

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

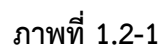
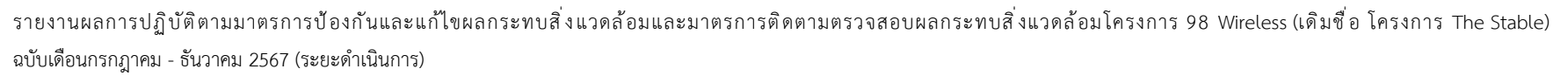
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการ The Stable ต่อมามีการเปลี่ยนชื่อเป็น โครงการ 98 Wireless ปัจจุบันโครงการฯ ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระยะเปิดดำเนินการ และได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 โดยตัวโครงการเป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยโครงการ 32,818 ตร.ม. จำนวนห้องพักรวม 77 ห้อง ตั้งอยู่ที่ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1009.5/10249 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555 โดยหนังสือเห็นชอบได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวทางให้โครงการปฏิบัติ รวมไปถึงเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทุก 6 เดือนนั้น

นิติบุคคลอาคารชุด 98 ไวร์เลส จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้เข้ามาดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ 98 Wireless (เดิมชื่อโครงการ The Stable) ระยะดำเนินการ ช่วงเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเนื้อหาบทนี้จะแสดงผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทำการตรวจประเมินด้วยวิธี Walk through Survey พร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ 98 Wireless (เดิมชื่อโครงการ The Stable)
สถานที่ตั้งโครงการ	:	98 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) โดยมีอาณาเขตติดต่อทิศต่างๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ	อาคารเซ็นเตอร์พอยท์ ขนาดความสูง 27 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาสานักเพลินจิต ขนาดความสูง 14 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง (บ้านพักอาศัยของ เอกอัครราชทูตสหรัฐอเมริกา ประจำประเทศไทย) ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน ให้เช่า (Prime Office) ขนาดความสูง 18 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนวิฑู เขตทางกว้างประมาณ 28.3 เมตร ถัดไปเป็นอาคารโรงแรมพลาซ่า แอทธินี รอยัลเมอริเดียน ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และร้านอาหาร (สงวนศรี) ขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อาคารพักอาศัย (Embassy Place Apartment) ขนาดความสูง 10- 12 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัย และอาคารพาณิชย์
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด 98 ไวร์เลส
สถานที่ติดต่อ	:	98 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	เลขที่ ทส 1009.5/10249 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2555 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	กรกฎาคม พ.ศ. 2567
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งหมดเสร็จเรียบร้อยแล้วและอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ
ขนาดพื้นที่	:	เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยโครงการ 32,818 ตารางเมตร จำนวนห้องพักรวม 77 ห้อง



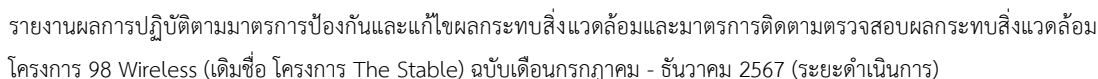
บริเวณที่ตั้งโครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการตามที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 131.35 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 77 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 32,818 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้น5B	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 24 คัน) ห้องเครื่องงานระบบ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2B-5A	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 48 คัน/ชั้น รวม 3 ชั้น) ห้องเครื่องงานระบบห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 1B-2A	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 46 คัน) ห้องเครื่องงานระบบ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 1A	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องอัดอากาศ ห้องเครื่องงานระบบทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (ภายนอกอาคารจำนวนที่จอดรถยนต์ 5 คัน) โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเก็บของ ห้องเก็บจักรยานห้องวิศวกรรม และการสื่อสาร ห้องเครื่องงานระบบ ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องน้ำ ห้องแยกมูลฝอย ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยแห้ง และห้องมูลฝอยอันตราย พื้นที่จัดสวน ทางเดินบันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นพื้นที่ห้องสมุด ห้องชาและไวน์ ห้องเก็บของ ห้องเตรียมการดับเพลิงห้องดับเพลิง ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องไฟฟ้าและแผงควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงานระบบห้องสำนักงาน ห้องพักผ่อน ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2 (ลอย)	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำเพื่อใช้ในสระว่ายน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงานระบบทางเดิน บันไดและลิฟต์
ชั้นที่ 3	เป็นพื้นที่ห้องสปา ห้องโยคะ ห้องออกกำลังกาย ห้องเด็กเล่น ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าโถงพักผ่อน ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่องงานระบบ พื้นที่สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน ห้องน้ำ ทางเดินบันไดและลิฟต์



