

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อ้างถึงประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ EDGE Sukhumvit 23 ของ บริษัท เอ็น อี ดี แมเนจเม้นท์ จำกัด (ปัจจุบันได้โอนอำนาจการกำกับดูแลนิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ความสูง 152.6 เมตร) และอาคารจอดรถขนาดความสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ความสูง 25.5 เมตร) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 443 ห้อง โดยปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินขนาด 2-2-17 ไร่ จึงเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้าง บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงได้มีการนำเสนอรายงานฯ เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/10401 ลงวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2557 ดังภาคผนวก ข ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เอจด์ สุขุมวิท 23 ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบให้ บริษัท ยูไนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ EDGE Sukhumvit 23 (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

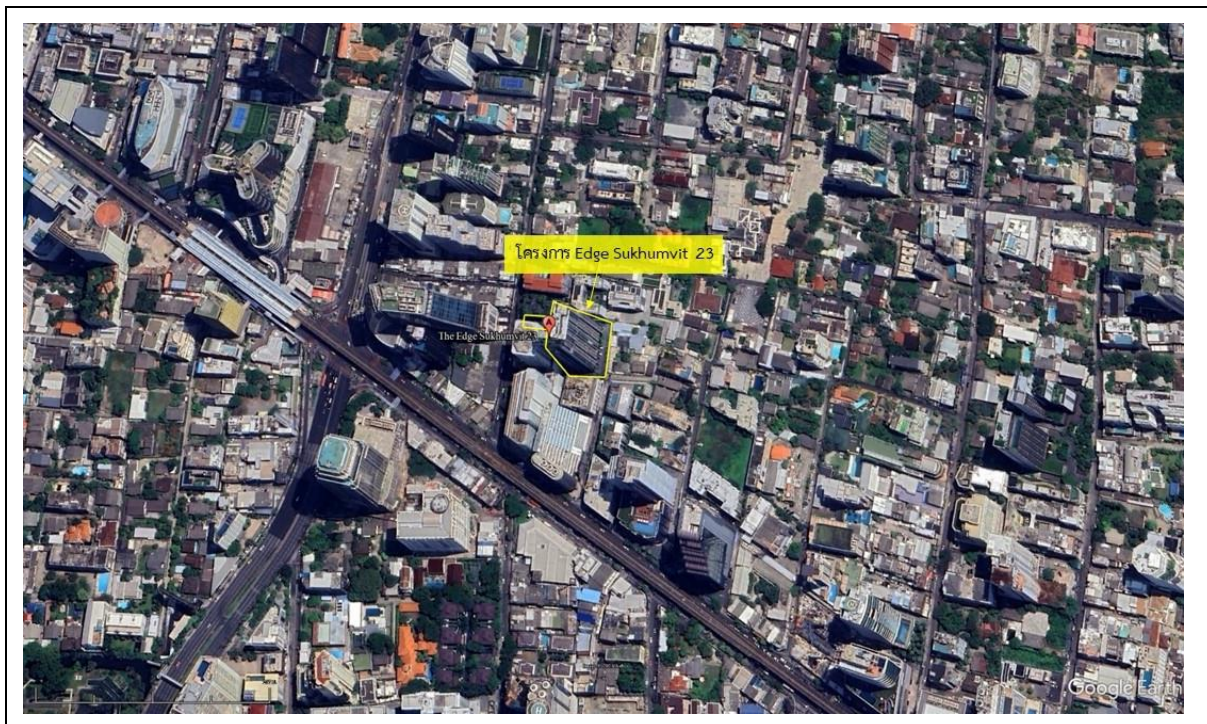
1.2 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อทราบผลการดำเนินงานตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เพื่อทราบถึงผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 3) เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน
- 4) เพื่อเป็นข้อมูลการปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องและเหมาะสม

1.3 รายละเอียดของโครงการรายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

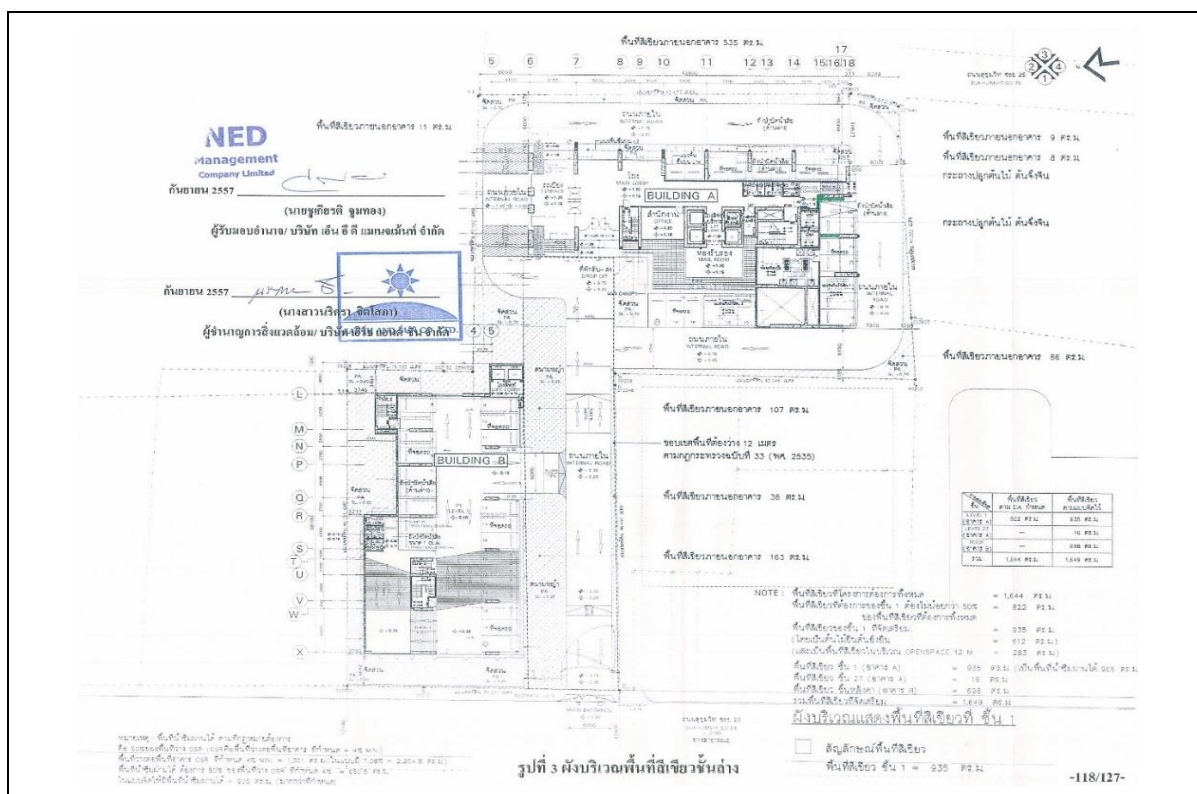
โครงการ EDGE Sukhumvit 23 ตั้งอยู่ที่ 8/100 ซอยสุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย นิติบุคคลอาคารชุด เอจด์ สุขุมวิท 23 แสดงดัง **ภาคผนวก ค-16** โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ความสูง 152.6 เมตร) และอาคารจอดรถขนาดความสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ความสูง 25.5 เมตร) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 443 ห้อง บนที่ดินขนาด 2-2-17 ไร่ แสดงดัง **รูปที่ 1-1** ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 แสดงดัง **ภาคผนวก ค-10** และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 แสดงดัง **ภาคผนวก ค-15**



