

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด The Excel Ladprao-Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 420 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตาราง เมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด The Excel Ladprao-Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) ระหว่างเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2566 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส.1010.5/7943 ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2562 จัดทำรายงาน การปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ นิติบุคคลอาคารชุด The Excel Ladprao-Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยจำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้นจำนวน 420 ห้อง มีขนาดพื้นที่ โครงการ 3-1-41 ไร่ (5,364 ตารางเมตร)

1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ นิติบุคคลอาคารชุด The Excel Ladprao-Sutthisan (ดี เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด ดี เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น จำนวน 420 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง

ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือหรือไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ เพื่อให้ตรวจสอบ และออกหนังสือ รับรองว่าที่ดินโครงการตั้งอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินหรือไม่ โดยสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้มี หนังสือแจ้งมายังโครงการตามหนังสือที่ มท 0510.3/10401 ลงวันที่ 20 กันยายน 2561 โดยระบุ “สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโฉนด ที่ดินดังกล่าว ฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว ไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนที่ดินแปลงนี้ อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งพื้นที่โครงการ จัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศเหนือเชื่อมกับถนนซอยลาดพร้าว 62 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกรัชโยธิน มุ่งแยกรัชดา-ลาดพร้าว เลี้ยว ซ้ายที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าวตรงผ่านแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับ รถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยลาดพร้าว 71 เข้าถนนลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทาง ซ้ายมือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกห้วยขวาง มุ่งหน้าแยกสุทธิสาร เลี้ยวขวา บริเวณแยก สุทธิสารเข้าถนนสุทธิสารวินิจัย มุ่งหน้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร ซ้ำม สะพานข้ามคลองลาดพร้าว เข้า ถนนซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้า ถนนซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 260 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทาง ประมาณ 600 เมตร จะพบ พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ทิศจากถนนประเสริฐมนูกิจ มุ่งหน้าถนนลาดพร้าว ซ้ำมทาง ยกระดับถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถเข้าถนนประเสริฐมนูกิจ ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทาง ซ้ายมือ

1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ทิศทางจากถนนพระราม 9 มุ่งหน้าถนนลาดพร้าว เลี้ยวซ้ายเพื่อ เข้าถนนลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอย ลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนลาดพร้าวทิศทางจากบางกะปิ มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ผ่านทาง ยกกระดาน ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบ พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

1.6) เส้นทางที่ 6 จากถนนลาดพร้าว ทิศจากห้าแยกลาดพร้าว ตรงผ่านแยกรัชดา-ลาดพร้าว และแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยลาดพร้าว 71 เข้าถนน ลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทาง ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถออก ถนนรัชดาภิเษก และถนน พหลโยธินได้

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ขวา ระยะทางประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 62 แยก 2 ระยะทาง ประมาณ 220 เมตร เลี้ยว ขวาออก ถนนซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวา ออกถนนซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ข้ามสะพานข้ามคลองลาดพร้าว ออก ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกรัชดา- ลาดพร้าว ออกถนน รัชดาภิเษกสามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และถนนสุทธิสารวินิจฉัยได้

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่ แยกภาวนา ออกถนน ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 3.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประดิษฐ์มนูธรรม สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนประเสริฐ มุนีกิจได้

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่ แยกภาวนาออกถนน ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 3.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประดิษฐ์มนูธรรมระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่ จุดกลับรถออก ถนนประดิษฐ์มนูธรรม มุ่งหน้าพระราม 9 สามารถ ไปยังพื้นที่ตามแนวถนนประดิษฐ์มนูธรรม และถนน พระราม 9 ได้

2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่ แยกภาวนา ออกถนน ลาดพร้าว เดินทางตรงไปตามถนนลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนลาดพร้าว และถนนเสรีไทยได้

2.6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยว ซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ตรงผ่านแยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถไปยัง พื้นที่ตามแนวถนน ลาดพร้าว และถนนพหลโยธินได้

ทั้งนี้ ถนนซอยลาดพร้าว 64 กำหนดให้รถออกถนนลาดพร้าวเท่านั้น (ห้ามเข้าถนนซอย) ในช่วง เร่งด่วนเย็น (ตั้งแต่เวลา 16.00-19.00 น.) เว้นวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ สำหรับถนนซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ที่ เชื่อมกับถนนซอยลาดพร้าว 64 กำหนดให้รถออกถนนซอยลาดพร้าว 64 เท่านั้น (ห้ามเข้า) ในช่วงเร่งด่วนเช้า (06.00-08.30 น.) และช่วงเร่งด่วนเย็น (15.00-18.00 น.) ทุกวัน เว้นวันหยุดเสาร์-อาทิตย์

อนึ่ง บริเวณถนนลาดพร้าวมีจุดกลับรถที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ ดังนี้ (ที่มา : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2562)

1) จุดกลับรถจากทิศแยกโชคชัย 4 มุ่งไปยังแยกลาดพร้าว 86 (ขาเข้าโครงการ) อยู่ที่บริเวณ องค์การค้ำของ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมสวัสดิการและสวัสดิภาพครูและบุคลากรทางการศึกษา (สกสค.) ซึ่งห่างจากปากทางถนนซอย ลาดพร้าว 62 ประมาณ 230 เมตร

2) จุดกลับรถจากทิศแยกลาดพร้าว 86 มุ่งไปยังแยกโชคชัย 4 (ขาออกโครงการ) อยู่ที่บริเวณ กองคลังแผนที่ กรมแผนที่ทหาร (ส่วนที่ 3) ซึ่งห่างจากปากทางถนนซอยลาดพร้าว 62 ประมาณ 135 เมตร สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยลาดพร้าว 62 เขตทางกว้าง 6 เมตร* ถัดไป เป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1 - 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง อาคารพักอาศัย (เจเจพาร์ทเมนต์) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ ไอบิช แมนชั่น 62 ขนาด ความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น ภายในหมู่บ้าน THE GINZA (อยู่ติดพื้นที่โครงการ จำนวน 4 หลัง)
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ่อตกปลา และพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1 - 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนเมษายน 2562 เป็นพื้นที่ว่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบ โครงการส่วนใหญ่เป็น บ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัย ร้านค้า และสถานประกอบการ เป็นต้น เรียงรายตามแนว ถนนซอยเชื่อมต่อต่าง ๆ

1.4 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึง ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น จำนวน 420 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร และพื้นที่อาคารที่ ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 19,012.56 ตารางเมตร โดยมี รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึง ระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิด อัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,125.88 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องงานระบบรักษาความปลอดภัย ห้องน้ำ ชาย – หญิง ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ โถงต้อนรับ โถง ลิฟต์ ลิฟต์ บันไดและทางเดิน

ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง/ชั้น (รวม 210 ห้อง) ห้องพัสดุปล่อยประจำชั้น ห้อง ไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได และทางเดิน โดยมีขนาด พื้นที่ชั้นดาดฟ้า 292.58 ตารางเมตร ซึ่งได้คิดพื้นที่ใช้สอยดังกล่าวรวมไว้ในพื้นที่อาคารแล้ว ประกอบด้วย

- พื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่ 238.01 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องเครื่องสูบน้ำ ขนาดพื้นที่ 16.95 ตารางเมตร
- พื้นที่ทางเดิน และบันได ขนาดพื้นที่ 37.62 ตารางเมตร

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึง ระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิด อัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,886.68 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำชาย – หญิง โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง ห้องพัสดุปล่อยประจำชั้น ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 3-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง/ชั้น (รวม 180 ห้อง) ห้องพัสดุปล่อยประจำชั้น ห้อง ไฟฟ้าห้องประปา ห้องเก็บของ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได และทางเดิน โดยมีขนาด พื้นที่ชั้นดาดฟ้า 278.57 ตารางเมตร ซึ่งได้คิดพื้นที่ใช้สอยดังกล่าวรวมไว้ในพื้นที่อาคารแล้ว ประกอบด้วย

- พื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่ 224.19 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องเครื่องสูบน้ำ ขนาดพื้นที่ 16.95 ตารางเมตร
- พื้นที่ทางเดิน และบันได ขนาดพื้นที่ 37.43 ตารางเมตร

สำหรับบริเวณที่ไม่ได้ใช้สอยได้จัดให้มีผนังทึบความสูง 1.8 เมตร เพื่อปิดกั้นพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ และความ
สะดวกและปลอดภัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการอย่างชัดเจน

หนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวม
ลาน สระ) 158.50 ตารางเมตร โดยสระว่ายน้ำโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้
ผนังเรียบ และ ทำความสะอาดง่าย ฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอ
ไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต ประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็น
อย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริม สระว่ายน้ำ นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณ สระ
ว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้อย่าง ชัดเจนในกรณีที่มีการใช้สระในเวลากลางคืน และจัดให้มีห้องเครื่องสระว่ายน้ำ ชั้นที่ 1 ของ
อาคาร B อยู่บริเวณใกล้กับสระว่ายน้ำ และจัดให้มีห้องน้ำแยกชายหญิงซึ่งสามารถเดินเข้าใช้ได้สะดวก ซึ่งโครงการกำหนดให้
มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบใน เรื่องความปลอดภัยจากการใช้ สระว่ายน้ำ และการดูแลรักษาสระในช่วงเปิด
ดำเนินการ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B และอยู่ใกล้กับที่จอดรถ ดังนั้น โครงการจัดให้มีการ
ปลูก ต้นไทร ความสูง 2 เมตร ตลอดแนวพื้นที่จอดรถกับสระว่ายน้ำ และยังปลูกไม้ยืนต้น ได้แก่ ต้นมะเมี ความสูง 6-8
เมตร ต้น น้ำเต้าต้น ความสูง 6-8 เมตร และต้นเลี้ยวป่าความสูง 6-8 เมตร อีกชั้นหนึ่งเพื่อกั้นระหว่างสระว่ายน้ำกับพื้นที่
จอดรถ เพื่อลด ผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัย ของผู้ใช้สระว่ายน้ำ

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีถึงมูลฝอยรวม จำนวน 1 แห่ง ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ มีขนาดพื้นที่ 26.67 ตารางเมตร
ความสูง 0.85 เมตร (85 เซนติเมตร) โดยถึงมูลฝอยแบ่งเป็น ถึงมูลฝอยแห้ง ขนาดพื้นที่ 5.32 ตารางเมตร ถึงมูลฝอยเปียก
ขนาด พื้นที่ 7.67 ตารางเมตร ถึงมูลฝอยอันตราย ขนาดพื้นที่ 4.56 ตารางเมตร และถึงมูลฝอยรีไซเคิล ขนาดพื้นที่ 9.12
ตารางเมตร

สำหรับการบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล
อาคาร ชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A มีขนาด พื้นที่ 34.87 ตาราง
เมตร ซึ่งภายใน ห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระ
ค่าส่วน กลาง ค่า น้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มี ตู้เก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า
10 ปี และยังจัดให้มี ห้องน้ำบริเวณห้องสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด แยกชายหญิง โดยห้องน้ำหญิง มีจำนวน 3 ห้อง และ
ห้องน้ำชาย มีจำนวน 1 ห้อง โดยทำผนัง กั้นห้องสำนักงานนิติบุคคล เพื่อให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการ และผู้มาติดต่อ
สามารถเข้าใช้ห้องน้ำดังกล่าวได้ สำหรับรายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

1 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับใน พระราชบัญญัติอาคารชุด
โดย การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไป ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อ เข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้ เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุด ทุกห้อง ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพ
พร้อมใช้งานตลอดเวลา จัด ให้มีการดูแลรักษาความ ปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้
พักอาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความ เป็น ระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น
เป็นต้น

โครงการ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักอาศัย
จำนวน 420 ห้อง บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 3128 เลขที่ดิน 4853 โดยโครงการวางแผนในการ
จดทะเบียนนิติ บุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยห้องสำนักงานนิติบุคคล ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A สำหรับ
รายละเอียดการบริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

(1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถ จำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินบุคคล หมายถึง ห้องพักอาศัย 420 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้
หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ประกอบด้วยรายการต่างๆ

2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา
คาน พื้น ผนังภายนอกอาคาร หลังคาอาคาร ประตูและหน้าต่างที่ติดกับพื้นที่ส่วนกลาง

3) ถึงพักมูลฝอยรวม

4) หม้อแปลงไฟฟ้า และระบบไฟฟ้าส่วนกลาง

5) สวนและพื้นที่สีเขียวในโครงการ

6) อาคารหรือส่วนของอาคาร ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่

6.1 อาคาร A

- ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และตู้เก็บเอกสาร อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ห้อง รปภ. ห้องน้ำในห้อง
สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งอุปกรณ์สำนักงานที่อยู่ในห้องสำนักงานนิติบุคคล

- ตู้จดหมาย บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ

- โถงลิฟต์ ชั้นที่ 1 - 8 และลิฟต์โดยสาร รวมถึงอุปกรณ์เครื่องกลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับลิฟต์

