

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เซนทริก อารีย์ สเตชั่น ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีขนาดเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา หรือ 4,372 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารสูงอาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอาศัยสูง 8 ชั้น 1 อาคาร และสูง 30 ชั้น 1 อาคาร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 2,140.98 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารประมาณ 2,231.02 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ ที่จอดรถ และพื้นที่อื่น ๆ ดำเนินการโดย บริษัท เอส ซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ” แทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1010 อาคารชินวัตรทาวเวอร์ 3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบ ปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณารายงานฯ ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/11283 ลงวันที่ 25 กันยายน 2556 (ดังภาคผนวก ก ) และได้ทำหนังสือขออนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ดังภาคผนวก ข

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้นำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ยังทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และพื้นที่โดยรอบโครงการตามที่ระบุไว้ในมาตรการการติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ.2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ บริษัท ซี.ที.เอ็นไวรโรนเมนต์ แอนด์ เคมิคัล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทที่ปรึกษา” แทน) เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ เซนทริก อาร์รีย์ สเตชัน ของ บริษัท เอส ซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป

2) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เซนทริก อาร์รีย์ สเตชัน ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การจราจร การใช้น้ำ การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล สภาพเศรษฐกิจและสังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย/การป้องกันอัคคีภัย สุขภาพและสาธารณสุข เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดการดำเนินงานดังนี้

1) ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

1. จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2. เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน

3. เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมเหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

2) ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

1. แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นการยอมรับของหน่วยงานราชการไทย

2. ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรการคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย

3. แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 รายละเอียดโครงการ

### 1.5.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เซนทริก อาร์รีย์ สเตชัน ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1.5.1-1 ดำเนินการโดย บริษัท เอส ซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีขนาดเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา หรือ 4,372 ตารางเมตร โดยมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยสูง 6-7 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนซอยพหลโยธิน 5 (ราชครู) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารราชครูเมดิคัลเซ็นเตอร์สูง 3-4 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยสูง 3-4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ติดกับซอยอารีย์ 1 ถัดไปเป็นทาวน์เฮ้าส์สูง 3 ชั้น หมู่บ้านราชครู



รูปที่ 1.5.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

### 1.5.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

## 1.การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกราการ

โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 2 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา หรือ 4,372 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารสูงอาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอาศัยสูง 8 ชั้น 1 อาคาร และสูง 30 ชั้น 1 อาคาร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 2,140.98 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารประมาณ 2,231.02 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ ที่จอดรถ และพื้นที่อื่น ๆ เช่น ทางเดิน และถนน เป็นต้น โดยอาคารของโครงการมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3.02-12.67 เมตร

## 2. การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็น อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นชั้นล่างถึงระดับสูงสุดของอาคารประมาณ 22.90 เมตร พื้นที่แต่ละชั้น มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.80 เมตร มีจำนวนห้องพักชุดอาศัยทั้งหมด 119 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 5 ห้อง (ร้านค้า) และอาคารสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นชั้นล่างถึงระดับสูงสุดของอาคารประมาณ 96.05 เมตร พื้นที่แต่ละชั้นพักอาศัยมีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.05 เมตร ยกเว้น ชั้นใต้ดิน มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.50 เมตร ชั้นที่ 1 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.25 เมตร ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 2.60 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 397 ห้อง ซึ่งมีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสามารถสรุปได้ ดังนี้

## อาคาร 8 ชั้น

- **ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 8 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ห้อง (ร้านค้า) สำนักงาน ห้องพักผ่อนหย่อนใจ โรงทางเดิน ลิฟต์ โถงพักคอย ห้องเครื่องไฟฟ้า คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 760 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ โถงบันได และทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 505 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 3 - ชั้นที่ 8** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยชั้นละ 17 ห้อง เป็นจำนวนรวมทั้งหมด 6 ชั้น เท่ากับ 102 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ โถงบันได และทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณชั้นละ 705 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด เท่ากับ 4,230 ตารางเมตร

