

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา

โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค@รัชโยธิน ตระหนักถึงความสำคัญของผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อสุขภาพและอนามัยของพนักงานและผู้พักอาศัย ที่อาจเกิดจากการดำเนินการกิจการของโครงการ และเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ดังนั้น โครงการจึงได้ดำเนินการตามแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยโครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ยูโนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค@รัชโยธิน ตั้งอยู่ที่ 250 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยทั้งหมด 804 ห้อง และร้านค้า 22 ร้าน ที่จอดรถ จำนวน 649 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค@รัชโยธิน ตั้งอยู่ที่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีเนื้อที่ขนาด 8 ไร่ 2 งาน 2 ตารางวา หรือ 13,608 ตารางเมตร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 21 แปลง ปัจจุบันโฉนดที่ดินดังกล่าวได้อนุญาตให้แก่ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ที่ตั้งและผังบริเวณโดยสังเขปของโครงการ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์ ถัดออกไปเป็นบ้านพักอาศัย สูงประมาณ 2-3 ชั้น
อาคารพาณิชย์และอาคารชุดพักอาศัย สูงประมาณ 8 ชั้น และอยู่ถัดโดยสารประจำทางสาย 38 และ 108
- ทิศใต้ ติดต่อกับ ถนนรัชดาภิเษก ถัดออกไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูงประมาณ 4-6 ชั้น
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ คลองลาดยาว ถัดออกไปเป็นสนามกอล์ฟรัชดาภิเษก
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อาคารชุดพักอาศัย สูงประมาณ 5 ชั้น ถัดออกไปเป็นพื้นที่ว่าง

1.2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบอาคารของโครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการ จำแนกได้ 2 ส่วน ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น 67,819.5 ตารางเมตร ซึ่งได้นำพื้นที่สีเขียวที่จัดไว้บนชั้นดาดฟ้าของอาคารมาคิดเป็นพื้นที่อาคารด้วย ดังนั้นจึงจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 30 เมตร โดยโครงการมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดกับถนนรัชดาภิเษกยาวประมาณ 16.02 เมตร และมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินถึงตัวอาคารที่ระยะ 6.28-42.97 เมตร เพื่อใช้เป็นถนนรอบอาคาร ทางวิ่งสำหรับรถดับเพลิง ซึ่งเป็นไปตามประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) นอกนั้นเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ด้านหน้าของโครงการและตามแนวเขตที่ดิน และพื้นที่อื่น ๆ เช่น ทางเดิน ขอบถนน เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้ประโยชน์นอกอาคารทั้งหมดประมาณ 9,134 ตารางเมตร

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นชั้นล่างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า ประมาณ 99.35 เมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารประมาณ 67,819.5 ตารางเมตร พื้นที่แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.85 เมตร ยกเว้นชั้นที่ 1 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 4.6 เมตร ชั้นที่ 2 และชั้นที่ 3 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.55 เมตร ชั้นที่ 4 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 4.4 เมตร และชั้นที่ 30 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.4 เมตร จำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 804 ห้อง และร้านค้า 22 ห้อง การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสรุปได้ ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นที่วางระบบสาธารณูปโภค เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ถึงเก็บน้ำ และบ่อลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 70 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 124 คัน ร้านค้า จำนวน 22 ห้อง และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ทางเดินส่วนกลาง โถงพักคอย ห้องน้ำ และห้องเครื่องปั๊ม เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,192.5 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 127 คัน และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและแม่บ้าน เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,830 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 3 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 127 คัน สำนักงาน และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องน้ำ ห้องไฟฟ้า และห้องควบคุม เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,830 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 95 คัน สำนักงาน และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และห้องน้ำ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,101 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง พื้นที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได และห้องน้ำ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,925 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 30 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 31 ห้อง และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได และห้องไฟฟ้า เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณชั้นละ 1,835.5 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 45,889 ตารางเมตร
- ชั้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถังเก็บน้ำ พื้นที่โถงลิฟต์ พื้นที่โถงบันได ห้องเครื่องลิฟต์ และห้องเครื่องปั๊ม เป็นต้น และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,982 ตารางเมตร

1.2.3 ผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

ปัจจุบันจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ ประมาณ 4,102 คน โดยแบ่งเป็น

- 1) ผู้พักอาศัย ประมาณ 3,972 คน
- 2) เจ้าหน้าที่สำนักงานและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ประมาณ 20 คน
- 3) พนักงานประจำร้านค้า ประมาณ 110 คน

1.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

1.3.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปา สาขาพญาไท ซึ่งมีโครงข่ายท่อประธาน (Bulk Line) วางเลียบถนนรัชดาภิเษกผ่านด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร หรือ 6 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินที่มีขนาดความจุเท่ากับ 810 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปเก็บกักยังถังน้ำชั้นดาดฟ้าที่มีขนาดความจุเท่ากับ 231 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำใช้จะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร และทางโครงการได้กั้นน้ำส่วนหนึ่งของถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าปริมาณ 284 และ 50 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ เพื่อเป็นน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