- หน้า 1-5

- ชั้นที่ 13 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง
ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงานระบบ ห้องเครื่องระบบ
ปรับอากาศ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 14-18 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องพัก
ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/
ชั้น) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงานระบบ ห้องเครื่อง
ระบบปรับอากาศ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 19-21 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น
ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงานระบบห้องเครื่องระบบ
ปรับอากาศ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 22-23 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย แบบ Penthouse 2 ชั้น ขนาด 4
ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงาน
ระบบ ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 24-25 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย แบบ Penthouse 2 ชั้น ขนาด 4
ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องเครื่องงาน
ระบบ ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 26 เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องพัดลมอัดอากาศ ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ
ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 27 เป็นที่ตั้งห้องเก็บของบำรุงรักษาอาคาร ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได
- ชั้นพื้นหลังคา เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ และบันได

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมประมาณ 655.25 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวภายนอก
อาคารทั้งหมด รายละเอียดดังนี้

1) ชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 511.45 ตารางเมตร โดยจะเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 495.98 ตาราง
เมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ แคนา หูกะจวง ปิบ โอศกอินเดีย ไทรเกาหลี เข็มพิกุลโลกขาวหญ้าม้าลาย
นือออน และชาฮกเกี้ยน เป็นต้น

2) ชั้นที่ 3 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 143.8 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ แคนา
ไทร เกาหลี หญ้าม้าลาย เป็นต้น

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว บริเวณชั้น 1 และชั้น 3 พื้นที่รวมประมาณ 655.25 ตารางเมตร และเพิ่มพื้นที่สีเขียวแนวตั้งบริเวณรั้วด้านทิศเหนือและทิศใต้ของโครงการ ซึ่งจากการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการในเรื่องของพื้นที่สีเขียว พบว่า พื้นที่สีเขียวของโครงการทั้งหมดมีการปลูกต้นไม้และพืชพรรณที่เหมาะสมทุกบริเวณ มีการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาให้มีความสมบูรณ์อย่างต่อเนื่อง โดยรายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.1-2)

1.3.3 ระบบน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแมนศรี โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 26 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของโครงการ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 3 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร โดยแต่ละถังมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค - บริโภค จำนวน 2 ถัง โดยแต่ละถังมีความจุ 77 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 154 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 20 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 130 เมตรเพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 26

(1.2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง มีความจุ 185 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังพื้นที่ Low Zone และ High Zone กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 26 จำนวน 2 ถัง แต่ละถังมีความจุ 37.7 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 75.4 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบเครื่องละ 14 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 25 เมตร เพื่อรักษาแรงดันในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแมนศรี ผ่านมิเตอร์เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ จำนวน 3 ถัง (ถังเก็บน้ำ 2 ถัง และถังสำรองน้ำดับเพลิง 1 ถัง) จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ทั้งนี้เมื่อเทียบความต้องการน้ำประปาปัจจุบันกับความต้องการน้ำจากการประเมิน พบว่า ความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้จากการประเมิน โดยรายละเอียดระบบน้ำใช้ของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-4)

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Extended Aeration Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 125 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารและจะไหลเข้าสู่บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) ก่อนไหลเข้าสู่บ่อปรับสมดุล (Equalizing Tank) สำหรับน้ำเสียโสโครกและน้ำเสียจากการอาบล้าง และอื่น ๆ จะไหลเข้าสู่บ่อดักของแข็ง (Solid Separation Tank) จากนั้นจะไหลไปรวมกับน้ำเสียจากการประกอบอาหารที่บ่อปรับสมดุล (Equalizing Tank) เพื่อปรับอัตราการไหลของน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อช่วยเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้แก่ น้ำเสีย โดยจะช่วยให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจน (Aerobic Bacteria) สามารถเจริญเติบโตและย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศแล้วจะไหลเข้าสู่บ่อดักตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อตกตะกอนแยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจากส่วนที่เป็นน้ำใส ซึ่งตะกอนที่ตกลงสู่ก้นบ่อดักตะกอนจะไหลเข้าสู่บ่อกักตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Storage Tank) และส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศทันที สำหรับน้ำใสจะไหลผ่านตัวกรองของบ่อดักตะกอนเข้าสู่ถังเก็บน้ำใส (Effluent Tank) จากนั้นน้ำทั้งบางส่วนจะถูกสูบเพื่อนำไปรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และน้ำทิ้งที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนวิบูลย์บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Extended Aeration Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด รองรับน้ำเสียได้ 125 ลูกบาศก์เมตร/วัน และจัดให้มีระบบนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมารดน้ำต้นไม้ และน้ำทิ้งที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนวิบูลย์บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป โดยรายละเอียดการบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-5)