- **ชั้นหลังคา** ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องปั๊ม ที่ตั้งถังเก็บน้ำ และ โถงบันได มีพื้นที่ใช้สอยรวม 80 ตารางเมตร
- อาคาร 30 ชั้น**
- **ชั้นใต้ดิน** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถจำนวน 27 คัน ทางวิ่ง ห้องน้ำชาย-หญิง ส่วนกลาง ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำสำรอง โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 995 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถจำนวน 23 คัน และทางวิ่ง สำนักงาน โถงต้อนรับ โถงพักคอย ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ห้องเก็บจดหมาย ห้องสมุด ส่วนนั่งพักคอย ห้องพักผ่อนหย่อนใจและเปียโน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 220 ตารางเมตร
- **ชั้นลอย** ใช้ประโยชน์เป็นทางวิ่ง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 220 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องไฟฟ้าหลัก ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,187 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 3** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,217 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 4** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,187 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 5** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องไฟฟ้าหลัก ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,187 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 6** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องน้ำชาย-หญิง ทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,187 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 7** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 23 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจครัว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,322 ตารางเมตร

- **ชั้นที่ 8 - ชั้นที่ 15** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 23 ห้อง จำนวนรวมทั้งหมด 8 ชั้น รวมเป็นจำนวนเท่ากับ 184 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,090 ตารางเมตร รวม 8 ชั้น เท่ากับ 8,720 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 16** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 35 คัน ห้องน้ำชาย-หญิง ส่วนกลาง ทางวิ่ง โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,187 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 17 - ชั้นที่ 20** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 15 ห้อง จำนวนรวมทั้งหมด 4 ชั้น รวมเป็นจำนวนเท่ากับ 160 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 784 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 3,136 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 21** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 15 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 744 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 22** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 15 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 735 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 23** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 15 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 735 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 24 - ชั้นที่ 26** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 13 ห้อง จำนวนรวมทั้งหมด 3 ชั้น รวมเป็นจำนวนเท่ากับ 139 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 655 ตารางเมตร รวม 3 ชั้น เท่ากับ 1,965 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 27** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 11 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 655 ตารางเมตร

- **ชั้นที่ 28 - ชั้นที่ 29** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 10 ห้องจำนวนรวมทั้งหมด 2 ชั้น รวมเป็นจำนวนเท่ากับ 20 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 573 ตารางเมตร รวม 2 ชั้น เท่ากับ 1,146 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 30** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวนชั้นละ 6 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยตัวครัว โรงทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 535 ตารางเมตร
- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องปั๊ม โรงทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 40 ตารางเมตร

### 1.5.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

#### ระบบน้ำใช้

โครงการมีอัตราการใช้น้ำประมาณ 373.075 ลูกบาศก์เมตร/วัน ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ 0.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสาขา พญาไท โครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร โดยไม่ใช้เครื่องสูบน้ำสูบน้ำจากท่อน้ำประปาโดยตรงแต่อย่างใด จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า รวมปริมาตรภายในถึงสำรองของโครงการเท่ากับ 624.41 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 538.41 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 86 ลูกบาศก์เมตร

### 1.5.4 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการ มาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบน้ำ น้ำซักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงาน และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ สำหรับน้ำเสียจากโครงการจะคิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ในส่วนพักอาศัย หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียประมาณ 298.66 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้แก่

- อาคาร 8 ชั้น มีปริมาณน้ำเสียจากอาคารประมาณ 61.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดจากร้อยละ 80 ของอัตราการใช้น้ำของอาคาร ซึ่งเท่ากับ 76.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- อาคาร 30 ชั้น มีปริมาณน้ำเสียจากอาคารประมาณ 237.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดจากร้อยละ 80 ของอัตราการใช้น้ำส่วนพักอาศัยของอาคาร (ไม่รวมน้ำเติมสระ) ซึ่งเท่ากับ 295.845 ลูกบาศก์เมตร/วัน



