

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โคลส รัชดา 7 (KLOS RATCHADA 7) ตั้งอยู่ที่ ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ดำเนินการโดยบริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง : 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ระบบจอดรถด้วยเครื่องจักรกล 2 ระดับ และห้องเครื่อง) จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 111 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมคิดค่าธรรมเนียมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 6,127 ตารางเมตร โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 11 แปลง ขนาดพื้นที่ดินรวม 0-3-14.5 ไร่ หรือ 1,258 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด รายละเอียดดังตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่		เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	4696	517	0-0-15.7	62.8	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2	4697	518	0-0-0.4	1.6	
3	4695	519	0-0-19.7	78.8	
4	4694	520	0-0-0.6	2.4	
5	4691	521	0-0-15.9	63.6	
6	4690	522	0-0-0.6	2.4	
7	4689	528	0-0-55	220.0	
8	469	529	0-0-58	232.0	
9	4698	530	0-0-41	164.0	
10	4692	569	0-0-53.9	215.6	
11	4688	570	0-0-53.7	214.8	
ขนาดพื้นที่รวม			0-3-14.5	1,258.0	

ที่มา : บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2566

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกของพื้นที่โครงการ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 7 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกพระรามเก้า มุ่งหน้าแยกเทียมร่วมมิตร ผ่านแยกเทียมร่วมมิตรระยะทางประมาณ 350 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกห้วยขวาง มุ่งหน้าแยกพระรามเก้า กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษกประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(3) เส้นทางที่ 3 จากถนนวัฒนธรรม มุ่งหน้าแยกเทียมร่วมมิตร ผ่านแยกถนนเทียมร่วมมิตรตัดกับถนนวัฒนธรรม และแยกศูนย์วัฒนธรรม เลี้ยวขวาที่แยกเทียมร่วมมิตร เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษกประมาณ 350 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(4) เส้นทางที่ 4 จากถนนเทียมร่วมมิตร ทิศทางมุ่งหน้าถนนวัฒนธรรม เลี้ยวขวาที่แยกถนนเทียมร่วมมิตรตัดกับถนนวัฒนธรรม เติรตรงไปบนถนนวัฒนธรรมระยะทางประมาณ 800 เมตร ผ่านแยกศูนย์วัฒนธรรมเลี้ยวขวาที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(5) เส้นทางที่ 5 จากถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ ทิศทางจากถนนประชาอุทิศมุ่งหน้าแยกห้วยขวาง เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก จากนั้นกลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกประมาณ 350 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(6) เส้นทางที่ 6 จากถนนประชาสงเคราะห์ ทิศทางมุ่งหน้าแยกห้วยขวาง เลี้ยวขวาที่แยกห้วยขวาง จากนั้นเติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกประมาณ 350 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(7) เส้นทางที่ 7 จากถนนประชาสงเคราะห์ ทิศทางมุ่งหน้าแยกถนนประชาสงเคราะห์ เติรตรงไปบนถนนประชาสงเคราะห์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยประชาสงเคราะห์ 30 ระยะทางประมาณ 30 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยเปรมสมบัติ ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 7 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวากออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกห้วยขวาง เพื่อออกถนนรัชดาภิเษกมุ่งหน้าแยกพระรามเก้า เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนเพชรบุรีและพื้นที่เขตวัฒนาได้

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกห้วยขวาง เพื่อออกถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนลาดพร้าวและพื้นที่เขตดินแดงได้

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกห้วยขวาง เพื่อออกถนนรัชดาภิเษกฝั่งขาเข้า เลี้ยวซ้ายที่แยกเทียมร่วมมิตร และแยกศูนย์ วัฒนธรรมออกถนนเทียมร่วมมิตร เติรตรงไปบนถนนเทียมร่วมมิตร ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร กลับรถที่แยกถนนเทียมร่วมมิตร เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนเทียมร่วมมิตรตัดกับถนนวัฒนธรรม เพื่อเข้าถนนวัฒนธรรม เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนเพชรบุรีและพื้นที่เขตวัฒนาได้

(4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกไปซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกห้วยขวาง เพื่อออกถนนรัชดาภิเษกฝั่งขาเข้า เลี้ยวซ้ายที่แยกเทียมร่วมมิตรออกถนนเทียมร่วมมิตรเป็นเส้นทางไปยังถนนประชาอุทิศและพื้นที่เขตวังทองหลาง

