

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ของนิติบุคคลอาคารชุด พหลมคอนโด สุขุมวิท 62 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 222 ห้อง และมีอาคารประกอบ ได้แก่ ห้องพักผ่อนลอย ขนาดชั้นเดียว และป้อมยาม พื้นที่ดินโครงการขนาด 1-3-23.5 ไร่ หรือ 2,894 ตารางเมตร

โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร นิติบุคคลอาคารชุด พหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (บริษัทได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือชื่อ โครงการ THE PRIVACY SUKHUMVIT 62 (เดอะไพรเวซี สุขุมวิท 62) เป็น โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) แล้วเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ดังแสดงในภาคผนวก ก) ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ทส. 1010.5/13272 ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2563 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ข และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ค

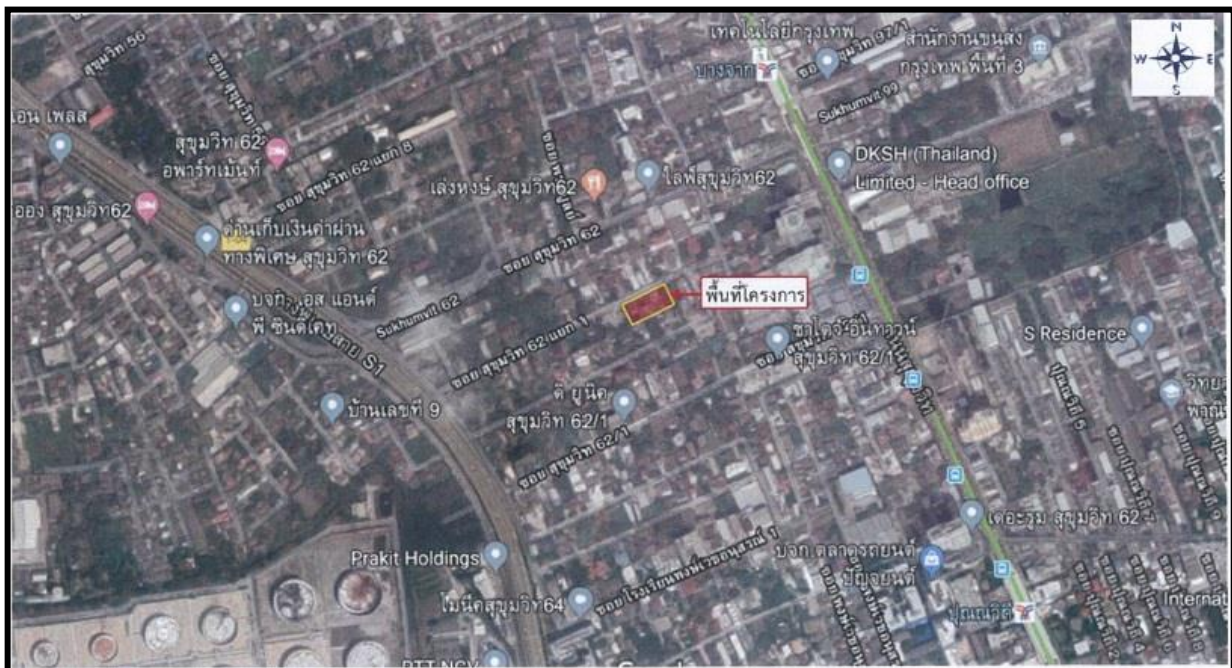
โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ค ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อ กรุงเทพมหานคร สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตพระโขนงต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2566 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

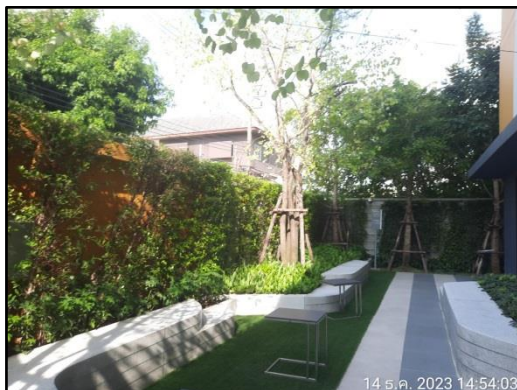
โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนถนนซอยสุขุมวิท 62
แยก 1-2 แขวงพระนครใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1.1