2) การประเมินปริมาณน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการมาจากการใช้น้ำในส่วนน้าอาบ ชักล้าง และน้ำซักโครกของผู้พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ นอกนั้นเป็นการใช้น้ำในห้องน้ำ ห้องส้วมของส่วนนันทนาการและสำนักงาน

ปริมาณน้ำใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการรวมทั้งสิ้น 819.44 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 54.63 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ช่วงเวลาการใช้น้ำคิดที่ 15 ชั่วโมง/วัน) หรือปริมาณการใช้น้ำสูงสุด (Peak Factor = 3) เท่ากับ 163.89 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งไม่รวมปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงประมาณ 334 ลูกบาศก์เมตร (ถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า)

3) ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะเป็นระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยที่ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขนาดความจุ 810 ลูกบาศก์เมตร ผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร หรือ 6 นิ้ว ไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าที่มีขนาด 231 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลกผ่านท่อจ่ายน้ำหลักขนาด 62.5 และ 100 มิลลิเมตร ตามลำดับ หรือเท่ากับ 2 ½ และ 4 นิ้ว ตามลำดับ ซึ่งได้ติดตั้งวาล์วปรับแรงดัน เพื่อลดแรงดันของน้ำก่อนผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่าง ๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้น และเมื่อพิจารณาความเพียงพอของระบบกักเก็บน้ำใช้ทางจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของโครงการ โดยมีปริมาตรสุทธิไม่รวมน้ำสำรองดับเพลิงเท่ากับ 707 ลูกบาศก์เมตร (ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงของโครงการเท่ากับ

334 ลูกบาศก์เมตร) ซึ่งสามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 12.94 ชั่วโมง (707/54.63) ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 4 ระบบประปา ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้งานสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

1.3.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบ น้ำชักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงาน และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลหรือประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้สำหรับน้ำเสียอาคารชุดพักอาศัย จะคิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียเท่ากับ 655.55 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้โครงการได้แจ้งความประสงค์ขอเข้ารับบริการบำบัดน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร โดยได้มีการดำเนินการจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยการปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารเพื่อให้สามารถขอรับบริการบำบัดน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร และได้ปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการขออนุญาตของกรุงเทพมหานครทุกประการ หลังจากการปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการได้รับอนุญาตให้สามารถระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดเบื้องต้นลงสู่ท่อพักท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นมา รายละเอียดแสดงดังภาคผนวก ข

2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และอุปกรณ์อื่น ๆ ที่ใช้น้ำของอาคารแต่ละหลัง จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการที่ได้ดิน ระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่าง ๆ ดังนี้

(1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 100 ถึง 300 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างร่างกาย และการชักล้าง และท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักขยะ เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe: S) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 100 ถึง 300 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร

(3) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 75 ถึง 300 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายอากาศจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำ เพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

1.3.3 การจัดการมูลฝอย

1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้ใช้บริการในส่วนต่าง ๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย ส่วนนันทนาการ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ส่วนใหญ่ประกอบด้วยพลาสติก กระดาษ และเศษอาหารสด โดยปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 1 กิโลกรัมต่อคนต่อวัน หรือ 3 ลิตรต่อคนต่อวัน ดังนี้

(1) ส่วนห้องพักอาศัย ประเมินจากจำนวนห้องพัก 804 ห้อง คิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย 3,972 คน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 11,916 ลิตรต่อวัน หรือ 11.92 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

(2) ส่วนพนักงานโครงการ ประเมินจากจำนวนพนักงานสูงสุดจำนวน 20 คน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 600 ลิตรต่อวัน หรือ 0.06 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

(3) ส่วนร้านค้าโครงการ ประเมินจากจำนวนร้านค้า 22 ห้อง คิดเป็นจำนวนผู้ให้บริการ 100 คน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 300 ลิตร/วัน หรือ 0.3 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(4) ส่วนกลาง ประมาณ 10% ของจำนวนผู้พักอาศัย พนักงานของโครงการ และผู้ที่ใช้บริการร้านค้า ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 1,282 ลิตรต่อวัน หรือ 1.28 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดของอาคารที่เกิดขึ้นเท่ากับ 13.56 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น ปริมาตรห้องพักมูลฝอยที่ต้องออกแบบคือ 41 ลูกบาศก์เมตร (13.56×3)

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย ซึ่งเป็นภาชนะแยกประเภทสำหรับมูลฝอยแห้งและมูลฝอยเปียกขนาด ตั้งแต่ 50-150 ลิตร ซึ่งมีถุงสีดำสวมรองรับอีกที และมีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ของอาคาร ซึ่งจัดเป็นพื้นที่สำหรับ พักมูลฝอยชั่วคราวประจำแต่ละชั้น นอกจากนี้ ยังมีภาชนะรองรับมูลฝอยตั้งไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงพักคอย เป็นต้น โดยจะจัดภาชนะรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจริง ส่วนมูลฝอยอันตราย ประเภทกระป๋องสี ถ่านอัลคาไลน์ หลอดไฟฟ้าที่หมดอายุ กระป๋องยาฆ่าแมลง จะมีภาชนะรองรับแยกจากขยะมูลฝอยทั่วไปที่มีป้ายติดแสดงอย่างชัดเจน

การเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้นของอาคาร เป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเช้า มูลฝอยเหล่านี้จะถูกรวบรวมใส่ถุงสีดำจำแนกตามประเภทและมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะขยะจากมูลฝอย โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้ายมูลฝอยผ่านลิฟต์บริการจากที่พักมูลฝอยชั่วคราวไปยังห้องพักมูลฝอย โดยห้องพักมูลฝอยของโครงการจะแยกเป็นห้องพักขยะแห้งและห้องพักขยะเปียก เพื่อรอการเก็บขนไปกำจัด

พนักงานทำความสะอาดจะนำมูลฝอยแต่ละประเภทมาเก็บยังห้องพักมูลฝอยซึ่งจะแบ่งเป็นห้องพักขยะเปียกและห้องพักขยะแห้ง จากนั้นพนักงานจะทำการคัดแยกมูลฝอยแห้งอีกครั้ง เพื่อง่ายต่อการเก็บขนและกำจัดรวมทั้งยังช่วยลดปริมาณมูลฝอยที่จะต้องกำจัดอีกด้วย และมูลฝอยที่นำกลับมาใช้ได้จะรวบรวมแยกไว้ เพื่อรอการเก็บขนและซื้อ-ขายต่อไป สำหรับการคัดแยกมูลฝอยดังกล่าวพนักงานจะทำการคัดแยกในบริเวณห้องพักขยะแห้งเท่านั้น โดยพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้าบูท และใช้ที่คีบขยะในการคัดแยก เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

3) ห้องพักมูลฝอยและการกำจัดมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยของโครงการตั้งอยู่ชั้น 1 บริเวณทางด้านทิศเหนือของอาคาร โดยแบ่งเป็นห้องพักขยะแห้งและห้องพักขยะเปียก คิดเป็นปริมาตรห้องพักขยะแห้งและเปียกห้องละ 22.23 ลูกบาศก์เมตร (ใช้ความสูงกักเก็บขยะ 1.5 เมตร) ดังนั้น ปริมาตรห้องพักมูลฝอยของโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 44.46 ลูกบาศก์เมตร มีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กและมีประตูเหล็กชนิดบานทึบสำหรับปิด-เปิด ห้องพักมูลฝอยของโครงการสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการได้ประมาณ 3 วัน (3.28 วัน) ดังนั้น ในกรณีที่ทางสำนักงานเขตจตุจักรไม่สามารถให้บริการเก็บขนได้ตามปกติก็จะมีขยะล้นออกมาก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นรบกวนแต่อย่างใด

ในด้านการดูแลรักษาห้องพักมูลฝอย จะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดล้างทำความสะอาดทุกสัปดาห์ น้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 75 มิลลิเมตร หรือ 3 นิ้ว รวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานฯ ก่อนระบายทิ้งต่อไป

ในการจัดเก็บมูลฝอยรจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตฯ จะเข้าไปดำเนินการเก็บมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการในบริเวณห้องพักขยะของอาคารการเก็บขนและกำจัดมูลฝอย สำหรับมูลฝอยสดและมูลฝอยแห้งโครงการได้ขอรับบริการ เก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตจตุจักร ซึ่งจะเข้าเก็บขนมูลฝอยจากโครงการวันละครั้งส่วนมูลฝอยที่เป็นขวด กระดาษ พลาสติก โครงการจะจำหน่ายต่อให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ต่อไป

1.3.4 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการ จะได้จากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางเขน ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV 50 Hz 3 เฟส 3 สาย ซึ่งโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 2,500 kVA จำนวน 2 ชุด ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 4,000 kVA เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของ กฟน. โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution, SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้แก่ส่วนต่าง ๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker)

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้ กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น ทางโครงการได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 600 kVA จำนวน 1 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองติดตั้งที่ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองชั้นที่ 4 ของอาคาร ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ให้กับระบบแสงสว่างทางฉุกเฉินทุกแห่ง ทางเดินห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนภัยเพลิงไหม้ และจ่ายไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบหัวฉีดน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำเสีย พัดลมระบายอากาศ เป็นต้น

1.3.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์ และลักษณะการทำงาน ดังนี้

1) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ ระบบประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

1.1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel; FCP) หรือแผงควบคุมหลักติดตั้งที่ห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นชนิดลอยติดผนัง ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่าง ๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย (Monitor/Control Module) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร เพื่อทำหน้าที่รับส่งและแจ้งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ

1.2) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector; H) ประกอบด้วย เป็นแบบ Combination Rate of Rise and fixed temperature type ชนิดลอยบนเพดาน สามารถตรวจจับความร้อนครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 90 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 3 เมตร เครื่องตรวจจับความร้อนจะแจ้งสัญญาณเมื่อตรวจพบความร้อนสูงเกินกว่า 135 ฟาเรนไฮต์ ติดตั้งที่บริเวณร้านค้า โถงบันได และห้องพัก