(5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษกเลี้ยวขวาที่แยกห้วยขวางออกถนนประชาอุทิศบ่าเพ็ญ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนประชาอุทิศและพื้นที่เขตห้วยขวาง

(6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เติรตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายที่แยกห้วยขวาง ออกถนนประชาสงเคราะห์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนวิภาวดีรังสิตและพื้นที่เขตดินแดงได้

(7) เส้นทางที่ 7 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายออกซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยเปรมสมบัติ ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวซ้ายออกซอยเปรมสมบัติแยก 33 ระยะทางประมาณ 30 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนประชาสงเคราะห์ ระยะทางประมาณ 370 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนประชาสงเคราะห์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนวิภาวดีรังสิตและพื้นที่เขตดินแดงได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกโครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าสายเฉลิมรัชมงคล (MRT) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีห้วยขวาง โดยสถานีดั้งกล่าวตั้งอยู่ถนนรัชดาภิเษก ทางด้านทิศเหนือของโครงการ มีระยะห่างจากโครงการถึงแนวเขตขานชาลาสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวประมาณ 1.1 กิโลเมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

อาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม(ให้เช่า)ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) เขตทางกว้าง 6 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา และร้านอาหาร ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 แห่ง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 7 (ซอยนาทอง 4) เขตทางกว้าง 6 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และบ้านพัก อาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

หมายเหตุ : * สำนักงานเขตดินแดงได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการตามหนังสือเลขที่ กท.7603/2520 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2566 รายละเอียดดังนี้ (ดูภาคผนวกที่ 2 หน้า ผ.2-3 และหน้า ผ.2-4 ประกอบ)

“สำนักงานเขตดินแดงได้ตรวจสอบจากเอกสารระวาง UMT รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ดังนี้

- 1. ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (นาทอง 7) เริ่มตั้งแต่ซอยรัชดาภิเษก 7 (นาทอง) ยาวตลอดแนวสิ้นสุดแนวเขตโครงการที่ขอตตรวจสอบเป็นทางสาธารณประโยชน์ขนาดของเขตทางกว้าง 6.00 เมตร**
- 2. ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 7 (นาทอง 4) เริ่มตั้งแต่ซอยรัชดาภิเษก 7 (นาทอง) ยาวตลอดแนวสิ้นสุดแนวเขตโครงการที่ ขอตตรวจสอบเป็นทางสาธารณประโยชน์ขนาดของเขตทางกว้าง 6.00 เมตร**
- 3. ซอยรัชดาภิเษก 7 (นาทอง) เริ่มตั้งแต่ถนนรัชดาภิเษก ยาวตลอดแนวไปถึงปากซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 7 (นาทอง 4) เป็นทางสาธารณประโยชน์ขนาดของเขตทางกว้าง 8.00 เมตร**
- 4. ถนนรัชดาภิเษก เป็นทางสาธารณประโยชน์ขนาดของเขตทางรวมทางเท้ามีความกว้าง 40.00 เมตร”**

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ระบบจอดรถด้วยเครื่องจักรกล 2 ระดับ และห้องเครื่อง) จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 111 ห้อง มีพื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากัน เท่ากับ 6,127 ตารางเมตร พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 780 ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 44 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์รวมทั้งสิ้น 9 คัน โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 1 (2ระดับ)	เป็นพื้นที่จอดรถระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน 2 คัน/ระดับ รวม 2 ระดับ มีจำนวนที่จอดรถ 4 คัน พื้นที่บ่อลิฟต์ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล บ่อลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ
ชั้นที่ 1	เป็นช่องรับรถระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน 1 ชุด ที่จอดรถระบบปกติ จำนวน 16 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 14 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน ห้องพักคอย ห้องซักผ้า ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา ห้องควบคุม สำนักงานนิติบุคคล ตู้จดหมาย ห้องพักผ่อนรวม บัอมายาม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โถงต้อนรับ บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 16 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 3 ถึง 6	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง ชั้น รวม 4 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 68 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 7	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 14 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา ห้องอาบน้ำชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 8	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 13 ห้อง ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นดาดฟ้า	เป็นสระว่ายน้ำ จุดชำระร่างกาย พื้นที่จัดสวน พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ที่จอดรถอัตโนมัติ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน และบันได

นอกจากนี้ ภายในอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8 ยังประกอบด้วยที่จอดรถระบบเคลื่อนย้ายรถด้วย
เครื่องจักรกลจำนวน 12 ระดับ โดย 1 ระดับมีจำนวนช่องจอดรถ 2 คัน ดังนั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8 จึงมีจำนวนที่
จอดรถระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวนรวม 24 คัน