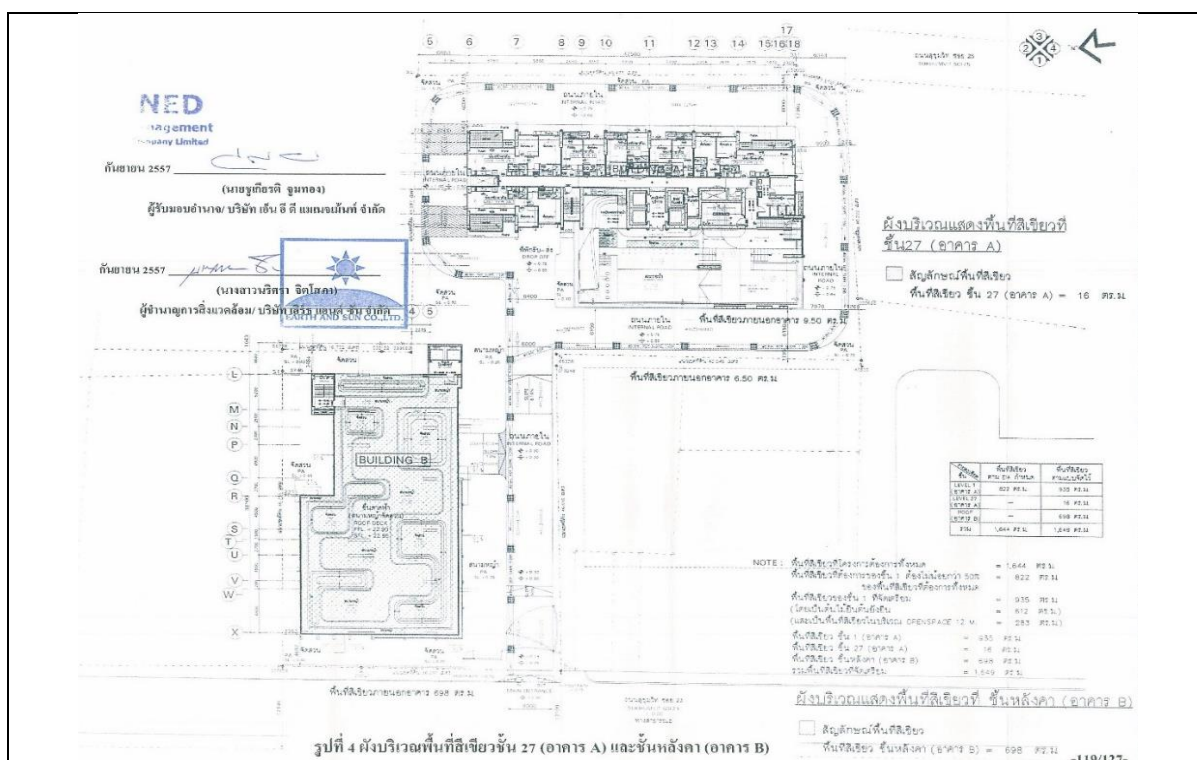
รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ EDGE Sukhumvit 23

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,649 ตารางเมตร (จำนวนผู้พักอาศัย พนักงานร้านอาหาร พนักงานโครงการ เท่ากับ 1,644 คน) กว่าร้อยละ 56.87 ของพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์) เป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่ชั้นล่างและภายนอกอาคาร 935 ตารางเมตร โดยกว่าร้อยละ 50.11 ของพื้นที่สีเขียวด้านล่าง เป็นพื้นที่สีเขียวที่มีการปลูกไม้ยืนต้นรวม 612 ตารางเมตร ภาพรวมโครงการมีพื้นที่ว่าง 2,394.8 ตารางเมตร (ร้อยละ 56.61 ของพื้นที่ที่ดิน) แสดงดัง **รูปที่ 1-2** และ **รูปที่ 1-3**



