

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ THE STRAND ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร แสดงดัง **รูปที่ 2.1-1** ดำเนินการโดยบริษัท เดอะสแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 121.2 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 204 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 198 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ห้อง โดยโครงการจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 31 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1-2-46.1 ไร่ หรือ 2,584.4 ตารางเมตร โดยโฉนดที่ดินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะสแตรนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แสดงดัง **ตารางที่ 2.1-1**

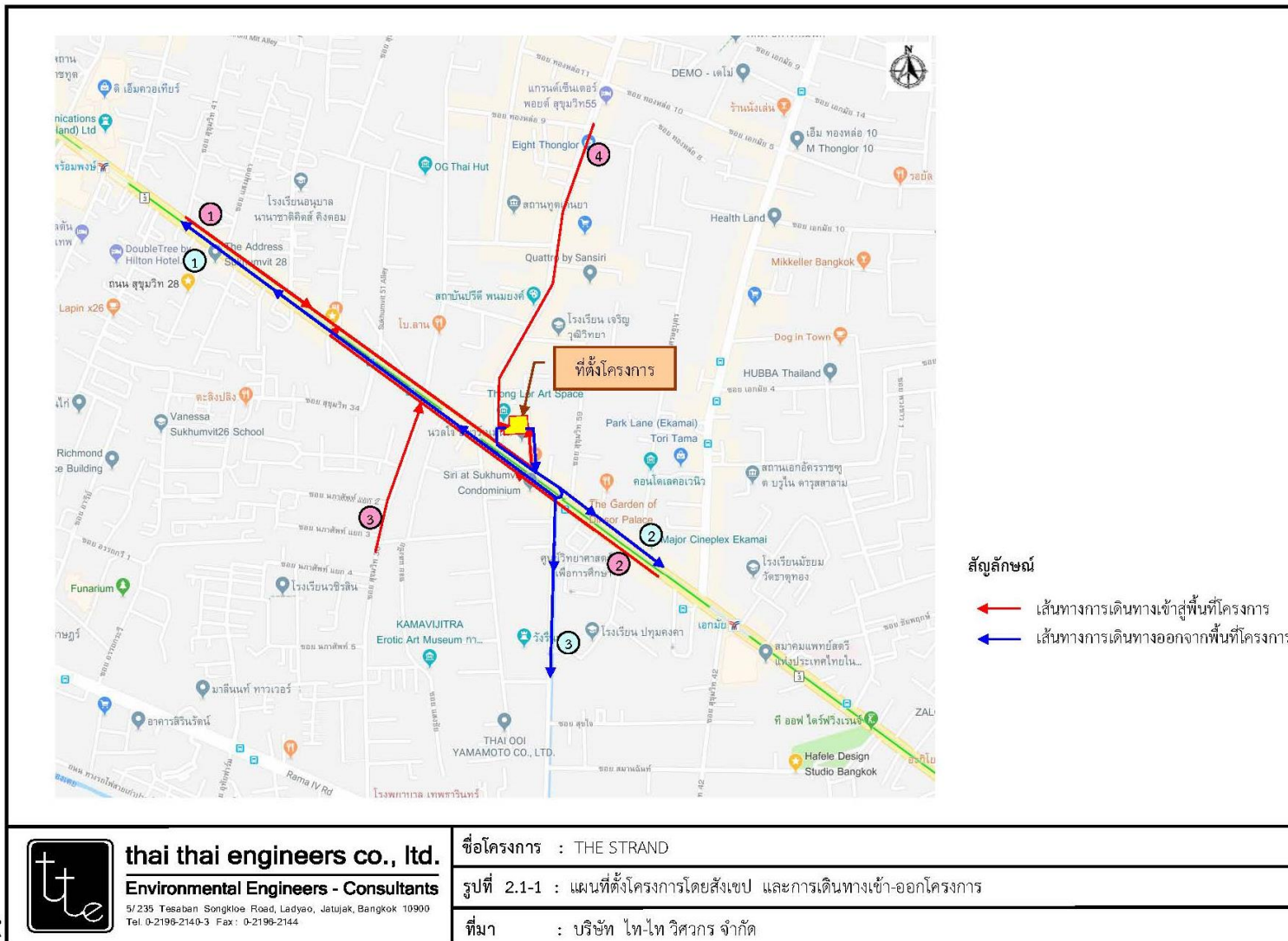
ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	3525	1124	0-0-4.1	16.4
2	132520	1143	0-0-13.0	52
3	140310	1125	0-0-3.9	15.6
4	132521	1142	0-0-12.0	48
5	140311	1126	0-0-04	16
6	132522	1141	0-0-12.0	48
7	140312	4639	0-0-4.0	16
8	132523	4432	0-0-12.0	48
9	140313	4640	0-0-4.10	16.4
10	132524	4433	0-0-12.0	48
11	6793	5251	0-0-7.3	29.22
12	3527	1144	0-0-76.9	307.6
13	3529	5004	0-0-55.3	221.2
14	3556	5327	0-0-55	220
15	3557	5328	0-0-55	220
16	3558	5329	0-0-55	220
17	3559	5330	0-0-55	220
18	3530	5073	0-0-17	68