2.3 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่าตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน
35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร
ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป " ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ
รวมทั้งสิ้น 359 คน " โดยมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.5-1

ตารางที่ 2.3 -1 สรุปจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ

กิจกรรม	จำนวนห้อง (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก* (คน/ห้อง)	จำนวน (คน)
1. ผู้พักอาศัยภายในโครงการ			
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	103	3	309
2) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	8	5	40
2. พนักงานโครงการ	-	-	10
รวมผู้พักอาศัยและพนักงานทั้งหมดของโครงการ			359

หมายเหตุ : * สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2566

2.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.4.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทะเล โดยจะต่อท่อประปาขนาด 50 มิลลิเมตร จากท่อประปาริมซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้าของอาคาร รายละเอียดดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 3 ถัง สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคและสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง แต่ละถังมีความจุ 54.83 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุรวม 109.66 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการได้ติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 ชุด (ใช้งานจริง 1 ชุด และสำรอง 1 ชุด) แต่ละชุดมีอัตราการสูบ 20 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TD 35 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

(1.2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง มีความจุ 87.78 ลูกบาศก์เมตรโดยรายละเอียดจะกล่าวต่อไปในหัวข้อ 2.7.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

(2) ถังเก็บน้ำดาดฟ้า จำนวน 7 ถัง แต่ละถังมีความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 4 ถัง มีความจุรวม 20 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง) มีอัตราการสูบ 42 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 18 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร และถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 3 ถัง มีความจุรวม 15 ลูกบาศก์เมตร

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัย ตามที่เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 84 ลูกบาศก์เมตร/วัน” รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2.4.1-1 (อ้างอิงข้อมูลจากผู้ออกแบบงานระบบบริษัท จีไอ ดีไซน์ แอนด์ เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2566)

ตารางที่ 2.4.1-1 การประเมินปริมาณการใช้น้ำของโครงการ

ประเภทกิจกรรม	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/ วัน)
1. ห้องชุดอาศัย จำนวน 111 ห้อง		
- ห้องชุดอาศัย ขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	200 ลิตร/คน/วัน	61.80
- จำนวน 103 จำนวนรวมทั้งสิ้น 309 คน		
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	200 ลิตร/คน/วัน	8.00
- จำนวน 8 ห้อง จำนวนรวมทั้งสิ้น 40 คน		
2. พนักงานโครงการ จำนวน 10 คน	75 ลิตร/คน/วัน	0.75
3. ห้องพักริมน้อยชั้น 2-8 (ขนาดพื้นที่รวม 23.1 ตารางเมตร)	1.50 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	0.04
4. ห้องพักริมน้อยรวม (ขนาดพื้นที่รวม 8.70 ตารางเมตร)	1.50 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	0.02
5. ห้องโถงต้อนรับ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 15 คน)	40 ลิตร/คน/วัน	0.60
6. ห้องซักผ้า (รองรับเครื่องซักผ้า จำนวน 3 เครื่อง)	2,000 ลิตร/วัน	6.60
7. ห้องออกกำลังกาย (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 16 คน)	30 ลิตร/คน/วัน	0.48
8. ห้องพักผ่อน (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 10 คน)	30 ลิตร/คน/วัน	0.30
9. สระว่ายน้ำ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 32 คน)	30 ลิตร/คน/วัน	0.96
10. สระว่ายน้ำ (การระเหยของน้ำ (ขนาดพื้นที่รวม 77.2 ตารางเมตร)	4.28 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	0.34
11. พื้นที่สีเขียว (378.14 ตารางเมตร)	10 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	3.79
รวมปริมาณน้ำใช้ของโครงการ		= 83.68 หรือประมาณ 84

ที่มา : บริษัท จีโอ ดีไซน์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2566

2.4.2 สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ประมาณ 77.20 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.20 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยที่มาใช้บริการ ทั้งนี้โครงการจัดให้มีจุดชำระร่างกายบริเวณชั้นดังกล่าวและจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจน นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างเพียงพอทั้งบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจนในกรณีที่มีการเปิดใช้สระว่ายน้ำในเวลากลางคืน รวมทั้งโครงการจะต้องกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ

2.4.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจาก การอาบน้ำและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเต็มสระว่ายน้ำ (การระเหยของน้ำ) และน้ำสำหรับการรดน้ำต้นไม้ และรวมน้ำเสียทั้งหมดจากการล้างห้องพักมูฟอยรวม โดยจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้น 79.55 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.4.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้าของอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 และ 150 มิลลิเมตรซึ่งจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำโดยรอบอาคาร และถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