- หลังคา ถังเก็บน้ำตาดฟ้า และถังเก็บน้ำใต้ดิน

- ระบบประปา พร้อมอุปกรณ์ ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์ ระบบสุขาภิบาลส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์

- ห้องไฟฟ้า ห้อง MDB และห้องเครื่องปั๊มน้ำ

- ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์

- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือน ปูองกันอัคคีภัยของโครงการ พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิงและตู้ดับเพลิง
- ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์บนชั้นดาดฟ้า
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- ถนน และทางเดินเท้า
- โถงทางเดินส่วนกลาง ประตู shaft และช่อง Shaft ส่วนกลาง
- ห้องเก็บของ ห้องพักขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ในแต่ละชั้นพักอาศัย พร้อมอุปกรณ์
- ถนนเข้า - ออก ทางเดินรถ ที่จอดรถยนต์ และที่รถจักรยานยนต์ ภายในโครงการ
- พื้นที่สีเขียวบนอาคาร

6.2 อาคาร B

- ตู้อัดหมาย บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ
- โถงลิฟต์ ชั้นที่ 1 - 8 และลิฟต์โดยสาร รวมถึงอุปกรณ์เครื่องกลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับลิฟต์
- สระว่ายน้ำ และระบบสระว่ายน้ำ ห้องสมุด/พื้นที่ทำงาน ห้องออกกำลังกาย พร้อมทั้งอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ต่างๆ ในห้อง
- หลังคา ถังเก็บน้ำดาดฟ้า และถังเก็บน้ำใต้ดิน
- ระบบประปา พร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- ห้องไฟฟ้า ห้อง MDB และห้องเครื่องปั๊มน้ำ
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์

- ระบบเตือน ป้องกันอัคคีภัยของโครงการ พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง และตู้ดับเพลิง
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์บนชั้นดาดฟ้า
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- ถนน และทางเดินเท้า
- โถงทางเดินส่วนกลาง ประตู shaft และช่อง Shaft ส่วนกลาง
- ห้องเก็บของ ห้องพักขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ในแต่ละชั้นพักอาศัย พร้อมอุปกรณ์
- ถนนเข้า - ออก ทางเดินรถ ที่จอดรถยนต์ และที่รถจักรยานยนต์ ภายในโครงการ
- พื้นที่สีเขียวบนอาคาร

7) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ได้แก่ ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า ทางเดิน สวนตกแต่งสวนหย่อม บ่อ หนองน้ำ ระบบระบายน้ำฝน และรั้วรอบโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในโฉนดที่ดินโครงการ

(2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

เนื่องจากที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติ บุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

(3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยใช้บุคลากรที่ให้บริการร่วมกันและแบ่ง โครงสร้างการบริหาร การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการจะ อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยส่วน งานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค และ สุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะ มูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ใน ความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรม และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

1.5 แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคารภายในโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการ ตามหมวดที่ 4 เรื่อง

แนวอาคารและระยะรุ่น ต่าง ๆ ของอาคาร และเปรียบเทียบบันไดหลักภายในอาคาร ตามหมวดที่ 2 เรื่อง ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1.6 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตรใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องชุดพักอาศัย ประกอบด้วย โดยกำหนดให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้องนอน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของ สำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีผู้พักอาศัยจำนวน 1,260 คน”

1.7 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A และ B) ขนาดพื้นที่รวม 1,275.93 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 813.73 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดิน ทั้งหมดรวมทั้งไม่มี โครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (25.17 ตารางเมตร) โดยเป็น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งหมด 813.73 ตารางเมตร (เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินอยู่ ได้ทรงพุ่มของไม้ยืนต้น 804.01 ตารางเมตร) ซึ่ง พันธุ์ไม้ที่จะมาปลูก ได้แก่ แคนา มะเมี้น น้ำเต้าต้น เลื้อยปาล์มโคกอินเดีย กระถิง ญ่ามาเลเซีย และไทร

2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 462.2 ตารางเมตร ดังนี้

(1) ชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 238.01 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่ นำมาปลูก ได้แก่ ญ่า มาเลเซีย ซาฮากเกียน และโมก ซึ่งพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.30 เมตร

(2) ชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 224.19 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่ นำมาปลูก ได้แก่ ญ่า มาเลเซีย ซาฮากเกียน และโมก ซึ่งพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.30 เมตร

นอกจากนี้ โครงการได้แสดงภาพตัวอย่างของพันธุ์ไม้ในโครงการ พร้อมทั้งคุณสมบัติพันธุ์ไม้และ ภาพตัวอย่างของพันธุ์ ไม้แต่ละชนิดภายในโครงการ รายละเอียดดังนี้

1. ต้นแคนา (*Dolichandrone serrulata*.) ต้นแคนาเป็นต้นไม้ทรงพุ่ม มีขนาดทรงพุ่มประมาณ 5 - 6 เมตร ความสูงประมาณ 6 - 8 เมตร มีใบและฝักเลื้อยสวยงาม เหมาะสำหรับปลูกเป็นไม้สำหรับให้ร่มเงาและ เป็นไม้ประดับเสริมจุดเด่นให้สวนที่ ปลูกได้

2. ต้นมะเมี้น (*Antidesma thwaitesianum* Mult.Arg) เป็นไม้ยืนต้นที่มีอายุยืนยาว มีขนาดทรงพุ่ม ประมาณ 5 - 6 เมตร ความสูงประมาณ 6 - 8 เมตร แตกกิ่งก้านมาก มีกิ่งแขนงแตกเป็นพุ่มทรงกลม มีใบ ออกหนาแน่นเป็นร่มเงาได้เป็นอย่างดี

3. ต้นน้ำเต้าต้น (*Crescentia Cuete* L.) มีขนาดทรงพุ่มประมาณ 5 - 6 เมตร ความสูงประมาณ 6 - 8 เมตร ใช้ปลูก เป็นไม้ประดับสวนที่ต้องการความอ่อนหวาน เนื่องจากลักษณะของยอดในแต่ละกิ่งนั้นจะ ยาวแหลมเรียวและทอดโค้งไปมา อีกทั้ง มีผลสีเขียวที่ดูสวยงาม

4. ต้นเลื้อยปาล์ม (*Bauhinia sacCocalyx* Pierre) มีขนาดทรงพุ่มประมาณ 5 - 6 เมตร ความสูง ประมาณ 6 - 8 เมตร ใช้ปลูกเป็นไม้ประดับริมทางทั่วไป ออกดอกดกดีมาก ดอกมีสีขาวและมีกลิ่นหอมอ่อนๆ ตัดแต่งหรือให้เลื้อยขึ้นค้างได้

5. ต้นโศกอินเดีย (*Polyalthia longifolia*) มีขนาดทรงพุ่มประมาณ 1.5 - 1.8 เมตร ความสูง ประมาณ 6 เมตร ดอกมี กลิ่นอ่อน ปลุกเป็นไม้ประดับและเป็นร่มเงา เหมาะที่จะปลูกในพื้นที่แคบ ช่วยบังลม บังสายตาหรือปลูกเป็นแนวขอบเขตพื้นที่ ควบคุมความสูงได้ตามต้องการตัดยอด
6. ต้นกระติ่ง (*Calophyllum inophyllum* L.) ต้นกระติ่งปลูกเพื่อเป็นไม้ให้ร่มเงา มีขนาดทรงพุ่ม ประมาณ 8 เมตร ความสูงประมาณ 5 - 6 เมตร ชอบอยู่ใกล้แหล่งน้ำ ใบไม้หลุดร่วงง่ายและมันเป็นเงา สวยงาม ทนดินเค็ม แสงแดดจัดและลมแรง ได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังไม่มีโรคและแมลงมารบกวน สามารถควบคุม การออกได้ด้วยการให้น้ำและการใส่ปุ๋ยอย่างถูกต้อง
7. หนุ่ยมาเลเซีย (*Bxonopus Compresus* P.BeBuv.) เป็นหญ้าที่ทนต่อสภาพน้ำขังได้ดี เติบโตได้ดี ในทุกสภาพดิน ยกเว้นดินเค็ม ทนต่อดินเปรี้ยวได้ดี ไม่พบโรคและแมลงกัดกินใบ
8. ต้นไทร (*Ficus benjamina* Linn.) ขนาดทรงพุ่มประมาณ 0.3 - 0.4 เมตร ความสูงประมาณ 0.5 - 0.6 เมตร มีลักษณะปลายใบแหลม สีเขียวเข้มเป็นมัน แต่โตเร็วและทรงพุ่มแน่นเร็ว สามารถปลูกได้ทั้ง ในที่ร่มและกลางแจ้ง
9. ชาฮกเกี้ยน (*CBrmon retusB* (VBh) MBsBm.) ขนาดทรงพุ่มประมาณ 0.3 - 0.4 เมตร ความ สูงประมาณ 0.5 - 0.6 เมตร สามารถปลูกเป็นแปลง ทำเป็นแนวรั้ว ตัดแต่งทำไม้ตัดบอนไซได้ ปลูกริม ทางเดินได้
10. ต้นโมก (*Wrightia religiosa* Benth) ขนาดทรงพุ่มประมาณ 0.9 - 1 เมตร ความสูงประมาณ 1.5 เมตร ลักษณะ ดอกมีสีขาว กลิ่นหอม เป็นไม้ที่ทนทานต่อสภาพธรรมชาติพอสมควร

การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่ บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น ตามแนวทางข้างต้นโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 420 ห้อง มีผู้พักอาศัย ภายในโครงการ จำนวน 1,260 คน (การประเมินจำนวนผู้พักอาศัย แสดงไว้ในหัวข้อ 2.4) และพนักงานภายในโครงการ 10 คน รวมจำนวนคนในโครงการ 1,270 คน ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม ไม่น้อยกว่า 1,270 ตารางเมตร โดยจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ไม่น้อยกว่า 635 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 317.5 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด พื้นที่รวม 1,275.93 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 1,270 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน 1 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างขนาด 813.73 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 635 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูก ไม้ยืนต้น 813.73 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 317.5 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับ แนวทางข้างต้น

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า “กำหนด สัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่ สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร”

ดังนั้น ตามแผนปฏิบัติการข้างต้น โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีขนาดพื้นที่ 3-1-41 ไร่ หรือ 5,364 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 1,609.2 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 804.6 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจัดให้ มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่อยู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นที่ 1 ขนาด 813.73 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 804.6 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 50.6 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

3) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความใน พระราชบัญญัติผังเมืองรวม พ.ศ. 2518 ระบุว่า “โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข ข.7 - 4 (สีส้ม) จะต้อง มี อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการ

แบ่งแยกหรือแบ่ง โอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้อง ไม่น้อยกว่าร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง”

ดังนั้น บริษัทที่ปรึกษาจึงคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร = 19,012.56 ตารางเมตร

พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 = $(19,012.56 \times 6) / 100$

= 1,140.8 ตารางเมตร

ร้อยละ 50 คิดเป็นพื้นที่ = $(1,140.8 \times 50) / 100$

= 507.4 ตารางเมตร

โครงการมีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร พื้นที่น้ำซึมผ่านได้)

= 838.9 ตารางเมตร

> 507.4 ตารางเมตร (OK.)

