

บทที่ 2

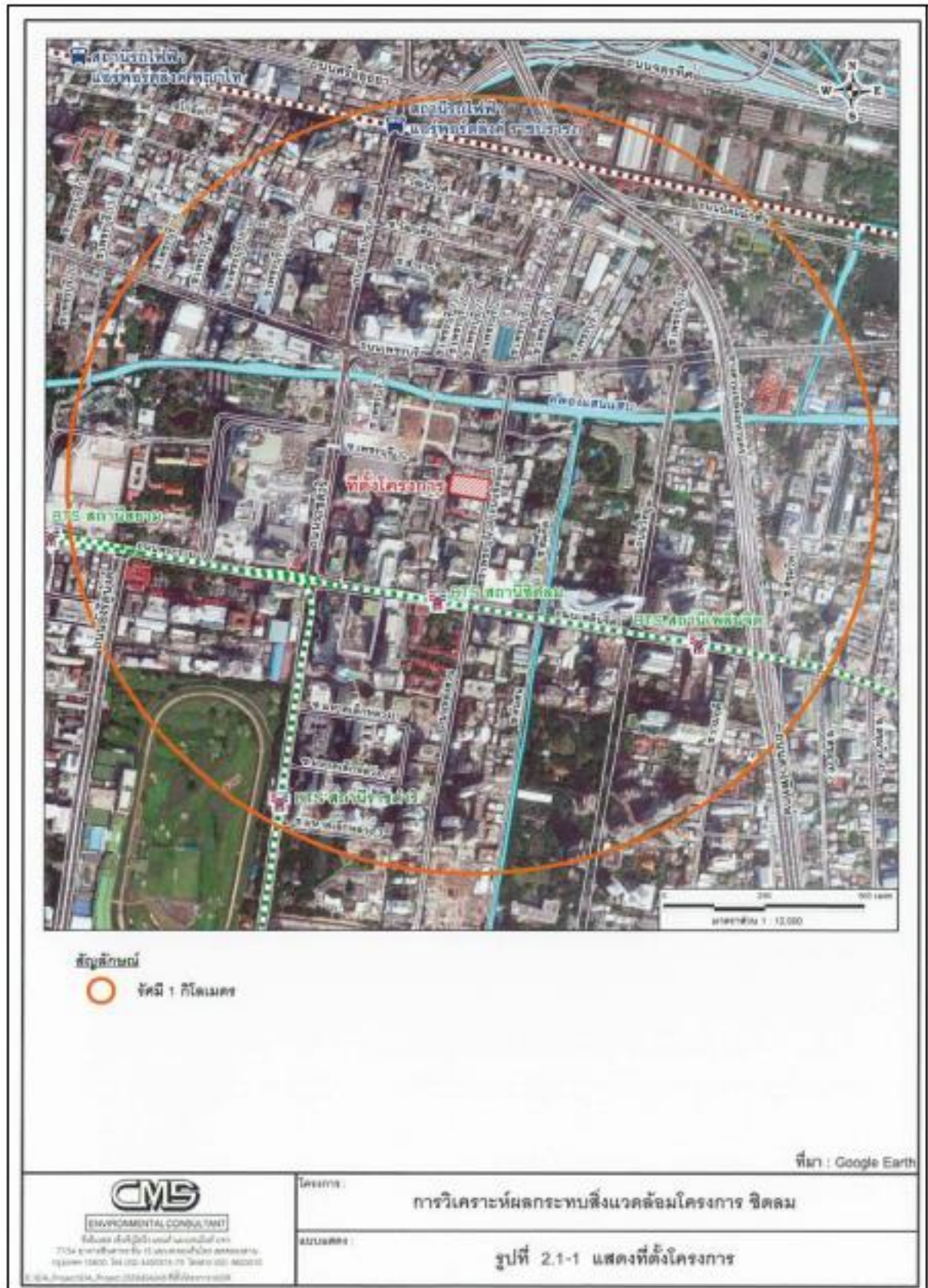
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ 28 CHIDLOM (ทเวนตี้เอท ซิดลม) ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนชิดลม แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (แสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการดังรูปที่ 2.1 – 1) โดยเส้นทางคมนาคมหลักที่ใช้เข้าและออกจากพื้นที่โครงการ คือถนนชิดลม ทั้งนี้ถนนชิดลมบริเวณด้านโครงการมีทิศทางจราจรแบบทิศทางเดียว เชื่อมต่อจากถนนเพชรบุรี (แยกเพชรบุรี-ชิดลม) ไปสู่ถนนเพลินจิต (แยกชิดลม) ซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนหลังสวนสำหรับการเดินทางเข้าและออกจากพื้นที่โครงการมีรายละเอียดดังนี้

การเดินทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการ

กรณีเดินทางมาจากถนนเพชรบุรี จากแยกประตูน้ำ มุ่งทิศตะวันออกประมาณ 400 เมตร ตามถนนเพชรบุรี เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนชิดลมบริเวณแยกเพชรบุรี-ชิดลม (บังคับเดินรถทิศมุ่งใต้ทิศทางเดียว) มุ่งทิศใต้ประมาณ 200 เมตร จะพบที่ตั้งโครงการอยู่ทางด้านขวามือ และขาออกจากโครงการ สามารถเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนชิดลม มุ่งทิศใต้ ประมาณ 200 เมตร เพื่อเข้าสู่แยกชิดลม (ดังรูป 2.1 -2)



รูปที่ 2.1 – 1 ที่ตั้งโครงการ 28 CHIDLOM (ทเวนตี้เอท ชิดลม)

2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง โดยสภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการเป็นพื้นที่ว่างด้านหน้าโครงการ มีการล้อมรั้ว ส่วนภายในโครงการมีการก่อสร้างสำนักงานขายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แสดงดังรูปที่ 2.2 – 2 สำหรับอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่างๆ แสดงดังรูปที่ 2.2 – 3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกลับ	- กลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 4-6 นิ้ว
ทิศใต้	ติดต่อกลับ	- อาคารอรรถกานต์ สูง 16 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกลับ	- ถนนชิดลมขอบเขตทางบริเวณด้านหน้าโครงการกว้าง 18.15 – 18.14 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกลับ	- ลานจอดรถ และกลุ่มอาคาร สูง 2-10 ชั้น บริษัท ทีโอที จำกัด มหาชน

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 กลุ่มเป้าหมายและประเภท/ขนาดโครงการ

โครงการ 28 CHIDLOM (ทเวนตี้เอท ชิดลม) ตั้งอยู่ที่ถนนชิดลม แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยแนวคิดในการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างทางเลือกพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร รวมทั้งผู้พักอาศัยที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้มีทางเลือกด้านที่พักอาศัยมากขึ้น



รูปที่ 2.3 - แบบจำลองอาคารของโครงการ 28 CHIDLOM (ทเวนตี้เอท ชิดลม)

2.3.2 ประเภทขนาดและรูปแบบอาคารของโครงการ

โครงการฯ จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยขนาดของโครงการแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา ดังนี้

1) ใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก : โครงการมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น จำนวน 425 ห้อง แบ่งเป็นอาคาร TOWER จำนวน 243 ห้อง และอาคาร VILLA จำนวน 181 ห้อง เมื่อพิจารณาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 อ้างอิงตามประเภทอาคารชุด จะจัดเป็นอาคารประเภท เนื่องจากมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ถึง 500 ห้อง

2) ใช้เกณฑ์ความสูงของอาคาร : อาคาร TOWER มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร +189.00 เมตร ส่วนอาคาร VILLA ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร -83.90 เมตรเมื่อพิจารณาตามคำนิยมในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงจัดอาคาร TOWER และอาคาร VILLA เป็นอาคารสูงเนื่องจากมีความสูงมากกว่า 23 เมตร

3) ใช้เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย: พื้นที่ใช้สอยของอาคารรวม 53,856.00 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร TOWER เท่ากับ 28,929.00 ตารางเมตร และอาคาร VILLA เท่ากับ 24,927.00 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาตามคำนิยมในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงจัดอาคาร TOWER และอาคาร VILLA เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นมากกว่า 10,000 ตารางเมตร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบไปด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) จำนวน 1 อาคาร ดังผังบริเวณในรูปที่ 2.3-1 และ 2.3-2 อาคาร TOWER มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร +189.00 เมตร และความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) 3.60 เมตร ส่วนอาคาร VILLA มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร +89.90 เมตร และความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) 3.50 เมตร มีระดับพื้นที่ชั้น 1 ของอาคาร TOWER และ VILLA อยู่ที่ +1.20 เมตร เมื่อเทียบกับถนนชิดลมด้านหน้าโครงการ มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวม 53,856.00 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร TOWER เท่ากับ 28,929.00 ตารางเมตร และอาคาร VILLA เท่ากับ 24,297.00 ตารางเมตร ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 2.3-1 ส่วนแปลนพื้นรูปด้าน และรูปตัดอาคาร แสดงดังผนวก ข-1

นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร ข้อ 22 วรรคสาม กำหนดไว้ดังนี้ “ข้อ 22 ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตร ขึ้นไปจะทำพื้นที่ชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อห้องที่ระยะดังระหว่างชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรและระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย”

โครงการจัดให้มีชั้นลอยระหว่างชั้น 1 และชั้น 2 ของอาคาร TOWER โดยพื้นที่ใช้สอยชั้น 1 มีขนาด 490 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยชั้นลอย มีขนาด 196 ตารางเมตร (คิดจากพื้นที่ชั้นลอย 156 ตารางเมตรและพื้นที่นิติบุคคลชั้นลอย 40 ตารางเมตร จากในตารางพื้นที่ใช้สอยอาคาร) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ชั้นลอยต่อพื้นที่ชั้น 1 เท่ากับร้อยละ 40 (ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง) มีระยะดังระหว่างชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งคือ ชั้น 2 เท่ากับ 3.10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) และจัดให้มีชั้นลอยระหว่างชั้น 1 และชั้น 2 ของอาคาร VILLA โดยพื้นที่ใช้สอยชั้น 1 มีขนาด 450 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยชั้นลอยมีขนาด 180 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ชั้นลอยต่อพื้นที่ชั้น 1 เท่ากับร้อยละ 40 (ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง) มีระยะดังระหว่างชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งคือ ชั้น 2 เท่ากับ 3.10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) และมีระยะดังระหว่างพื้นห้อง คือ ชั้น 1 ถึงพื้นชั้นลอยเท่ากับ 3.10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร)

ดังนั้นการจัดชั้นลอยของโครงการจึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55

(พ.ศ.2543) ข้อที่ 22 ดังกล่าว

การจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารโครงการ สรุปลดดังนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER)

- ชั้นใต้ดิน B1 ถึงเก็บน้ำใต้ดิน ห้องเครื่องปั๊ม ห้องควบคุม ห้องแม่บ้าน ห้องรปภ. ทางเดิน และบันได
- ชั้นที่ 1 ที่จอดรถอัตโนมัติ ที่จอดรถจักรยานยนต์ ระเบียง โถงต้อนรับ โถงพักคอย ห้องน้ำ ห้อง GENERATOR ห้องพักขยะรวม ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องเก็บเอกสาร ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นลอย ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ ห้องนิติบุคคล ห้องเก็บเอกสาร ห้องควบคุม ห้อง TRANSFORMER พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 2 – 11 ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องงาน ระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 12 ห้องกิจกรรม ลานกิจกรรม ห้องเครื่อง (ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ) ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถึงเก็บน้ำ ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 12M1 ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถึงเก็บน้ำ ห้องเครื่องพัสดุ ทางเดิน และบันได
- ชั้นที่ 12M2 บันได TRANSFER BEAM (ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ) ฝาทันเก็บน้ำ
- ชั้นที่ 13-43 ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงาน ระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 44 ห้องกิจกรรม (ห้องออกกำลังกาย) พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก ห้องน้ำ ห้องขยะประจำชั้น ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 44M ห้องกิจกรรม (ห้องออกกำลังกาย) ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 45 ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 46 ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 47 ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นที่ 48 ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องพัสดุ ถึงเก็บน้ำ ทางเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นดาดฟ้า/ชั้นหนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน และบันได