(2.1) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 100 และ 110 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(2.2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 110 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ เข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนักภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2.3) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 110 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำเข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนักภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ระบบระบายน้ำถนนภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ซึ่งจากแผนที่พื้นที่บริหารจัดการน้ำท่วมดินแดง ห้วยขวาง เขตดินแดง และเขตห้วยขวาง ที่ปรากฏในเอกสารแผนปฏิบัติการป้องกันและแก้ไขปัญหา น้ำท่วมกรุงเทพมหานคร ประจำปี 2566 สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่เขตดินแดง ไม่มีพื้นที่จุดอ่อนน้ำท่วม และมีคลองระบายน้ำที่อยู่ใกล้ที่สุด คือ คลองยายสุน อยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 150 เมตร โดยบริเวณที่ตั้งโครงการจัดให้มีสถานีสูบน้ำ จำนวน 4 จุด ได้แก่

1) สถานีสูบน้ำคลองยายสุน ขนาด 2.00 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยจะสูบน้ำจากคลองยายสุนไปยังคลองสามเสนต่อไป

2) บ่อสูบน้ำถนนรัชดาภิเษก ตอนลงคลองห้วยขวางฝั่งเหนือ ขนาด 3.50 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยจะสูบน้ำบริเวณถนนรัชดาภิเษกเพื่อลงคลองห้วยขวางต่อไป

3) บ่อสูบน้ำถนนรัชดาภิเษก ตอนลงคลองห้วยขวาง ขนาด 3.50 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยจะสูบน้ำบริเวณถนนรัชดาภิเษกเพื่อลงคลองห้วยขวางต่อไป

4) บ่อสูบน้ำนาของ ขนาด 2.00 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยจะสูบน้ำบริเวณถนนประชาสงเคราะห์ เพื่อลงคลองขวางนาของต่อไป

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่อง จุดเฝ้าระวังน้ำท่วมของ พื้นที่เขตดินแดง มี 5 จุด ได้แก่ (อ้างอิงจาก แผนปฏิบัติการป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วมกรุงเทพมหานครประจำปี 2566 ในส่วนรับผิดชอบของสำนักการระบายน้ำ, สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร : 2566)

- 1) ถนนดินแดง ช่วงซอยสุทธิพร 2 และแยกประชาสงเคราะห์
- 2) ถนนประชาสงเคราะห์ จากวงเวียนหอนาฬิกา ถึงถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ
- 3) ถนนประชาสุทธตลอดสาย
- 4) ถนนรัชดาภิเษก จากแยกพระราม 9 ถึงแยกห้วยขวาง
- 5) ถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณหน้ากรมทหารราบที่ 1 มหาดเล็กรักษาพระองค์

2.4.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ขนาดพื้นที่ 3.70 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละชั้นจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร (48 x 55 x 104 เซนติเมตร) จำนวน 4 ถัง (ถังมูลฝอยทั่วไป ภายในห้องด้วยถุงสีน้ำเงิน ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ ภายในห้องด้วยถุงสีดำ ถังมูลฝอยอันตราย ภายในห้องด้วยถุงสีส้ม และถังมูลฝอยติดเชื้อ ภายในห้องด้วยถุงสีแดง) และถังมูลฝอยขนาด 190 ลิตร (58 x 71.6 x 104 เซนติเมตร) จำนวน 1 ถัง ได้แก่ ถังมูลฝอยรีไซเคิล ภายในห้องด้วยถุงสีขาวขุ่น สีเหลือง หรือสีขาวใส ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างเพียงพอ

2.4.6 ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) และระบบโทรทัศน์วงจรรวม

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ในการตรวจตราความปลอดภัยในพื้นที่ตามจุดต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร) นอกจากนี้ โครงการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรรวมภายในอาคารประกอบด้วย จานดาวเทียมระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเผื่อไว้รองรับระบบที่ติดตั้งแล้ว

2.4.7 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 546 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของอาคารจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงโดยแปลงไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oli Type) ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุดแปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ โคมไฟฟ้าฉุกเฉิน (Battery 12/24V) และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ขนาด 65 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง เพื่อสำรองไฟฟ้าระบบจราจรด้วยเครื่องจักรกล และระบบเครื่องสูบน้ำ โดยห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าตั้งอยู่ในชั้นที่ 1 ของอาคารโครงการ ซึ่งภายในจัดให้มีถังเก็บน้ำมันจำนวน 1 ถัง ความจุ 155 ลิตร