ตารางที่ 2.1-1 (ต่อ) รายละเอียด โฉนดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
19	226408	5074	0-0-16.9	67.6
20	226409	5075	0-0-16.6	66.4
21	226410	5076	0-0-17.0	68
22	226411	5077	0-0-16.8	67.2
23	226412	5078	0-0-16.8	67.2
24	226413	5079	0-0-17.0	68
25	226418	5080	0-0-17.0	68
26	3531	5081	0-0-12.9	51.6
27	3624	5082	0-0-11.6	46.4
28	3625	5083	0-0-11.5	46
29	3626	5084	0-0-11.5	46
30	3627	5085	0-0-11.4	45.6
31	3628	5086	0-0-11.5	46
รวม			1-2-46.1	2,584.4

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกของพื้นที่โครงการ จำนวน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีความกว้าง 3.5 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และถนนซอยสุขุมวิท 57 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้ (รูปที่ 2.1-1)



รูปที่ 2.1-1 แผนที่โครงการโดยสังเขป และการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

1. เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ผ่านแยกอโศกมนตรีมุ่งหน้าแยกทองหล่อ ตรงผ่านแยกสายน้ำผึ้งสุขุมวิท 24 ระยะทางประมาณ 2.0 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

2. เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิทฝั่งขาเข้า ผ่านตรงแยกพระโขนง แยกเอกมัย และแยกทองหล่อไปตามแนวถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกสายน้ำผึ้ง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 49 เข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

3. เส้นทางที่ 3 จากถนนพระรามที่ 4 ฝั่งขาออก เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิทต่อเนื่องถนนซอยสุขุมวิท 36 เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาเข้า มุ่งหน้าแยกสายน้ำผึ้ง ระยะทางประมาณ 300 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 49 เข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

4. เส้นทางที่ 4 จากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ฝั่งขาออก ทิศทางจากแยกเอกมัยเหนือ มุ่งหน้าแยกทองหล่อเหนือ เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 2.4 กิโลเมตรจะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

1. เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกพระโขนง ระยะทางประมาณ 160 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 80 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 40 ออกถนนสุขุมวิท เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิทได้เช่นกัน

2. เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกพระโขนง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนสุขุมวิท 63 (ถนนซอยเอกมัย) และถนนสุขุมวิทได้

3. เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกพระโขนง ระยะทางประมาณ 160 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 40 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนพระรามที่ 4 ได้

ทั้งนี้ นอกจากการเดินทางด้วยรถยนต์แล้ว สามารถใช้บริการระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.) ที่บริเวณริมถนนสุขุมวิท รถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถโดยสารสาธารณะ (Taxi) เป็นต้น สำหรับสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ สถานีทองหล่อ ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทบริเวณใกล้แยกทองหล่อ โดยมีทางขึ้น-ลงห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 60 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น และก่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทาง

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ศูนย์บริการรถยนต์ (บริษัท ทีเอสแอล ออโต้คอร์ปอเรชั่น จำกัด) ขนาดชั้นเดียว (ปัจจุบันปิดดำเนินการ) และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น (เลขที่ 35-37) ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 3-4 ชั้น
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 57 เขตทางกว้าง 10.60-14.65 เมตร* ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บริษัท น้ำตาลครบุรี จำกัด (มหาชน) ขนาดความสูง 8 ชั้น คลินิกทันตกรรมอัสวานันท์ ขนาดความสูง 5 ชั้น อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 5 ชั้น (เลขที่ 58/8) ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-4 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เขตทางกว้าง 24.00-25.31 เมตร* และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 5 ชั้น (เลขที่ 58/14-17 และเลขที่ 58/18) ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-4 ชั้น

หมายเหตุ: *สำนักงานเขตวัฒนา ได้มีหนังสือตอบตามหนังสือเลขที่ กท 8503/1138 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 โดยระบุว่า “สำนักงานเขตวัฒนา ได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏดังนี้

1. ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เป็นทางสาธารณะ ตั้งแต่แปลงที่ดินดังกล่าวถึงถนนสุขุมวิท วัดความกว้างได้ 24.00-25.31 เมตร
2. ซอยสุขุมวิท 57 เป็นทางสาธารณะ วัดตั้งแต่แปลงที่ดินดังกล่าวถึงถนนสุขุมวิท วัดความกว้างได้ 10.60-14.65 เมตร
3. ถนนสุขุมวิทบริเวณปากซอยสุขุมวิท 55 วัดความกว้างได้ประมาณ 32.02-32.37 เมตร
4. ถนนเพชรบุรีอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตห้วยขวาง ตามแผนที่สังเขปที่แนบ”

ทั้งนี้ สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2561 บริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่าง และบางส่วนกำลังก่อสร้างสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ โดยก่อนการก่อสร้างโครงการจะต้องดำเนินการรื้อถอนสำนักงานขายดังกล่าว สำหรับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การบริการ และการท่องเที่ยว ที่หนาแน่นตลอดแนวถนนสุขุมวิท และถนนซอยทองหล่อ ได้แก่ ร้านค้า ภัตตาคาร อาคารพาณิชย์ สำนักงาน ธนาคาร โรงแรม ศูนย์การค้า รวมทั้งมีบ้านพักอาศัย ห้องแถวพักอาศัยห้องเช่า ที่ค่อนข้างหนาแน่นตามซอยย่อยต่างๆ และมีอาคารชุดพัก

อาศัย อาคารพักอาศัยรวมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีความสะดวกในเรื่องของการคมนาคม อีกทั้งยังมีบริการขนส่งสาธารณะ อาทิเช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS) สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบบริเวณโครงการประกอบด้วย กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย (อาทิเช่น อาคารชุดพักอาศัย ลีรี แอท สุขุมวิท ขนาดความสูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัย เดอะ เกรสท์ สุขุมวิท 34 ขนาดความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เป็นต้น) กลุ่มอาคารโรงแรม (อาทิเช่น โรงแรมบางกอกแมริออท สุขุมวิท ขนาดความสูง 49 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และโรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 55 ขนาดความสูง 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เป็นต้น) กลุ่มอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาทิเช่น อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) กัญเฮาส์ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ทาเกะ ขนาดความสูง 8 ชั้น 1 อาคาร เป็นต้น) สถานเอกอัครราชทูตฟิลิปปินส์ ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษาท้องฟ้าจำลองกรุงเทพ สถานศึกษา ร้านค้า และสถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่ก่อสร้าง (อาทิเช่น อาคารสำนักงานโครงการทีวัน ขนาดความสูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัยโครงการ ลาวิล สุขุมวิท 57 ขนาดความสูง 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัย เดอะเบงก๊อค ทองหล่อ ขนาดความสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย เดอะ รีเจิร์ฟ ทองหล่อ 2 ขนาดความสูง 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัย วีธารา ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร เป็นต้น)