(2) อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA)

- ชั้นใต้ดิน B6 ที่จอดรถยนต์ ห้องเก็บของ ห้องอัดอากาศ ห้องงานระบบสุขาภิบาล ห้องงานระบบไฟฟ้า ทางเดิน โถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได
- ชั้นใต้ดิน B3-B5 ที่จอดรถยนต์ ห้องเก็บของ ห้องอัดอากาศ ห้องงานระบบสุขาภิบาล

ห้องจากระบบไฟฟ้า ทางเดินโถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นใต้ดิน B2 ที่จอดรถยนต์ ห้องเก็บของ ห้องอัดอากาศ ห้องจากระบบสุขาภิบาล ห้องจากระบบไฟฟ้า SEPTIC PUMP ทางเดิน โถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นใต้ดิน B1 ที่จอดรถยนต์ ห้องน้ำ ห้องอัดอากาศ ทางเดิน โถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นที่ 1 ที่จอดรถจักรยานยนต์ ที่จอดรถแท็กซี่ ระเบียบ LOBBY ห้องกิจกรรม ห้องน้ำ ห้องพักรวม ห้องจากระบบสุขาภิบาล ห้องจากระบบไฟฟ้า ห้อง HV-SWITCHGEAR ห้อง RMU พื้นที่รับส่งของ ทางเดิน โถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นลอย ห้องควบคุม ห้อง TRANSFORMER ห้อง GENERATOR ห้อง AHU และบันได

- ชั้นที่ 2-17 ห้องพักอาศัย ห้องพักรวมประจำชั้น ห้องจากระบบสุขาภิบาล ห้องจากระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสารลิฟต์ดับเพลิง โถง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นที่ 18 ห้องพักอาศัย ห้องกิจกรรม (ห้องออกกำลังกาย) ห้องขยะประจำชั้น ห้องจากระบบไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- ชั้นที่ 19-20 ห้องพักอาศัย ห้องขยะประจำชั้น ห้องจากระบบสุขาภิบาล ห้องจากระบบไฟฟ้า ทางเดิน โถง ลิฟต์ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

- หลังคา/สวนหลังคา ห้องเก็บของ ห้องจากระบบสุขาภิบาล ห้องจากระบบไฟฟ้า ทางเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว

- หลังคา/ห้องเครื่อง ถังเก็บน้ำ PUMP ROOM & FAN ROOM ห้องเครื่อง ทางเดิน และบันได

- ฉาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ทางเดิน และบันได

2.3.3 การตรวจสอบโครงการกับข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการมีการออกแบบลักษณะอาคารและสัดส่วนการใช้ที่ดิน และระยะร่นต่างๆ โดยพิจารณาให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

2.3.3.1 การตรวจสอบที่ตั้งของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข้อที่ 5 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะดังกล่าว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารของโครงการ

อาคารของโครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยอาคาร TOWER มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร +189.00 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร TOWER เท่ากับ 28,929.00 ตารางเมตร ส่วนอาคาร VILLA มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคารไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร จึงต้องมีความยาวของที่ดินด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ดัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทั้งนี้ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างของโครงการอยู่ติดกับถนนซิดลมขอบเขตทางบริเวณด้านหน้าโครงการกว้าง 18.15-18.40 เมตร โดยมีความยาวของที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะดังกล่าวประมาณ 55.04 เมตร (ซึ่งไม่น้อยกว่า 12 เมตร) (ที่มา : หนังสือตอบกลับ ขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบทางสาธารณะและขนาดของเขตทาง, สำนักงานเขตปทุมวัน) โดยถนนซิดลมเชื่อมต่อกับถนนเพลินจิต ซึ่งมีเขตทางกว้างตั้งแต่ 16.00 ถึง 29.99 เมตร และถนนเพชรบุรี ซึ่งมีเขตทางกว้างตั้งแต่ 30 เมตร (ซึ่งไม่น้อยกว่า 10 เมตร) (ที่มา : ข้อมูลความกว้างถนนจากรายการประกอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยถนนเพลินจิต ข้อมูลลำดับที่ 84 ของรายชื่อถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างตั้งแต่ 16.00 ถึง 29.99 เมตรและถนนเพชรบุรี เป็นข้อมูลลำดับที่ 39 ของรายชื่อถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างตั้งแต่ 30.00 เมตร) และที่ดินด้านที่ติดถนนซิดลมมีความกว้าง ไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงที่ตั้งของอาคาร และเป็นทางเข้า-ออกของรถดับเพลิงได้สะดวก ดังนั้นที่ดินของโครงการจึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

2.3.4 สัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการ

ประกอบด้วย ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

เมื่อพิจารณาตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 52 (1) กำหนดให้อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดิน และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ในบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.5 บริเวณ พ.5-6 (สีแดง) กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 และค่าอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

ทั้งนี้จากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 หมวด 3 นโยบายมาตรการ และวิธีดำเนินการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ข้อ 50 (4) ส่งเสริมการจัดให้มีพื้นที่รองรับน้ำเพื่อการป้องกัน และแก้ไขปัญหาหน้าท่วม ข้อ 51 ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในกรณี (4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ และข้อ 55 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ

โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบไปด้วยอาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคารTOWER) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคารVILLA) จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ดินทั้งหมด 4,896 ตารางเมตร ซึ่งหากโครงการจัดให้มีพื้นที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วน 1 ลูกบาศก์เมตร (4,896/50) จึงจะสามารถมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ร้อยละ 5 ตามข้อกำหนด และสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่

ที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบ หากจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในที่ดินแปลงที่อนุญาต ในสัดส่วน 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร จะได้ = 97.92 ลูกบาศก์เมตร (4,896.00/50) FAR เพิ่ม 50%

ดังนั้นถ้าโครงการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในที่ดินที่กักเก็บไว้ได้ 195.84 ลูกบาศก์เมตร (โครงการส่วนที่จัดให้มีพื้นที่รับน้ำหรือบ่อหลวงน้ำของโครงการขนาด เท่ากับ 215 ลบ.ม) $\{(97.92 \times 10)/5\}$ จะได้ FAR เพิ่ม 10% มีผลให้พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนคือ 4,896 ตารางเมตร (4,896 $\times$ 10%) หรือเพิ่มเป็น 53,856.00 ตารางเมตร (ไม่เกินร้อยละ 10)

หรือกล่าวได้ว่าโครงการสามารถมีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมจากข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.5 บริเวณพ.5-6 (สีแดง) ซึ่งกำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10: 1 เพิ่มเป็น 11:1 (53,856/4,896)

นอกจากนั้นโครงการได้ยื่นหนังสือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พิจารณาเรื่องขอหารือการคิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ข้อ 55 (การได้มาซึ่งโบนัส) และสำนักผังเมืองพิจารณาแล้วจึงออกหนังสือยืนยันความถูกต้องของการคิดคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 บริษัท เอสซี แอสเสทคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เลขที่ กท 1706/537 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2556 โดยสำนักผังเมืองพิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการคำนวณพื้นที่รับน้ำ และพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งโบนัสนั้นเป็นตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ข้อ 50 (4) ข้อ 51 (4) และข้อ 55

2.3.5 การจัดที่ว่างด้านหน้าอาคาร

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคาร และระยะต่างๆ

ข้อ 52 (6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงไม่เกิน 3 ชั้น ให้มีที่กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาคารที่ว่างด้านข้างที่ด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้และที่ว่างนี้ต้องเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52 (6) ต้องมีลักษณะดังนี้

แนวอาคารด้านที่ประชิดตอดริมทางสาธารณะต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งที่แนวอาคารที่ประชิดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

กรณีห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดตอดริมทางสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

การจัดที่ว่างด้านหน้าอาคารของโครงการ

อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) เป็นอาคารซึ่งมากกว่า 3 ชั้น จึงต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ 52 (6) คือต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร และที่ว่างดังกล่าวต้องต่อเนื่องกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ดังนั้น

โครงการจึงออกแบบให้มีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร TOWER ดังรายละเอียดด้านล่าง โดยที่ว่างดังกล่าวเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับถนน 6 เมตรภายในโครงการ และออกสู่ถนนสาธารณะได้แก่ ถนนชิดลม ด้านหน้าโครงการได้ จึงสอดคล้องตามข้อกำหนดข้างต้น

-อาคารอยู่อาศักรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร TOWER 121.20 เมตร จึงต้องการที่ว่างด้านหน้าอาคาร TOWER ยาว 20.20 เมตร ($121.20/6$) และโครงการจัดที่ว่างหน้าอาคาร TOWER กว้าง 12 เมตร ยาว 21.30 เมตร

ความยาวของแนวอาคารโครงการด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ

อาคารอยู่อาศักรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) ตั้งอยู่ติดกับถนนสาธารณะทางด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โครงการได้ออกแบบให้มีแนวอาคารด้านทิศตะวันออกที่อยู่ติดริมสาธารณะ มีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคาร VILLA มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร 250 เมตร จึงต้องการแนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะยาวมากกว่า 31.25 เมตร ($250/8$) เมตร และโครงการจัดแนวอาคาร VILLA อยู่ห่างจากสาธารณะเป็นระยะ 15.43 – 17.39 เมตร (ไม่เกิน 20 เมตร) ดังนั้นอาคาร VILLA จึงเป็นอาคารอยู่ริมทางสาธารณะ ที่ไม่ต้องมีที่ว่าง สอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ 53 ข้างต้น

2.3.6 ระยะถอยร่นของอาคาร

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

-กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 เรื่องลักษณะอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคาร และแนวอาคาร ซึ่งมีแก้ไขเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก

ข้อ 7 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นรากของอาคาร

-กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ บ้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

-ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคาร และระยะต่างๆ

ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่สูงไม่เกิน 3 ชั้นหรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

ข้อ 54 อาคารด้านที่ชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้เว้นแต่ใช้รวมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การจัดการระยะร่นของอาคารโครงการ

โครงการได้ออกแบบระยะร่นของอาคารในทิศทางต่างๆ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ระยะร่นของอาคารจากขอบเขตที่ดินถึงผนังชั้นใต้ดิน โดยผนังชั้นใต้ดินชั้นอาคาร TOWER มีระยะห่างจากขอบเขตที่ดินด้านที่ติดกับแนวเขตที่ดินบุคคลอื่นด้านทิศเหนือ เป็นระยะ 7.33 – 8.46 เมตร ด้านทิศใต้เป็นระยะ 7.50 เมตร ด้านทิศตะวันตก เป็นระยะ 7.34 – 10.56 เมตร ผนังชั้นใต้ดินชั้นอาคาร VILLA มีระยะห่างจากขอบเขตที่ดินด้านที่ติดกับแนวเขตที่ดินบุคคลอื่นด้านทิศเหนือ เป็นระยะ 6.69 – 8.77 เมตร ด้านทิศใต้ระยะ 12.15 เมตร และมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ คือ ถนนชิดลม ด้านทิศตะวันออก เป็นระยะ 7.25 – 8.48 เมตร