2.4.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และเตือนอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

1.1) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จัดให้มีถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ความจุ 87.78 ลูกบาศก์เมตร

1.2) ระบบท่อเย็น (Stand Pipe) จัดให้มีท่อเย็น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกู้ภัยทั่วๆไป

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) ขนาด 150 x 65 x 65 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 3 ชุด อยู่ด้านทิศเหนือบริเวณด้านหน้าโครงการ

1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

1.5) ถังดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้ภายนอก ตู้ FHC ที่ชั้น 1 บริเวณด้านหน้าห้องเครื่องไฟฟ้า จำนวน 1 ถัง

1.6) ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง Class ABC ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งภายในตู้ FHC ทุกตู้ และติดตั้งไว้ภายนอกตู้ FHC ที่ชั้นใต้ดิน บริเวณห้องเครื่องเครื่องสูบน้ำ จำนวน 1 ถัง

1.7) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ครอบคลุมพื้นที่ 12 ตารางเมตร/จุด โดยติดตั้งไว้ภายในระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลทุกชั้น

2) ระบบเตือนอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FACP)

(2) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

(3) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

(4) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยลำโพงเสียงประกาศและแสงไฟกระพริบ (Alarm Speaker With strobe Light)

(5) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ (Fire Alarm Manual Station)

(6) โทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone)

(7) เครื่องตรวจจับก๊าซรั่ว (Gas Leak Detector)

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง ความจุ 87.78 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงชั้นดาดฟ้า จำนวน 3 ถัง แต่ละถังมีความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร รวม 3 ถัง มีความจุรวม 15 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงของโครงการมีปริมาณรวม 102.78 ลูกบาศก์เมตร โดยจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง = 1.14 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 70 เมตร สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นานอย่างน้อย 90 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)

4) ระบบหนีไฟ

4.1) ทางหนีไฟ จัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟ จำนวน 2 บันได ดังนี้

- บันได ST-01 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174 และ 0.178 เมตร มีชันพักกว้าง 1.50 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.58 เมตร และอีกด้านมีความยาว 3.40 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติโดยแต่ละชั้นมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

- บันได ST-02 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.90 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174 และ 0.178 เมตร มีชันพักกว้าง 0.90 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน มีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.58 เมตร และอีกด้านมีความยาว 2.20 เมตร มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยแต่ละชั้นมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า

1.4 ตารางเมตรนอกจากนี้ จากคำนวณระยะเวลาที่ใช้ในการหนีไฟ พบว่า ผู้พักอาศัยและพนักงานภายในอาคาร จะใช้เวลาในการอพยพหนีไฟเท่ากับ 9.90 นาที ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนด 60 นาที ดังนั้น จะสามารถอพยพออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างรวดเร็วและปลอดภัยกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

4.2) ประตูลีไฟ

โครงการออกแบบประตูลีไฟ ซึ่งทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2.0 เมตร โดยประตูลีไฟของโครงการจะออกแบบให้เป็นมือจับแบบก้านโยก (เชาควาย) สามารถเปิดย้อนกลับ (Re-entry) เข้ามาภายในอาคารได้ทั้งชั้น 2 ถึงชั้นที่ 8 ซึ่งโครงการกำหนดมาตรการห้ามล้อคฤณแจของประตูเข้า-ออกสู่บันไดหนีไฟที่โครงการกำหนดไว้

4.3) จุดรวมพล

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการเพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคน ว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในอาคารหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันที่ โดยโครงการจัดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้น จำนวน 2 จุดขนาดพื้นที่รวม 101.58 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 405 คน(โดย 1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร/จุด) ซึ่งจุดรวมพลดังกล่าวสามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ จำนวน 359 คน ได้อย่างเพียงพอ

4.4) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

โครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน เป็นเครื่องมือให้แสงสว่างกรณีเกิดเหตุไฟฟ้าขัดข้อง โดยเครื่องจะส่องสว่างอัตโนมัติ ซึ่งติดตั้งไว้บริเวณโถงบันไดทุกชั้น โถงทางเดินบริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้าห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าชั้นที่ 1 ห้องไฟฟ้าประจำชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ห้องน้ำสำหรับผู้พิการทุพพลภาพ บริเวณชั้นที่ 1 และชั้น 7 เพื่อการหนีภัยและอพยพจากจุดเกิดเหตุได้อย่างปลอดภัย