รูปที่ 1.1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62)

1.2.2 สภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 โดยโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาพผนวก ณ



รูปที่ 1.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.2.3 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งใต้ เลี้ยวขวาที่แยกถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งเหนือ เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร สามารถเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ตรงผ่านถนนสุขุมวิท 62 – ถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ระยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 400 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากซอยสุขุมวิท 62 ฝั่งโรงกลั่นน้ำมันบางจาก ขึ้นสะพานข้ามทางเฉลิมมหานคร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทาง 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งเหนือได้

(2.2) **เส้นทางที่ 2** จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งได้

(2.3) **เส้นทางที่ 3** จากโครงการ สามารถออกทางพิเศษเฉลิมมหานครได้ 2 เส้นทางดังนี้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 850 เมตร เพื่อออกสู่ทางพิเศษเฉลิมมหานครได้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร กลับรถบริเวณวงเวียน ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร เพื่อออกสู่ทางพิเศษเฉลิมมหานครได้

(2.4) **เส้นทางที่ 4** จากโครงการ สามารถเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 800 เมตร เพื่อออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร กลับรถบริเวณวงเวียน ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร เพื่อออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีบางจาก โดยสถานีดังกล่าวมีตำแหน่งทางขึ้น-ลงสถานีอยู่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 62 มีระยะทางจากพื้นที่โครงการประมาณ 500 เมตร เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น



รูปที่ 1.3 แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.2.4 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 เขตทางกว้าง 7.0-7.5 เมตร (ตามแผนผังแนบ ระบุถนนช่วงหน้าโครงการเขตทางกว้างอย่างน้อย 7.3 เมตร) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาด 1-2 ชั้น จำนวน 5 หลัง พื้นที่จอดรถของศูนย์บริการฟอร์ด และพื้นที่จอดรถของศูนย์บริการ เอ็มจี
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง และพื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่จอดรถของศูนย์บริการฟอร์ด ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้นความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 222 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,968.30 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์จำนวน 75 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 8 คัน ที่จอดรถเก็บขยะมูลฝอยและที่จอดรถรับ-ส่ง) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องMDB ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 33 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 33 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ ห้องสันทนาการ พื้นที่สีเขียว ห้องซักผ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ถังเก็บน้ำ และบันได

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีอาคารประกอบ ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ปกคลุม 12.6 ตารางเมตร และป้อมยาม มีขนาดพื้นที่ปกคลุม 5.5 ตารางเมตร บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ ดังนั้นรวมพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 9,986.4 ตารางเมตร

ซึ่งโครงการได้นำพื้นที่ดังกล่าวคิดรวมพื้นที่ปกคลุมดิน และคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไว้ด้วยแล้ว

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 8 มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ 125 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.2 เมตร ซึ่งการเข้าใช้สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียวชั้นดังกล่าวสามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้

- 1) ใช้บันได ST-2 ขึ้นมายังพื้นที่สีเขียวและสระว่ายน้ำชั้นที่ 8 ได้โดยตรง
- 2) ใช้ลิฟต์ขึ้นมายังชั้นที่ 8 ผ่านห้องสันทนการ เดินมาตามทางเดินส่วนกลางภายในอาคารได้โดยตรง

ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยของผู้พักอาศัยที่อยู่บริเวณชั้นที่ 8 โครงการจะติดตั้งประตูกั้นการเดินก่อนเข้าสู่ส่วนห้องพักบริเวณชั้นดังกล่าว

1.4 ระบบน้ำใช้

โครงการใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนงโดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยถังเก็บน้ำสำรองมีดังนี้

1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง เป็นถังเก็บน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาต่อไป