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตาม ความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ในการปลูกต้นไม้ภายในโครงการจะสามารถปลูกต้นไม้ได้จริง รายละเอียดดังนี้

1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ผังอยู่ใต้ที่จอดรถและทางวิ่งรถของอาคาร A และ B ซึ่งไม่มีการ ปลูกต้นไม้ใดๆ

2) ระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด ผังอยู่ใต้ที่จอดรถของอาคาร A และ B ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ

3) บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ผังอยู่ใต้ทางวิ่งรถ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ

4) ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ แนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำส่วนใหญ่จะอยู่ใต้ที่จอดรถและทางวิ่งรถ รอบอาคาร

โครงการ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้แต่อย่างใด สำหรับบริเวณที่อยู่ใต้พื้นที่สีเขียว จะไม่นำพื้นที่สีเขียวมา คิดเป็นพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ แต่อย่างใด

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารโครงการได้ประสานวิศวกรโครงสร้าง เพื่อคำนวณโครงสร้างอาคารที่ จะรับน้ำหนักเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวจะสามารถรองรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย

1.8 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

1.8.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาลาดพร้าว โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 มิลลิเมตร เพื่อนำน้ำมา เก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร แล้วจึง จ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดถึงเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

(1.1) ถังเก็บน้ำใต้ดินอาคาร A จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ที่จอดรถอาคาร A มีความจุ 117 ลูกบาศก์เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2 เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด ภายใน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 45 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 35 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร A ต่อไป

(1.2) ถังเก็บน้ำใต้ดินอาคาร B จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ทางวิ่งรถอาคาร B มี ความจุ 107 ลูกบาศก์เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2 เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด ภายใน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 55 ลูกบาศก์

เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 35 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร B ต่อไป

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

(2.1) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร A จำนวน 2 ถัง เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป แต่ละถัง มีความจุ 20 ลูกบาศก์ เมตร รวมมีความจุ 2 ถังเท่ากับ 40 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Package Booster Pump จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 30 ลูกบาศก์ เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 20 เมตร ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อ สูบน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร A ต่อไป

(2.2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร B จำนวน 2 ถัง เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป แต่ละถัง มีความจุ 20 ลูกบาศก์ เมตร รวมมีความจุ 2 ถังเท่ากับ 40 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Package Booster Pump จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 35 ลูกบาศก์ เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 20 เมตร ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร B ต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นดาดฟ้า ของอาคาร A และ B จำนวน อาคารละ 1 ถัง มีความจุ 15 ลูกบาศก์เมตร โดยเชื่อมต่อถังเก็บน้ำดับเพลิงกับท่อขึ้นดับเพลิง ขนาดเส้นผ่าน ศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ/อาคาร เพื่อให้ท่อขึ้นดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อตลอดเวลา สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้อย่างน้อย 10 นาที ซึ่งในกรณี เกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อรถดับเพลิง จากสถานีดับเพลิงบางกะปิ จ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ในท่อขึ้นน้ำดับเพลิงแล้ว

โครงการจะทาเคลือบผิวคอนกรีตที่สัมผัสกับน้ำด้วยสาร NON-TOXIC (CHEMICRETEE) ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อป้องกันน้ำซึมเข้าไปจนถึงเหล็กเส้นภายในเสาจนเกิดสนิม และออกมาปนเปื้อนกับน้ำใช้ในถังเก็บน้ำ นอกจากนี้ โครงการ จะกำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเพื่อล้างตะกอน สนิม และคราบสกปรก ที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังสำรองน้ำ โดยใน การทำความสะอาดถังเก็บน้ำจะกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือ คราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้ แปรงขัดไม้ใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่งอาจ ตกค้าง และในการล้างทำความสะอาดจะดำเนินการครั้งละ 1 ถัง เพื่อให้ถังที่เหลือนสามารถ สำรองน้ำใช้ของอาคารได้ โดยกำหนดเวลาในการล้างถังในช่วงวันจันทร์ - วันศุกร์ เวลาประมาณ 10.00 - 15.00 น. ซึ่งเป็น ช่วงเวลาที่ผู้พัก อาศัยออกไปทำงาน เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย โดยมีความถี่ในการล้างทำความสะอาดปีละ 1 ครั้ง เพื่อ สุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย ซึ่งก่อนการล้างถังเก็บน้ำจะมีการประชาสัมพันธ์แจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบ ล่วงหน้าก่อน 1 สัปดาห์ เพื่อสามารถกักเก็บน้ำไว้ใช้ประโยชน์ในช่วงเวลาดังกล่าว นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้ถังเก็บน้ำแต่ละถังมีฝาดัง จำนวน 2 ฝา เพื่อความสะดวกในการเข้าดูแลทำความสะอาด

1.8.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบ อาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำดื่มสระว่ายน้ำ และน้ำรดน้ำต้นไม้)

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 2 ชุด (1 ชุด/อาคาร) แต่ละชุดออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 115 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถ รองรับน้ำเสียจากอาคาร A และ B ซึ่งแต่ละอาคารมีปริมาณ 102 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดมีลักษณะ เหมือนกันทุกประการ ดังนี้

(1) บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 13.35 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากประกอบอาหาร (สำหรับอาคาร B จะรองรับน้ำเสียจากการล้างถึงพักมูลฝอยรวมด้วย) (อ้างอิงข้อมูลจากผู้ออกแบบงาน

ระบบ) เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนที่จะไหลเข้าบ่อแยกตะกอน ทั้งนี้ โครงการจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางมา
สูบกากไขมัน เพื่อไปกำจัดต่อไป ซึ่งสำนักงานเขตวังทองหลาง ได้ออกหนังสือรับรองการสูบกากไขมันให้กับโครงการ

(2) บ่อแยกตะกอน (Solid Separation Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 20.99 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำเสียทั้งหมด
จาก การอาบล้างและน้ำโสโครก และน้ำเสียจากบ่อดักไขมัน ทำหน้าที่แยก กากตะกอนหนักและตะกอนเบา เพื่อให้เกิดการ
แยกชั้นของ น้ำเสียและตะกอน จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อปรับ สภาพน้ำเสียต่อไป

(3) บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 38.92 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำเสียทั้งหมด
ที่ ไหลมาจากบ่อแยกตะกอน ทำหน้าที่ปรับอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้า ระบบ เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล
และ ทำหน้าที่ปรับสภาพน้ำเสียให้มีคุณสมบัติเท่าเทียมกัน ทั้งหมด ภายในติดตั้งเครื่องจ่ายอากาศแบบ Submersible Ejector
Pump จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการจ่ายอากาศ 78 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 3 เมตร ควบคุมการทำงานโดยเครื่องตั้ง
เวลา (Timer) และติดตั้งเครื่องสูบน้ำแบบ Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง)
แต่ละเครื่องมี อัตราการสูบ 0.13 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 9 เมตร ควบคุมการทำงานโดยเครื่องตั้งเวลา (Timer) และ
ควบคุมการทำงานโดย ลูกลอยอัตโนมัติ 4 ระดับ (Float Switches) เพื่อสูบน้ำไปยังบ่อเติมอากาศต่อไป

(4) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 72.91 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยงจุลินทรีย์
ที่ แขนงลอยอยู่ในน้ำเสียซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหาร จากอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ละลาย
อยู่ และ บางส่วนแขวนลอยอยู่ในน้ำเสียซึ่งการกวนหรือการเติมอากาศ จะเป็นการเพิ่มออกซิเจนแก่น้ำเสีย ทำให้แบคทีเรีย
เจริญได้ดีและ สัมผัสกับอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้ อย่างทั่วถึง ไม่ตกตะกอนเร็วเกินไปก่อนปฏิกิริยาการย่อยสลาย
สมบูรณ์ อินทรีย์สาร และอนินทรีย์สารที่ถูกย่อย สลายแล้ว จะถูกแบคทีเรียนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่เกิดขึ้นใหม่อีกจำนวน
มากมาย ซึ่งแบคทีเรียรวมทั้ง จุลินทรีย์อื่น ๆ ที่มีอยู่บ้างเล็กน้อยเกิดการจับตัวกันเป็นตะกอนที่เรียกว่า Floc มักจะมีสีน้ำตาล
กระจัดกระจายกันทั่วไป ซึ่งเมื่อ Floc นี้ตกตะกอนรวมกันจะกลายเป็น Sludge โดยภายในบ่อเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติม
อากาศแบบ Submersible Aerator จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานพร้อมกัน) แต่ละเครื่องมีอัตราการจ่ายอากาศ 135 ลูกบาศก์
เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 2.4 เมตร ควบคุมการ ทำงานโดยเครื่องตั้งเวลา (Timer) จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติม อากาศจะไหล
เข้าสู่บ่อดักตะกอน เพื่อแยกตะกอนออกจากน้ำทิ้ง ต่อไป

(5) บ่อดักตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 1 บ่อ มีพื้นที่ผิวตกตะกอน 6.63 ตารางเมตร ความจุ 11.69
ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติม
อากาศจะมีตะกอนจุลินทรีย์บางส่วนปะปนมาด้วย ซึ่งตะกอนเหล่านั้นจะ ตกตะกอนลงก้นบ่อและไหลไปยังบ่อดักตะกอน
สำหรับ น้ำใสจะไหลไปยังบ่อกักเก็บน้ำผ่านการบำบัดต่อไป

(6) บ่อดักตะกอน (Sludge Holding Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 5.06 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบ
ตะกอน จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) สำหรับสูบตะกอน เวียนกลับเข้าบ่อเติมอากาศ ขนาด
0.075 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 9 เมตร ควบคุมการทำงานโดยเครื่อง ตั้งเวลา (Timer) และใช้เครื่องสูบตะกอนชุด
เดียวกัน ในการสูบ ตะกอนส่วนเกินไปยังบ่อกักเก็บตะกอนต่อไป

(7) บ่อกักตะกอน (Sludge Storage Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 9.79 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับปริมาณ
ตะกอนส่วนเกินจากบ่อดักตะกอน ภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศแบบ Submersible Ejector จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการจ่าย
อากาศ 28 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 3 เมตร และในกรณี เกิดเหตุที่เครื่องเติมอากาศไม่สามารถทำงานได้ ภายในบ่อ
ติดตั้งท่อ Overflow ให้ตะกอนส่วนเกินไหลไปยังบ่อ เติมอากาศต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะประสานให้รถสูบตะกอนส่วนเกินของ
บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรม โรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) และบริษัท
เอเชีย เวสต์ แมนเนจ เม้นท์ จำกัด เป็นต้น มาสูบตะกอนส่วนเกินไปกำจัดต่อไป

(8) บ่อกักน้ำผ่านการบำบัด (Effluent Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 13.53 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำใส
ที่ไหล มาจากบ่อดักตะกอน ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละ
เครื่องมีอัตรา การสูบ 0.183 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 9 เมตร ควบคุมการทำงานโดยใช้ลูกลอยอัตโนมัติ 3 ระดับ
สำหรับสูบน้ำทั้งไปยังบ่อ ตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกสู่ ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 62 ต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้ง บริเวณด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 0.8 เมตร ความยาว 0.8 เมตร มีฝาดะแกรงด้านบน เพื่อความสะดวกในการสังเกตสภาพน้ำ ทั้ง ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนน ซอย ลาดพร้าว 62 และเป็นจุดเก็บตัวอย่างน้ำก่อนระบายออกสู่ ภายนอกโครงการต่อไป

(1) กำจัด Aerosol

ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการซึ่งมีการเติมอากาศ อาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของ เชื้อ โรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก ดังนั้น เพื่อป้องกันและ แก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะ บำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ปริมาณ 376 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ชุด โดยใช้หลักการกำจัดมลพิษ ทางอากาศ ด้วยพืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน โดยโครงการจัดให้มีบ่อดินสำหรับบำบัด Aerosol จากระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร A และ B ขนาดพื้นที่ 2.80 และ 2.70 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งสามารถบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ได้อย่างเพียงพอ

(2) กำจัดก๊าซมีเทน

จากการศึกษาข้อมูลก๊าซต่าง ๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า ก๊าซทั่วไปที่พบใน น้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนียและมีเทน ซึ่งก๊าซไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์ จะเป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไป และพบในน้ำที่สัมผัสอากาศ ส่วน ก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะ เกิดจาก การย่อยสลายสารประกอบอินทรีย์ในน้ำเสีย ดังนี้ (มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2554)

1) ก๊าซออกซิเจนที่ละลายน้ำ (Dissolved Oxygen)

มีความจำเป็นต่อการหายใจของเชื้อจุลินทรีย์ที่ต้องการอากาศรวมถึงสิ่งมีชีวิตอื่นๆ และต่อระบบบำบัด น้ำเสีย เช่น Aerated Lagoon ปริมาณออกซิเจนขึ้นกับอุณหภูมิ ความบริสุทธิ์ของน้ำ (ความเค็ม สารแขวนลอย) ความดันก๊าซใน บรรยากาศ และก๊าซที่ละลายในน้ำ การมีออกซิเจนในน้ำเสียช่วยลด การเกิดกลิ่นเหม็น

2) ก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ (Hydrogen Sulfide)

เกิดจากการสลายตัวของสารอินทรีย์ที่มีซัลเฟอร์ หรือจากการรีดิวซ์ซัลไฟด์และ ซัลเฟต เป็นก๊าซไม่มีสี ไม่ติดไฟ ให้ กลิ่น ก๊าซไข่เน่า ทำให้เกิดสีดำในน้ำเสียและสลัดจ์ เนื่องจากรวมตัวกับเหล็ก เป็น FeSs ส่วนสารระเหยอื่น ๆ ที่มีความสำคัญ ได้แก่ Indole Skatole และ Mercaptan ซึ่งเกิดจากการ ย่อยสลายในสภาพไร้อากาศและทำให้เกิดกลิ่นในน้ำเสียมากกว่า ไฮโดรเจนซัลไฟด์

3) มีเทน (Methane)