1.3) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector; SD) เป็นแบบใช้ไอออน (Photoelectric Type) ในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า และที่ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น โดยเครื่องตรวจจับจะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และควัน โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสิ่งกระตุ้นการทำงาน เป็นชนิดติดลอยบนเพดาน ติดตั้งบริเวณครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 4 เมตร และ 75 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 3 เมตร ติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์ โถงบันไดทางเดินส่วนกลางห้องพัก (เฉพาะส่วนของห้องนอน) ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร และห้องเครื่องปั๊ม

1.4) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Devices) ประกอบด้วยอุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแบบกระดิ่งสัญญาณชนิดติดลอย (Alarm Bell) ซึ่งจะติดตั้งอยู่ในทุกชั้นของอาคารบริเวณโถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสาร คู่กับปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) ซึ่งเป็นชนิดแบบกดปุ่ม โดยมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันกดในสภาวะปกติ ระบบการทำงานในกรณีเกิดอัคคีภัยอุปกรณ์จะส่งเสียงสัญญาณครอบคลุมทั้งชั้นที่เกิดเหตุ และชั้นบน/ชั้นล่างถัดไปอีก 2 ชั้น เสียงสัญญาณจะไม่หยุดดังจนกว่าจะมีผู้ควบคุมกดสวิตซ์ตัดเสียง

การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งไซเรนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิตซ์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิตซ์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณไปยังไซเรนหรือชั้นที่เกิดเพลิงไหม้และชั้นอื่นที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างลงมาจำนวน 2 ชั้น รวมเป็นสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั้งหมด 5 ชั้น และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (เวลาสามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งอาคาร (General Alarm)

2) ระบบผจญเพลิง

โครงการจัดอยู่ในกลุ่มประเภทอาคารที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยไม่รุนแรง (Light Hazard Occupancies) ตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของ วสท. และ NFPA ซึ่งได้จัดแบ่งพื้นที่เสี่ยงต่ออัคคีภัยเป็น 3 ระดับ ดังนี้

ความเสี่ยงระดับที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ห้องพัก สำนักงาน ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และห้องนํ้ารวม

ความเสี่ยงระดับที่ 2 ได้แก่ ห้องซักritz ห้องเก็บของ ห้องครัว และห้องไฟฟ้าและวิศวกรรม

ความเสี่ยงระดับที่ 3 ได้แก่ ห้องเครื่องทำนํ้าร้อน ห้องซ่อมบำรุง ห้องเก็บเอกสาร ที่จอดรถห้องเครื่อง ห้อง AHU และ ห้องเครื่องทำความเย็น

การออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ในระบบผจญเพลิงของโครงการ จึงยึดถือตามมาตรฐานดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ดังนี้

2.1) ระบบนํ้าสำรองดับเพลิงและเครื่องสูบนํ้าดับเพลิง (Fire Water Reserve and Fire Pump) ได้ออกแบบปริมาณนํ้าสำรองดับเพลิงไว้ที่ 30 นาที (กฎหมายกำหนดไม่น้อยกว่า 30 นาที) แหล่งนํ้าดับเพลิงของโครงการมาจากถังเก็บนํ้าใต้ดินและถังเก็บนํ้าชั้นดาดฟ้า โดยที่ถังเก็บนํ้าใต้ดินมีความจุ 810 ลูกบาศก์เมตร ส่วนถังเก็บนํ้าชั้นดาดฟ้ามีความจุ 231 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณนํ้าสำรองในโครงการทั้งหมดเท่ากับ 1,041 ลูกบาศก์เมตร และจะกั้นนํ้าไว้สำหรับนํ้าสำรองดับเพลิง 334 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งในการออกแบบผู้รับเหมาได้ใช้หลักการของลูกลอยเป็นอุปกรณ์ในการจัดสรรนํ้าเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้นํ้าของอาคาร และสำรองไว้สำหรับดับเพลิง โดยเมื่อเกิดเพลิงไหม้ นํ้าดับเพลิงจะถูกสูบน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วยเครื่องสูบนํ้าดับเพลิง (Fire Pump) ที่ติดตั้งไว้ที่ถังเก็บนํ้าชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ชุด และเครื่องสูบนํ้ารักษาความดัน (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด

2.2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) เป็นแบบท่อเป็ยกผิวโลหะเรียบขนาด 6 นิ้ว หรือประมาณ 150 มิลลิเมตร มีจำนวนทั้งหมด 4 ท่อ ครอบคลุมการทำงานทั่วทั้งอาคาร อัตราการจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงที่ 30 ลิตร/วินาที หรือ 500 แกลลอน/นาที่ สำหรับท่อยืนท่อแรก และ 15 ลิตร/วินาทีหรือ 250 แกลลอน/นาที่ สำหรับท่อยืนที่เหลือ เป็นเวลาอย่างน้อย 30 นาที ตามกฎหมาย