2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เป็นถังเก็บน้ำสำรอง จำนวน 9 ถัง แบ่งเป็นถังน้ำสำรองเพื่ออุปโภคบริโภค และถังน้ำสำรองเพื่อดับเพลิง

2.1) สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค จะติดตั้ง Package Booster Pump จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป

2.2) สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ระบบจะทำงานโดยใช้ Package Booster Pump ชุดเดียวกันกับระบบน้ำใช้ของโครงการจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงเข้าท่อขึ้นดับเพลิงภายในอาคาร โดยมีท่อขึ้นจำนวน 2 ท่อ เพื่อให้ท่อขึ้นดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อตลอดเวลา ซึ่งในกรณีเกิดเพลิงไหม้ เมื่อรดดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงและกู้ภัยพระโขนงจ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ในแต่ละชั้นของอาคารได้อย่างรวดเร็ว

1.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในอาคาร โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในชั้นพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 ตั้งอยู่ติดกับห้องไฟฟ้าประจำชั้น โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยแยก 4 ประเภท ซึ่งจะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ภายนอกอาคาร โดยแบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งภายในห้องพักมูลฝอยเปียก โครงการได้ทำการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อป้องกันการเน่าเสียของมูลฝอยเปียก ที่อาจก่อให้เกิดกลิ่นรบกวนผู้ที่อยู่ข้างเคียง

ทั้งนี้โครงการได้ประสานงานให้สำนักงานเขตพระโขนงเข้ามาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดต่อไป

1.6 การใช้ไฟฟ้า

โครงการได้รับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางนา โดยแบ่งเป็น

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำมัน 1 ชุด แปลงไฟฟ้าเพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และใช้ติดตั้งหลอดไฟส่องสว่างแบบ (LED) เพื่อเป็นการประหยัดไฟภายในโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการได้จัดให้มีโคมไฟฟ้าฉุกเฉินแบบมีแบตเตอรี่ในตัว สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

1.7 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศที่สามารถรองรับน้ำเสียจากโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วทั้งหมดจะถูกสูบจากถังพักน้ำใสไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ บ่อดักขยะก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ต่อไป

1.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1.ระบบป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) ภายในอาคารจัดให้มีท่อน้ำดับเพลิงจำนวน 2 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อน้ำดับเพลิงและต่อเข้าสู่ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารกรณีเกิดเพลิงไหม้ นอกจากนี้ โครงการจะเชื่อมต่อท่อน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาเข้ากับท่อน้ำดับเพลิง จำนวน 2 ท่อ เพื่อให้ท่อน้ำดับเพลิงดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงในเส้นท่อนตลอดเวลา เมื่อรถดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงและกู้ภัยพระโขนงจ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปจ่ายหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ภายในท่อน้ำดับเพลิงแล้ว

2) หัวน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร จำนวน 1 ชุด พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็วสำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิง

3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว

4) ถังดับเพลิงมือถือ

2. ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ โทรศัพทแจ้งเตือนเพลิงไหม้ และเครื่องแจ้งเหตุด้วยแสง