เป็นผลพลอยได้จากการย่อยสลายสารอินทรีย์ในสภาพไร้อากาศ มีเทนเป็นก๊าซไม่มีสี ไม่สีกลิ่น ติดไฟและระเบิดได้ ดังนั้น ในระบบบำบัดควรมีที่รวบรวมก๊าซและให้ความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ ผลกระทบจากก๊าซต่างๆ ที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสีย จากการพิจารณา ส่วนต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย ของ โครงการ พบว่า ส่วนที่จะทำให้เกิดก๊าซภายในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้น จากบ่อแยกตะกอน เนื่องจากเป็นส่วนที่ไม่มี การเติม อากาศ ซึ่งก๊าซที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะก๊าซมีเทน (CH₄) เป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะโลกร้อน โดยปริมาณก๊าซ มีเทนที่เกิดขึ้น ภายในระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 115 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อาคาร A) มีปริมาณ ก๊าซมีเทนปริมาณ 2.53 ลูกบาศก์ เมตร/วัน โดยรวบรวมก๊าซมีเทนไปตามท่อระบายก๊าซไปยังบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทน จำนวน 1 บ่อ มีขนาดพื้นที่ 1.21 ตาราง เมตร ความลึกบ่อ 1.5 เมตร อยู่บริเวณพื้นที่ด้านทิศตะวันตกของ อาคาร A ใกล้กับที่จอดรถยนต์คันที่ 81

- ระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 115 ลูกบาศก์เมตร (อาคาร B) มีปริมาณก๊าซ มีเทนปริมาณ 2.52 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดย รวบรวมก๊าซมีเทนไปตามท่อระบายก๊าซไปยังบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทน จำนวน 1 บ่อ มีขนาดพื้นที่ 1.14 ตารางเมตร ความ ลึกบ่อ 1.5 เมตร อยู่บริเวณพื้นที่ด้านทิศใต้ของอาคาร B

ซึ่งการบำบัดก๊าซมีเทนดังกล่าว จะช่วยลดปริมาณก๊าซมีเทนที่อาจส่งผลกระทบต่อ สุขภาพและทำให้เกิดภาวะโลก ร้อนได้

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ของโครงการโดยเฉพาะ แยกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัด น้ำเสียได้ และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดิน ระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ

1.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากตาดฟ้าอาคาร

ภายในแต่ละอาคารประกอบด้วย ท่อรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจาก ตาดฟ้าอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ซึ่งจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร รายละเอียดดังนี้

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 150 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 150 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 80 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการ ประกอบอาหารของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของ แต่ละอาคารต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร รวบรวมน้ำจากการล้างถังพักมูลฝอย รวมของโครงการเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (อาคาร B) เพื่อทำการบำบัดก่อน ระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

(1) ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1: 200 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่ โครงการเข้าสู่บ่อท่อน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุ 149.38 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำแบบ Submersible Pump จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/นาที ที่ TDH 8 เมตร เข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้ง จากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ ท่อระบายน้ำ ริมถนนซอยลาดพร้าว 62 ต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วทั้งหมดจะไหลมาตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร เข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง จากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริม ถนนซอยลาดพร้าว 62 ต่อไป

4) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการตั้งอยู่ริมถนนซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่อง จุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตวังทองหลาง มี 6 จุด คือ

(1) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยลาดพร้าว 71 (สังคมสงเคราะห์) (2) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยลาดพร้าว 122 (3) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยรามคำแหง 43/1 (4) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยรามคำแหง 9 (หมู่บ้านธารารมย์) (5) จุดอ่อนน้ำท่วม บริเวณซอยลาดพร้าว 80 (6) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยลาดพร้าว 64

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบพื้นที่โครงการกับแผนที่ความสูงของแต่ละพื้นที่ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลของ กรมแผนที่ทหาร พบว่า พื้นที่โครงการอยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 0.5 ถึง 1.0 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ + 0.5 ถึง + 1.0 เมตร จาก ระดับน้ำทะเลปานกลาง และ โครงการจะปรับพื้นที่ให้สูงจากระดับถนนซอยลาดพร้าว 62 เท่ากับ 0.05 เมตร

ดังนั้น พื้นที่ โครงการจะอยู่ที่ ระดับ + 0.55 ถึง + 1.05 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ซึ่งจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 ที่ผ่านมา บริเวณพื้นที่โครงการและใกล้เคียงมีระดับน้ำท่วมสูงประมาณ 0.5 เมตร หรือมีระดับน้ำท่วมอยู่ที่ +1.0 ถึง +1.5 เมตร จาก ระดับน้ำทะเลปานกลาง ดังนั้น โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่ อาจเกิดจาก น้ำท่วมดังนี้

(1) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มี ระดับน้ำท่วมสูง โครงการ จะแจ้งผู้อยู่อาศัยภายในโครงการให้ทราบ และประชุมที่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อหา แนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป

(2) ตรวจสอบดูแลบ่อบักน้ำของระบบระบายน้ำเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันให้มีการ สะสมของตะกอนดินในบ่อบัก น้ำที่เป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

1.8.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และ ถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอย รวม 1,270 กิโลกรัม/วัน หรือ 6.35 ลูกบาศก์ เมตร/วัน”

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในแต่ละอาคาร โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 ตั้งอยู่ติดกับ ห้องประปาและห้องเก็บของของแต่ละชั้นแต่ละห้อง มีขนาดพื้นที่ 4.67 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละ ห้องจะ ตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) และถังมูล ฝอย อันตรายขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง ซึ่งจะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นได้อย่างเพียงพอ

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ได้แก่

- ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A
- ห้องสมุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 และห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 อาคาร B

โครงการจะติดตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอย เปียก 1 ถัง ถังมูลฝอย อันตราย 1 ถัง และมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) ภายในห้องน้ำของพื้นที่ส่วนกลางของชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ถังมูลฝอยที่ตั้งในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและตามจุดต่าง ๆ จะรองรับถังมูลฝอย แต่ละประเภท โดยถังมูล ฝอย แห้งและเปียกจะรองรับด้วยถุงดำ ถังมูลฝอยอันตรายรองรับด้วยถุงสีส้ม และถังมูลฝอย รีไซเคิลจะรองรับด้วยถุงใส (ดูตัวอย่างถัง มูลฝอย และการติดฉลากมูลฝอยแต่ละประเภทในรูปที่ 2.6.4.4) โดย พนักงานจะต้องมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากมูลฝอย แต่ละประเภท ก่อนการขนย้าย

โครงการจะติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในอาคารโครงการ รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยก มูลฝอยที่สามารถนำ กลับมา ใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอย ของโครงการ และจัดให้มี พนักงานทำ ความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของโครงการ และนำมูลฝอยแต่ละประเภทที่มีมัดปากถุง และมีการติดฉลาก ประเภท ขนย้ายไปรวมไว้ที่ถังพักมูลฝอยรวมของ โครงการ โดยบรรจุในถังมูลฝอยแบบมีล้อเลื่อนและใช้ ลิฟต์ของแต่ละอาคาร ใน การขนย้ายมูลฝอยจากชั้นบนลงสู่ ชั้นล่าง และให้พนักงานขนย้ายไปทิ้งถังเพื่อป้องกันน้ำชะมูลฝอย รั่วไหล โดยกำหนดให้พนักงาน ดำเนินการใน ช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รีบกวณผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไป ทำงานหรือปฏิบัติภารกิจนอกที่พัก และเมื่อนำถังมูลฝอยมายังถังพักมูลฝอยรวมแล้วให้ ดำเนินการ ดังนี้

(1) มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยที่บรรจุในถุงดำมัดปากถุง ติดฉลากมูลฝอยเปียกมา รวมไว้ที่ถังพักมูลฝอย เปียก โดยตั้งไว้ภายในถังพักมูลฝอยเปียก เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขต วงทองหลวงมารับไปกำจัดต่อไป

(2) มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานนำมูลฝอยที่บรรจุในถุงดำมัดปากถุง ติดฉลากมูลฝอยแห้ง มารวม ไว้ที่ถังพักมูลฝอย แห้ง โดย ตั้งไว้ภายในถังพักมูลฝอยแห้ง เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวงทองหลวง มารับไปกำจัดต่อไป

(3) มูลฝอยรีไซเคิล ให้พนักงานนำมูลฝอยที่บรรจุในถุงสีน้ำตาลไปกองติดฉากมูลฝอยรีไซเคิล มาไว้ในถังพักมูลฝอยรีไซเคิล ซึ่งโครงการจะประสานให้สำนักงานเขตวังทองหลางมารับไปกำจัดพร้อมมูลฝอยแห้ง และมูลฝอยเปียกต่อไป

(4) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น ให้พนักงานนำมูลฝอยที่บรรจุในถุงสีน้ำตาลไปกองติดฉากมูลฝอยอันตราย มารวมไว้ยังถังพักมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตวังทองหลางให้มาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไป โดยจัดเก็บเดือนละ 2 ครั้ง (ทุก 15 วัน)

โครงการจะจัดให้มีถังพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ภายนอกอาคารบริเวณด้านหน้าโครงการ โดยแบ่งเป็นถังพัก มูลฝอยแห้ง ถังพักมูลฝอยเปียก ถังพักมูลฝอยรีไซเคิล และถังพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ถังพักมูลฝอยแห้ง มีขนาดพื้นที่ 5.32 ตารางเมตร ความจุ 4.52 ลูกบาศก์เมตร (คิด ที่ความสูงของมูลฝอย 0.85 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งปริมาณ 1.44 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ ซึ่งโครงการจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางมาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดต่อไป

(2) ถังพักมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ 7.67 เมตร ความจุ 6.52 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ ความสูงของมูลฝอย 0.85 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกปริมาณ 2.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ ซึ่งโครงการจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลาง มาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะรวบรวมอากาศเสียจากถังพักมูลฝอยเปียกไปยังบ่อดิน เพื่อบำบัด ขนาดพื้นที่ 0.91 ตารางเมตร ความลึกดิน 1.2 เมตร จำนวน 1 บ่อ โดยจะติดตั้งเครื่องดูดอากาศที่มีอัตราการดูดอากาศ 34 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (0.009 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) จำนวน 1 เครื่อง (เพียงพอต่อความ ต้องก้ออัตราการดูดอากาศ 4 เท่า คิดเป็น 30.68 ลูกบาศก์เมตร/ ชั่วโมง (0.009 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)) โดย ต่อท่อดูดอากาศรวบรวมไปยังบ่อดิน เพื่อลดปัญหาเรื่องกลิ่นจากถังพักมูลฝอยรวม โดย มีระยะเวลาสัมผัสอากาศของบ่อ ดิน 1 นาที (ไม่น้อยกว่า 1 นาที)

(3) ถังพักมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ 9.12 ตารางเมตร ความจุ 7.75 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงของมูลฝอย 0.85 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยรีไซเคิลปริมาณ 2.54 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่าง เพียงพอ ซึ่งโครงการจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางมาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัด พร้อมมูลฝอยแห้งและ มูลฝอยเปียกต่อไป

(4) ถังพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 4.56 ตารางเมตร ความจุ 3.88 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงของมูลฝอย 0.85 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งปริมาณ 0.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่าง เพียงพอ ซึ่งโครงการจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางมาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดทุก 15 วัน

ตำแหน่งถังพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ภายนอกอาคารบริเวณหน้าโครงการ มีฝาปิดมิดชิด สามารถป้องกัน กลิ่นและการแพร่กระจายของเชื้อโรคออกสู่ภายนอกได้ และโครงการจะกำหนดให้ พนักงานเปิดถังพักมูลฝอยรวมเฉพาะใน ช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตวังทองหลางเท่านั้น รวมทั้งกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดพื้นที่จุดรถเก็บ ขนมูลฝอยทุกครั้งภายหลังจัดเก็บแล้วเสร็จทันที เพื่อ ป้องกันกลิ่นที่อาจเกิดจากน้ำชะมูลฝอยจากรถเก็บขนมูลฝอย และโครงการ กำหนดให้มีการล้างถังพักมูลฝอยรวม สัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างถังพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าระบบ บำบัดน้ำเสียอาคาร B ต่อไป และโครงการจะปลูกต้นไม้ ความสูง 2 เมตร ไว้ก่อนแนวรั้วโครงการอีกชั้นหนึ่ง เพื่อเป็นแนวกันชน ต่อพื้นที่ข้างเคียง

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตวังทองหลางนั้น โครงการจะจัดให้มีที่จอดรถเก็บ ขนมูลฝอยบริเวณด้านหน้าโครงการ โดยรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตสามารถจอดบริเวณที่จอดรถ ดังกล่าวและจัดเก็บมูลฝอยจากโครงการได้ ซึ่งไม่ กีดขวางการสัญจรของรถบริเวณทางเข้า – ออก และรถบนถนน ซอยลาดพร้าว 62 ทั้งนี้ จากการสอบถามกับสำนักงานเขตวังทองหลางได้รับแจ้งว่ารถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการประมาณ 04.00-05.00 น. นอกจากนี้โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงาน นำมูลฝอยมา กองไว้ เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขต เนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการตลอดจนผู้พักอาศัยข้างเคียง รวมทั้งโครงการจะจัดให้มีพนักงาน อำนาจความ สะดวกด้านการจราจรให้กับรถเก็บขนมูลฝอย