### 1.5.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

#### 1. ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการจะเป็นระบบท่อแยกระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำเสีย การออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการ คำนวณที่คาบย้อน (Return Period) 5 ปี ความเข้มของปริมาณน้ำฝน (Rainfall Intensity) ของกรุงเทพมหานคร โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่ถนน ลานจอดรถ พื้นที่สีเขียว หลังคาอาคาร และพื้นที่ว่าง จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดชัน 1:500 โดยมีบ่อพักตรวจการระบายทุกระยะ ซึ่งบ่อพักตรวจการระบายจะมีฝาตะแกรงเหล็กสำหรับตรวจสอบการไหลของน้ำ และบ่อสุดท้ายก่อนระบายน้ำออกจากโครงการจะเป็นบ่อตรวจการระบายน้ำและดักเศษขยะ เพื่อดักเศษขยะที่ติดกับตะแกรงออกไปกำจัด ระบบระบายน้ำของโครงการใช้เครื่องสูบน้ำระบายน้ำออกจากบ่อหนองน้ำด้วยอัตราไม่เกินค่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการซึ่งเท่ากับ 97 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือประมาณ 0.027 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยจะระบายน้ำฝนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะถนนซอยอารีย์สัมพันธ์ 1 ต่อไป

#### 2. ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียปริมาณ 161.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกระบายผ่านท่อระบายน้ำ ก่อนออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะหรือนำไปใช้รดต้นไม้ต่อไป โดยโครงการจะติดตั้งท่อสำหรับรับน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำไปรดต้นไม้ที่อยู่บริเวณโดยรอบอาคาร และลงสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายซึ่งติดตั้งตะแกรงดักขยะ ก่อนที่ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำที่สาธารณะของเขตห้วยขวางที่บริเวณด้านหน้าโครงการ

#### 3. การป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้กำหนดให้มีแผนการติดตามตรวจสอบเพื่อป้องกันและลดผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ดังนี้

1) หมั่นตรวจสอบท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำเป็นประจำ เมื่อพบว่าภายในท่อระบายน้ำหรือบ่อพักน้ำมีสิ่งอุดตันที่เกิดจากการสะสมตัวของดินตะกอนหรือเศษวัสดุอื่น ๆ ซึ่งจะไปกีดขวางการระบายน้ำให้ดำเนินการทำความสะอาดท่อระบายน้ำและบ่อพัก โดยเฉพาะช่วงก่อนถึงฤดูฝนให้ทำความสะอาดเก็บขยะและดินตะกอนที่ตกค้างออกให้หมด

2) เมื่อฝนหยุดตกแล้วให้ทำความสะอาดไม่ให้มีดินตะกอนหรือเศษวัสดุต่าง ๆ ตกค้างอยู่ภายในท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ

3) ฝาบ่อระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ที่ระดับพื้นชั้นล่างโครงการ ไม่ได้อยู่ที่ระดับใต้ดินแต่อย่างใด

4) จัดให้มีการชะลอน้ำฝนหรือหวนน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่โครงการ โดยโครงการได้ออกแบบให้มีบ่อหวนน้ำขนาดความจุ 32 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำไว้ในโครงการก่อนระบายออก โดยท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการจะต่อเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะของสำนักงานเขตพญาไท บริเวณด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด

### 1.5.6 การจัดการมูลฝอย

#### 1. แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้ใช้บริการในส่วนต่าง ๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย ส่วนนันทนาการ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย พลาสติก กระดาษ และเศษอาหารสด ปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 1 กิโลกรัม/คน/วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น ปริมาตรห้องพักมูลฝอยที่ต้องออกแบบ 17.76 ลูกบาศก์เมตร