รูปที่ 1-2 ผังบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง



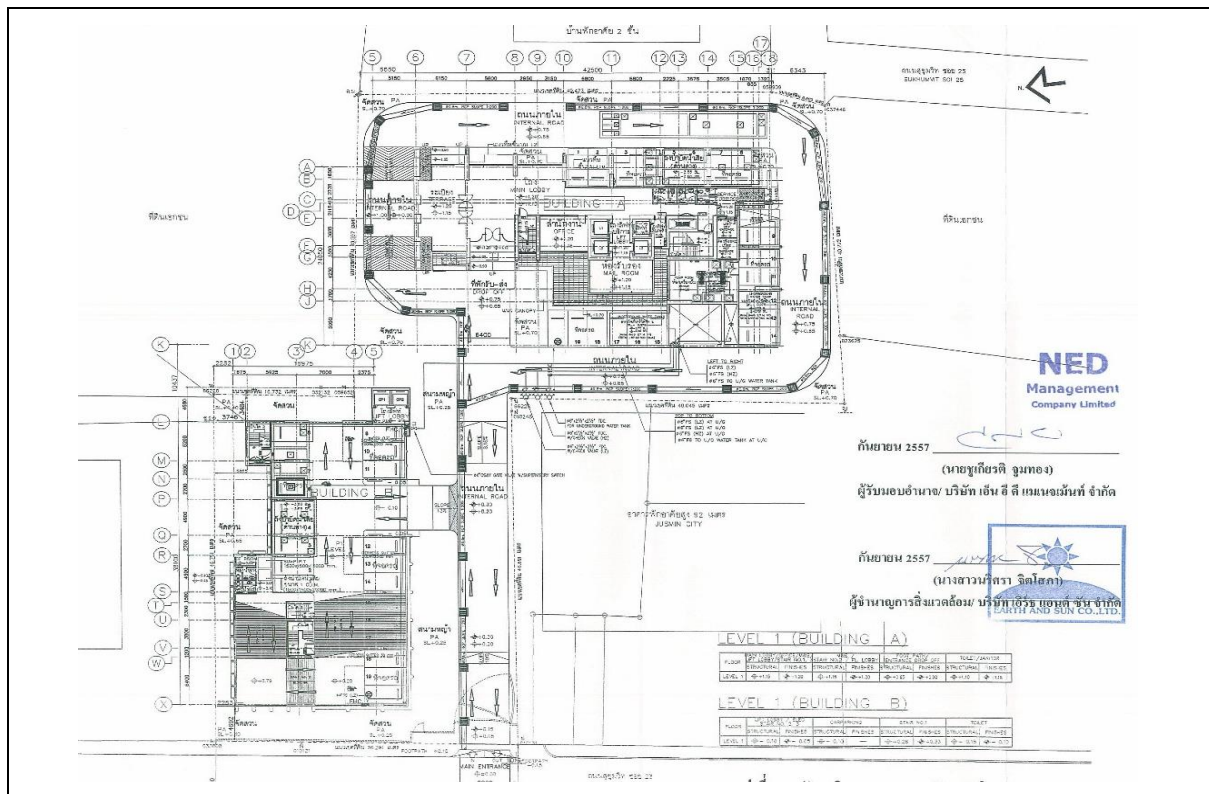
รูปที่ 1-3 ผังบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้น 27 (อาคาร A) และชั้นหลังคา (อาคาร B)