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 121.2 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 204 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย 198 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 25,161 ตารางเมตร และพื้นที่อาคาร ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 24,788.0 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปกคลุมดิน 1,011.0 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 2	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 33 คัน
ชั้น AP6	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 33 คัน
ชั้น AP5	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 25 คัน
ชั้น AP4	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ห้องเครื่องสูบน้ำ และถังเก็บน้ำ
ชั้นใต้ดิน 1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 18 คัน) ที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 คัน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 1	ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน 3 ชุด ทางวิ่งรถ พื้นที่รับแขก ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ห้องไฟฟ้าแรงดันสูงและแผงสวิตช์ไฟฟ้าหลัก ห้องไฟฟ้า ห้องควบคุมที่จอดรถระบบเครื่องจักรกล ห้องพักมูลฝอยรวม ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 3	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 6 คัน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้น AP3	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 0 คัน และบันได
ชั้น AP2	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 27 คัน และบันได
ชั้น AP1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 27 คัน และบันได
ชั้นที่ 4	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง และขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง) ห้องนั่งเล่น ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 5, 6, 9, 10, 13 และ 14	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 7 และ 11	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องชุดพักอาศัยแบบดูเพล็กซ์ ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 8 และ 12	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 15, 19, และ 23	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยแบบดูเพล็กซ์ จำนวน 1 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้นห้องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์และลิฟต์
ชั้นที่ 16, 20, และ 24	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 17, 18, 21 และ 22	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 24A	ประกอบด้วย ถึง Surge Tank และบันได
ชั้นที่ 25	ประกอบด้วย เตาจั่น ห้องอบไอน้ำ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ชาย-หญิง ห้องอาบน้ำพื้นที่นั่งพักผ่อน พื้นที่จัดสวน ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 25M	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย และบันได
ชั้นที่ 26	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 27 และ 28	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นห้องเครื่อง	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได
ชั้นคาเฟ่	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่จัดสวน ทางเดิน และบันได

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 25 โดยแบ่งเป็นสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 125 ตารางเมตร ความลึก 1.10 เมตร และสระว่ายน้ำเด็กขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 25 ตารางเมตร ความลึก 0.4 เมตร โดยที่การฆ่าเชื้อโรคสำหรับน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเป็นการเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้ใช้สระว่ายน้ำ นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องน้ำชาย-หญิง ไว้ที่บริเวณชั้นดังกล่าว และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจน ติดตั้งไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ รวมทั้งจัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบ เพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืน ตลอดจนให้มีการดูแลรักษาและตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้สามารถใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษาจะเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะถอยร่นของอาคารภายในโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ดังนี้

- 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 4) กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.4 ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่าตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัย ภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 996 คน” แสดงดัง ตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)*	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1) ห้องพักอาศัยขนาด 1-2 ห้องนอน (พื้นที่เกิน 35 ตารางเมตร)	192	5	960
2) ห้องพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน (พื้นที่เกิน 35 ตารางเมตร)	6	6	36
รวม	198	-	996

ที่มา: *สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2556

2.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,025.21 ตารางเมตร (คิดเฉพาะพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างตั้งแต่ 1.0 เมตรขึ้นไป รวมทั้งไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้อาคารและซ้อนทับกับงานระบบตลอดจนส่วนที่เป็นเสาของป้ายจราจรซ้อนทับอยู่) รายละเอียดดังนี้

1) **ชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 510.45 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารทั้งหมดโดยแบ่งเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 388.80 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกหญ้า ไม้พุ่มและไม้คลุมดิน (นอก ทรงพุ่มของไม้ยืนต้น) ขนาดพื้นที่ 121.65 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ปิ๊ป แคนา กระพี้จั่น หญ้า มาเลเซีย เฟิร์นใบมะขาม พุดศุภโชค เป็นต้น