2.4 ผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการโดยประเมินจากจำนวนห้องพัก และพนักงานโครงการคาดว่าจะมีจำนวนรวม 345 คน แยกเป็นผู้พักอาศัย 280 คน และพนักงานของโครงการ 65 คน

2.5 ระบบสารอุปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำที่ใช้ให้กับโครงการ ได้แก่ การประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี

2.5.1.2 การประเมิณน้ำใช้

- **ปริมาณน้ำใช้อุปโภค - บริโภค** ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำโดยอาคาร TOWER และอาคาร VILLA มีปริมาณน้ำใช้เท่ากับ 44.30 และ 18.99 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตามลำดับ หรือมีปริมาณน้ำใช้ของทั้งโครงการรวมเท่ากับ 63.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (คิดชั่วโมงการใช้น้ำเฉลี่ย 15 ชั่วโมง/วัน) ของอาคาร TOWER และอาคาร VILLA เท่ากับ 2.95 และ 1.27 ลูกบาศก์เมตร/ชม. ตามลำดับ

- **ปริมาณน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง** ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดเตรียมไว้คิดเป็นปริมาณน้ำใช้สำหรับ อาคาร TOWER (LOW ZONE) อาคาร TOWER (HIGH ZONE) และอาคาร VILLA เท่ากัน คือ 108 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร รวมมีปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงทั้งโครงการ เท่ากับ 324 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ดับเพลิงได้เป็นเวลานาน 30 นาที

2.5.1.3 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

(1) **ระบบจ่ายน้ำ:** โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำ แยกเป็น 2 ส่วน คือระบบจ่ายน้ำอุปโภค - บริโภค และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง มีรายละเอียดดังนี้

- **ระบบจ่ายน้ำอุปโภค - บริโภค:** จะต่อท่อรับน้ำประปาจากท่อเมนของการประปาบริเวณถนนชิดลม ผ่านมิเตอร์น้ำและท่อประปาไปเก็บกักไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดินแต่ละอาคารโดยมีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร TOWER ถังเก็บน้ำใต้ดินมีขนาดความจุเท่ากับ 340 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเก็บสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือสำรองน้ำประปาใช้อุปโภค - บริโภค 232 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 108 ลูกบาศก์เมตร ภายในถังจะติดตั้ง Electrode Rod ควบคุมการทำงานโดยอัตโนมัติของเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้น 12 ขนาดความจุเท่ากับ 270 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเก็บสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือสำรองน้ำประปาใช้อุปโภค - บริโภค 162 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 108 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้น 12 ไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าขนาดความจุเท่ากับ 130 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักของโครงการจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำดาดฟ้าและถังเก็บน้ำชั้น 12 ด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกตามท่อแนวตั้ง ทั้งนี้การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 40 ลงมาทุกๆ 3 ชั้น จะติดตั้งวาล์วลดความดัน (Pressure Reducing Valve) ก่อนกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้น ส่วนชั้นที่ 45 ถึงชั้นที่ 47 ของโครงการจะมีปัญหาเรื่องแรงดันในการจ่ายน้ำน้อย ทางโครงการได้ติดตั้ง Booster Pump (PBS) ช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำ

- อาคาร VILLA ถังเก็บน้ำใต้ดินมีขนาดความจุเท่ากับ 310 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเก็บสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือ สำรองน้ำประปาใช้อุปโภค - บริโภค 202 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 108 ลูกบาศก์เมตร ภายในถังจะติดตั้ง Electrode Rod ควบคุมการทำงานโดยอัตโนมัติของเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำดาดฟ้าขนาดความจุเท่ากับ 160 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักของโครงการจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำดาดฟ้าขนาดความจุเท่ากับ 160 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักของโครงการจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำดาดฟ้า ด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกตามท่อแนวตั้ง ทั้งนี้การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 17 ลงมาทุกๆ 3 ชั้น จะติดตั้งวาล์วลดความดัน (Pressure Reducing Valve) ก่อนกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้น ส่วนชั้นที่ 18 ถึงชั้นที่ 20 ของโครงการจะมีปัญหาเรื่องแรงดันในการจ่ายน้ำน้อย ทางโครงการได้ติดตั้ง Booster Pump (PBS) ช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำ

- **ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง :** จะจ่ายผ่านท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิง 3 ท่อเย็น/อาคารเพื่อจ่ายน้ำให้กับ

อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet :FHC) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ที่มีอยู่ทุกชั้น ซึ่งเป็นระบบจ่ายขึ้น โดยอาศัยชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิงประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 3 ชุดที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานได้ในกรณีไม่มีไฟฟ้า และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) 3 ชุดเพื่อให้ระบบดับเพลิงมีแรงดันสม่ำเสมอในระบบพร้อมใช้งานทันทีที่เกิดไฟไหม้ โดยจะสูบน้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินแต่ละอาคารขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงในชั้นต่างๆ ของอาคาร TOWER (LOW ZONE) และอาคาร VILLA ส่วนอาคาร TOWER (HIGH ZONE) จะใช้น้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำชั้น 12 อาคาร TOWER ทั้งนี้แสดงรายละเอียดการแบ่งเป็นพื้นที่การจ่ายน้ำ ขนาดเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) ดังนี้

- อาคาร TOWER (Low Zone: ชั้น 1 ถึง ชั้น 12) ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 60 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 100 เมตร และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 110 เมตร

- อาคาร TOWER (High Zone: ชั้น 13 ถึง ชั้นหลังคา) ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 60 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 191 เมตร และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 159 เมตร

(2) การสำรองน้ำ : โครงการจัดตั้งน้ำสำรองน้ำ โดยแบ่งการสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือน้ำสำรองสำหรับการอุปโภค - บริโภค และน้ำสำรองสำหรับการดับเพลิง ซึ่งการสำรองน้ำสำหรับการอุปโภค - บริโภคและการดับเพลิงเพียงพอตามข้อกำหนดสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ต้องจัดให้มีการสำรองน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุดได้ไม่ต่ำกว่า 2 ชั่วโมง หรือสามารถสำรองได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน และปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดเตรียมไว้จะต้องสามารถใช้ดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.5.2.1 การประเมินน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

การประเมินน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในโครงการ จะประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัย และกิจกรรมอื่นๆ ของโครงการ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 80% ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมินเท่ากับ 44.032 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรายละเอียดแสดงดังตาราง

2.5.2-1

ตารางที่ 2.5.2-1 รายละเอียดปริมาณน้ำเสียของโครงการ

แหล่งน้ำใช้	ปริมาณน้ำใช้	ปริมาณน้ำเสีย	ปริมาณน้ำเสียรวม
อาคาร VILLA - ห้องพักอาศัย (พื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 182 ห้อง (พักจริง 22 ห้อง) - ห้องน้ำส่วนกลาง - สระว่ายน้ำ	8.53 ลบ.ม. 4.28 ลบ.ม. 6 ลบ.ม.	6.824 ลบ.ม. 3.424 ลบ.ม. 4.8 ลบ.ม.	15.048 ลบ.ม.
อาคาร TOWER - ห้องพักอาศัย (พื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 10 ห้อง (พักจริง 3 ห้อง) - ห้องพักอาศัย (พื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 233 ห้อง (พักจริง 93 ห้อง) - ห้องน้ำส่วนกลาง - สระว่ายน้ำ / บ่อน้ำร้อน - พนักงานโครงการ	22.23 ลบ.ม. 5.7 ลบ.ม. 6.5 ลบ.ม. 1.8 ลบ.ม.	17.784 ลบ.ม. 4.56 ลบ.ม. 5.2 ลบ.ม. 1.44 ลบ.ม.	28.984 ลบ.ม.
ปริมาณน้ำใช้รวมของโครงการ			44.032 ลบ.ม.

2.5.2.2 ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

1. บ่อดักไขมัน ใช้สำหรับแยกไขมันและเศษอาหารที่ปะปนกับน้ำเสียจากท่อ น้ำทิ้ง (ท่อ KW) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นต่อไป ส่วนกากไขมันและเศษอาหารจะนำมากำจัดทุก ๆ วัน โดยนำมาใส่ภาชนะโดยด้านล่างมีการรองด้วยกระดาษทิชชูและทำการตากให้แห้งก่อนนำไปทิ้งรวมกับขยะมูลฝอยอื่นๆ ที่ห้องพักขยะแห้งเพื่อรอสำนักงานฯ นำไปกำจัดต่อไป

2. บ่อเกรอะ ทำหน้าที่เป็นบ่อบำบัดแบบไร้อากาศที่รับน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมันซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อย สลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อยจึงทำให้บ่อไม่เต็มง่าย และน้ำเสียที่ออกจากบ่อ เกรอะจะมีค่า BOD ไม่เกิน 200 มิลลิกรัม/ลิตร

3. บ่อสูบน้ำเสีย ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเกรอะ รวมทั้งปรับให้น้ำเสียให้มีลักษณะสมบัติใกล้เคียงกันตลอดเวลาและสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่การบำบัดขั้นต้นต่อไปได้ ด้วยอัตราที่กำหนดไว้

4. บ่อเติมอากาศ บ่อนี้จะทำหน้าที่เติมอากาศเพื่อเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย และให้เกิดการหมุนเวียน โดยจุลินทรีย์จะย่อยสลายสารอินทรีย์เป็นอาหาร สารอินทรีย์ที่ถูกย่อยสลาย แล้วจุลินทรีย์จะนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่

5. บ่อดกตะกอน น้ำเสียที่ผ่าน การบำบัดจากบ่อเติม อากาศ อาจจะมีตะกอน จุลินทรีย์หลุดติดไปกับน้ำเสีย จุลินทรีย์เหล่านี้จะตกลงสู่ก้นถังของส่วนตกตะกอนด้วยการกำหนดค่าอัตรา การไหลและระยะเวลาพัก ที่เหมาะสมกับการตกตะกอนจุลินทรีย์ น้ำที่ผ่านหน่วยบำบัดนี้เรียกว่า “น้ำทิ้ง” มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารประเภท ข (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 100 ถึง 500 ห้อง) กำหนดให้น้ำทิ้งมีค่า BOD ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยตะกอนจากบ่อดกตะกอนจะระบาย ไปยังบ่อสูบน้ำและจะถูกสูบไปเก็บไว้ในบ่อเก็บ

ตะกอนต่อไป

6. บ่อน้ำใส ทำหน้าที่รับน้ำส่วนใสที่ผ่านการบำบัดแล้วหรือที่เรียกว่าน้ำทิ้งจากนั้นจะระบายน้ำทิ้งสู่ท่อระบายน้ำภายนอกโครงการ และไหลไปยังบ่อดักขยะก่อนที่จะระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดบางส่วนจะมีการนำกลับไปใช้ประโยชน์ในการให้น้ำต้นไม้และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

7. บ่อเก็บตะกอน ทำหน้าที่เป็นบ่อสำหรับกักเก็บตะกอนส่วนเกินที่สูบน้ำมา จากบ่อสูบน้ำตะกอน ซึ่งตะกอนจะถูกกักเก็บไว้ที่ส่วนนี้และถูกสูบไปกำจัดทุก ๆ 30 วัน