1.8.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1,619 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้า นครหลวง เขต
ลาดพร้าว มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายใน
อาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลง
ไฟฟ้าชนิดระบาย ความร้อนด้วยน้ำมัน ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load
ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และ ในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่าง จะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟ
ภายในโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดให้มีไฟฟ้าส่อง สว่างฉุกเฉิน
(แบตเตอรี่) ขนาด 12 VA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง
ทั้งนี้ โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด (อาคาร
ละ 1 ชุด) ดังนี้

1) อาคาร A เป็นหม้อแปลงแบบนั่งร้าน ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคาร A โดยมี ระยะห่างตัวถังหม้อแปลง
รวม ครีระบายความร้อนจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ เท่ากับ 0.63 เมตร ถัดจาก แนวเขตที่ดินโครงการเป็นถนนซอย
ลาดพร้าว 62 เขตทางกว้าง 6 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศ ตะวันออก เท่ากับ 6.38 เมตร (ห่างจากแนวเขตที่ดิน
ผู้อื่นไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร) โดยบ้านที่อยู่ถัดจากแนวเขต ที่ดินด้านทิศตะวันออก บริเวณที่อยู่ใกล้กับตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า
ได้แก่ บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ภายในหมู่บ้าน THE GINZA) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินโครงการ
ประมาณ 2.1 เมตร ซึ่ง สอดคล้องกับข้อกำหนดการติดตั้งหม้อแปลงด้านประชิดต่างเขตที่ดินผู้อื่นของการไฟฟ้านครหลวง

2) อาคาร B เป็นหม้อแปลงแบบตั้งพื้น ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร B ถัดจาก แนวเขตที่ดินโครงการไป
เป็น พื้นที่ว่าง ชุดหม้อแปลงเป็นแบบ Unit Substation ผ่านการทดสอบมาตรฐาน IEC 62271 – 202 ติดตั้งตามมาตรฐาน
การไฟฟ้า ในภาวะปกติ โดยหม้อแปลงดังกล่าวล้อมรอบด้วยรั้วตาข่ายเหล็กสูง 2 เมตร มีประตูเปิด – ปิด สำหรับเจ้าหน้าที่
ไฟฟ้าเข้าไปซ่อม บำรุง ในกรณีปกติจะล็อกกุญแจ เพื่อป้องกันผู้ที่ไม่ เกี่ยวข้องเข้าไป โดยการติดตั้งหม้อแปลงของโครงการ
เป็นไปตามมาตรฐานงาน ติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปของสำนักวิศวกรรม โครงสร้างและงานระบบ กรมโยธาธิการและผังเมือง ในการ
ติดตั้งจะติดตั้งให้มีพื้นที่โดยรอบ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีความกว้างเพียงพอให้เปิดบานประตูเพื่อเข้าดูแลรักษาได้

ทั้งนี้ ตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ จะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อพื้นที่ข้างเคียง โครงการ ซึ่ง
โครงการ ต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังนี้

1. ในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการจะประสานให้การไฟฟ้านครหลวง เขตลาดพร้าว เป็น ผู้ดำเนินการ ซึ่งการ
ไฟฟ้านครหลวงจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมอีกทางหนึ่ง

2. จัดให้มีพนักงานของโครงการคอยดูแล เฝ้าระวัง กรณีพบสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ ประสานกับการไฟฟ้า
นครหลวง เขตลาดพร้าว เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที

3. ติดป้ายเตือนแสดงข้อความ “อันตรายไฟฟ้าแรงสูง” และ “เฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เท่านั้น” ให้เห็นชัดเจนติด
ไว้ที่ จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า

4. จัดให้มีการติดตั้งกั้นไม้ที่อยู่ใกล้เคียง ไม่ให้มีส่วนไปยังนั่งร้านหม้อแปลงไฟฟ้า

5. ตรวจสอบป้ายเตือนระวางอันตรายบริเวณที่ตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ให้อยู่ในสภาพดีไม่ลบเลือนทุก วันตลอดระยะเวลา
เปิด ดำเนินการ

6. ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้า และซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าภายใน โครงการ เดือนละ 1
ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการและรีบแก้ไขหากพบการชำรุด

ทั้งนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้สอบถามความคิดเห็นของบ้าน/อาคารที่อยู่ติดกับหม้อแปลงไฟฟ้าของ โครงการ รายละเอียด
ดังนี้

1. ด้านทิศตะวันออก ได้แก่ บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (เลขที่ 711/1) จากการสอบถามความคิดเห็นนายวุฒิพงศ์ ฤทธิศักดิ์นันท (เจ้าของบ้าน) ให้ความเห็นว่า ไม่ขัดข้องในเรื่องของตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าแต่อย่างใด

2. ด้านทิศตะวันตก ได้แก่ พื้นที่ว่าง (เป็นเจ้าของเดียวกับอาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (เลขที่ 745) จากการสอบถามความคิดเห็นนางสนั่นีย์ แจ่มบำรุง (เจ้าของพื้นที่ว่าง) ให้ความเห็นว่า ไม่ขัดข้องในเรื่องของตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าแต่อย่างใด เนื่องจากหม้อแปลงไฟฟ้าอยู่ในเขตพื้นที่ โครงการ

ทั้งนี้ ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดพร้าว ได้มีหนังสือแจ้งมายังโครงการ โดยแจ้งว่า การ ไฟฟ้านครหลวง ได้ตรวจสอบพื้นที่และรายละเอียดแล้วขอเรียนให้ทราบว่าบริเวณโครงการดังกล่าว อยู่ใน พื้นที่ให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง เขต ลาดพร้าว และสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้ ทั้งนี้ จะต้องได้รับสิทธิเกี่ยวกับการติดตั้งสาธารณูปโภคและทางเข้า โครงการ ก่อนที่การไฟฟ้านครหลวงจะ ดำเนินการปักเสา-พาดเสาไฟฟ้า

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) โดยมีรายละเอียด ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) ภายในแต่ละอาคารจัดให้มีท่อยืน ขนาดเส้นผ่าน ศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เพื่อส่งน้ำ ดับเพลิงไปตามท่อยืน และต่อเข้าสู่ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อม อุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารกรณีเกิดเพลิงไหม้

นอกจากนี้ โครงการจะเชื่อมต่อถึงเก็บน้ำดับเพลิงชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และ B จำนวน 1 ถึง/อาคาร แต่ละถังมีความจุ 15 ลูกบาศก์เมตร กับท่อยืนดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ/อาคาร โดยตรง เพื่อให้ท่อยืนดังกล่าว มีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อดตลอดเวลา สามารถ ส่องน้ำดับเพลิงได้อย่างน้อย 10 นาที ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อรถดับเพลิง จากสถานี ดับเพลิงบางกะปิ จ่ายน้ำเข้าสู่หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละ ชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมี น้ำหล่อเลี้ยงอยู่ในท่อยืนน้ำดับเพลิงแล้ว

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการ ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 65x65x65x150 มิลลิเมตร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็ว สำหรับรับ น้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิง จำนวน 3 ชุด/ อาคาร บริเวณใกล้กับทางเข้า – ออกด้านทิศเหนือของโครงการ ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของ สถานีดับเพลิงบางกะปิ เพื่อส่ง น้ำดับเพลิงไปตามท่อยืน และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อเข้าสู่ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายใน แต่ละอาคารต่อไป

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่

ร้อย

- ถังดับเพลิงมือถือ ขนาด 10 ปอนด์ (4.5 กิโลกรัม)โครงการติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในแต่ละอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 จำนวน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ตู้ ซึ่งจะมีระยะลากสายไกลสุดไม่เกิน 64 เมตร โดยตำแหน่งที่ติดตั้งของแต่ละ อาคาร ดังนี้

- อาคาร A ชั้นที่ 1 - 8 ติดตั้งไว้ที่บริเวณใกล้กับบันได ST-01 บันได ST-02 และ บันได ST-03 ส่วนชั้นดาดฟ้า ติดตั้งไว้ที่ บริเวณใกล้กับบันได ST-01 มีระยะลากสายไกลสุด 40 เมตร

- อาคาร B ชั้นที่ 1 - 8 ติดตั้งไว้ที่บริเวณใกล้กับบันได ST-04 บันได ST-05 และ บันได ST-06 ส่วนชั้นดาดฟ้า ติดตั้งไว้ที่ บริเวณใกล้กับบันได ST-04 มีระยะลากสายไกลสุด 40 เมตร

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงมือถือ ชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาด 4.5 กิโลกรัม และถังดับเพลิงมือถือ ชนิด ผงเคมีแห้ง ขนาด 4.5 กิโลกรัม เพิ่มเติมไว้ในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องสูบน้ำ และห้อง MDB จำนวน 2 ถัง - ชั้นที่ 2-8 ติดตั้งไว้ในห้องไฟฟ้า จำนวน 1 ถัง/ชั้น

- ชั้นดาดฟ้า ติดตั้งไว้บริเวณภายในห้องเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ถัง 2) อาคาร B

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องสูบน้ำ และห้อง MDB และห้องสมุด จำนวน 3 ถัง - ชั้นที่ 2 ติดตั้งไว้ในห้องไฟฟ้าและห้องออกกำลังกาย จำนวน 2 ถัง - ชั้นที่ 3-8 ติดตั้งไว้ในห้องไฟฟ้า จำนวน 1 ถัง/ชั้น

- ชั้นดาดฟ้า ติดตั้งไว้บริเวณภายในห้องเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ถัง 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการ รับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็น เหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ ภายในอาคารและส่งสัญญาณ ไปยัง แผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ ทราบทั่วทั้งอาคาร รายละเอียดดังนี้

(2.1) อาคาร A โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ที่บริเวณโถงลิฟต์ทุกชั้นของ อาคาร โถงต้อนรับ ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องงานระบบรักษาความปลอดภัย ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพัสดุ ฝอยประจำชั้น ห้องเก็บของ ห้องชุดพักอาศัย และบริเวณทางเดิน ทั่วทั้งอาคาร

(2.2) อาคาร B โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ที่บริเวณโถงลิฟต์ทุกชั้นของ อาคาร โถงต้อนรับ ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพัก ฝอยประจำชั้น ห้องเก็บของ ห้องชุด พักอาศัย และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ ภายในอาคาร และส่ง สัญญาณ ไปตามแผงควบคุม โดยภายในแต่ละอาคารจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนไว้ ภายในบริเวณห้องชุดพักอาศัย และ บริเวณชั้นที่ 1 ที่เป็นชั้นจอดรถ (อาคาร A และ B)

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) สำหรับส่งสัญญาณ เตือนภัย โดยจะติดตั้งไว้บริเวณ บันไดในแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร

(5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station

3) ทางหนีไฟโครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้

3.1) อาคาร A จัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

(1) บันได ST-01 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้าของอาคาร ตัวบันได ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพัก กว้าง 1.6 เมตร มี ราวจับบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) บันได ST-02 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร ตัว บันไดทำ ด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพัก กว้าง 1.3 เมตร มี ราวจับบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(3) บันได ST-03 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร ตัวบันไดทำ ด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.3 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

3.2) อาคาร B จัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

(1) บันได ST-04 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้าของอาคาร ตัวบันได ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.6 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) บันได ST-05 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร ตัวบันไดทำ ด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.3 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(3) บันได ST-06 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ของอาคาร ตัวบันไดทำ ด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174-0.178 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.3 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็น แบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

ส่วนทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2 เมตร โดยประตูหนีไฟ ของโครงการ เป็นประตูหนีไฟที่ติดตั้งมือจับแบบก้านโยก สามารถเปิดย้อนเข้า ภายในอาคารได้ (Re-Entry) ติดตั้งไว้ชั้นที่ 2-8 ของ แต่ละอาคาร พร้อมทั้งจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่ง ป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้าย บอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และ ภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

โครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงบันไดทุกชั้น ซึ่งเป็นตำแหน่งที่ เห็นชัดเจน และจะเก็บแปลนแผนผังของ อาคารทุกชั้นไว้ภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 1 (อาคาร A) เพื่อให้สามารถตรวจสอบตำแหน่งต่าง ๆ ภายในอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้โดยสะดวก

4) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจะต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อความปลอดภัย ในการอยู่อาศัย แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ประกอบด้วย การตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทา ทุกข์ และการปฏิรูปฟื้นฟู องค์ประกอบของแผนดังกล่าวจะดำเนินการ ในภาวะต่างกันคือ ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ขณะเกิดเหตุ เพลิงไหม้และหลังจากเพลิงสงบแล้ว รายละเอียดดังนี้

1) ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ เป็นการออกแบบระบบป้องกันต่าง ๆ ซึ่งจะประกอบด้วย แผนป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ได้แก่ แผนการอบรม แผนป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตรา

2) ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งจะประกอบด้วย แผนเกี่ยวกับการดับเพลิง และลดความสูญเสีย โดยประกอบด้วยแผนต่าง ๆ ได้แก่ แผนการดับเพลิง แผนการอพยพหนีไฟ และแผนบรรเทาทุกข์ สำหรับแผน บรรเทาทุกข์จะเป็นแผนที่มีการปฏิบัติต่อเนื่อง ไปจนถึงหลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้วด้วย

3) หลังเหตุเพลิงไหม้สงบลงแล้ว จะประกอบด้วย แผนที่จะดำเนินการเมื่อเหตุเพลิงไหม้สงบ แล้ว ได้แก่ แผนการบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากภาวะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และแผนปฏิรูปฟื้นฟูรายละเอียดดังนี้

1. ระยะก่อนเกิดเหตุ ในภาวะปกติ ซึ่งไม่มีเหตุเพลิงไหม้ เป็นการป้องกันไม่ให้เกิดเหตุ เพลิงไหม้ และการเตรียมความพร้อมเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้น ประกอบด้วยแผนการดำเนินงาน 3 แผน ดังนี้

1.1 แผนการสำรวจความเสี่ยงและตรวจตรา เป็นแผนการสำรวจความเสี่ยงและ ตรวจตรา เพื่อเฝ้าระวัง ป้องกันและขจัดต้นเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ รวมทั้งการบำรุงรักษาเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ

1.2 แผนรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการและเจ้าหน้าที่ต้นต้วและ ตระหนักในการป้องกัน และระงับอัคคีภัยในโครงการ รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ได้มีความรู้ที่ถูกต้องเกี่ยวกับการป้องกัน และระงับอัคคีภัย

1.3 แผนปฏิบัติการฝึกซ้อมและฝึกอบรม การฝึกซ้อมและฝึกอบรมโดยมีผู้อำนวยการ ดับเพลิง (ผู้จัดการนิติ บุคคล) ทำหน้าที่สั่งการควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ และทีมประสานงานเหตุภาวะฉุกเฉิน (นิติบุคคลฝ่ายธุรการ) ทำหน้าที่ประสานงานกับทีมงานภายในและหน่วยงาน ภายนอกโครงการ (สถานีดับเพลิงบางกะปิ และสถานีตำรวจนครบาลวังทองหลาง) รับและรวบรวมข้อมูลเพื่อ ชี้แจงและกระจายสื่อสารและทีมดับเพลิง ป้องกันการลุกลาม ของเพลิงไหม้

2. ระยะเกิดเหตุ เป็นการบริหารจัดการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ประกอบด้วยแผนการดำเนินงาน 2 แผน คือ แผนการดับเพลิง และแผนการอพยพหนีไฟ ดังนี้

2.1 แผนการดับเพลิง

2.1.1 ผู้รับผิดชอบขณะเกิดเหตุ ดังนี้

- ทีมงานที่รับผิดชอบในตัวอาคารที่เกิดเหตุ มีดังนี้

(1) ทีมดับเพลิง ได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด จะทำการดับเพลิงนั้นจะต้องปฏิบัติ ดังนี้

1.1 ตรวจสอบดูบริเวณห้องที่เกิดเหตุว่ามีผู้ติดอยู่ในหรืออาจ หมดสติอยู่ ณ ที่เกิดเหตุหรือไม่ ถ้ามีให้ทำการช่วยเหลือออกจากห้องที่เกิดเหตุก่อน เพื่อความปลอดภัยในชีวิต ของผู้ประสบภัย

1.2 ก่อนใช้เครื่องมือดับเพลิงทำการดับเพลิงต้องให้เห็นเปลวไฟและ ฐานของเพลิงก่อน เพื่อให้รู้ว่าเพลิงลุกไหม้จากเชื้อเพลิงชนิดใด แล้วจึงทำการดับเพลิงได้เลย โดยให้ฉีดไปที่บริเวณ ฐานเพลิง

1.3 จะต้องทำการปิดห้องที่เกิดเหตุทุกครั้งเม่อออกมาจากห้องที่ เกิดเหตุ ถึงแม้จะสามารถดับเพลิงไฟได้หรือไม่ก็ตาม

1.4 ทีมดับเพลิงเมื่อใช้เครื่องมือดับเพลิงเบื้องต้นแล้วและไม่สามารถ ควบคุมเพลิงไว้ได้นั้นให้ช่วยไปเป็นผู้นำทางเจ้าหน้าที่ดับเพลิงไปยังที่เกิดเหตุ

ทีมดับเพลิงที่ไม่ได้เข้าทำการสนับสนุนที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ทำหน้าที่ ในการนำทางหนีไฟ แก่ผู้ที่อยู่ภายในอาคารด้วย โดยเมื่อนำทางอพยพลงมายังกองอำนวยความสะดวกและตรวจเช็ครายชื่อ เรียบร้อยแล้วให้มารายงานตัวกับผู้อำนวยการดับเพลิง เพื่อเป็นกำลังสำรองในการช่วยดับเพลิง

(2) ทีมค้นหาและปฐมพยาบาล ได้แก่ เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด และกรรมการนิติบุคคลอาคาร

ชุด ทีมค้นหาปฐมพยาบาล คือ ทีมที่มีหน้าที่ในการค้นหาว่ามีผู้ติดค้าง อยู่ภายในหรือบริเวณต่าง ๆ หรือห้องต่าง ๆ รวมทั้งห้องน้ำด้วยของแต่ละห้องแต่ละชั้นของอาคาร โดยเมื่อได้รับ แจ้งเหตุเป็นรหัสลับทีมค้นหาปฐม พยาบาลหยุดทำงานที่กำลังทำอยู่และรีบทำการตรวจค้นทุกห้องของแต่ละชั้นทุก ห้อง โดยให้บอกกล่าวแก่ผู้ที่อยู่ตามห้องต่าง ๆ ให้ออกจากห้องนั้น ๆ ทันที และเมื่อออกมาหมดแล้วให้ทำ เครื่องหมายที่แสดงให้รู้ว่าได้ทำการตรวจค้นแล้วและไม่มีผู้ติดอยู่ใน โดยให้ทุกท่านไปพร้อมกัน ณ ประตูทางหนี ไฟเพื่อที่จะได้มีเจ้าหน้าที่นำทางในการหนีไฟ เพื่อความปลอดภัยในระหว่างที่มีการ ค้นหา เมื่อ

ได้พบผู้ประสพภัยที่ได้รับบาดเจ็บหรือหมดสติให้ทำการช่วยเหลือปฐมพยาบาลเบื้องต้นก่อนแล้ว จึงเคลื่อนย้ายนำส่งไป ยัง
กอง อำนาจการ ณ จตุรรมพล เพื่อทำการปฐมพยาบาลขั้นต่อไป

สำหรับทีมค้นหาปฐมพยาบาลที่อยู่ชั้นที่เกิดเหตุให้รีบทำการตรวจ ค้นหาผู้ติดอยู่ภายใน ห้อง
ต่างๆ โดยด่วน และเมื่อตรวจค้นหาเรียบร้อยแล้วมาทำหน้าที่เป็นผู้นำทางหนีไฟแทนทีม ดับเพลิงที่กำลังทำหน้าที่ในการ
ดับเพลิงอยู่ โดยให้นำทางอพยพหนีไฟได้โดยไม่ต้องรอคำสั่งอพยพ เมื่อทราบว่าจะสามารถดับเพลิงเบื้องต้นได้แล้วทุกท่านไป
รวมตัว กันที่กองอำนาจการหรือจตุรรมพล

(3) ทีมเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน, เอกสารสำคัญ ได้แก่ เจ้าหน้าที่นิติบุคคล อาคารชุด ทีมเคลื่อนย้าย
ทรัพย์สิน, เอกสารสำคัญ คือ ทีมงานที่ได้รับ มอบหมายจากฝ่ายบริหารของอาคารว่าเมื่อมีเหตุเกิดขึ้นอนุญาตให้เคลื่อนย้าย
ทรัพย์สินมีค่าและเอกสารสำคัญของ อาคารลงไปยังกองอำนาจการได้เลย ซึ่ง ทีมงานนี้จะต้องทำเครื่องหมายว่าทรัพย์สินมีค่า
หรือเอกสารสำคัญชนิดใดที่ จะต้องเคลื่อนย้ายก่อนหรือหลังโดยทำเครื่องหมายเป็น สีต่าง ๆ ตามที่กำหนดติดไว้ตามตู้
เอกสาร, ทรัพย์สินมีค่า หรือเอกสารสำคัญ เพื่อที่จะได้เคลื่อนย้ายทรัพย์สินมีค่าและเอกสาร สำคัญต่าง ๆ ออกไปได้อย่าง
ปลอดภัยตาม ระยะเวลา เมื่อมีการเคลื่อนย้ายทรัพย์สินเอกสารสำคัญใส่ลงในถุงดำและนำลงยังกอง อำนาจการแล้วควรจัด
ผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษาอย่าให้หายโดยเด็ดขาดจนกว่าได้ส่งมอบให้กับฝ่ายบริหารที่นำไปเก็บรักษา ณ ที่อื่นที่ ที่
ปลอดภัยกว่าที่กองอำนาจการทีมงานที่รับผิดชอบที่กองอำนาจการ มีดังนี้

- (1) ผู้อำนวยการดับเพลิง ได้แก่ ประธานนิติบุคคลอาคารชุด
- (2) ฝ่ายทะเบียนและข้อมูล ได้แก่ เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด
- (3) ฝ่ายประสานงานภายนอก, ประชาสัมพันธ์ ได้แก่ เจ้าหน้าที่นิติ บุคคลอาคารชุด
- (4) ฝ่ายประสานงานภายในโดยวิทยุสื่อสาร ฝ่ายนี้จะประกอบด้วย แผนกช่าง แผนก

รักษา ความปลอดภัยและทีมดับเพลิงส่วนที่เหลือ ซึ่งทุกแผนกจะต้องทำงานประสานกันเพื่อที่จะ ช่วยกันควบคุมเพลิงให้สงบ
โดยเร็ว ด้วย การใช้วิทยุสื่อสารประสานงานในการควบคุมระบบต่าง ๆ ทั้งการตัด กระแสไฟฟ้า เพิ่มแรงดัน น้ำภายในระบบ
การดับเพลิง ประสานขออุปกรณ์การดับเพลิงสนับสนุนเพิ่มเติมบริเวณที่ เกิดเหตุ ขอกำลังแผนกรักษาความปลอดภัยเพื่อ
ไม่ให้บุคคลภายนอกที่ ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปภายในที่ที่ไม่เกิดเหตุ และ อีกชุดหนึ่งนำทางไปยังแหล่งน้ำและดูแลการจราจร

(5) ฝ่ายแบบแปลนช่างและอาคาร คือ ส่วนรับผิดชอบของช่างระบบ ต่าง ๆ ที่จะต้องนำ
แบบแปลนของระบบไฟฟ้าและระบบต่าง ๆ ไว้ให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ในการดับเพลิงหรือในการ
ซ่อม บำรุงปฏิรูปฟื้นฟูสภาพการณ์บริเวณที่เกิดเหตุเพื่อปรับปรุงได้อย่างรวดเร็วสามารถใช้ การต่อไปได้โดยเร็ว และเพื่อดู
โครงสร้างของ ระบบไฟฟ้าและระบบต่าง ๆ เพื่อความปลอดภัยของทีมดับเพลิงที่ ปฏิบัติหน้าที่

(6) ฝ่ายปฐมพยาบาล, รถพยาบาล คือ พยาบาลที่มีความสามารถหรือ พนักงานที่ผ่าน
การ อบรมหลักสูตรการปฐมพยาบาลมาก่อนให้มาทำหน้าที่ในการปฐมพยาบาลเบื้องต้นก่อนและถ้า อาการผู้ประสพภัย
รุนแรงให้เป็นผู้ วิเคราะห์ในการสั่งการเพื่อเคลื่อนย้ายไปยังโรงพยาบาลใกล้เคียงต่อไป โดยฝ่าย ปฐมพยาบาลจะต้องมีการ
เตรียมอุปกรณ์และ เวชภัณฑ์ในการเตรียมไว้ปฐมพยาบาล ณ บริเวณกองอำนาจการด้วย

ผู้ที่รับผิดชอบด้านรถพยาบาล ต้องมีทีมปฐมพยาบาลรวมอยู่ด้วยเพื่อ ทำการดูแลรักษา ปฐมพยาบาลผู้ป่วยระหว่างการ
เดินทางไปโรงพยาบาลและจะต้องประสานกับโรงพยาบาลใกล้เคียง ให้นำรถพยาบาลมาสนับสนุน โดยทางกองอำนาจการ
กำหนดสถานที่จอดรถพร้อมเจ้าหน้าที่ดูแลในการทางเข้าออก ได้อย่างสะดวกและปลอดภัย ซึ่งเป็นเส้นทาง ที่อนุญาตให้
เฉพาะรถพยาบาลเท่านั้น ควรจัดทำเครื่องหมายให้ผู้ขับ รถพยาบาลจากโรงพยาบาลได้เห็นเส้น ทางเข้าเพื่อความ รวดเร็วใน
การนำส่งผู้ป่วยได้ทันทั่วทั้งที่