3. บันไดหนีไฟ

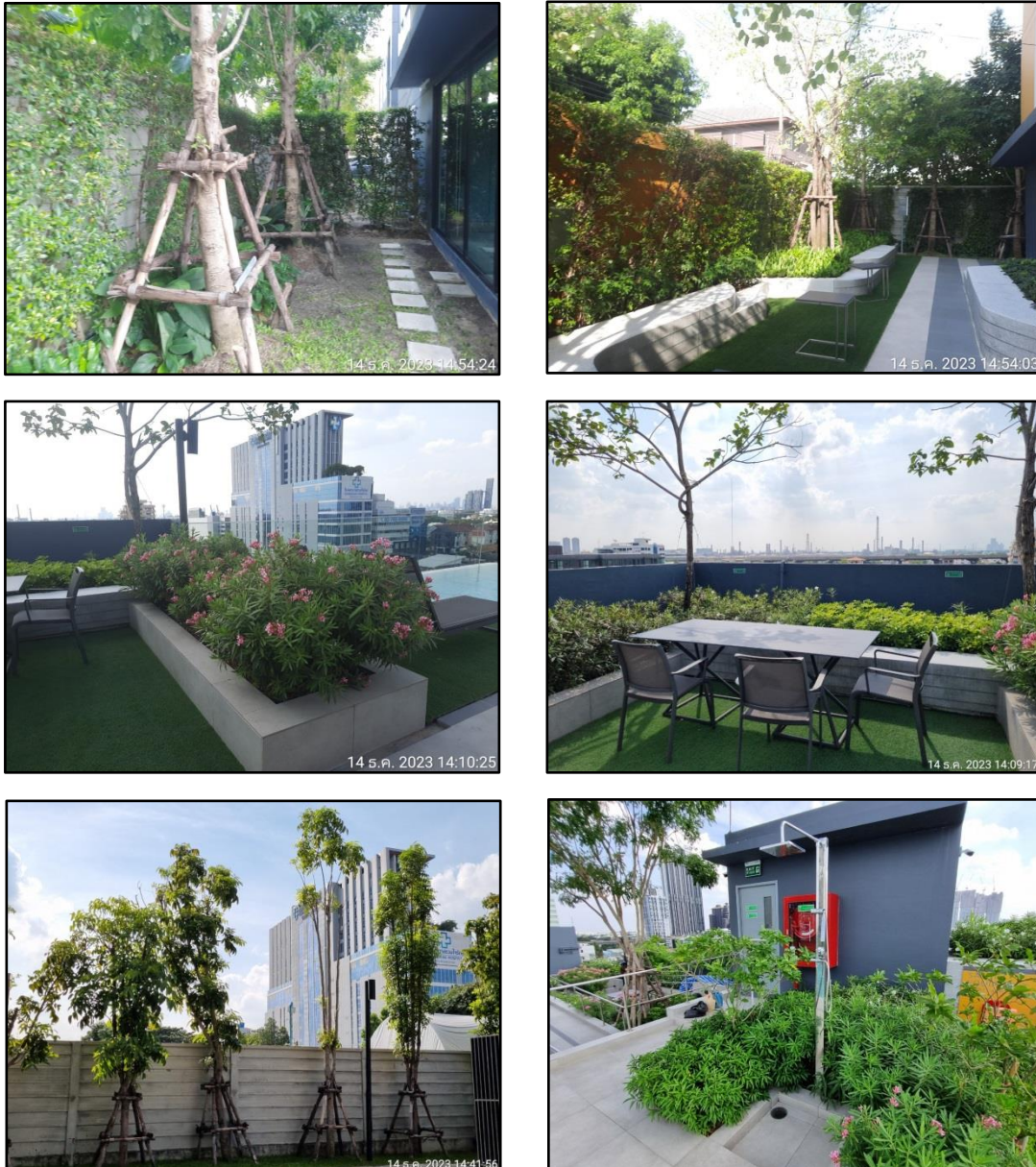
1) บันได ST-1 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นหลังคา และได้จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

2) บันได ST-2 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นที่ 8 และได้จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

ทั้งนี้ทางออกสู่บันไดหนีไฟทุกแห่งของโครงการจะใช้ประตูหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟและเป็นแบบกั้นโยกสามารถเปิดย้อนเข้ามาภายในอาคารได้ รวมทั้งโครงการได้คิดแบบแปลนแผนผังแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ตำแหน่งติดอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงบันไดทุกชั้นภายในอาคาร

1.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการแต่ละบริเวณ ซึ่งพันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกนำมาปลูกจะเน้นคุณค่าด้านความสวยงามเป็นหลัก เพื่อตกแต่งภูมิสถาปัตยกรรมภายในบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มีความสวยงามและความร่มรื่นแคะะ ซึ่งสามารถเพิ่มทัศนียภาพให้แก่โครงการได้เป็นอย่างดี ดังแสดงในรูปที่ 1.4



รูปที่ 1.4 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