2.5.2.3 รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกลของโครงการ

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและขั้นตอนการบำบัด

การรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักอาศัย และกิจกรรมอื่น ๆ เพื่อมายังระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของแต่ละอาคารนั้น ถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำแนวดิ่งซึ่งจะประกอบด้วยท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) ที่รองรับน้ำจากห้องน้ำและส่วนอื่น ๆ ของอาคาร และท่อน้ำทิ้งจากห้องครัว (ท่อ KW) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องครัว จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร โดยระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกส่วนการบำบัดออกเป็น 2 อาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร TOWER: ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร TOWER เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเร่งแบบกวนสมบูรณ์ (Completely Mix Activated Sludge: CMAS) โดยระบบบำบัดน้ำเสีย ขั้นต้นอาคาร TOWER ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดเท่ากับ 208 ลูกบาศก์เมตร/วัน มากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการประเมิน (206.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ส่วนระบบบำบัดน้ำเสียขั้นที่สองของอาคาร TOWER จะรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของอาคาร VILLA มาบำบัดร่วมกับน้ำเสียที่ผ่านการ

บำบัดขั้นต้นจากอาคาร TOWER ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียขั้นที่สองของอาคาร TOWER ออกแบบให้สามารถ รองรับน้ำเสียได้สูงสุดเท่ากับ 362 ลูกบาศก์เมตร/วัน มากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการประเมิน(359.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน

- อาคาร VILLA : ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร VILLA จะมีเฉพาะระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งจะประกอบด้วยส่วนย่อยๆ 3 ส่วน คือ (1) ส่วนบ่อดักไขมัน (Grease Trap) จะรับน้ำเสียจาก ท่อน้ำทิ้งจากห้องครัว (ท่อ KW) (2) ส่วนบ่อเกรอะ (Septic Tank) จะรับน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ท่อ น้ำทิ้ง(ท่อ W) และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมัน และส่วนสุดท้าย (3) บ่อสูบน้ำเสีย (Pump Pump) จะรับน้ำเสียจากบ่อเกรอะ โดยบ่อสูบน้ำเสียอาคาร VILLA จะสูบไปรวมกับน้ำเสียอาคาร TOWER ต่อไป ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นอาคาร VILLA ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดเท่ากับ 154 ลูกบาศก์เมตร/วัน มากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการประเมิน (152.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2.5.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในบ่อน้ำหน่วง เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนชิดลมด้านหน้า โครงการ รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

2.5.3.1 ระบบระบายน้ำฝน

- ท่อระบายน้ำเสีย: น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัย และพื้นที่อื่น ๆ แต่ละอาคารจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำเสียจากห้องครัว (ท่อ KW) จะถูกรวบรวมลงบ่อดักไขมันเพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อน จากนั้นน้ำเสียจากบ่อดักไขมันน้ำเสียจากท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) และน้ำเสียจากห้องส้วม (ท่อ S) จะถูกรวบรวมเข้าบ่อเกรอะ และจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นอื่นต่อไป

สำหรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจนมีคุณภาพเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งแล้ว น้ำทิ้งบางส่วนจะถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการชั้นที่ 1 ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจากการใช้ประโยชน์จะระบายน้ำทิ้งสู่ท่อระบายน้ำภายนอกโครงการ โดยจะไปรวมกับน้ำฝนของโครงการไปยังบ่อดักขยะ&บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นจึงระบายน้ำทิ้งหมดของโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนชิดลมด้านหน้าโครงการ

- ท่อระบายน้ำ การระบายน้ำของพื้นที่โครงการทั้งหมดเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ทั้งนี้จัดให้มีบ่อดักน้ำเป็นระยะ ๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝน ไหลเข้าท่อระบายน้ำ จากนั้นน้ำทั้งหมดจะถูกรวบรวมตามท่อระบายน้ำของพื้นที่โครงการไปยังบ่อบำบัดน้ำด้านหน้าโครงการ และระบายออกมด้วยท่อระบายน้ำขนาด 0.30 เมตร โดยท่อระบายน้ำดังกล่าวจะทำหน้าที่ในการควบคุมอัตราการระบายน้ำที่ออกจากโครงการ (ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ) จากนั้นจะผ่านไปยังบ่อดักขยะ&บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำของโครงการ

2.5.3.2 การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในบ่อบังคับน้ำก่อนที่จะ ทอยระบายน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีปริมาตรที่สามารถหน่วง ไว้ภายในโครงการเท่ากับ 215 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้ภายในโครงการในช่วงที่เกิด ฝนตกจากการคำนวณ (213.57ลูกบาศก์เมตร) โดยขณะฝนตกโครงการจะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝน ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนาโครงการ ด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 เมตร ติดตั้งอยู่ที่ปลายบ่อบังคับน้ำ และมีอัตราการระบายน้ำสูงสุดออกจากโครงการ 0.79 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ซึ่งไม่ เกินอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาโครงการ (0.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนชิดลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร ด้านหน้าโครงการ สรุปได้ว่าโครงการมีการจัดระบบการระบายน้ำไว้อย่างดี จึงทำให้สามารถลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อพื้นที่บริเวณใกล้เคียงลงได้

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

2.5.4.1 การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

- บริเวณส่วนพักอาศัย : อาคาร 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) จัดให้มีห้องพักขยะบริเวณชั้นลอย, ชั้นที่2-11, ชั้นที่13-47 โดยมีตำแหน่งอยู่ติดกับโถงลิฟต์ ดับเพลิงและบันไดFST-01 ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) จัดให้มี ห้องพักขยะบริเวณชั้นที่2-20 โดยมีตำแหน่งอยู่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิงและบันได FST-01 ซึ่ง ภายใน ห้องพักขยะได้จัดตั้งถังรองรับขยะ 4 ประเภท ได้แก่ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะแห้ง ถังสีแดงสำหรับขยะอันตราย และถังสีเหลืองสำหรับขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ซึ่งโครงการจะกำหนดขนาดถัง ขยะทั้ง 4 ประเภท เป็นถังขยะขนาด 240 ลิตร ประเภทละ 1 ถัง หรือขนาดอื่นที่สามารถรองรับปริมาณขยะที่ เกิดขึ้นอย่างน้อย 1 วัน เพื่อให้ผู้พักอาศัยนำมาทิ้งรวมกันไว้โดยพนักงานทำความสะอาดของอาคารจะ รวบรวมขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่าง เพื่อขนขยะไปยังห้องพักขยะรวมเป็นประจำทุกวัน จึงไม่มีขยะตกค้างภายในถังพักขยะ รวมทั้งจัดให้มีการระบายอากาศภายในห้องพักขยะในแต่ละชั้นเพื่อลดกลิ่น เหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย

2.5.4.2 ห้องพักมูลฝอย และการกำจัดมูลฝอย

- ห้องพักขยะรวม: อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) มีตำแหน่งห้องพักขยะรวมอยู่ที่ชั้น 1 ทางด้านทิศเหนือของอาคาร แบ่งเป็นห้องพักขยะเปียก และ ห้องพักขยะแห้ง โดยห้องพักขยะแห้ง มีขนาดความกว้าง 2.16 เมตร ยาว 3.11 เมตร มีปริมาตรในการกักเก็บ ขยะประมาณ 10.08 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงในการกักเก็บที่ 1.5 เมตร) สามารถรองรับปริมาณขยะแห้งที่เกิดขึ้นจากอาคาร TOWER ได้ประมาณ 6.9 วัน (10.08/1.46) และภายในห้องพักขยะแห้งจะตั้งถังรองรับ ขยะที่น้ำหนักกลับมาใช้ใหม่ได้ (ถังสีเหลือง) ขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะอันตราย (ถังสีแดง) ขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ส่วนห้องพักขยะเปียก มีขนาดความกว้าง 1.70 เมตร ยาว 3.11 เมตร มีปริมาตรในการ กักเก็บขยะประมาณ 7.93 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงในการกักเก็บที่ 1.5 เมตร) สามารถรองรับปริมาณขยะ เปียกที่เกิดขึ้นจากอาคาร TOWER ได้ประมาณ 5.4 วัน (7.93/1.46) สำหรับภายในห้องพักขยะรวมออกแบบ ให้มีท่อรองรับการระบายน้ำจากการล้างห้องพักขยะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ และมีการระบาย อากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศสำหรับห้องพักขยะแห้ง และติดตั้งเครื่องปรับอากาศสำหรับห้องพักขยะเปียก

อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) มีตำแหน่ง ห้องพักขยะรวมอยู่ที่ชั้น 1 ทางด้านทิศตะวันออกของอาคาร แบ่งเป็นห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะแห้ง โดยห้องพักขยะแห้ง มีขนาดกว้าง 2.24 เมตร ยาว 2.51 เมตร มีปริมาตรในการกักเก็บขยะประมาณ 8.43 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงในการกักเก็บที่ 1.5 เมตร) สามารถรองรับปริมาณขยะแห้งที่เกิดขึ้นจากอาคาร VILLA ได้ประมาณ 7.7 วัน (8.43/1.09) และภายในห้องพักขยะแห้งจะตั้งถังรองรับขยะที่น้ำหนักกลับมาใช้ใหม่ได้ (ถังสีเหลือง) ขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะอันตราย (ถังสีแดง) ขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ส่วนห้องพักขยะเปียก มีขนาดความกว้าง 1.80 เมตร ยาว 2.51 เมตร มีปริมาตรในการกักเก็บขยะประมาณ 6.78 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงในการกักเก็บที่ 1.5 เมตร) สามารถรองรับปริมาณขยะเปียกที่เกิดขึ้นจากอาคาร VILLA ได้ประมาณ 6.2 วัน (6.78/1.09) สำหรับภายในห้องพักขยะรวมออกแบบ ให้มีท่อรองรับการ ระบายน้ำจากการล้างห้องพักขยะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ และมีการระบายอากาศโดยใช้พัดลม ระบายอากาศสำหรับห้องพักขยะแห้ง และติดตั้งเครื่องปรับอากาศสำหรับห้องพักขยะเปียก

สำหรับจุดจอดรถเก็บขนขยะของอาคาร TOWER สามารถจอดรถบริเวณด้านข้าง ของห้องพักขยะรวม ซึ่งจัดเป็นพื้นที่รับ-ส่งของ ดังนั้นจึงไม่เป็นการรบกวนและกีดขวางการจราจรของ รถยนต์ผู้พักอาศัย ส่วนอาคาร VILLA สามารถจอดรถเก็บขนขยะบริเวณถนนภายในโครงการด้านซ้ายของ ห้องพักขยะรวม เนื่องจากถนนภายในโครงการ มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร และมีทิศทางการเดินรถเป็น แบบทิศทางเดียว จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ อีกทั้งสำนักงานเขตปทุมวันจะ เข้ามาเก็บขนช่วงเวลา 21.00-05.00 น. ซึ่งความถี่ในการเข้าจัดเก็บคือ 1 วัน/ครั้ง แต่อย่างไรก็ตามหากมี ปริมาณขยะตกค้าง ในกรณีนี้สำนักงานเขตฯ จะประสานกับทางโครงการให้จัดหาถังรองรับมูลฝอยขนาด 8 ลูกบาศก์เมตร หรือขนาด 3 ลูกบาศก์เมตร โดยสำนักงานเขตฯ เตรียมรถเก็บขนมูลฝอยแบบยกภาชนะไว้คอย บริการเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อไม่ให้รบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าอาคาร

โครงการจะรับพลังงานไฟฟ้าผ่านสายเมนของการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตยโดยติดตั้งหม้อแปลงชนิดแห้งแยกแต่ละอาคาร เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ของอาคาร (การหาขนาดโหลด ไฟฟ้าติดตั้งหม้อแปลงชนิดแห้งแยกแต่ละอาคาร รวมของหม้อแปลงจะคิดค่า Diversity Factor เท่ากับ 1.25)

โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้งภายในห้องหม้อแปลง โดยอาคาร TOWER มีห้องหม้อแปลงไฟฟ้า (TRANSFORMER) อยู่ที่ชั้นลอย และห้อง GENERATOR อยู่ที่ชั้น 1 ส่วน อาคาร VILLA มีห้องหม้อแปลงไฟฟ้า และห้อง GENERATOR อยู่ที่ชั้นลอยจากมาตรฐานงานติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2556 (คณะกรรมการ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์(วสท.)) ตอน ค. ห้องหม้อแปลง 6.4.12.2 ระยะห่างระหว่างหม้อแปลงกับผนังหรือประตูห้องหม้อแปลงต้องไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ระยะห่างระหว่างหม้อแปลงต้องไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร บริเวณที่ตั้งหม้อแปลงต้องมีที่ว่างเหนือหม้อแปลง หรือเครื่องหุ้มหม้อแปลงไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร

ซึ่งตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าของอาคาร TOWER และอาคาร VILLA มีระยะห่าง ระหว่างหม้อแปลงกับผนังหรือประตูห้องหม้อแปลง เป็นระยะไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ถึงสอดคล้องกับ

ข้อกำหนดดังกล่าว และเนื่องจากปัจจุบันโครงการยังไม่ได้ทำการคัดเลือกหม้อแปลงของบริษัทใด ผู้ออกแบบจึงได้กำหนดเผื่อขนาดและความสูงของห้องไว้ให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งจะให้ที่ว่างเหนือ หม้อแปลง เป็นระยะไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร ดังนั้นคาดว่าจะไม่เกิดผลกระทบทั้งต่อผู้พักอาศัยภายใน โครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
1.ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FCP: Fire Alarm Control Panel)	ทำหน้าที่ตรวจสอบและรับสัญญาณทั้งจากอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้โดยตรงหรือจากแผงควบคุมย่อย และทำหน้าที่ส่งการไปยังระบบสัญญาณเตือนภัยระบบไฟฟ้า และระบบส่องสว่างฉุกเฉินเพื่อให้ทำงาน	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นลอยติดตั้งไว้ในห้องควบคุม จำนวน 1 ชุด อาคาร VILLA สูง 22 ชั้น -ชั้นลอยติดตั้งไว้ในห้องควบคุม จำนวน 1 ชุด
1.2 แผงควบคุมแสดงสัญญาณตำแหน่งหรือพื้นที่ที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ (ANN: Graphic Annunciator)	ทำหน้าที่ตรวจสอบและรับสัญญาณทั้งจากอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้โดยตรงหรือจากแผงควบคุมย่อย เพื่อทำหน้าที่ระบุตำแหน่งที่เกิดเหตุเพลิงไหม้	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นลอย ติดตั้งไว้ในห้องนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นลอยติดตั้งไว้ในห้องควบคุม จำนวน 1 ชุด

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ (F: Manual Pull Station)	เป็นชนิดแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงพร้อมช่องเสียบกุญแจสำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย (W/Key Operated Switch)	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นใต้ดิน 1 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01
--	--	--

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
1.4 โทรศัพท์ฉุกเฉิน (FP: Fireman Telephone Jack)	เป็นระบบโทรศัพท์ที่ใช้สำหรับติดต่อกับเจ้าหน้าที่แผนกควบคุมแจ้งเหตุเพลิงไหม้หรือศูนย์สั่งการฯ เพื่อประสานงานดับเพลิง	-ชั้นที่ 1, ชั้นลอย, ชั้นที่2-11, 13-43, 48 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได FST-01 และ MST-01 -ชั้นที่ 44 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 -ชั้นที่ 45 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ติดกับบันได FST-01 -ชั้นที่ 46-47 ติดตั้งบริเวณด้านข้างห้องเก็บขยะ และด้านหน้าห้องไฟฟ้า อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6-B1, ชั้นที่1-20, ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นใต้ดิน 1 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 -ชั้นที่ 1, 3-4, 6-7, 9-10, 13, 15, 17-18, 21,23-24, 27, 29-30, 33, 35-36, 38-39, 41 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได FST-01 และ MST-01 และภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นลอย, ชั้นที่ 2, 5, 8, 11, 16, 19, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได FST-01 และ MST-01 และภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 14, 20, 26, 32, 48 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายใน

		บันได FST-01 และ MST-01 -ชั้นที่ 42-43 ติดตั้งบริเวณด้านหน้า และภายในบันได FST-01
--	--	---

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		ด้านหน้าบันได MST-01 และภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 44M ติดตั้งบริเวณด้านหน้าพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 45 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได FST-01 ภายในบันได MST-01 -ชั้นที่ 46-47 ติดตั้งบริเวณด้านข้างห้องเก็บขยะ ภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิงและด้านหน้าห้องไฟฟ้า -ชั้นตาดฟ้า ติดตั้งภายในบันได FST-01 อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6, B2, ชั้นที่ 4, 7, 16, 19 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได MST-01 และ FST-01 และภายในพื้นที่ รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นใต้ดิน B5-B3, B1 ชั้น 2-3, 5-6, 8-9, 11-12, 14-15, 17-18, 20 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 -ชั้นที่ 10, 13 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได MST-01 ด้านหน้า FST-01 และภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และด้านหน้าบันได FST-01
1.5 อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อแจ้ง	ทำหน้าที่ส่งสัญญาณเสียงเพื่อเตือน	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น

เหตุเพลิงไหม้ (B: Alarm Bell)	ภัยให้คนที่อยู่ในอาคารทราบ โดยเฉพาะผู้ที่มีปัญหาในการได้ยิน	-ชั้นใต้ดิน 1, ชั้นที่ 44 ติดตั้ง บริเวณด้านหน้าบันได MST-01
-------------------------------	--	---

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
1.6 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (H: Heat Detector)	ใช้ตรวจสอบความร้อนของวัตถุที่ถูกไฟไหม้และความร้อนจากการเผาไหม้ของวัตถุ	-ชั้นที่ 1, ชั้นลอย, ชั้นที่ 2-11, 13-43, 48 ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได FST-01 และ MST-01 -ชั้นที่ 45 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัยติดกับบันได FST-01 -ชั้นที่ 46-47 ติดตั้งบริเวณด้านข้างห้องเก็บขยะ และด้านหน้าห้องไฟฟ้า อาคาร VILLA สูง 220 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6-B1, ชั้นที่ 1-20, ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01
1.7 อุปกรณ์ตรวจจับควัน (SD: Smoke Detector)	ทำหน้าที่ตรวจสอบอนุภาคของควันโดยอัตโนมัติ	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นที่ 1 ติดตั้งภายในห้องพักขยะเปียกและแห้ง ภายในห้อง GENERATOR อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6-B1 ติดตั้งกระจายบริเวณพื้นที่ทางวิ่งและที่จอดรถยนต์ -ชั้นลอย ติดตั้งภายในห้อง GENERATOR
		อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นใต้ดิน 1 ติดตั้งบริเวณทางเดินภายในห้อง PUMP ห้อง CONTROL และห้อง GUARD -ชั้นที่ 1 ติดตั้งภายในพื้นที่โถงต้อนรับพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล

--	--	--

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		ห้องควบคุม และบริเวณทางเดิน -ชั้นลอย ติดตั้งภายในห้องนิติบุคคล ห้อง TRANSFORMER ห้องเก็บเอกสาร ห้องเก็บขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล พื้นที่ลิฟต์ ดับเพลิง บันได MST-01 และ FST-01 และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 2, 5, 8, 11, 14, 16, 19-20, 22, 25-26, 28, 31-32, 34, 37, 40, 42-43 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ห้องเก็บขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง บันได MST-01 และ FST-01 และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 3-4, 6-4, 9-10, 13, 15, 17,-18, 21, 23-24, 27, 29-30, 33, 35-36, 38-39, 41 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ห้องเก็บขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง ดับเพลิงและบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 45 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัยห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง บันได MST-01 และ FST-01 และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 46-47 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิงและบริเวณทางเดิน -ชั้นดาดฟ้า ติดตั้งภายในบันได FST-01 อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		-ชั้นใต้ดิน B-6 ติดตั้งภายในบันได MST-01 และ FST-01 ภายในห้องอัดอากาศ ห้องเก็บของ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถงและทางเดิน -ชั้นใต้ดิน B-5 ติดตั้งภายในบันได MST-01 ภายในห้องอัดอากาศ ห้องเก็บของ พื้นที่รอลิฟต์ โถงและทางเดิน -ชั้นใต้ดิน B4-B3 ติดตั้งภายในห้องอัดอากาศ ห้องเก็บของ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถงและทางเดิน -ชั้นใต้ดิน B2 ติดตั้งภายในบันได MST-01 และ FST-01 ภายในห้องอัดอากาศ ห้องเก็บของ ห้อง SEPTIC PUMP พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถงและทางเดิน -ชั้นใต้ดิน B1 ติดตั้งภายในห้องอัดอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถง และทางเดิน -ชั้นที่ 1 ติดตั้งบริเวณลาน ภายในห้องกิจกรรม ห้องพักขยะเปียก-แห้ง ห้องงานระบบห้องไฟฟ้า ห้อง RMU ห้อง HV-SWITCHGEAR พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถง และทางเดิน -ชั้นลอย ติดตั้งภายในห้องควบคุม และห้อง TRANSFORMER -ชั้นที่ 2-6, 8-9, 11-12, 14-15, 17-18, 20 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บขยะ โถงลิฟต์ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง และทางเดิน

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
2. ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายดิน	เป็นระบบดั้งเดิม (Convention System) ประกอบด้วย หลักล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายตัวนำลง และหลักสายดิน ที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยสายตัวนำลงดินใช้สายทองแดง และมีตัวช่วยกระจายประจุไฟฟ้าเป็นตัวนำไฟฟ้าที่ใช้เชื่อม ต่อระหว่างตัวนำลงดินแต่ละแนวให้มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้า	-ชั้นที่ 7, 10, 13, 16, 19 ติดตั้งภายในห้องพักอาศัย ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บขยะภายในบันได MST-01 และ FST-01 โถงลิฟต์ พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิงและทางเดิน -ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้งภายในห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ บันได MST-01 และบริเวณทางเดิน -ชั้นหลังคา/ห้องเครื่อง ติดตั้งภายในห้องเครื่อง ห้องปั๊ม ห้องพัสดุ บันได FST-01 และบริเวณทางเดิน อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่า และสายดินไว้ที่ชั้นดาดฟ้า ชั้นที่ 48, 47, 43, 37, 32, 26, 21, 15, 5, ชั้นลอยละชั้นที่ 1 โดยติดตั้งหลักล่อฟ้าไว้ในตำแหน่งสูงสุดของอาคารเพื่อเชื่อมโยงการทำงานเป็นระบบอุปกรณ์อื่นๆ ที่ติดตั้งไว้ชั้นต่างๆ อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่า และสายดินไว้ที่ชั้นดาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ, ชั้นที่ 21, 18, 16, 11, 5, และชั้นที่ 1 โดยติดตั้งหลักล่อฟ้าไว้ในตำแหน่งสูงสุดของอาคารเพื่อเชื่อมโยงการทำงานเป็นระบบกับอุปกรณ์อื่นๆ ที่ติดตั้งไว้ในชั้นต่างๆ
3. ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ 3.1 ระบบสำรองน้ำดับเพลิง	โครงการจัดเตรียมน้ำสำรองดับเพลิงที่สามารถจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -โครงการจัดตั้งสำรองน้ำใต้ดินและถังสำรองน้ำชั้น 12 รวมกับน้ำสำรองใช้อุปโภค-บริโภค โดย