2.3) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ติดตั้งครอบคลุมพื้นที่ใช้ประโยชน์ทุกส่วนของทุกอาคาร บริเวณที่จอดรถ ร้านค้า โถงพักคอย ห้องพักขยะ โถงทางเดิน จะเป็นการติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิงแบบ Pendent Type ส่วนในห้องพักจะเป็นแบบ Sidewall Type ซึ่งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงทั้งหมดจะทำงานโดยเปิดให้น้ำฉีดกระจายทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิที่กำหนดที่ 155 ฟาเรนไฮต์

2.4) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มีจำนวน 2 ตัว ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารโครงการ สำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีท่อดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวและมีลิ้นกันน้ำกลับ เพื่อให้บริการกับพื้นที่อาคาร และจ่ายให้กับถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการเป็นอลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาด $6 \times 2 \frac{1}{2} \times 2 \frac{1}{2}$ นิ้ว หรือขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร

2.5) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งให้มีระยะเข้าถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 เมตร โดยจะติดตั้งไว้ชั้นละ 3-4 จุด ยกเว้นชั้นที่ 1 ที่จะติดตั้งไว้ 6 จุด คือ บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ ซึ่งแต่ละจุดจะติดตั้งใกล้กับท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย

2.6) สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Reel) ขนาด 25 มิลลิเมตร ยาว 100 ฟุต (30 เมตร) และหัวต่อแบบสวมเร็ว ขนาด 65 มิลลิเมตร พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย จำนวน 1 ชุด

2.7) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) เป็นแบบผงเคมี ABC ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 1 ถัง/ตู้

3) ระบบลิฟต์ดับเพลิงและทางหนีไฟ

3.1) ลิฟต์ดับเพลิง (Fireman Lift) โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงประจำอาคารจำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่บริเวณ โถงลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งให้บริการตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า รวม 31 ชั้น มีระยะลิฟต์เคลื่อนที่ประมาณ 87.4 เมตร และมีความเร็ว 1.75 เมตร/วินาที (ปรับความเร็วโดยอัตโนมัติ) คิดเป็นระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องระหว่างชั้นล่างถึงชั้นบนสุดประมาณ 50 วินาที โดยผนังห้องโถงลิฟต์ดับเพลิงทำด้วยวัสดุทนไฟ และได้ติดตั้งตู้ดับเพลิงอยู่ประจำในทุกชั้นของอาคาร

3.2) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) เป็นบันไดหนีไฟชนิดภายนอกอาคารทุกบันได โดยให้บริการตั้งแต่ชั้นล่างสุดจนถึงชั้นบนสุด โดยโครงการได้จัดให้มีบันไดขึ้น-ลง ของแต่ละอาคารซึ่งใช้เป็นบันไดหนีไฟจำนวนทั้งสิ้น 4 แห่ง ดังนี้

- บันไดชุดที่ 1 (ST-1) มีความกว้างเท่ากับ 1.55 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง ยาวเฉลี่ยช่วงละ 2 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้นดาดฟ้า ขนาดความกว้างของชานพักเท่ากับ 1.5 เมตร
- บันไดชุดที่ 2 (ST-2) มีความกว้างเท่ากับ 1.25 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง ยาวเฉลี่ยช่วงละ 2 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้นดาดฟ้า ขนาดความกว้างของชานพักเท่ากับ 1.2 เมตร
- บันไดชุดที่ 3 (ST-3) มีความกว้างเท่ากับ 1.25 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง ยาวเฉลี่ยช่วงละ 2 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้นดาดฟ้า ขนาดความกว้างของชานพักเท่ากับ 1.2 เมตร
- บันไดชุดที่ 4 (ST-4) มีความกว้างเท่ากับ 1.2 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง ยาวเฉลี่ยช่วงละ 2 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้น 5 ขนาดความกว้างของชานพักเท่ากับ 1.2 เมตร

ดังนั้น ระยะเวลาในการอพยพหนีไฟเมื่อคำนวณตามกฎหมายของ NFPA 101 ประมาณ 35.96 นาที ซึ่งต่ำกว่า 1 ชั่วโมง ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริเวณบันไดหนีไฟทุกชุดได้ติดตั้งป้ายแสดงทางหนีไฟทั้งด้านในและด้านนอก ของประตูให้มองเห็นได้ชัดเจน และมีเครื่องให้แสงสว่างฉุกเฉินที่สามารถให้แสงสว่างได้อย่างต่อเนื่องประมาณ 2 ชั่วโมง ติดตั้งในทุกชั้นของ บันได

3.3) ทางหนีไฟทางอากาศ พื้นที่หนีไฟทางอากาศของโครงการอยู่บนชั้นดาดฟ้าของอาคาร มีขนาดกว้าง x ยาว ประมาณ 10.00 x 10.00 เมตร คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 100.00 ตารางเมตร พื้นที่หนีไฟของอาคารมีทางเดินเชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ ซึ่งเป็นไปตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 สำหรับพื้นที่หนีไฟทางอากาศของโครงการไม่ได้ออกแบบให้มีพื้นที่จอดเฮลิคอปเตอร์แต่อย่างใด ดังนั้นในการอพยพช่วยเหลือผู้คนออกจากโครงการจะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวัง และอยู่ภายใต้ความดูแลและการตัดสินใจของผู้เชี่ยวชาญ เช่น ผู้เชี่ยวชาญด้านการอพยพหนีไฟทางอากาศของกองบินกรมตำรวจ เท่านั้น

4) มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลของโครงการเป็นผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และประสานงานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอกในการอพยพผู้คนออกจากอาคาร ทีมฉุกเฉินของโครงการจะดำเนินการตามมาตรการปฏิบัติในการอพยพผู้คนออกจากอาคาร (Evacuation Procedure) โดยมีจุดรวมพล (Point of Assembly) 2 จุด ได้แก่

4.1) พื้นที่รวมพลจุดที่ 1 มีขนาดประมาณ 501.46 ตารางเมตร อยู่บริเวณที่จอดรถทางด้านทิศตะวันตกของอาคาร ติดแนวเขตที่ดิน ซึ่งจะรองรับผู้อพยพที่มาจากบันไดหนีไฟ ST-2 และ ST-4 ของอาคารสามารถรองรับผู้อพยพได้ประมาณ 2,005 คน โดยกลุ่มผู้พักอาศัยที่ต้องอพยพมายังจุดรวมพลนี้ ได้แก่

- พนักงานในร้านค้าชั้นที่ 1 ตั้งแต่ร้านที่ 1-6 จำนวนทั้งหมด 30 คน
- ผู้พักอาศัยทางด้านทิศตะวันตกของอาคาร โดยเป็นผู้ที่พักอาศัยในห้องที่ 23-29 และผู้ที่พักอาศัยในห้องที่ 16-22 จำนวนทั้งหมด 1,820 คน
- ผู้ที่ใช้บริการห้องออกกำลังกาย ชั้นที่ 5 และผู้ที่อยู่บริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 2-4 และชั้นดาดฟ้าทางด้านทิศตะวันตกของอาคารอีกประมาณ 155 คน

4.2) พื้นที่รวมพลจุดที่ 2 มีขนาดประมาณ 619.53 ตารางเมตร อยู่บริเวณที่จอดรถทางด้านทิศตะวันออกของอาคารติดกับแนวเขตที่ดิน (คลองลาดยาว) ซึ่งจะรองรับผู้อพยพที่มาจากบันไดหนีไฟ ST-1 และ ST-3 ของอาคาร ทั้งนี้สามารถรองรับผู้อพยพได้ประมาณ 2,478 คน โดยกลุ่มผู้พักอาศัยที่ต้องอพยพมายังจุดรวมพลนี้ ได้แก่

- พนักงานในร้านค้าชั้นที่ 1 ตั้งแต่ร้านที่ 7-23 จำนวนทั้งหมด 80 คน
- ผู้พักอาศัยทางด้านทิศตะวันออกของอาคาร โดยเป็นผู้ที่พักอาศัยในห้องที่ 1-6 และผู้ที่พักอาศัยในห้องที่ 7-15 จำนวนทั้งหมด 2,150 คน
- ผู้ที่ใช้บริการสระว่ายน้ำ ชั้นที่ 5 และผู้ที่อยู่บริเวณที่จอดรถ ชั้นที่ 2-4 และผู้ที่อยู่บนชั้นดาดฟ้าทางด้านทิศตะวันออกของอาคารอีกประมาณ 248 คน

ดังนั้น โครงการมีพื้นที่รวมพลทั้งสิ้น 1,120.99 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาเนื้อที่จุดรวมพลต่อผู้พักอาศัย (4,102 คน) จะมีอัตรา 0.27 ตารางเมตร/คน หรือประมาณ 0.52×0.52 เมตร/คน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับเกณฑ์มาตรฐานของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้พื้นที่รวมพลมีขนาด 0.25 ตารางเมตร/คน พบว่าพื้นที่รวมพลของทาง โครงการมีขนาดเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.3.6 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารของโครงการ ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์ ซึ่งจะติดตั้งในพื้นที่ห้องพักทุกห้อง ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับให้ รปภ. ตรวจสอบเหตุการณ์ภายในโครงการ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ชั้นล่าง และภายในลิฟต์ทุกตัวของอาคาร

1.3.7 ระบบระบายอากาศและอัดอากาศ

ระบบระบายอากาศและอัดอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชั่วโมง ดังนี้

1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบใช้กับพื้นที่จอดรถ ทางเดินส่วนกลาง และห้องน้ำของห้องพัก โดยมีอัตราของการระบายอากาศเทียบกับปริมาตรห้องมากกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้พื้นที่ช่องเปิดต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น ๆ นอกจากนี้ระบบระบายอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟทุกบันไดของอาคารจะใช้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ การระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศ และการเติมอากาศจากภายนอกด้วยเครื่องปรับอากาศ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศ ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย ร้านค้า ห้องออกกำลังกายและห้องพักผ่อนเป็นต้น โดยใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Spilt Type)

2) ระบบอัดอากาศ

ระบบอัดอากาศของโถงลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร ใช้ระบบอัดอากาศแบบวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศที่จะทำงานอัตโนมัติเมื่อมีสัญญาณจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยจะมีการอัดอากาศไม่น้อยกว่า 23.03 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