2) **ชั้นที่ 4** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 174.36 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พุดศุภโชค

3) **ชั้นที่ 25** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 65.54 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ หญ้าวลน้อย

4) **ชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 274.86 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ หน่วยงานน้อย

2.6 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.6.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการจะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 30 เดือน (ไม่รวมรื้อถอนสำนักงานขาย) ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก	จะใช้เวลาประมาณ	10	เดือน
2) งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม	จะใช้เวลาประมาณ	15	เดือน
3) งานระบบสาธารณูปโภค	จะใช้เวลาประมาณ	23	เดือน
4) งานตกแต่งภายใน และภายนอก	จะใช้เวลาประมาณ	8	เดือน
5) งานเก็บทำความสะอาด	จะใช้เวลาประมาณ	3	เดือน

2.6.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 400 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อผู้อยู่ข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง

2.6.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งในปัจจุบันสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิทมีความสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างของโครงการแต่ละส่วนนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง สามารถคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	400 คน
อัตราการใช้น้ำ (Metcalf & Eddy Inc, 1979)	=	50 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(400 x 50)/1,000
	=	20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) **น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง** เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าน้ำใช้ในส่วนนี้จะมีประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างจะมีประมาณ 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ จำนวน 20 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 16 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 16 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

2.6.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 เมตร ความลาดเอียง 1:200 เพื่อรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักตะกอนเพื่อให้เศษดินตกตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

2.6.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรับส่งคนงาน เข้า-ออกโครงการประมาณ 35 เที่ยว/วัน ดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 20 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 5 คัน คันละ 4 เที่ยว)
- 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 5 เที่ยว/วัน
- 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน

2.6.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างและมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

- 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.36-0.27 และไม้อ้อยร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง เช่น กระดาษและถุงพลาสติก ซึ่งสามารถคำนวณปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงานได้จากจำนวนคนงาน 400 คน มีอัตราการผลิตมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน (สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2556) คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 1,200 ลิตร/วัน ซึ่งในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน

2.6.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคารโครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัย จากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม และโดยรอบอาคารจะมีการคลุมผ้าใบป้องกันฝุ่นละออง ซึ่งผ้าใบดังกล่าวเป็นเชื้อเพลิงและทำให้เกิดการลุกไหม้และลุกลามได้ง่าย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน

2.7 รายละเอียดภายในโครงการ

2.7.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยโครงการจะต่อท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินภายในพื้นที่โครงการ จากนั้นสูบน้ำไปยังชั้นห้องเครื่องแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ทั้งนี้ จากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 209 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง โดยเก็บน้ำไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง

2.7.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ) ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการมีปริมาณน้ำเสียรวมประมาณ 166 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสีย 172 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะรองรับน้ำเสียที่เกิดจากโครงการปริมาณ 166 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ โดยมีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย

3) การกำจัดก๊าซมีเทน และ Aerosol

(3.1) การกำจัดก๊าซมีเทน

บริษัทที่ปรึกษาได้ศึกษาข้อมูลก๊าซต่างๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย จากการศึกษาพบว่า ก๊าซทั่วไปที่พบในน้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน ซึ่งก๊าซในไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์ จะเป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไป และพบในน้ำที่สัมผัสอากาศ ส่วนก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะเกิดจากการย่อยสลายสารประกอบอินทรีย์ในน้ำเสีย