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		มีปริมาตรน้ำสำรองใช้ดับเพลิงรวม 216 ลูกบาศก์เมตร (ถึงน้ำสำรองน้ำใต้ดินและถังสำรองน้ำชั้น 12 มีความจุเท่ากันคือ 108 ลูกบาศก์เมตร/ถัง) สามารถใช้ในการดับเพลิงได้นานประมาณ 30 นาที นอกจากนี้หากเกิดเหตุเพลิงไหม้และรอรับรถดับเพลิงไม่สามารถมาถึงโครงการได้ภายในระยะเวลา 30 นาทีสามารถใช้น้ำจากถังสำรองใต้ดินและถังสำรองน้ำชั้น 12 ในส่วนที่สำรองน้ำาดาดฟ้า สำหรับช่วยในการดับเพลิงได้อีกทางหนึ่งด้วย อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -โครงการจัดถังสำรองน้ำใต้ดินรวมกับน้ำสำรองใช้อุปโภคและบริโภค โดยมีปริมาตรน้ำสำรองใช้ดับเพลิง 108 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้ในการดับเพลิงได้นานประมาณ 30 นาที นอกจากนี้หากเกิดเหตุเพลิงไหม้และรถดับเพลิงไม่สามารถมาถึงโครงการได้ภายในระยะเวลา 30 นาที สามารถใช้น้ำจากถังสำรองใต้ดินในส่วนที่สำรองน้ำาดาดฟ้า สำหรับช่วยในการดับเพลิงอีกทางหนึ่งด้วย

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.2 หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkle & System)	เป็นระบบที่ทำการดับเพลิงที่เกิดขึ้นทันทีอย่างอัตโนมัติเป็นการดับไฟที่บริเวณต้นเหตุของเพลิง ทำให้เพลิงดับลงอย่างรวดเร็วเป็นการยับยั้งการเกิดควันไฟและความร้อนไม่ให้กระจายตัวไปยังพื้นที่ข้างเคียงโดยติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิด Pendent Sprinkler และชนิด Upright sprinkler ลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร TOWER มีขนาดบรรจุทุก 1.350 กิโลกรัม ความเร็ว 3.5 เมตร/วินาที (210 เมตร/นาที่) โดยภายในโถงลิฟต์ดับเพลิงของทั้ง 2 อาคาร จะติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงจำนวน 1 ตู้ต่อชั้น	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น และอาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ทุกชั้น ติดตั้งกระจายครอบคลุมทั้งพื้นที่ในแต่ละชั้น อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด จอดรับส่งผู้โดยสารทุกชั้น คือตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 47 อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด จอดรับส่งผู้โดยสารทุกชั้น คือตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (B1-B6) ถึงชั้นที่ 20
3.3 ตู้ดับเพลิง (Fire Hose cabinet : FHC)	โครงการจัดให้มีตู้ดับเพลิงแบบมาตรฐานรับน้ำจากระบบท่อยืนภายในประกอบด้วย สายส่งน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิงมือถือ โดยสายส่งน้ำดับเพลิงเป็นสายยางสีแดง ขนาดไม่ต่ำกว่า 1 นิ้วยาว 100 ฟุต (30 เมตร) เสริมให้แข็งแรงด้วยโครงสร้างเส้นใยถักมีอุปกรณ์ประกอบคือ หัวฉีดน้ำอลูมิเนียม Aluminum Alloy Nozzle Jet/Fog/Spray วาล์วควบคุมแบบ อัตโนมัติและเครื่องดับเพลิงมือถือ (Fire Extinguishers)	อาคาร TOWER สูง 4 ชั้น -ชั้นที่ 1 ติดตั้ง 2 ชุด ได้แก่ ภายในที่รอลิฟต์ดับเพลิง และด้านหน้าบันได MST-01 -ชั้นลอยชั้นที่ 2-11, 13-47 ติดตั้ง 3 ชุด/ชั้น ได้แก่ ด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 และภายในที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 12 ติดตั้ง 2 ชุด ได้แก่ ภายในบันไดขึ้นไปยังห้องเครื่อง และภายในที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 44M ติดตั้ง 1 ชุด ได้แก่ ภายในที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 48 ติดตั้ง 1 ชุด ได้แก่

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.4 ระบบท่อเย็น	ระบบท่อเย็นของโครงการเป็นระบบท่อเย็นแบบเปียก จำนวน 3 ท่อ/อาคาร ซึ่งทุกท่อน้ำอยู่ภายในท่อที่มีความดันพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาเป็นท่อโลหะขนาด 6 นิ้ว ทำหน้าที่จ่ายน้ำให้กับตู้ดับเพลิงและหัวกระจายน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งไว้ในชั้นต่างๆ โดยจ่ายน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและท่อยืนดังกล่าวจะต่อเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงออกอาคาร Fire Department Connection (FDC) ที่บริเวณชั้นล่างด้วย	ภายในห้องเครื่องพัสดลม อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น - ชั้นใต้ดิน B6-B1, ชั้นที่ 1 ติดตั้ง 2 ชุด/ชั้น ได้แก่ ด้านข้างห้องระบบสุขาภิบาลและภายในพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 2-20 ติดตั้ง 3 ชุด/ชั้น ได้แก่ ด้านข้างห้องระบบสุขาภิบาลด้านหน้าห้องเก็บขยะ และที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้ง 1 ชุด ได้แก่ ภายในห้องงานระบบ
3.5 หัวรับน้ำดับเพลิง (FDC : Fire Department Connection)	หัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการมีลักษณะเป็นชนิดต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 ½	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น และอาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ทุกชั้น ติดตั้งท่อเย็นจากชั้นล่างสุดถึงส่วนบนสุดของแต่ละอาคาร ต่อรับน้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิง และ FDC เพื่อจ่ายน้ำให้กับระบบดับเพลิง

	นิว) ซึ่งสามารถรับน้ำจากระดับเพลิงที่มีข้อต่อ	กับห้อง HV-SWITCHGEAR ของอาคาร VILLA
--	---	--------------------------------------

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.6 เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)	สวมเร็วมีเขี้ยวเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 ½ นิ้ว) ควบคุมแบบอัตโนมัติ เครื่องสูบน้ำดับเพลิงประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 3 ชุด ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซลทำงานได้ในกรณีไม่มีไฟฟ้า และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) 3 ชุด เพื่อระบบพร้อมใช้งานทันทีที่เกิดไฟไหม้ โดยจะสูบน้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บสำรองน้ำชั้นใต้ดินแต่ละอาคารขึ้นไปจ่ายให้อุปกรณ์ดับเพลิงในชั้นต่างๆ ของอาคาร TOWER (LOW ZONE) และอาคาร VILLA ส่วนอาคาร TOWER (HIGH ZONE) จะใช้น้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำชั้น 12 ของอาคาร TOWER ทั้งนี้ แสดงรายละเอียดการแบ่งเป็นพื้นที่การจ่ายน้ำ ขนาดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) ดังนี้ -อาคาร TOWER (LOW ZONE:ชั้น 1 ถึงชั้น 12) ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 60 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 100 เมตร และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) มีประสิทธิภาพ	อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 2 ชุด บริเวณพื้นที่สี่เหลี่ยมด้านหน้าโครงการ ติดกับห้อง HV-SWITCHGEAR ของอาคาร VILLA อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นใต้ดิน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 ชุด และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) 1 ชุด ไว้ภายในห้องเครื่อง -ชั้นที่ 12 ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 ชุด และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) 1 ชุด ไว้ภายในห้องเครื่อง อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 ชุด และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) 1 ชุด ไว้ภายในห้องเครื่อง

	ความสามารถสูบน้ำได้ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 110 เมตร	
--	---	--

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.7 เครื่องดับเพลิงมือถือ	-อาคาร TOWER (High Zone : ชั้น 13 ถึง ชั้นหลังคา) ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพ ความสามารถสูบน้ำได้ 60 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 191 เมตร และเครื่องสูบน้ำแรงดัน (Jockey Pump) มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 201 เมตร	
	-อาคาร VILLA (ชั้นใต้ดิน B6 ถึงชั้นหลังคา) ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 60 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 149 เมตร (Jockey Pump) มีประสิทธิภาพความสามารถสูบน้ำได้ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันเท่ากับ 159 เมตร	
	-ถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแบบแห้ง ชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ (4.5 กก.) โดยติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น
	-ถังดับเพลิงแบบมือถือชนิด CO2 ขนาด 10 ปอนด์ โดยติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.5 เมตร	-ชั้นใต้ดิน 1 ติดตั้งถังดับเพลิงชนิด CO2 ภายในห้องปั๊ม -ชั้นที่ 1 ติดตั้งถังดับเพลิงผงเคมีแห้งชนิด ABC ไว้ภายในตู้ดับเพลิง (FHC) 1 ถัง/ตู้ -ชั้นลอย ติดตั้งถังดับเพลิงผงเคมีแห้งชนิด ABC ไว้ภายในตู้ดับเพลิง (FHC) 1 ถัง/ตู้ และติดตั้งชนิด CO2 เพิ่มภายในห้อง TRANSFORMER -ชั้นที่ 2-44, 44M, 45-47 ติดตั้งถังดับเพลิงผงเคมีแห้งชนิด ABC ไว้

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.8 พื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร	ถนนกว้าง 6 เมตร เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเข้าระงับเหตุภายในพื้นที่โครงการ	ภายในตู้ดับเพลิง (FHC) 1 ถัง/ตู้ -ชั้นที่ 12M1 ติดตั้งถังดับเพลิงชนิด CO2 ภายในห้องเครื่องปั๊มน้ำ -ชั้นที่ 48 ติดตั้งถังดับเพลิงผงเคมีแห้งชนิด ABC ไว้ภายในตู้ดับเพลิง (FHC) 1 ถัง/ตู้ และติดตั้งเพิ่มเติมภายในห้องเครื่องปั๊ม และติดตั้งชนิด CO2 เพิ่มภายในห้องเครื่องลิฟต์ -ชั้นดาดฟ้า ติดตั้งถังดับเพลิงชนิด CO2 ภายในห้องเครื่องลิฟต์ อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6-B1, ชั้นที่ 1-20, ชั้นหลังคา/สวนหลังคาติดตั้งถังดับเพลิงผงเคมีแห้งชนิด ABC ไว้ภายในตู้ดับเพลิง (FHC) 1 ถัง/ตู้ -ชั้นลอย ติดตั้งถังดับเพลิงชนิด CO2 ภายในห้อง GENERATOR ห้องควบคุมและห้อง TRANSFORMER ชั้นหลังคา/ห้องเครื่องมือ ติดตั้งถังดับเพลิงชนิด ABC ภายในห้องปั๊มและห้องพัดลม ติดตั้งชนิด CO2 ภายในห้องเครื่อง -ชั้นที่ 1 มีถนนกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยรอบอาคาร TOWER และอาคาร VILLA

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.9 ลานหนีไฟทางอากาศ	จัดให้มีพื้นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็น ลานหนีไฟทางอากาศ	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น และ อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นดาดฟ้า จัดลานหนีไฟทาง อากาศไว้ขนาด 10a X 10a เมตร จำนวน 1 แห่ง/อาคาร
3.10 จุติรวมพลคนในโครงการ	จัดให้มีจุดรวมคนภายในโครงการใน กรณีเกิดอัคคีภัยสำหรับตราบจับ จำนวนพนักงานก่อนเคลื่อนย้ายออก นอกพื้นที่โครงการสู่จุดปลอดภัยใน สัดส่วนพื้นที่ต่อประชากรของโครงการ ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่จุดรวมคน 2 แห่ง -จุดที่ 1 อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว ด้านหน้าอาคาร TOWER มีขนาด พื้นที่เท่ากับ 278.0 ตร.ม. สามารถ รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้นที่ 13- 47 และพนักงานของอาคาร TOWER จำนวน 1,010 คน หรือคิด เป็นสัดส่วนพื้นที่จุดรวมคนต่อ จำนวนประชากรของอาคารเท่ากับ 0.28 ตารางเมตร/คน -จุดที่ 2 อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว ด้านหน้าอาคาร VILLA มีขนาด พื้นที่เท่ากับ 87.0 ตร.ม. สามารถ รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้นที่ 2-11 ของอาคาร TOWER จำนวน 240 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่จุดรวม คนต่อจำนวนประชากร ทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 0.36 ตารางเมตร/คน อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่จุดรวมคน 1 แห่ง