#### 2. การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย ซึ่งเป็นภาชนะแยกประเภทสำหรับมูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง และมูลฝอยอันตราย ขนาด 150 ลิตร ซึ่งมีถุงสีดำสวมรองรับอีกที และมีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยชั่วคราวประจำชั้นห้องพักอาศัยของอาคารในแต่ละชั้น นอกจากนี้ยังมีภาชนะรองรับมูลฝอยตั้งไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงพักคอย เป็นต้น โดยจะจัดภาชนะรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจริง ภายในห้องพักมูลฝอยชั่วคราวประจำชั้นห้องพักโครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกประเภท เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยทำการคัดแยกประเภทมูลฝอย โดยกำหนดสีของถังรองรับมูลฝอยและที่ตัวถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับมูลฝอยให้ชัดเจน ดังนี้

- 1) ถังรองรับมูลฝอยเปียก สีเขียว ภายในมีถุงสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 2) ถังรองรับมูลฝอยแห้ง สีฟ้า ภายในมีถุงสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 3) ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล สีเหลือง ภายในมีถุงสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 4) ถังรองรับมูลฝอยอันตราย สีแดง ภายในมีถุงแดงรองรับมูลฝอยอันตราย

การเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้นของอาคาร เป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเช้า มูลฝอยเหล่านี้จะถูกรวบรวมใส่ถุงสีดำ จำแนกตามประเภทและมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะจากมูลฝอย โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้ายมูลฝอยผ่านลิฟต์บริการจากที่พักมูลฝอยชั่วคราวไปยังที่พักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคาร โดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจะแยกเป็นที่พักมูลฝอยแห้งและมูลฝอยเปียก เพื่อบริการเก็บขนไปกำจัด โดยพนักงานจะทำการคัดแยกประเภทมูลฝอยเปียกและมูลฝอยแห้ง

อีกครั้งในบริเวณที่พิกุลฝอยแห้งเท่านั้น โดยพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้าบูท และใช้ที่คีบมูลฝอยในการคัดแยก เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค สำหรับมูลฝอยอันตรายนั้นทางโครงการจะประสานงานกับสำนักงานเขตพญาไท เข้ามาเก็บขนเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม ส่วนมูลฝอยรีไซเคิลทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คัดแยกออกจากมูลฝอยแห้ง ทางโครงการจะประสานงานให้ร้านรับซื้อของเก่าเข้ามาทำการซื้อ-ขายเดือนละ 1 ครั้งต่อไป

### 1.5.7 ระบบไฟฟ้า

#### 1. ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้รับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV ซึ่งโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดของโครงการประมาณ 2,310.40 kVA เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution, SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้แก่ส่วนต่าง ๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker) ไว้ด้วย

#### 2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้การไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น ทางโครงการได้จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 ชุด ขนาด 230 kVA ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าสำรองในโครงการจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm system) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ป้ายบอกทางออกและบันไดหนีไฟ (Exit sign) ระบบอัดอากาศและระบบดับเพลิง เป็นต้น

### 1.5.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พรบ.ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

#### 1. ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุได้รับทราบ ระบบประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

1) **แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย** (Fire Alarm Control ; FCP) หรือแผงควบคุมหลักชนิดลอยติดผนัง ติดตั้งไว้ในห้องสำนักงานชั้นที่ 1 ของอาคาร 8 ชั้น และอาคาร 30 ชั้น ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่าง ๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย (Monitor/Control Moduly) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร เพื่อทำหน้าที่รับส่งและแจ้งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ

2) **เครื่องตรวจจับความร้อน** (Heat Detector ; H) เป็นแบบ Rate of Rise and Fixed Temperature ชนิดลอยบนเพดาน เครื่องตรวจจับความร้อนจะแจ้งสัญญาณเมื่อตรวจพบความร้อนสูงเกินกว่า 135 องศาฟาเรนไฮต์ (57 องศา) ติดตั้งที่บริเวณพื้นที่จอดรถ ห้องน้ำชาย-หญิงส่วนกลาง ห้องครัวของห้องชุดพักอาศัย และห้องเครื่องปั๊ม เป็นต้น