2.1.2 การปฏิบัติขณะเกิดภัย เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉิน ประกอบด้วย มาตรการ ดังนี้

(1) การจัดตั้งศูนย์บัญชาการเหตุการณ์ทุกระดับปฏิบัติงานตามแผนที่กำหนด โดยให้จัดเตรียมรองรับผู้พักอาศัยที่
ได้ทำ การอพยพลงตามฝ่ายต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ที่ให้ประจำที่จุดนัดพบ

(1.1) จัดเจ้าหน้าที่นำทางตำรวจท้องที่ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงดับเพลิงไปยังที่ เกิดเหตุและนำทางไปยังแหล่ง
น้ำ ดับเพลิง (อาจเป็น รูปก. หรือทีมดับเพลิงที่อยู่กองอำนาจการ)

(1.2) จัดเจ้าหน้าที่ รปภ. ดูแลเส้นทางรณรงค์และปิดการจราจรรอบด้าน อาคารที่เกิดเหตุ เพื่อไม่ให้ผู้ไม่เกี่ยวข้องขวางขวางทางการทำงานของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง และจัดที่สำหรับจอดรถดับเพลิงด้วย

(1.3) กองอำนวยการทำการตรวจเช็ครายชื่อผู้พักอาศัยว่าครบหรือไม่ ถ้า มีการสูญหายให้ผู้อำนวยการดับเพลิงแจ้งทีมค้นหาของอาคารเข้าทำการตรวจค้นหาอีกครั้งเนื่องจากเจ้าหน้าที่ของ อาคารมีความชำนาญและรู้จักผู้พักอาศัย มากกว่าผู้อื่น

(2) การติดต่อสื่อสารระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องขณะเกิดอัคคีภัย ผู้อำนวยการดับเพลิง (หัวหน้านิติบุคคลหรือผู้ดูแล อาคาร) เป็นผู้พิจารณาสถานการณ์และเข้าควบคุมสถานการณ์ ให้สงบโดยเร็ว

(3) การสนธิกำลังเข้าช่วยเหลือและควบคุมสถานการณ์หน่วยดับเพลิงจะต้อง ปฏิบัติตามแผนปฏิบัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

อนึ่ง เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเหตุฉุกเฉินขึ้น จะต้องมีการปฏิบัติงาน ของผู้เกี่ยวข้องและผู้พักอาศัยภายในโครงการโดยจะใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งเป็นสาเหตุอันอาจก่อให้เกิด อันตรายต่อชีวิต ทรัพย์สิน และสิ่งแวดล้อม ของพนักงานที่ปฏิบัติ หน้าที่งานประจำในพื้นที่และผู้พักอาศัยภายใน โครงการ ดังแสดงขั้นตอนการปฏิบัติตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยแบ่ง ระดับของการ เกิดเหตุดังนี้

ระดับที่ 1 หมายถึง เหตุที่เกิดขึ้นภายในอาคารหรือห้องพัก และสามารถ ระงับเหตุหรือควบคุมเหตุได้ด้วยบุคคลในโครงการ โดยใช้อุปกรณ์ดับเพลิงเบื้องต้น

ระดับที่ 2 หมายถึง เหตุที่เกิดขึ้นภายในอาคาร หรือห้องพัก และเมื่อ บุคคลในที่เกิดเหตุ นั้น ๆ ระงับเหตุฉุกเฉินระดับที่ 1 แล้ว แต่ไม่สามารถควบคุมได้จึงมีความจำเป็นต้องใช้ระดับที่ 2 โดยมีขั้นตอนปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในโครงการ ดังนี้

(1) เมื่อผู้ประสบเหตุไม่สามารถดับเพลิงได้ด้วยตนเอง จะกดอุปกรณ์ส่ง สัญญาณหรือสวิตช์แจ้งสัญญาณเพลิงไหม้ที่อยู่ใกล้ที่สุด ซึ่งจะส่งสัญญาณครอบคลุมทั้งชั้นที่เกิดเหตุ และ ส่งสัญญาณไปยังที่ห้องควบคุมอัคคีภัย เพื่อให้ทีมดับเพลิงของ โครงการมาทำการดับเพลิงเบื้องต้นโดยใช้ถังดับเพลิง แบบมือถือ

(2) เมื่อทีมดับเพลิงไม่สามารถควบคุมเหตุที่เกิดขึ้นนั้นได้ พนักงาน ประจำห้องควบคุมอัคคีภัย สามารถใช้ระบบติดต่อส่ง สัญญาณ ซึ่งจะส่งสัญญาณแบบเสียงพูดฉุกเฉินหรือส่ง สัญญาณจากห้องควบคุมอัคคีภัยไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ทั้งทั้งอาคาร เพื่อเตรียมอพยพผู้พักอาศัยและ พนักงานออกนอกอาคาร และประสานแจ้งเหตุไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานีดับเพลิงบางกะปิ (หรือโทร แจ้ง 199) สถานีตำรวจนครบาลวังทองหลาง สำนักงานเขตวังทองหลาง และการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดพร้าว มาให้ความช่วยเหลือต่อไป

(3) ช่างอาคารทำการตัดกระแสไฟฟ้าของห้องที่เกิดเหตุ หรือตัด กระแสไฟฟ้าทั้งชั้นเมื่อต้องใช้น้ำดับเพลิงเบื้องต้น และ ประสานมายังห้องควบคุมระบบ เพื่อให้ช่วยเพิ่มแรงดันน้ำ และเปิดสัญญาณเสียงให้อพยพดังทั้งอาคาร และช่วยตัดกระแสไฟฟ้า ทั้งอาคารเมื่อต้องใช้น้ำดับเพลิงอย่างต่อเนื่อง

(4) จัดเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก โดยจัดให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในการดูแลเส้นทางรณรงค์และปิดการจราจรรอบด้านอาคารที่ เกิดเหตุ เพื่อไม่ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องขวางขวางทางการทำงานของ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงบางกะปิ และจัดที่ สำหรับจอดรถดับเพลิงบริเวณหัวรับน้ำดับเพลิง

(5) ทีมดับเพลิงนำแบบแปลนอาคารให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง เพื่อแสดง เส้นทางหนีไฟ ตำแหน่งโถงลิฟต์ดับเพลิง และตำแหน่ง FHC เป็นต้น พร้อมทั้งนำทางเจ้าหน้าที่ดับเพลิงไปยัง ที่เกิดเหตุและตำแหน่งอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว

(6) ทีมค้นหาปฐมพยาบาล ให้รีบไปยังชั้นที่เกิดเหตุและชั้นที่สูงกว่าที่ เกิดเหตุทุกชั้นเพื่อแจ้งให้ผู้ที่อยู่ภายในอาคารได้ทราบว่าจะเกิดอะไร และเมื่อผู้ที่อยู่ภายในอาคารทุกห้องได้ออกมา หมดแล้วให้ทำเครื่องหมายเพื่อให้ทราบว่าได้มีการตรวจค้นและไม่ มีใครอยู่ภายในแล้ว

2.1.3 แผนการอพยพหนีไฟ

เมื่อได้ยินเสียงประกาศแจ้งเหตุหรือได้ยินเสียงสัญญาณแจ้งเหตุในการใช้แผน อพยพ ให้พนักงานและผู้พักอาศัยทุกท่าน ทุกห้องทุกชั้นที่อยู่ภายในอาคารที่มีเหตุให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ให้มีสติและหยุดการทำงานปกติทันที ไม่ว่ากำลังทำงานอะไรอยู่ขอให้หยุด ทำงานทันที และอยู่ที่ทำงานอะไรให้รีบ ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องควบคุมสติได้

(2) ให้เตรียมอุปกรณ์ในการอพยพสำหรับ ทำการช่วยเหลือผู้ประสบภัยหรือ ลูกบ้านทุกท่านคือ ไฟฉาย ถังดับอากาศ ถัง ครอบศีรษะ ในแต่ละห้องแต่ละชั้นต้องมีการเตรียมอุปกรณ์ดังกล่าวไว้ พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา เพราะไม่แน่ว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอาจทำให้เราที่กำลังช่วยเหลือผู้ประสบภัยอยู่นั้นอาจจะ ต้องประสบกับกลุ่มควันก็ได้ และถ้าเรามีอุปกรณ์ดังกล่าว ก็จะทำให้เราสามารถช่วยเหลือผู้ประสบภัยและตัวเราเองและ ลูกบ้านอพยพลงมาได้อย่างปลอดภัย

(3) ตรวจสอบตามห้องต่าง ๆ ทุกห้องรวมทั้งห้องสุขาและให้การช่วยเหลือแก่ผู้ พักอาศัยที่ประสบภัยให้อพยพลงมาอย่าง ปลอดภัย ทีมค้นหาปฐมพยาบาลต้องทำการตรวจห้องทุกห้องไม่ว่าจะเป็น ห้องขนาดใหญ่ก็ตามต้องค้นทุก ๆ ห้อง รวมทั้งห้องสุขา ของแต่ละชั้นด้วย เนื่องจากบางครั้งอาจมีผู้อยู่ในห้อง สุขาอาจจะไม่ได้ให้ความสนใจเสียงจากภายนอกมากนัก จึงต้องไปตรวจ ค้นหาว่ามีผู้ใดตกค้างหรือไม่

(4) ห้ามคุยกันในเรื่องที่เกิดขึ้นและส่งเสียงดังระหว่างที่เราทำการอพยพให้ ผู้ป่วยผู้ประสบภัยอยู่นั้นห้ามทีมค้นหาปฐม พยาบาลพูดคุยกันมากเกินไปหรือไม่จำเป็นก็ไม่ต้องพูดเพราะบางครั้งการ พูดระหว่างทีมงานอยู่อาจทำให้ผู้ประสบภัยบางท่านมี คำถามออกมาเสียงดัง ไม่ว่าจะเป็นเสียงดังของผู้ประสบภัยดัง ออกมาหรือการพูดคุยของทีมงานอาจมีเสียงดังได้ ซึ่งจะเป็นสาเหตุ ทำให้ผู้ประสบภัยเกิดความเครียดมากยิ่งขึ้น

(5) ให้อพยพลงทางหนีไฟหรือทางใดก็ได้ที่มีความปลอดภัยจากเปลวไฟและ กลุ่มควัน การอพยพผู้ประสบภัยลงมานั้น ทีมงานที่ให้ความช่วยเหลือจะต้องรู้ถึงบริเวณที่เกิดเหตุเพื่อที่จะได้อพยพลงมา อีกทางหนึ่ง เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงในการที่ผู้ป่วย หรือผู้ประสบภัยจะต้องพบกับกลุ่มควันและเห็นเปลวไฟ ซึ่งบางครั้ง ถ้าเกิดผู้ป่วยได้เห็นกลุ่มควันหรือเปลวไฟอาจทำให้เกิดอาการ ช็อกได้และเป็นอันตรายแก่ผู้ป่วยอีกด้วย ในกรณีที่มีความ จำเป็นที่จะต้องเคลื่อนย้ายผู้ป่วยผู้ประสบภัยผ่านทางที่ อาจต้องมีกลุ่ม ควันหรือเห็นเปลวไฟให้ทำการปิดบังสายตาของ ผู้ป่วยไม่ให้เห็น และให้ใช้ถังดับอากาศ ถังครอบศีรษะ หรือถังออกซิเจนช่วย หายใจชนิดเคลื่อนที่ได้นำมาใช้ เพื่อสร้าง ความมั่นใจและความปลอดภัยแก่ผู้ป่วยผู้ประสบภัยนั่นเอง การอพยพไม่จำเป็นที่จะต้อง อพยพหนีลงทางบันไดหนีไฟ อย่างเดียว สามารถจะอพยพออกไปทางใดก็ได้ที่มีความปลอดภัยสูงเมื่ออพยพออกมาได้แล้วไม่ต้อง กลับเข้าไปใหม่ถึงแม้ จะลิ้มทรัพย์สินมีค่าอย่างไรเป็นอันขาด

(6) แนะนำให้ผู้ประสบภัยทุกท่านให้จับราวบันไดและห้ามวิ่งโดยเด็ดขาด โดยมี ผู้ช่วยเหลือคอยดูแลและอยู่ข้าง ๆ ในกรณี ที่ผู้ป่วยผู้ประสบภัยที่มีความแข็งแรงพอและสามารถเดินช่วยเหลือตัวเองได้ ทีมงานก็คอยแนะนำให้จับราวบันไดและค่อย ๆ เดินลงมาตามบันไดหนีไฟไม่ต้องรีบร้อนจนถึงขนาดต้องวิ่ง เพราะ การวิ่งแสดงว่ามีอาการตื่นตระหนกตกใจมาก การวิ่งลงบันไดหนีไฟมี อันตรายมากจึงไม่ควรวิ่งไม่ว่าจะเป็นบันได หนีไฟหรือแนวพื้นราบต่าง ๆ เพราะการวิ่งจะทำให้เกิดอันตรายอย่างน้อยก็อาจทำให้การหายใจไม่ทันก็ได้ เนื่องจากอยู่ในเหตุการณ์ที่กำลังเกิดขึ้นนั่นเอง ฉะนั้น ทีมงานต้องคอยประกบอยู่ใกล้และให้คำแนะนำทำ ความ เข้าใจให้แก่ผู้ป่วยผู้ประสบภัยถึงความปลอดภัยระหว่างการอพยพ