1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำของโครงการ ประกอบด้วย

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้งโดยระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคารประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 300 และ 400 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1 : 250 โดยมีบ่อดัก

การระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ โดยน้ำหลากบางส่วนจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ขนาดความกว้าง 3.15 เมตร ความยาว 7.5 เมตร ความลึกประสิทธิผล 1.7 เมตร ความจุประมาณ 41 ลูกบาศก์และส่วนที่เหลือจะหน่วงน้ำไว้ในท่อระบายน้ำ

สำหรับการระบายน้ำฝนจากชั้นใต้ดินแต่ละชั้นจะรวบรวมน้ำฝนโดยใช้รางระบายน้ำ ขนาดความกว้าง 250 มิลลิเมตร ความลึก 50, 120, 250 และ 300 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายน้ำ 2 ประเภทใหญ่ คือ ระบบระบายน้ำฝน และระบบระบายน้ำผ่านการบำบัด ซึ่งระบบต่าง ๆ ปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพในการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม นอกจากนี้ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝนจะทำหน้าที่รองรับน้ำฝนส่วนเกินที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ และจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอกโครงการ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกิดก่อนการพัฒนาโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไป ทั้งนี้ โครงการมีการบำรุงรักษาระบบระบายน้ำเป็นประจำ โดยรายละเอียดการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.1-7)

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 1-25 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ความกว้าง 1.86 เมตร ความยาว 2 เมตร ตั้งอยู่ใกล้กับห้องเครื่องงานระบบของแต่ละชั้น โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร ภายในโรงด้วยถุงสี่เหลี่ยมอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 1 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยอันตราย) นอกจากนี้ ในส่วนของโถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1) ห้องสมุด ห้องชาและไวน์ (ตั้งอยู่ชั้นที่ 2) ห้องสปา ห้องโยคะ ห้องเด็กเล่น และห้องออกกำลังกาย (ตั้งอยู่ชั้นที่ 3) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องดังกล่าว ซึ่งโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอย ดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง - เปียก - อันตราย และห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 1-25 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น และจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยอันตราย และห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล แต่เนื่องจากมีปริมาณน้อยจึงเปลี่ยนห้องพักขยะรีไซเคิลเป็นห้องพักรอสำหรับคนขับรถ โดยรายละเอียดการจัดการมูลฝอยของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียด

ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.1-6)

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 2,473 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Dry Type Cast Resin ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติของอาคารโครงการ

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** ในกรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจะจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง และติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ได้แก่ Battery ขนาด 12 V ทำงานได้นานประมาณ 2 ชั่วโมง

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Dry Type Cast Resin ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติของอาคารโครงการ และจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 8 ชั่วโมง และติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ได้แก่ Battery ขนาด 12 V โดยรายละเอียดระบบไฟฟ้าของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.1-9)

1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบท่อยืน ซึ่งจะแบ่งการจ่ายน้ำเป็นพื้นที่ Low Zone (ชั้นใต้ดินที่ 5 ถึงชั้นที่ 10) และ High Zone (ชั้นที่ 11 ถึงชั้นที่ 27)

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 65 x 65 x 65 มิลลิเมตร จำนวน 3 ชุด พร้อม Check Valve บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบ่อนไก่ เพื่อส่งน้ำไปตามท่อยืนภายในอาคาร จำนวน 2 ชุด (Low Zone จำนวน

1 ชุด และ High Zone จำนวน 1 ชุด) และสำหรับถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน จำนวน 1 ชุด โดยตำแหน่งการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร และตำแหน่งจุดจอตลอดดับเพลิง และจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

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

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

พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงแบบมือถือ ขนาด 15 ปอนด์

ทั้งนี้ โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ไว้บริเวณทางเดินใกล้กับบันได ST-02 และโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 8 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร) โดยความสามารถในการดับเพลิงจะครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละชั้นได้ นอกจากนี้ จัดให้มีถังดับเพลิงแบบมือถือ ขนาด 4.5 กิโลกรัม เพิ่มเติมบริเวณที่จอดรถ

(4) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปือก สามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิ โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคารบริเวณที่จอดรถยนต์ ห้องสมุดสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องสปา ห้องโยคะ ห้องเด็กเล่น โถงลิฟต์ ดับเพลิง และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น ซึ่งระบบท่อเปือกสามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันที เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยจัดระยะห่างของหัวฉีดน้ำดับเพลิงบนท่อย่อยท่อเดียวกัน หรือระยะห่างระหว่างท่อย่อย และพื้นที่ป้องกันสูงสุด 16 ตารางเมตร/หัว