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
3.11 บันไดหนีไฟ	บันไดหนีไฟภายในอาคาร มีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 0.925 เมตร ผนังบันไดก่อสร้างด้วยผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเป็นวัสดุทนไฟบันไดมีความลาดเอียงไม่เกิน 45 องศา และมีชานพักทุกชั้น และสามารถใช้บันไดหลักร่วมในการหนีไฟ ความกว้างบันได 1.5 เมตร	-จุดที่ 3 อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว ด้านหน้าโครงการ มีขนาดพื้นที่พื้นที่สุทธิหักพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้น) เท่ากับ 289.48 ตร.ม.สามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานของอาคาร VILLA จำนวน 930 คนหรือคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่จตุรวมคนต่อจำนวนประชากรทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 0.31 ตารางเมตร/คน อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -จัดให้มีบันไดภายในอาคาร จำนวน 2 ตัว (MST-01 และ FST-01) โดยบันได MST-01 มีความกว้างบันได 1.50 เมตร เชื่อมจากชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นที่ 48 และบันได FST-01 มีความกว้างบันได 0.90 เมตร เชื่อมจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -จัดให้มีบันไดภายในอาคาร จำนวน 2 ตัว (MST-01 และ FST-01) โดยบันได MST-01 มีความกว้างบันได 1.50 เมตร เชื่อมจากชั้นใต้ดิน B6 ถึงชั้นหลังคา/ห้องเครื่อง
3.12 ป้ายบอกทางหนีไฟ (ไฟทางออก) และไฟสำรองฉุกเฉิน	โครงการได้จัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษร ขนาดความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน	อาคาร TOWER สูง 48 ชั้น -ชั้นใต้ดิน 1 ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินภายในห้อง Pump ภายในและด้านหน้าบันได MST-01 -ชั้น

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
	ตลอดเวลา และจัดให้มีไฟสำรองฉุกเฉินเป็นชนิดที่ใช้พลังงานจากแบตเตอรี่ 2x9 W สามารถ สํารองไฟได้นาน 2 ชม. ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานโดยอัตโนมัติเพื่อส่องแสงให้สามารถมองเห็นทางได้	ที่ 1 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 ส่วนไฟสำรอง ฉุกเฉิน ติดตั้งภายในห้อง GENERATOR ภายในและด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 และภายในพื้นที่รอ ลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นลอย ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 และบริเวณทางเดิน ส่วนไฟสำรองฉุกเฉินติดตั้งภายใน ห้องนิติบุคคล ห้อง TRANSFORMER ภายในบันได MST-01 และ FST-01 พื้นที่รอลิฟต์ ดับเพลิง และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 2-3, 8-9 ติดตั้งป้ายบอกทาง หนีไฟบริเวณด้านหน้า MST-01 และ FST-01 และบริเวณทางเดิน ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งภายใน บันได MST-01 และ FST-01 และ บริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 4-7, 10-11, 13-43 ติดป้าย บอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้า บันได MST-01 และ FST-01 และ บริเวณทางเดินส่วนไฟสำรอง ฉุกเฉิน ติดตั้งภายในบันได MST- 01 และ FST-01 พื้นที่รอลิฟต์ ดับเพลิง และบริเวณทางเดิน

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		สำรองฉุกเฉินติดตั้งภายในบันได MST-01 และ FST-01 พื้นที่รอลิฟต์ ดับเพลิง และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 12M1 ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินภายในบันได MST-01 และ FST-01 หน้าห้องเครื่องปั๊มน้ำ -ชั้นที่ 12M2 ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินภายในบันได MST-01 และ FST-01 หน้าห้องเครื่องปั๊มน้ำ -ชั้นที่ 44 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งภายในบันได MST-01 พื้นที่รอลิฟต์ ดับเพลิง และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 44M ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินภายในบันได MST-01 และ FST-01 พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นที่ 45 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณทางเดินด้านหน้าห้องพักอาศัย ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งภายในบันได MST-01 และ FST-01 พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิงและบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 46-47 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณทางเดินด้านหน้าฉุกเฉิน ติดตั้งภายในบันได MST-01 พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิงและบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 48 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งด้านหน้าและภายในบันได MST-01 และ FST-01

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		ภายในบันได MST-01 และ FST-01 ภายในห้องเครื่องพัสดลมและห้องเครื่องลิฟต์ -ชั้นดาดฟ้า ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณด้านหน้าบันได FST-01 ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งภายในบันได FST-01 ห้องเครื่องลิฟต์ อาคาร VILLA สูง 20 ชั้น -ชั้นใต้ดิน B6-B1 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้าบันไดหนีไฟ MST-01 และ FST-01 บริเวณทางวิ่งรถส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได MST-01 และ FST-01 บริเวณที่จอดรถยนต์พื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง โถง และบริเวณทางเดิน -ชั้นที่ 1 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้าบันได MST-01 และ FST-01 ด้านหน้าทางเข้า-ออก LOBBY ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบันได MST-01 และ FST-01 ภายในบันได FST-02 ภายในห้อง RMU ห้อง HV-SWITCHGEAR และพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง-ชั้นลอย ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินภายในห้อง GENERATOR, Main Distribution Board และห้องควบคุม -ชั้นที่ 2-20 ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ บริเวณด้านหน้าบันได MST-01

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	รายละเอียด	ตำแหน่ง
		และ FST-01 บริเวณทางเดิน ส่วนไฟสำรองฉุกเฉิน ติดตั้งบริเวณด้านหน้าและภายในบ้านได้ MST-01 และ FST-01 บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ และพื้นที่รอลิฟต์ดับเพลิง -ชั้นหลังคา/สวนหลังคา ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินด้านหน้าบ้านได้ MST-01 และ FST-01 บริเวณทางเดิน -ชั้นหลังคา/ห้องเครื่อง ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินด้านหน้าบ้านได้ FST-01 ภายในห้องเครื่องปั๊ม ห้องพัสดุ และบริเวณทางเดิน

2.5.7 ระบบการระบายอากาศและอัดอากาศ

- 1) ระบบระบายอากาศ ระบบระบายอากาศของอาคารโครงการมีทั้งระบบระบายอากาศ ทางธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล มีหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการระบายอากาศตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 7 ข้อ 64 ถึงข้อ 67
- 2) ระบบอัดอากาศในโถงลิฟต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ ระบบอัดลมภายในบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์ดับเพลิงที่อยู่ภายในอาคาร จะควบคุมความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสคาล และ ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ส่วนบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์ดับเพลิงที่มีผนังติดกับภายนอกอาคารกำหนดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร
- 3) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณพื้นที่ ส่วนกลาง เช่น โถงต้อนรับ สำนักงานนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องกิจกรรม ห้องขยะเปียก ฯลฯ และบริเวณ ห้องพักอาศัย จะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมดโดยกำหนด ขนาดเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ห้อง

2.5.8 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

- 1) ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการ

โครงการออกแบบทางเข้า-ออกกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับถนนชิดลม ด้านหน้า โครงการ (ทิศตะวันออก) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีขอบเขตทางบริเวณด้านหน้าโครงการกว้าง-18. 1840.15 เมตร สำหรับถนนภายในโครงการและทางวิ่งภายในที่จอดรถออกแบบให้มีความกว้าง อย่างน้อย 6 เมตร และจัดให้มีทิศทางการเดินรถทั้งแบบทิศทางเดียวและสองทิศทาง นอกจากนี้ยังจัดให้มีที่จอดรถแท็กซี่จำนวน 4 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน บริเวณชั้นล่างอาคาร VILLA และที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 19 คัน บริเวณชั้นล่างอาคาร

TOWER

ซึ่งผู้พักอาศัยทั้งอาคาร TOWER และอาคาร VILLA สามารถเลือกจอดรถยนต์ได้ โดยสะดวกทั้ง 2 อาคาร สามารถหมุนเวียนการจอดได้โดยโครงการจะจัดให้มีป้ายแสดงสถานะที่จอด รถยนต์ที่บริเวณทางเข้า-ออกที่จอดรถยนต์ระบบอัตโนมัติของอาคาร TOWER และที่บริเวณทางเข้าออกที่จอดรถอาคาร VILLA และมีการแนะนำ/ประชาสัมพันธ์แก่ผู้พักอาศัยให้ทราบถึงลักษณะการใช้งานที่จอดรถยนต์ของโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลอำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยด้านการจราจรภายในโครงการประจำบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และบริเวณทางเข้าออกที่จอดรถยนต์ของ โครงการ เพื่อสามารถชี้แจงหากที่จอดรถยนต์ในอาคารที่กำลังจะเข้าไปจอดนั้นเต็มแล้วและคอยแนะนำที่ จอดรถที่ยังว่างอยู่ได้

โครงการจัดให้มีที่จอดรถระบบอัตโนมัติ บริเวณอาคาร TOWER ที่บริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 12 จำนวน 144 คัน เป็นระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยระบบเครื่องกล จำนวน 3 ชุด แบ่งเป็นเครื่องกลสำหรับรถ SEDAN (2,150 mm. (W)×5,250 mm. (L)×1,550 mm. (H), 2,300 Kg.) จำนวน 2 ชุด (104 คัน) และ เครื่องกลสำหรับรถ SUV (2,150 mm. (W)×5,250 mm. (L)×2,000 mm. (H), 2,500 Kg.) จำนวน 1 ชุด (40 คัน)

การขับรถเข้าที่จอดรถระบบอัตโนมัติ

ก. โครงการจัดให้มีที่จอดรถระบบอัตโนมัติ บริเวณอาคาร TOWER ที่บริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 12 จำนวน 144 คัน เป็นระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยระบบเครื่องกล จำนวน 3 ชุด แบ่งเป็นเครื่องกล สำหรับรถ SEDAN จำนวน 2 ชุด (104 คัน) และเครื่องกลสำหรับรถ SUV จำนวน 1 ชุด (40 คัน) ซึ่งก่อน ทางเข้าช่องรับรถของระบบจอดรถอัตโนมัติจะมีป้ายบอกขนาดของรถที่สามารถเข้าจอดได้ซึ่งทางโครงการ จะติดป้ายให้ชัดเจนว่า ช่องจอดชุดใดสำหรับรถ SEDAN หรือรถ SUV รวมถึงแจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบก่อน การใช้งานเพื่อมิให้เกิดความสับสน และเข้าใจการใช้งานมากขึ้น อีกทั้งยังมีระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับขนาด ของรถที่จะเข้าจอด ในกรณีที่ผู้ขับรถไม่ได้สังเกต ป้าย

เมื่อขับรถมาหน้าที่จอดรถระบบอัตโนมัติเพื่อที่จะเลี้ยวเข้าช่องรับรถ ผู้ขับรถต้อง ชะลอรถและสังเกตสัญญาณ ป้ายไฟสีเขียว เพื่อแสดงว่าระบบพร้อมที่จะรับเข้าไปจอด เมื่อระบบรับสัญญาณ จากการ์ดแล้วส่งสัญญาณให้ประตูเปิด จากนั้นผู้ขับต้องขับเข้าไปจอดในช่องรับรถอย่างระมัดระวัง