(7) ห้ามลงบันไดหนีไฟเป็นแผงให้ลงแถวเรียงหนึ่งเพื่อความปลอดภัย ระหว่างการอพยพในหลักของความปลอดภัยแล้ว ทีมงานที่ช่วยผู้ป่วยผู้ประสบภัยแนะนำให้เดินลงบันไดหนีไฟให้ เป็นแถวเรียงหนึ่งและจับราวบันไดไว้เป็นเครื่องยึดเมื่อเกิดมีผู้ใดวิ่ง มากระทบกระแทกเรา เราก็จะได้ไม่หกหล่นถลึงตก ลงบันไดทำให้เกิดอันตรายขึ้นได้อีก

(8) ให้เปิดไฟฉายส่องทางตลอดทางในการอพยพหนีไฟ (ไม่ว่าทางหนีไฟจะมี ไฟส่องสว่างหรือไม่) หากผู้นำทางหรือ พนักงานมีไฟฉายก็ขอให้เปิดไฟฉายไว้ตลอดเส้นทางในการอพยพ ถึงแม้ตาม เส้นทางที่อพยพจะมีแสงสว่างก็ดี เราสมควรที่จะเปิด ไว้ตลอดเพราะระบบกระแสไฟฟ้านั้นไม่แน่นอน เพราะ บางครั้งอาจเกิดขัดข้องและไฟฟ้าระบบต่าง ๆ ไม่ทำงาน ไม่ว่าจะเป็นระบบไฟ จากเครื่องปั่นไฟฟ้า (Generator) หรือ ระบบไฟฉุกเฉินจากแบตเตอรี่ (Emergency Light) ซึ่งบางครั้งอาจหมดอายุการใช้งาน ก่อนกำหนดก็ได้ เพื่อความ ปลอดภัยสมควรอย่างยิ่งที่เปิดไฟฉายไว้ตลอดเส้นทางในการอพยพหนีไฟ

(9) เมื่ออพยพลงมาถึงจุดนัดพบหรือกองอำนาจการแล้วให้รีบทำการ ตรวจสอบเช็ครายชื่อผู้พักอาศัยโดยเจ้าหน้าที่รับช่วยกัน ตรวจสอบเช็ครายชื่อลูกบ้านทุกห้องและพนักงานทั้งหมดแล้วรายงาน ไปยังกองอำนาจการไม่ว่าจะครบหรือสูญหายก็ให้รับรายงาน ทันที เมื่อถ้ามีผู้สูญหายจะได้ให้ผู้อำนาจการดับเพลิงสั่ง การให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาทำการตรวจค้นอีกครั้ง

เพื่อความปลอดภัย ในชีวิตของลูกบ้านหรือพนักงานที่สูญหาย ให้ลูกบ้านทั้งหมดที่อพยพลงมาแล้วเข้าแถวให้เรียบร้อยตามห้องและชั้นที่ท่านอยู่ (หรือ อย่างน้อยให้ยืนตามชั้นของ แต่ละชั้นก็ยังดีกว่าที่ไม่เป็นชั้น)

(10) กรณีที่ผู้ป่วยมีอาการรุนแรงก็ให้ทีมปฐมพยาบาลนำส่งต่อไปยัง โรงพยาบาลใกล้เคียงทันที เพราะอาจเกิดมาจาก ความเครียดจัดในเหตุการณ์ที่กำลังเกิดขึ้น จึงต้องรีบทำการปฐม พยาบาลก่อนแล้วจึงนำส่งไปยังโรงพยาบาลที่ใกล้เคียงหรือที่ฝ่าย อาคารหรือบริษัทได้ประสานงานไว้แล้ว

(11) ห้ามใช้ลิฟต์ระหว่างมีเหตุเพลิงไหม้โดยเด็ดขาด (แต่สำหรับอาคารที่มี ระบบเครื่องบันไฟฟ้าสำรองก็ไม่ต้องตกใจ เพราะเมื่อมีการตัดกระแสไฟฟ้าแล้วลิฟต์ทุกตัวก็จะลงสู่ชั้นล่างทุกตัว และเมื่อลงสู่ชั้นล่างแล้วลิฟต์ก็ปิดไม่ทำงานอีกเลย)

(12) การประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารขณะเกิดอัคคีภัย

การอพยพหนีไฟแบบปกติ โครงการกำหนดมีจุดรวมพล (Point of Assembly) ภายนอกอาคาร ซึ่งจัดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ จำนวน 2 จุด ดังนี้

1. **จุดรวมพลที่ 1** (สำหรับอาคาร A และพนักงานโครงการ) บริเวณ พื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือของอาคาร A ขนาดพื้นที่ ประมาณ 169 ตารางเมตร (เป็นพื้นที่ปลูกหญ้ามาเลเซีย ไม่ รวมพื้นที่โคนไม้ยืนต้น) สามารถรองรับคนได้รวม 676 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งเพียงพอต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการรวม 640 คน แบ่งเป็น ผู้พัก อาศัย (อาคาร A) จำนวน 630 คน และพนักงานโครงการ 10 คน

2. **จุดรวมพลที่ 2** (สำหรับอาคาร B) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของ อาคาร A มีขนาดพื้นที่ประมาณ 159 ตารางเมตร (เป็นพื้นที่ปลูกหญ้ามาเลเซีย ไม่รวมพื้นที่โคนไม้ยืนต้น) สามารถรองรับคนได้รวม 636 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งเพียงพอต่อจำนวน ผู้พักอาศัยอาคาร B จำนวน 630 คน

ทั้งนี้ ในการอพยพหนีไฟของผู้พักอาศัยจากจุดรวมพลที่ 2 โครงการจะจัดให้ มีประตูฉุกเฉินบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อใช้ในการออกสู่ภายนอกโครงการได้โดยตรง

ในการอพยพผู้พักอาศัยออกสู่ภายนอกโครงการ โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ คอยดูแลควบคุมไม่ให้ผู้พักอาศัยตื่นตระหนก และก่อให้เกิดความวุ่นวายและกีดขวางการอำนวยความสะดวกของ เจ้าหน้าที่ดับเพลิง ซึ่งเจ้าหน้าที่จะควบคุมการอพยพ ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการเดินเรียงแถวกันอย่างเป็นระเบียบ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการ และ ไม่กีดขวาง การทำงานของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง ซึ่งจุดรวมพล ดังกล่าวข้างต้น เป็นจุดรวมพลที่กำหนดไว้เบื้องต้น หากในอนาคตเมื่อโครงการเปิด ดำเนินการ จะจัดให้มีการซักซ้อม อพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการซักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการประสาน กับเจ้าหน้าที่ของ สถานีดับเพลิงบางกะปิ ในการกำหนดจุดรวมพลที่เหมาะสมในสภาวะการณ์ขณะนั้นต่อไป

3. **ระยะหลังเกิดเหตุ** เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว ประกอบด้วยมาตรการดังนี้

1) แผนสำรวจและประเมินความเสียหาย หลังจากเกิดเหตุฉุกเฉินแล้วต้องดำเนินการ

2) แผนบรรเทาทุกข์และฟื้นฟูความเสียหาย สำรวจความเสียหายและให้ความ ช่วยเหลือเฉพาะหน้าแก่ผู้ประสบภัย

โครงการจะกำหนดให้มีการจัดทำเอกสารแนวทางการปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดย เอกสารดังกล่าวจะต้องมีความสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแผนอพยพหนีไฟของโครงการ ซึ่งจะต้องมีการ ประสานให้สถานดับเพลิงที่ดูแลรับผิดชอบ บริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งได้แก่ สถานีดับเพลิงบางกะปิ มาดำเนินการ ซักซ้อมการอพยพหนีไฟให้กับโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งโครงการได้ทำหนังสือไปยังสำนักงานป้องกัน และบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร เพื่อยืนยันความพร้อมด้านการให้ ความช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ และเหตุฉุกเฉินต่างๆ ที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งระยะเวลาในการเข้าระงับอัคคีภัยภายในโครงการ สำนักป้องกันและ บรรเทาสาธารณภัย ได้มีหนังสือตอบมายังโครงการโดยระบุ “สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ขอเรียนว่า กรุงเทพมหานครโดยสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย มีภารกิจรับผิดชอบเกี่ยวกับการป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย ใน พื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล หรือตามที่ร้องขอ ซึ่งภารกิจดังกล่าวครอบคลุมถึงการให้บริการดับเพลิงกับโครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาตพราว - สุทธิสาร) และเมื่อพิจารณาจุดหัวรับน้ำดับเพลิงของอาคารตามผังบริเวณที่ ส่งมาด้วยประกอบกับผังระบบท่อน้ำดับเพลิง เห็นว่าตำแหน่งที่ติดตั้งมีความเหมาะสมในการรับน้ำจากถดับเพลิงเพื่อใช้ในการ ระงับเหตุเพลิงไหม้ สำหรับกรณี เกิดเหตุเพลิงไหม้ สถานีดับเพลิงบาง

กะจะใช้เวลาในการเดินทางเข้าถึงโครงการประมาณ 12 นาที และสถานี ดับเพลิงลาดพร้าว ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงบริเวณพื้นที่โครงการ จะใช้เวลาเดินทางเข้าถึงโครงการประมาณ 8 นาที ทั้งนี้ สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยขอความร่วมมือ บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้เจ้าหน้าที่ของ สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเข้าตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ของโครงการดังกล่าว ในระหว่างการก่อสร้าง อาคารและก่อนการเปิดใช้อาคาร โดยประสานการแจ้งมายังกอง วิชาการและแผนงาน สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เพื่อ เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันและ ระงับอัคคีภัย”

1.8.6 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของอาคารภายในโครงการ เป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะมีขนาดความเย็นรวม 416 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกล มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ ซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะจัดให้มีการ ระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศของอาคาร เช่น ห้องนำชาย ห้องนำหญิง ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุผอยประจำชั้น ดังพัสดุผอยรวม โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน เป็นต้น ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้องนั้น

1.8.7 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

เดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมี ทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศเหนือเชื่อมต่อกับถนนซอยลาดพร้าว 62 มีค่า ระดับต่างกัน 0.05 เมตร (5 เซนติเมตร) โครงการจึงจัดให้ทางลาดบริเวณทางเข้า - ออกโครงการ มีความลาดชัน ร้อยละ 2.50 (ไม่เกินร้อยละ 5) ซึ่งต่างก็น้อยมาก จึงจะไม่เกิดผลกระทบอันเนื่องมาจากทางลาดต่อผู้ใช้ถนนซอย ลาดพร้าว 62 แต่อย่างใด สำหรับรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดการเดินรถภายในโครงการเป็นแบบทิศทางเดียว (One Way) ตามเข็มนาฬิกา โดยมีลูกศรบอกทิศทางจราจรบนพื้นทาง พร้อมแสดงสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ ภายในโครงการ และมีความ สอดคล้องกับทิศทางจราจรภายในโครงการ พร้อมทั้งติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ให้ครอบคลุมทั้งใน บริเวณทางเข้า - ออกโครงการ ที่จอดรถ และบริเวณแนวเขตที่ดินโครงการที่ติดกับพื้นที่บ้าน/อาคารพักอาศัย และ ถนนซอยลาดพร้าว 62 สำหรับที่จอดรถโครงการ จัดเตรียมไว้บริเวณชั้นที่ 1 ทั้งหมด จำนวนรวม 144 คัน และจัดที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 20 คัน อยู่ใกล้อาคาร A จำนวน 15 คัน และอาคาร B จำนวน 5 คัน ภายในโครงการนั้น โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์อยู่ใต้แต่ละอาคาร เพื่อความสะดวกของผู้พักอาศัยที่ใช้ ยานพาหนะดังกล่าว และเป็นจำนวนที่มากที่สุดที่จะสามารถจัดให้มิได้

ทั้งนี้ เนื่องจากบริเวณที่จอดรถจักรยานยนต์อยู่บริเวณบันได ST-02 (อาคาร A) และบันได ST-06 (อาคาร B) มีลักษณะอยู่หัวมุม ดังนั้น เพื่อให้การสัญจรของรถภายในโครงการมีความสะดวกและ ปลอดภัย โครงการจึงจะปาดมุมถนนบริเวณดังกล่าว ให้มีรัศมีวงเลี้ยวเพื่อให้เลี้ยวได้สะดวก โดยมีความกว้างทาง วิ่งรถภายในโครงการอยู่ที่ 3.5 - 6.2 เมตร