(5) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ตั้งบริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องชุดพักอาศัย สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกายห้องสปา ห้องโยคะ ห้องเด็กเล่น ห้องสมุด ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ โถงลิฟต์โถงบันได และบริเวณทางเดิน

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในโครงการ และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องน้ำในชั้นจอดรถ ห้องพักผ่อนของโครงการ ห้องเก็บของ ห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องสปา ห้องโยคะ ห้องเด็กเล่นห้องสมุด โถงลิฟต์ โถงบันได และบริเวณทางเดิน

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึงบริเวณบันไดของโครงการ

(5) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Speaker) ติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station

(6) โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Fighting Telephone) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง และกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินซึ่งสำรองน้ำ เพื่อการดับเพลิงปริมาณ 185 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้นานประมาณ 65 นาที

4) ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้เพื่อการหนีไฟได้ จำนวน 4 แห่ง รายละเอียดดังนี้

(1) บันได ST-01 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 27 - ชั้นที่ 1 และสามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน B5B - ชั้นที่ 1 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174 - 0.180 เมตร มีชนพักกว้าง 1.55 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน

(2) บันได ST-02 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 27 - ชั้นที่ 1 และสามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน B5B - ชั้นที่ 1 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.174 - 0.180 เมตร มีชนพักกว้าง 0.96 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกล โดยจะติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศไม่น้อยกว่า 16,610 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 50 ปาสกาล ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(3) บันได ST-12 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา - ชั้นที่ 26 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.97 เมตร ลูกนอน 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.178 เมตร มีชนพักกว้าง 0.97 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(4) บันได ST-13 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา - ชั้นที่ 27 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.97 เมตร ลูกนอน 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.178 เมตร มีชนพักกว้าง 0.97 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานดับเพลิงบ่อนไก่มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันเวลาที่ ซึ่งโครงการจะกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นบริเวณพื้นที่สีเขียว

ด้านหน้าโครงการ (ด้านทิศใต้) จำนวน 1 จุด ซึ่งในการคิดพื้นที่จะไม่นับรวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น โดยมีขนาดพื้นที่จุดรวมคน 127 ตารางเมตร โดย 1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 508 คน จึงสามารถรองรับจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการที่มีจำนวน 470 คน ได้อย่างเพียงพอ

7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศและการช่วยเหลือ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศบนชั้นหลังคาของอาคารโครงการ มีความกว้าง 10 เมตร ความยาว 10 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-12 และ ST-13 ของอาคาร เพื่อขึ้นไปยังชั้นหลังคา และเข้าสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ลิฟต์ดับเพลิง Fire Alarm Control Panel เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อำนาจเสียงสัญญาณเตือนอัคคีภัย บันไดหนีไฟ และจุดรวมพล โดยมีการปรับจุดรวมพลมาอยู่บริเวณสนามหน้าโครงการซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเพียงพอต่อการรองรับผู้พักอาศัยของโครงการ โดยปัจจุบันระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบบำรุงรักษาเป็นประจำ โดยรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.1-8)

1.3.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งแต่ละห้องพัก โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 857 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกล โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ ซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด โดยจะจัดให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องงานระบบ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ และห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

นอกจากนี้ จะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลภายในบันไดที่ใช้เพื่อการหนีไฟ และโรงลิฟต์ดับเพลิง รายละเอียดดังนี้

- บันได 1 (ชั้นใต้ดิน 5B - ชั้นที่ 1) ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศไม่น้อยกว่า 19,800 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 50 ปาสกาล ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

- บันได 2 (ชั้นใต้ดิน 5B - ชั้นที่ 26) ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศไม่น้อยกว่า 16,610 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 50 ปาสกาล ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

- โรงลิฟต์ดับเพลิง 1 (ชั้นใต้ดิน 5B - ชั้นที่ 26) ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศไม่น้อยกว่า 14,400 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 50 ปาสกาล ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายอากาศแบ่งออกเป็น 2 วิธี ได้แก่ การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ประตู และหน้าต่าง การระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ และห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย และระบบอัดอากาศโรงลิฟต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ ซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ โดยรายละเอียดระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.1-11)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ 98 Wireless (เดิมชื่อ โครงการ The Stable) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานฉบับที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย การตรวจติดตามคุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย และอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำ												
1.2 น้ำใช้												
1.3 มูลฝอย												
1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.5 ระบบระบายอากาศ												
1.6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย												
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน ดำเนินการตรวจสอบตลอดระยะเวลาดำเนินการ
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
 ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2567
 ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567