ข. ผู้ขับรถใช้ความระมัดระวังในการขับรถเข้ามาจอดในช่องรับรถของที่จอด ระบบอัตโนมัติโดยจอดให้ ตรงร่องของถาดรองรับรถ ซึ่งหน้าช่องรับรถจะบอกขนาดของรถที่สามารถเข้าจอด ได้และมีระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับระยะ และขนาดของรถที่เข้ามาจอด

ค. เมื่อเข้าจอดรถได้ในตำแหน่งที่ถูกต้องแล้ว ผู้ขับรถสำรวจภายในรถว่าได้ดึง เบรกมือเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งสำรวจสิ่งของมีค่าหรือสิ่งมีชีวิตในรถก่อนออกจากรถและปิดรถเรียบร้อยแล้ว

ง. เมื่อผู้ขับรถสำรวจความเรียบร้อยทั้งหมดแล้ว ผู้ขับรถเดินออกทางประตูออกที่ ด้านหน้าประตูออกให้ใช้ บัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) สัมผัสเพื่อให้ระบบรับข้อมูล และประตูช่อง รับรถจะปิด หลังจากนั้นระบบจะมีการ เริ่มต้นทำงานนำรถไปจัดเก็บในตำแหน่งที่ว่างอยู่

จ. เมื่อประตูช่องรับรถปิดแล้วระบบจะนำรถขึ้นไปจอดในตำแหน่งช่องที่ว่าง

ณ. เมื่อรถจอดในตำแหน่งแล้วระบบจะนำถาดรอรถอันใหม่ลงมาตามช่องรับรถ เพื่อรอรถคันถัดไป

การนำรถออกจากที่จอดรถระบบอัตโนมัติ

การให้ข้อมูลกับระบบเพื่อนำรถออกจากอาคารจอดรถ ผู้ขับรถจะต้องไปที่หน้า ช่องรับรถ โดยนำบัตรรถไก้อิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) ไปสัมผัสที่หน้าจอที่หน้าช่องรับรถ เมื่อระบบรับ ข้อมูลจากบัตรรถไก้อิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) แล้ว ผู้ขับสามารถตรวจสอบเวลาที่รถจะออกมาและสามารถ รอรถตามหมายเลขช่องรับรถจากหน้าจอแสดงผล

เมื่อรถลงมาที่หน้าช่องรับรถแล้ว ประตูช่องรับรถจะเปิดออก ผู้ขับสามารถเดินเข้า ไปในช่องรับรถ ซึ่งรถจะหันหน้าออกด้านหน้าช่องรับรถพร้อมที่จะขับออก ซึ่งผู้ขับต้องใช้ความระมัดระวัง ในการเลี้ยวออก โดยมองกระจกโค้งด้านหน้าเพื่อระวังรถที่สวนมา

2.5.9 การจัดการพื้นที่สีเขียวในโครงการ

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 2,182.00 ตารางเมตร โดยไม่นำพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร และพื้นที่สีเขียวที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการมาคิด รวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ คิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อประชากรของโครงการจะ เท่ากับ 1.00 ตารางเมตรต่อคน (ประชากรของโครงการทั้งหมด 2,180 คน) โดยจัดให้อยู่บริเวณชั้นล่าง ภายนอกอาคาร และจัดไว้บนอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง มีพื้นที่ทั้งหมด 1,160.00 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น (ทองหลางดำง หากนกยูงฝรั่ง อโศกดินแดง และहुกวาง) 749.00 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน (กระดุมทองเลื้อย ผักเป็ดแดงหวดปลาตุกกระ ไทรเกาหลีและพุดศุภโชค) 411.00 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวบนอาคาร มีพื้นที่ทั้งหมด 1,022.00 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียว อาคาร TOWER บริเวณชั้นที่ 44 ชั้นที่ 46 ชั้นที่ 48 และชั้นดาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ และพื้นที่สีเขียวอาคาร VILLA บริเวณชั้นล่าง บริเวณชั้นที่ 18 ชั้นหลังคา/สวนหลังคา และชั้นดาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 44 อาคาร TOWER มีพื้นที่ทั้งหมด 22.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ ผักเป็ดแดง
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 46 อาคาร TOWER มีพื้นที่ทั้งหมด 100.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ หวดปลาตุกกระ และพุดศุภโชค
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 48 อาคาร TOWER มีพื้นที่ทั้งหมด 70.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ ไทรเกาหลีและหญ้านวลน้อย
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ อาคาร TOWER มีพื้นที่ทั้งหมด 115.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ ไทรเกาหลีและหญ้านวลน้อย

- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง อาคาร VILLA มีพื้นที่ทั้งหมด 175.00 ตารางเมตร (เพิ่มขึ้น) เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ ผักเป็ดแดง ไทรเกาหลีและพุทศุโข
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่18 อาคาร VILLA มีพื้นที่ทั้งหมด 60.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ ผักเป็ดแดง
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นหลังคา/สวนหลังคา อาคาร VILLA มีพื้นที่ทั้งหมด 360.00 ตาราง เมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ ไทรเกาหลีและหญ้านวลน้อย
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้า/หนีไฟทางอากาศ อาคาร VILLA มีพื้นที่ทั้งหมด 120.00 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินทั้งหมด ได้แก่ ไทรเกาหลีและหญ้านวลน้อย

2.6 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว

จากข้อกำหนดของกฎกระทรวง “กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว” พ.ศ. 2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (30 พฤศจิกายน 2550) ข้อ 2 พื้นที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในบริเวณที่ 1 ซึ่งหมายถึงพื้นที่หรือบริเวณที่เป็นดินอ่อนมากที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกล และลักษณะ อาคารของโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบไปด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) จำนวน 1 อาคาร จัดเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป (ข้อ 3) ทำให้ต้องออกแบบ โครงสร้างอาคารให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ โดยโครงการได้มีการออกแบบ โครงสร้างของอาคารที่รับแรงแผ่นดินไหวโดยอ้างอิงข้อกำหนดตามมาตรฐาน ประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ.1302 ซึ่งสอดคล้องกับกฎกระทรวงปีพ.ศ. 2550 “กำหนดการ รับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวโดยการออกแบบได้คำนึงถึงกำลังรับน้ำหนักของอาคาร (Strength Design) และการออกแบบให้มีสภาวะใช้งานที่เหมาะสม (Serviceability Design) โดยควบคุมการโก่งตัวและรอยร้าวให้อยู่ภายในพิสัยที่กำหนดไว้ตามกฎหมายและมาตรฐานการออกแบบโครงสร้าง

2.7 การออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงานตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมและอนุรักษ์พลังงาน อาคารโครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) จำนวน 1 อาคาร มี พื้นที่ใช้สอยของอาคารรวม 53,856.00 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร TOWER เท่ากับ28,929.00 ตารางเมตร และอาคาร VILLA เท่ากับ 24,927.00 ตารางเมตร ดังนั้นการออกแบบอาคาร จึงยึดถือ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐานหลักเกณฑ์และวิธีการในการ ออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยในกฎกระทรวงนี้กำหนดให้อาคารประเภท สถานพยาบาล สถานศึกษา สำนักงาน อาคารชุด อาคารชุมนุมคน โรงแรม โรงมหรสพ โรงแรม สถานบริการ และ ศูนย์การค้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานโดย มาตรฐานและหลักเกณฑ์ ในการออกแบบอาคารของโครงการมีความสอดคล้องกับการออกแบบอาคารตามกฎกระทรวง

2.8 รายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยตำแหน่งสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุดอยู่ที่ชั้นลอย อาคาร TOWER มีขนาดพื้นที่ 58 ตารางเมตร ซึ่งเพียงพอและสะดวกต่อการใช้งาน นอกจากนี้ ยังจัดให้มีห้องเก็บเอกสาร บริเวณชั้น 1 และชั้นลอย อาคาร TOWER มีขนาดพื้นที่ 6 ตารางเมตร ต่อห้อง รวมมีขนาด พื้นที่ห้องเก็บเอกสารทั้งสิ้น 12 ตารางเมตร สำหรับจัดเก็บเอกสาร และจะดำเนินการจดทะเบียนเมื่อมีการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกำหนด การบริหารจัดการนิติ บุคคลอาคารชุดจะกระทำโดย คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่ง ได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมตาม ข้อบังคับ โดยมีการว่าจ้างบริษัท ผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบ สาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดย ไม่ขัดข้องต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางโครงการ ทเวนตี้เอท ซิดลม มีดังนี้

1. โครงการซิดลม ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 48 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร TOWER) จำนวน 1 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 20 ชั้น และชั้นใต้ดิน 6 ชั้น (อาคาร VILLA) จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บน ที่ดินขนาดเนื้อที่ 3-0-24 ไร่ (4,896 ตารางเมตร) โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ ที่ชั้นลอยของอาคาร TOWER มีขนาดพื้นที่ 40 ตารางเมตร
2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด มีดังต่อไปนี้
 - เสาเข็มคอนกรีต ประเภทเข็มเจาะ
 - ฐานราก เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - ผนังภายนอกและภายในอาคารก่ออิฐและหรืออิฐมวลเบา ฉาบปูน หรือกระຈ
 - ผนังภายนอกและภายในอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ฉาบปูน
 - พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - พื้น POSTTENSION
 - บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - ราวางระเบียงกันตก
3. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุด มีดังต่อไปนี้
 - สำนักงานนิติบุคคลฯ
 - ถนนเข้า-ออก ทางเดินรถ
 - ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ
 - ที่จอดรถยนต์ระบบอัตโนมัติ
 - ที่จอดรถจักรยานยนต์ และที่จอดรถจักรยาน
 - รั้วโครงการ
 - ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง
 - โถงลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์

- ระบบดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FIRE HOSE CABINET)
- ระบบเตือนอัคคีภัย
- ไฟฟ้าฉุกเฉิน (EMERGENCY LIGHT)
- ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคารชุด
- ห้องเครื่องปั๊ม (BOOSTER PUMP) และชั้นดาดฟ้า อุปกรณ์
- จานรับสัญญาณระบบโทรทัศน์ (MATV)
- ระบบสุขาภิบาลภายในอาคารชุด
- ระบบระบายน้ำรอบอาคารชุด
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ห้องพักขยะทุกชั้น
- ระบบปรับอากาศสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง
- โถงพักคอย
- ถนน และทางเดินส่วนกลาง
- ดาดฟ้าอาคารชุด
- บันไดหลัก บันไดหนีไฟ
- พัดลมอัดอากาศในบันไดหนีไฟ
- ช่องท่อสำหรับระบบสายไฟฟ้า น้ำประปา น้ำโสโครก น้ำทิ้ง น้ำดับเพลิง
- ท่อระบายน้ำฝน
- สระว่ายน้ำ และอุปกรณ์
- ห้องออกกำลังกาย (Fitness room)
- ห้อง ร.ป.ภ.
- ห้องแม่บ้าน
- ห้องอเนกประสงค์
- CCTV วงจรปิด
- ระบบควบคุม การเข้า-ออก (Access Control) และอุปกรณ์
- สวน และต้นไม้ ส่วนกลาง
- ตู้ใส่จดหมาย
- ห้องน้ำส่วนกลาง
- ป้ายโครงการ
- ป้ายจราจร ป้ายสัญลักษณ์ต่างๆ
- ห้องควบคุมงานระบบต่างๆ
- ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้วหรือที่จัดที่ให้มีในภายหลัง