1.3.8 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด ทางด้านหน้าโครงการริมถนนรัชดาภิเษก มีความกว้างประมาณ 9 เมตร ใช้เป็นช่องทางเข้า 1 ช่องทาง และช่องทางออก 1 ช่องทาง และมีจุดรับบัตรผ่านเข้า-ออก ให้บริการกับผู้พักอาศัยที่จะเข้าสู่อาคาร โดยบริเวณทางทิศตะวันตกด้านหน้าอาคาร จะเป็นจุดรับบัตรเพื่อเข้าโครงการ ซึ่งมีระยะห่างจากทางเข้า-ออกโครงการประมาณ 53.25 เมตร ส่วนบริเวณทางทิศตะวันออกที่ติดกับร้านค้าของโครงการนั้น จะเป็นจุดคืนบัตรเพื่อออกจากโครงการ ซึ่งมีระยะห่างจากทางเข้า-ออก โครงการประมาณ 5 เมตร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถรองรับยานพาหนะขณะจอดคอยเข้าโครงการได้มากขึ้น ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดปริมาณการจราจรสะสมกีดขวางทางเข้า-ออก โครงการที่เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ดังนั้น การจัดทางเข้า-ออก ดังกล่าวจึงช่วยลดความแออัดของสภาพการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

อย่างไรก็ตาม ทางโครงการได้จัดทำช่องเว้าพักรถเพื่อให้รถเข้าได้อย่างสะดวกขึ้น โดยมีขนาดกว้าง 2.50 เมตร ยาว 18.00 เมตร พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่ทางเท้าในที่ดินของโครงการเท่ากับพื้นที่ทางเท้าเดิม เพื่อเป็นการทดแทนโดยไม่มีการปิดกั้นตามข้อเสนอแนะของสำนักจราจรและขนส่ง (สจส.) ทั้งนี้การจัดทำช่องเว้าดังกล่าว ส่งผลให้มีร้อยละระบบสาธารณูปโภค ซึ่ง

ได้แก่ เสาไฟฟ้าจำนวน 2 ต้น ซึ่งระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวสามารถที่จะย้ายไปยังบริเวณพื้นที่ทางเท้าสาธารณะได้ เนื่องจากทางเท้าสาธารณะมีความกว้างประมาณ 5 เมตร เมื่อถูกจัดทำเป็นช่องว่างจะยังคงเหลือความกว้างอีกประมาณ 2.5 เมตร ซึ่งสามารถรองรับระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม หากมีการเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภคมาไว้บนทางเท้าที่เป็นในส่วนของที่ดินของโครงการ ทางโครงการยินดีให้ดำเนินการ ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามคำแนะนำของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การจัดระบบถนนภายในโครงการประกอบด้วย (1) ถนนรอบอาคาร มีความกว้างประมาณ 6.28-10.09 เมตร เป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) สำหรับเป็นทางวิ่งวนรอบอาคาร และใช้เป็นทางวิ่งรถดับเพลิงตามกฎหมาย และ (2) ถนนภายในอาคารของที่จอดรถ มีความกว้างประมาณ 6 เมตร จัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way Traffic) เพื่อเป็นทางวิ่งเข้าสู่ชั้นจอดรถอื่น ๆ ภายในอาคาร โดยจะมีลูกศรแสดงทิศทาง ป้ายสัญญาณจราจร ไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอดเวลา

สำหรับพื้นที่จอดรถ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดไว้ว่า อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อ พื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร โดยโครงการมีพื้นที่ของอาคารซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่เท่ากับ 55,757.5 ตารางเมตร จึงต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยทั้งสิ้น 465 คัน ทั้งนี้ ทางโครงการได้จัดที่จอดรถไว้ทั้งสิ้น 642 คัน ทั้งภายในและภายนอกของอาคาร นอกจากนี้ยังได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับให้รถรับจ้างสาธารณะเข้ามารับ-ส่ง ไม่น้อยกว่า 6 คัน ในบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดจำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งสัญญาณไฟพร้อมป้ายสำหรับเรียกรถรับจ้างสาธารณะให้เข้ามาในพื้นที่โครงการ รายละเอียดที่จอดรถของโครงการแสดงดังนี้

- ที่จอดรถชั้นที่ 1 ภายนอกอาคาร จำนวน 170 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 1 ภายในอาคาร จำนวน 123 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 2 จำนวน 127 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 3 จำนวน 127 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 4 จำนวน 95 คัน

รวมที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมด 642 คัน

1.3.9 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ พื้นที่สีเขียวของโครงการมีทั้งหมดประมาณ 4,521 ตารางเมตร หรือเมื่อนำมาคิดสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานประจำโครงการ (4,102 คน) จึงเท่ากับ 1.1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน ซึ่งบริเวณชั้นล่างมีพื้นที่ปลูกต้นไม้ทั้งหมด 2,705 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 59.83 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และที่บริเวณชั้นล่างเป็นไม้ยืนต้น 2,079.3 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 76.87 ของพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง

อย่างไรก็ตามทางโครงการยังได้พิจารณาคัดเลือกชนิดพันธุ์ไม้ที่มีประโยชน์ต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยรอบ ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่พิจารณาให้ปลูกไว้ตามบริเวณแนวเขตที่ดินของโครงการ ได้แก่ ปิ๊ป ประดู่ อังสนา อินทนิลบก แคนแสด สะเดาป่า ลีลาวดี ตาลโตนด และโอศกอินเดีย เป็นต้น นอกจากนี้ ทางโครงการยังได้พิจารณานำไม้ยืนต้นที่อยู่ในพื้นที่โครงการแต่เดิมมาใช้ประโยชน์ด้วย และจากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่จะอยู่ตามบริเวณแนวเขตที่ดินทุกด้านและเป็นไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ที่มีความสูงประมาณ 5-13 เมตร ซึ่งได้แก่ โอศกอินเดีย พญาสัตบรรณ หมากรวม ไทรใบแหลม มะขามเทศ ชมพูพันธุ์ทิพย์ โดยพันธุ์ไม้ยืนต้นทั้งหมดที่กล่าวมาแล้วแต่เป็นชนิดพันธุ์ที่เหมาะสมสำหรับปลูกในพื้นที่เขตชุมชนเมือง ซึ่งจะมีคุณค่าในแง่ของการให้ประโยชน์เป็นร่มเงา ตลอดจนถึงสามารถช่วยลดฝุ่นละออง และช่วยลดซับ

มลสารที่อาจมาจากไอเสียของยานพาหนะภายในพื้นที่โครงการได้ (กรมป่าไม้, 2553) นอกจากนี้ ทางโครงการยังปลูกไม้พุ่มชนิดต่าง ๆ ด้วย เช่น แก้ว โมกพวง เข็ม หุปลาช่อน ไทรยอดทอง กระจุมทองเลื้อย เป็นต้น

การจัดภูมิทัศน์บริเวณชั้นที่ 1 ตามแนวเขตที่ดินบริเวณด้านหน้าและด้านหลังโครงการได้คำนึงถึงตำแหน่งของแนวท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของโครงการ โดยจะไม่ปลูกต้นไม้ประเภทไม้ยืนต้นซ้อนทับแนวท่อระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภค เพื่อหลีกเลี่ยงแรงกดทับ ส่วนที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จะปลูกหญ้าหรือไม้คลุมดินแทน

อย่างไรก็ตาม ทางโครงการยังได้ออกแบบการจัดการพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีนโยบายให้ชุมชนทุกระดับมีการจัดการพื้นที่สีเขียว อันจะเป็นประโยชน์ในการเสริมสร้างคุณภาพ ชีวิตของคนในชุมชน ตลอดจนสนับสนุนประชาชน ชุมชน และองค์กรเอกชนเพื่ออาสาพัฒนาและดูแลพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้ ยังเป็นไปตามคู่มือการจัดการแผนปฏิบัติการเพื่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ ได้กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่าง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ต้องมีที่ว่างร้อยละ 30 ของแปลงที่ดิน

1.4 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคาร ผู้ออกแบบได้ออกแบบโดยคำนึงถึงโครงสร้างในการต้านแรงแผ่นดินไหวและความปลอดภัยเกี่ยวกับแผ่นดินไหวไว้แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดในการออกแบบโครงสร้างอาคารที่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 49 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และอ้างอิง ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 86 ก หน้า 20 ข้อ 6 ถึง ข้อ 12 ประกาศเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 เกี่ยวกับกฎกระทรวง เรื่อง การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว

1.5 รายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ทรัพย์สินกลาง และการบริหารจัดการร้านค้าในโครงการ

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยคณะกรรมการควบคุมการจัดการอาคารซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไข พ.ศ. 2543 โดยการว่าจ้างบริษัทผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยรายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีรายละเอียดดังนี้

1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

2) การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ในด้านการบริหารจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการทั่วไปของนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยคำนึงถึงการให้บริการและอำนวยความสะดวกต่อผู้พักอาศัยภายในอาคารเป็นหลัก ซึ่งมีการควบคุมประเภทของธุรกิจที่จะให้บริการภายในอาคาร รวมถึงมีการควบคุมดูแลความปลอดภัยเรื่องการเข้า-ออก ของบุคคลภายนอกที่จะเข้ามาใช้บริการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด สำหรับการดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารชุดพักอาศัยโดยใช้บุคลากรที่ให้บริการร่วมกันและแบ่งโครงสร้างการบริหารได้

ข้อกำหนดในการดำเนินงานกิจการร้านค้า มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ร้านค้าที่ดำเนินการต้องมุ่งเน้นการให้บริการหรืออำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด
- 2) กิจกรรมที่ดำเนินการจะต้องไม่ส่งเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัย
- 3) ห้ามดำเนินกิจการสถานบันเทิง/ธุรกิจบันเทิง อันเป็นไปตามที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- 4) ห้ามใช้เป็นสถานที่จัดเก็บ หรือใช้วัตถุที่เป็นเชื้อเพลิงและก่อให้เกิดอันตราย เช่น น้ำมัน ก๊าซ วัตถุระเบิด เป็นต้น