(3.2) การกำจัด Aerosol

ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งมีการเติมอากาศในบ่อปรับอัตราการไหล บ่อเติมอากาศ และบ่อเติมอากาศขั้นสุดท้าย อาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก โดยโครงการมีปริมาณ Aerosol ที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 0.028 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยใช้บ่อบำบัด Aerosol จำนวน 1 บ่อ ขนาดพื้นที่ 1.0x1.0 ตารางเมตร ซึ่งที่ก้นบ่อจะใช้น้ำทรายรองไว้เพื่อป้องกันน้ำท่วม และต่อท่อ Aerosol ให้ระเหยผ่านดินร่วนและปุ๋ยภายในบ่อดินดังกล่าว โดยจะปิดปากท่อด้วยผ้าไนลอน เพื่อป้องกันไม่ให้ภายในท่อเกิดการอุดตัน จากนั้นจะกลับท่อด้วยดินร่วนและปุ๋ยที่จัดเตรียมไว้และทำการปลุกต้นไม้ไว้บริเวณด้านบนของบ่อดิน เพื่อให้มีความชื้นอยู่ตลอดเวลา เพื่อบำบัด Aerosol ก่อนระบายออกสู่บรรยากาศ

2.7.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้าของอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และ 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อรวบรวมน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างของแต่ละห้องพัก เข้าสู่บ่อแยกกาก ภายในระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อรวบรวมน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่บ่อแยกกาก ภายในระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อรวบรวมน้ำเสียจากครัว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย มีรายละเอียดดังนี้

1) บ่อหนองน้ำ จัดให้มีบ่อหนองน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 4 เมตร ความยาว 6.0 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 4.5 เมตร ความจุ 210 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเป็นบ่อปิดฝักใต้ทางวิ่งรถใกล้ทางเข้า-ออกโครงการด้านทิศตะวันตก โดยเป็นบ่อโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยในการควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนา โครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.50 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 8 เมตร เพื่อสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

2) ระบบรวบรวมน้ำหลาก โครงการจัดให้มีระบบรวบรวมน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหนองน้ำ ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:200 โดยมีบ่อพักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ

4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตวัฒนา พบว่ามี 1 จุด คือ บริเวณถนนซอยสุขุมวิท 39 โดยสถานการณ์น้ำท่วมขังบริเวณถนนสุขุมวิท จะมีน้ำท่วมขัง

ในกรณีที่ฝนตกหนักต่อเนื่องนานกว่า 1 ชั่วโมง โดยระดับน้ำท่วมประมาณ 10-15 เซนติเมตร วัดจากระดับผิวถนน และในระยะเวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง ระดับน้ำจะแห้งหมด

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบพื้นที่โครงการกับแผนที่ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางของแต่ละพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร และปริมาณของกรมแผนที่ทหาร พบว่า พื้นที่โครงการอยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 0.0 ถึง 0.5 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ +0.0 ถึง +0.5 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ซึ่งจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 ที่ผ่านมา พื้นที่โครงการไม่ได้อยู่ในเขตที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว แต่ทั้งนี้ แม้ว่าโครงการจะไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม

2.7.4 การจัดการมูลฝอย

1) ประเภทมูลฝอย

มูลฝอยสามารถแบ่งตามลักษณะทางกายภาพของขยะได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(1) มูลฝอยย่อยสลายได้ (Compostable Waste) หรือมูลฝอยเปียก คือ มูลฝอยที่เน่าเสียและย่อยสลายได้เร็ว สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้ หรือสัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ สำหรับโครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มูลฝอยมูลฝอยย่อยสลายได้ คือ เศษอาหารจากห้องพักอาศัยแต่ละห้อง

(2) มูลฝอยรีไซเคิล (Recyclable Waste) หรือมูลฝอยที่ยังใช้ได้ คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋องเครื่องดื่ม เศษโลหะ อะลูมิเนียม ขากรถยนต์ เป็นต้น สำหรับโครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มูลฝอยรีไซเคิล คือ เศษกระดาษ แก้ว พลาสติก กล่อง กระป๋อง