3) **เครื่องตรวจจับควัน** (Smoke Detector ; SD) เป็นแบบใช้ไอออน (Photoelectric Type) ในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าและที่ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น โดยเครื่องตรวจจับจะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และควัน โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสักระตุกการทำงาน เป็นชนิดติดลอยบนเพดาน ติดตั้งบริเวณโถงพักคอย ห้องเก็บจดหมาย สำนักงานนิติบุคคล ห้องสมุด ห้องไฟฟ้า MDB ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง โถงลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน ห้องออกกำลังกาย และภายในพื้นที่ในห้องนอน และห้องนั่งเล่นของห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

4) **อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย** (Fire Alarm Devices) ประกอบด้วยอุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแบบกระดิ่งสัญญาณชนิดติดลอย (Alarm Bell) ซึ่งจะติดตั้งอยู่ในทุกชั้นของอาคาร บริเวณบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์ คู่กับปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) ซึ่งเป็นชนิดแบบกดปุ่ม โดยมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันกดในสภาวะปกติ ระบบการทำงานในกรณีเกิดอัคคีภัย อุปกรณ์จะส่งเสียงสัญญาณครอบคลุมทั้งชั้นที่เกิดเหตุ และชั้นบน/ชั้นล่างถัดไปอีก 2 ชั้น เสียงสัญญาณจะไม่หยุดดังจนกว่าจะมีผู้ควบคุมกดสวิทช์ตัดเสียง

การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมโซนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณไปยังโซนหรือชั้นที่เกิดเพลิงไหม้และชั้นอื่นที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างลงจำนวน 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

1) ความเสี่ยงระดับที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ห้องพัก สำนักงาน ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง และห้องรวม

2) ความเสี่ยงระดับที่ 2 ได้แก่ ห้องซักritz ห้องเก็บของ ห้องครัว และห้องไฟฟ้า และวิศวกรรม

3) ความเสี่ยงระดับที่ 3 ได้แก่ ห้องเครื่องทำน้ำร้อน ห้องซ่อมบำรุง ห้องเก็บเอกสาร ที่จอดรถ ห้องเครื่อง ห้อง AHU และห้องเครื่องทำความเย็น

## 3. ระบบลิฟต์ดับเพลิงและทางหนีไฟ

### 1) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair)

บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) ของโครงการเป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทุก บันได โดยให้บริการตั้งแต่ชั้นล่างสุดจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร โดยบันไดหนีไฟของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

#### อาคาร 8 ชั้น มีจำนวน 2 ชุด

- บันได ST-1 มีความกว้างเท่ากับ 1.25 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ลูกตั้ง ขนาด 20 เซนติเมตร ลูกนอนขนาด 25 เซนติเมตร ขนาดความกว้างของชานพักเท่ากับ 1.25 เมตร

- บันได ST-2 มีความกว้างเท่ากับ 1.58 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ลูกตั้ง ขนาด 17.50 เซนติเมตร ลูกนอนขนาด 25 เซนติเมตร ขนาดความกว้างของชานพักไม่น้อยกว่า 1.65 เมตร

#### อาคาร 30 ชั้น

- บันได ST-3 มีความกว้างเท่ากับ 1.55 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ลูกตั้งขนาด 17.33 - 19.50 เซนติเมตร ลูกนอนขนาด 25 เซนติเมตร ขนาดความกว้างของชานพักไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร

- บันได ST-4 มีความกว้างเท่ากับ 0.96 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ลูกตั้งขนาด 19.06 เซนติเมตร ลูกนอนขนาด 25 เซนติเมตร ขนาดความกว้างของชานพักไม่น้อยกว่า 0.92 เมตร

- บันได ST-5 มีความกว้างเท่ากับ 1.25 เมตร ให้บริการจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 16 ลูกตั้งขนาด 18.57-19.50 เซนติเมตร ลูกนอนขนาด 25 เซนติเมตร ขนาดความกว้างของชานพักไม่น้อยกว่า 1.47 เมตร

## 2) ลิฟต์ดับเพลิง (Fireman Lift)

โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงประจำอาคาร 30 ชั้น จำนวน 1 ชุด โดยผนังห้องลิฟต์ดับเพลิงทำด้วยวัสดุทนไฟ และได้ติดตั้งตู้ดับเพลิงอยู่ประจำในทุกชั้นของอาคารให้บริการตั้งแต่ชั้นล่าง ถึงชั้นที่ 30 มีระยะลิฟต์เคลื่อนที่ประมาณ 93.50 เมตร และมีความเร็ว 150 เมตร/นาที (ปรับความเร็วโดยอัตโนมัติ) คิดเป็นระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องระหว่างชั้นล่างถึงชั้นบนสุดประมาณ 37.20 วินาที ซึ่งไม่เกิน 1 นาที

## 3) ทางหนีไฟทางอากาศ

พื้นที่หนีไฟทางอากาศของอาคารโครงการตั้งอยู่ชั้นหลังคาของอาคาร 30 ชั้น มีความกว้าง x ยาว ประมาณ 10 x 10 เมตร คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 100 ตารางเมตร พื้นที่หนีไฟทางอากาศของอาคารมีทางเดินเชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 สำหรับพื้นที่หนีไฟทางอากาศของโครงการไม่ได้ออกแบบให้มีพื้นที่จอดเฮลิคอปเตอร์แต่อย่างใด ดังนั้นในการอพยพช่วยเหลือผู้คนออกจากโครงการจะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวัง และอยู่ภายใต้ความดูแลและการตัดสินใจของผู้เชี่ยวชาญ เช่น ผู้เชี่ยวชาญด้านการอพยพหนีไฟทางอากาศของกองบินกรมตำรวจเท่านั้น

## 4. มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลของโครงการเป็นผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการ ควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยและประสานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอก ตลอดจนโครงการจะจัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ในการอพยพผู้คนออกจากอาคาร ทีมฉุกเฉินของโครงการจะดำเนินการตามมาตรการปฏิบัติในการอพยพผู้คนออกจากอาคาร (Evacuation Procedure) โดยมีจุดรวมพล (Point of Assembly) จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

- จุดรวมพลจุดที่ 1 จะมีขนาดพื้นที่ 164.15 ตารางเมตร รองรับผู้ที่อพยพมาจากอาคาร 8 ชั้นทั้งหมด และผู้พักอาศัยชั้นที่ 7 - 9 ของอาคาร 30 ชั้น (650 คน) คิดเป็นอัตรา 0.25 ตารางเมตร/คน หรือ  $0.50 \times 0.50$  เมตร/คน ในช่วงเวลาปกติจะใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว

- จุดรวมพลจุดที่ 2 จะมีขนาดพื้นที่ 307.24 ตารางเมตร รองรับผู้ที่อพยพมาจากอาคาร 30 ชั้น (1,230 คน) คิดเป็นอัตรา 0.25 ตารางเมตร/คน  $0.50 \times 0.50$  เมตร/คน ในช่วงเวลาปกติจะใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว

### 1.5.9 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารของโครงการ ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์ และระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับให้ รปภ. ตรวจสอบเหตุการณ์ภายในโครงการ โดยโครงการได้จัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด ภายในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ทางเข้า-ออกที่จอดรถ โถงต้อนรับภายในลิฟต์ และบริเวณจุดอัฒจันทร์ของอาคารโครงการ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย โดยจะดำเนินการติดตั้งให้แล้วเสร็จก่อนเปิดใช้อาคาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของผู้เช่าโครงการอยู่แล้ว

### 1.5.10 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชั่วโมง ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

1. การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น นอกจากนี้ ระบบระบายอากาศภายในช่องบันไดของโครงการจะให้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคาร ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

2. การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่

1) การระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศ และการเติมอากาศจากภายนอกด้วยเครื่องปรับอากาศ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศ ได้แก่ สำนักงาน โถงต้อนรับ โถงพักคอย ร้านค้า ห้องวิศวกร ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องสมุด ห้องออกกำลังกายและห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น โดยใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type)

2) ระบบอัดอากาศภายในโถงลิฟต์ดับเพลิงภายในอาคาร 30 ชั้น เลือกใช้ชุดแผ่นปรับระบายความดัน (Relief Damper) พื้นที่ประมาณ 0.72 ตารางเมตร เพื่อรักษาความดันภายในโถงลิฟต์ดับเพลิงไม่เกิน 73.33 Pa

### 1.5.11 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้า-ออก 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนซอยอารีย์สัมพันธ์ 1 ทางเข้า-ออกโครงการ มีความกว้างประมาณ 6 เมตร แบ่งเป็นทางเข้า 1 ช่องทาง และทางออก 1 ช่องทาง นอกจากนี้โครงการพิจารณาให้ใช้สติ๊กเกอร์ติดหน้ารถหรือระบบบัตรอิเล็กทรอนิกส์ (Key Card) สำหรับรถยนต์ของผู้ที่พักอาศัยในโครงการ เพื่อลดระยะเวลาในการเข้า-ออกโครงการ และป้องกันการเกิดระยะแถวคอยของรถยนต์ที่รอเข้าโครงการ ซึ่งการจัดทางเข้า-ออก ดังกล่าวจะช่วยลดความแออัดของสภาพการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการได้ การจัดระบบถนนภายในโครงการ ซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร โดยถนนรอบอาคาร จัดระบบถนนเป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) และถนนภายในอาคารตามชั้นที่จอดรถต่าง ๆ จัดระบบถนนเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way Traffic) เพื่อเข้าสู่พื้นที่จอดรถได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ทางโครงการจะมีลูกศรแสดงทิศทางป้ายสัญญาณจราจร ไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก

### 1.5.12 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ พื้นที่สีเขียวของโครงการมีทั้งหมด 1,902.38 ตารางเมตร โดยพิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 1.6 แผนการดำเนินงาน

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เซนทริก อารีย์ สเตชั่น โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 ทางบริษัท เอส ซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการระยะดำเนินการโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแสดงดังตารางที่ 1.6-1



ตารางที่ 1.6-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตำแหน่งตรวจวัด	คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ความถี่	แผนการตรวจวัดประจำปี					
			ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.คุณภาพน้ำทิ้ง								
- น้ำเข้าระบบ (อาคาร A)	- pH	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- น้ำออกระบบ (อาคาร A)	- Suspended Solid	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- น้ำเข้าระบบ (WWT รวม)	- Total Dissolve Solid	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- น้ำออกระบบ (WWT รวม)	- Fat, Oil & Grease	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- น้ำเข้าระบบ (อาคาร B)	- Biochemical Oxygen Demand	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- น้ำออกระบบ (อาคาร B )	- Settle able Solids	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- บ่อพักสุดท้าย	- Total Kjeldahl Nitrogen	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Sulfide	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.คุณภาพสระว่ายน้ำ								
- สระว่ายน้ำส่วนต้น	- pH value	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- สระว่ายน้ำส่วนลึก	- Free Chlorine	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Total Coliform Bacteria	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Fecal Coliform Bacteria	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Escherichia coli	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Staphylococcus aureus	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Pseudomonas aeruginosa	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.น้ำประปา	- Total Dissolve Solid	1 ครั้ง/เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ = ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้างในเดือนมกราคม 2563

## 1.7 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจเมื่อเดือนธันวาคม 2565 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงระยะดำเนินการ แสดงสถานภาพช่วงระยะดำเนินการ ในปัจจุบันได้ดังรูปที่ 1.7-1



รูปที่ 1.7-1 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