(3) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) หรือมูลฝอยอันตราย คือ มูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายชนิดต่างๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุธรรมชาติไวไฟ วัตถุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่ โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์บรรจุสี หรือสารเคมี เป็นต้น สำหรับโครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มูลฝอยอันตราย คือ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ โทรศัพท์ ขวดยา สเปรย์ เป็นต้น

(4) มูลฝอยทั่วไป (General Waste) หรือมูลฝอยแห้ง คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย มีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่า สำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ถุงพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ของบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถุงพลาสติกเป็นเศษอาหาร โฟมเป็นอาหาร ฟอยล์เป็นอาหาร เป็นต้น สำหรับโครงการ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มูลฝอยทั่วไป คือ เศษกระดาษ ที่ไม่ใช่แล้วถุงมูลฝอย ฯลฯ

2) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหารมูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน” สามารถแยกเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

- มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง)	0.63 ลบ.ม./วัน	ร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก)	1.85 ลบ.ม./วัน	ร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้	1.11 ลบ.ม./วัน	ร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยอันตราย	0.11 ลบ.ม./วัน	ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

3) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะกำหนดให้ใช้ถุงรองรับมูลฝอยแต่ละประเภท รายละเอียดดังนี้

- มูลฝอยทั่วไป จะรองรับด้วยถุงสีน้ำเงิน
- มูลฝอยเปียก จะรองรับด้วยถุงสีดำ
- มูลฝอยรีไซเคิล จะรองรับด้วยถุงสีเหลือง หรือสีขาวขุ่นหรือสีขาวใส
- มูลฝอยอันตราย จะรองรับด้วยถุงสีส้ม

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งอยู่ใกล้กับโรงลิฟต์ดับเพลิง ตั้งแต่ชั้นที่ 4-28 ขนาดพื้นที่ 1.8 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยเปียก) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง) ซึ่งเพียงพอในการรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างเพียงพอ โดยภายในถังมูลฝอยจะรองรับด้วยถุงรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทอีกชั้นหนึ่ง

สำหรับภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลานจ์ ห้องออกกำลังกาย และห้องซาวน่า อบไอน้ำ และห้องนั่งเล่น โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยทั่วไป ถังมูลฝอยเปียก และถังมูลฝอยรีไซเคิล) ไว้ภายในแต่ละห้องดังกล่าว

2.7.5 ระบบโทรทัศน์วงจรรวม

โครงการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรรวมภายในอาคารของโครงการ ประกอบด้วย จานดาวเทียม ระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบทีวีดิจิตอล พร้อมทั้งติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิดทั่วทั้งอาคาร เพื่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการ

2.7.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 2,493 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงสาขางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ดังนี้ (ดูภาคผนวกที่ 10 ประกอบ)

1) ระบบไฟฟ้าปกติ

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงสาขางกะปิ ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Dry Type ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 380/220 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน

โครงการจัดให้มีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 550 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

จะเห็นว่า โครงการมีความพร้อมในการสำรองไฟฟ้าเพื่อกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งโดยปกติแล้วไฟฟ้าจะดับไม่นาน จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับระบบไฟฟ้าของโครงการ และการใช้ไฟฟ้าของชุมชนใกล้เคียงแต่อย่างใด สำหรับตำแหน่งห้องหม้อแปลงไฟฟ้า บริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบกับมาตรฐานการการติดตั้งห้องหม้อแปลงของกรมโยธาธิการและผังเมือง

2.7.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

(1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการสูบ 2.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 182 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 182 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังพื้นที่ Low Zone (ชั้นใต้ดิน 2- ชั้นที่ 13) และพื้นที่ High Zone (ชั้นที่ 14 - ชั้นห้องเครื่อง) กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ระบบท่อยืน โครงการจะจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงรวม 190 ลูกบาศก์เมตร และรับน้ำจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงคลองเตย

(3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) ขนาด 6 x 2½ x 2½ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 2 หัว โดยจะติดตั้งไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการใกล้กับทางเดินรถภายในโครงการ

(4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC)

(5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันที เมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้น

จนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร บริเวณที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องนั่งเล่น ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถอัตโนมัติ โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

(6) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการมีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้บริเวณห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องนั่งเล่น ห้องควบคุม ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดินบันได และโถงลิฟต์

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในโครงการ และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องครัว บริเวณชั้นพักอาศัยทุกห้อง และห้องอาบน้ำชาย-หญิง (บริเวณชั้นที่ 25) ที่จอดรถและทางวิ่ง บริเวณชั้นใต้ดิน 1

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณโถงบันได และโถงทางเดิน

(5) เครื่องแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Speaker) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณ โถงบันได และ โถงทางเดิน

(6) โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Fighters Telephone Jack) จะติดตั้งไว้บริเวณ โถงบันได และ โถงลิฟต์ดับเพลิง

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟที่สามารถใช้หนีไฟ จำนวน 2 แห่ง คือ บันได ST-1 และ บันได ST-2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นห้องเครื่อง นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีบันได

ST-3 และบันได ST-4 ซึ่งเป็นบันไดเชื่อมต่อกับบันได ST-1 และบันได ST-2 ที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นห้องเครื่องถึงชั้นคาเฟ่

5) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจะกำหนดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อความปลอดภัย

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการชักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคน ว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือ ทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วทั้งที่ ซึ่งโครงการจะกำหนดจุดรวมคนไว้ที่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ

7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศและการช่วยเหลือ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ จำนวน 1 แห่ง บริเวณพื้นที่ชั้นคาเฟ่ ซึ่งโครงการจะ จัดให้มีการชักซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการจะประสานกับสถานีดับเพลิงคลองเตยมาเป็นวิทยากรในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ ซึ่งในการชักซ้อมหนีไฟแต่ละครั้ง โครงการจะกำหนดให้มีการซ้อมหนีไฟทางอากาศร่วมด้วย

2.7.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในอาคารโครงการ โดยจะมีขนาดความเย็นรวม 791 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

2.7.9 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกของพื้นที่โครงการ จำนวน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และซอยสุขุมวิท 57 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

- เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ผ่านแยกอโศกมนตรีมุ่งหน้าแยกทองหล่อ ตรงผ่านแยกสายน้ำผึ้งสุขุมวิท 24 ระยะทางประมาณ 2.0 กิโลเมตรเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนถนนสุขุมวิทฝั่งขาเข้า ตรงผ่านแยกพระโขนง แยกเอกมัย และแยกทองหล่อไปตามแนวถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกสาหร่ายน้ำผึ้ง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 49 เข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 3 จากถนนพระรามที่ 4 ฝั่งขาออก เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิทต่อเนื่องถนนซอยสุขุมวิท 36 เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาเข้า มุ่งหน้าแยกสาหร่ายน้ำผึ้ง ระยะทางประมาณ 300 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 49 เข้าถนนสุขุมวิทฝั่งขาออก ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 4 จากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ฝั่งขาออก ทิศทางจากแยกเอกมัยเหนือ มุ่งหน้าแยกทองหล่อเหนือ เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 2.4 กิโลเมตรจะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

- เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกพระโขนง ระยะทางประมาณ 160 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 80 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 40 ออกถนนสุขุมวิท เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิทได้เช่นกัน

- เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกพระโขนง เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนสุขุมวิท 63 (ถนนซอยเอกมัย) และถนนสุขุมวิทได้

- เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 40 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกพระโขนง ระยะทางประมาณ 160 เมตร หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 57 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 40 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปถนนพระรามที่ 4 ได้

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก เชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) จำนวน 1 แห่ง และถนนซอยสุขุมวิท 57 จำนวน 1 แห่ง แต่ละแห่งมีความกว้าง 6 เมตร สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีถนน โดยรอบอาคารความกว้าง 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One Way) และสองทิศทาง (Two Ways) โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางจราจรอย่างชัดเจน