1.3.3 การจราจร

ในช่วงโครงการเปิดดำเนินการจะทำให้เกิดปริมาณจราจรออกจากโครงการในช่วงเช้า จำนวน 98 คัน-รถยนต์นั่ง (PCU/ชั่วโมง) ซึ่งเมื่อวิเคราะห์จากระดับการให้บริการที่ทางแยกของทั้งสามทางแยกรอบที่ตั้งโครงการ พบว่าระดับการให้บริการไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เนื่องจากระดับการให้บริการของถนนบริเวณทางแยกอยู่ในระดับต่ำ (LOS F) เช่นเดียวกับช่วงก่อนพัฒนาโครงการ สำหรับระดับการให้บริการของถนนซอยสุขุมวิท 23 ยังคงมีระดับการให้บริการเช่นเดียวกับช่วงก่อนมีโครงการ ส่วนปริมาณการจราจรสูงสุดเข้าสู่โครงการในช่วงเย็นจำนวน 85 คัน-รถยนต์นั่ง (PCU/ชั่วโมง) เมื่อวิเคราะห์จากระดับการให้บริการที่ทางแยกของทั้ง 3 ทางแยก รอบที่ตั้งโครงการพบว่าระดับการให้บริการไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เนื่องจากระดับการให้บริการของถนนบริเวณทางแยกอยู่ในระดับต่ำ (LOS F) เช่นเดียวกับช่วงก่อนพัฒนาโครงการ สำหรับระดับการให้บริการของถนนซอยสุขุมวิท 23 ยังคงมีระดับการให้บริการเช่นเดียวกับช่วงก่อนมีโครงการ ยกเว้น ซอยสุขุมวิท 23 ในทิศทางมุ่งใต้ ในช่วงโมงเร่งด่วนเย็นระดับการให้บริการของถนนจะลดลงจากระดับ LOS D เป็นระดับ LOS E ซึ่งถือว่าส่งผลกระทบต่อสภาพจราจรไม่มากนัก เนื่องจากระดับการให้บริการยังไม่ลดต่ำลงถึงระดับ LOS F ซึ่งเป็นระดับที่มีการจราจรติดขัด

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 217 คัน ซึ่งจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ข้อ 3 (1) จำนวนที่จอดรถในอาคารประเภทต่าง ๆ ในท้องที่กรุงเทพฯ กำหนดให้ “อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือว่าที่จอดรถยนต์มากกว่าเป็นเกณฑ์” โดยทางโครงการมีพื้นที่ในส่วนของอาคารขนาดใหญ่ประมาณ 25,875 ตารางเมตร ซึ่งต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้อย่างน้อย 216 คัน ซึ่งโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถไว้เพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

โครงการออกแบบให้ตำแหน่งของอาคารจอดรถ (อาคาร B) อยู่ใกล้อาคารชุดประธานมิตร คอนโดมิเนียม ด้วยเหตุผลหลักด้านการจราจร คือ การวางตำแหน่งอาคารจอดรถไปชิดกับประธานมิตรคอนโดมิเนียมทำให้ถนนทางเข้า-ออกในระยะห่างจากซอยควาบอยประมาณ 34.3 เมตร หากวางตำแหน่งอาคารจอดรถไว้ชิดกับอาคารจัสมิน ซิตี้ จะทำให้ถนนทางเข้า-ออกของโครงการ อยู่ใกล้ซอยควาบอยมากขึ้น ทำให้รถที่ออกจากโครงการและเลี้ยวขวาเพื่อมุ่งหน้าออกถนนอโศกมนตรี ทางด้านซอย 100 ปี สยามสมาคม เกิดการชะลอตัวมากกว่า แสดงดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบถนนจราจร

1.3.4 น้ำใช้ภายในโครงการ

ความต้องการน้ำใช้ของโครงการมีประมาณ 336 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีแหล่งจ่ายน้ำประปาให้แก่โครงการอย่างเพียงพอได้จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสหุขุมวิท ทั้งนี้ ในกรณีการจ่ายน้ำของการประปาเกิดขัดข้อง โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย 429.6 ลูกบาศก์เมตร แยกเป็นสำรองในถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ดิน 2 ถัง ความจุรวม 336 ลูกบาศก์เมตร (ไม่รวมน้ำสำรองสำหรับดับเพลิง) และถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า 2 ถัง ความจุรวม 93.6 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ได้ประมาณ 1.28 วัน ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำสำหรับกิจกรรมการอุปโภคและบริโภคต่าง ๆ ภายในโครงการ

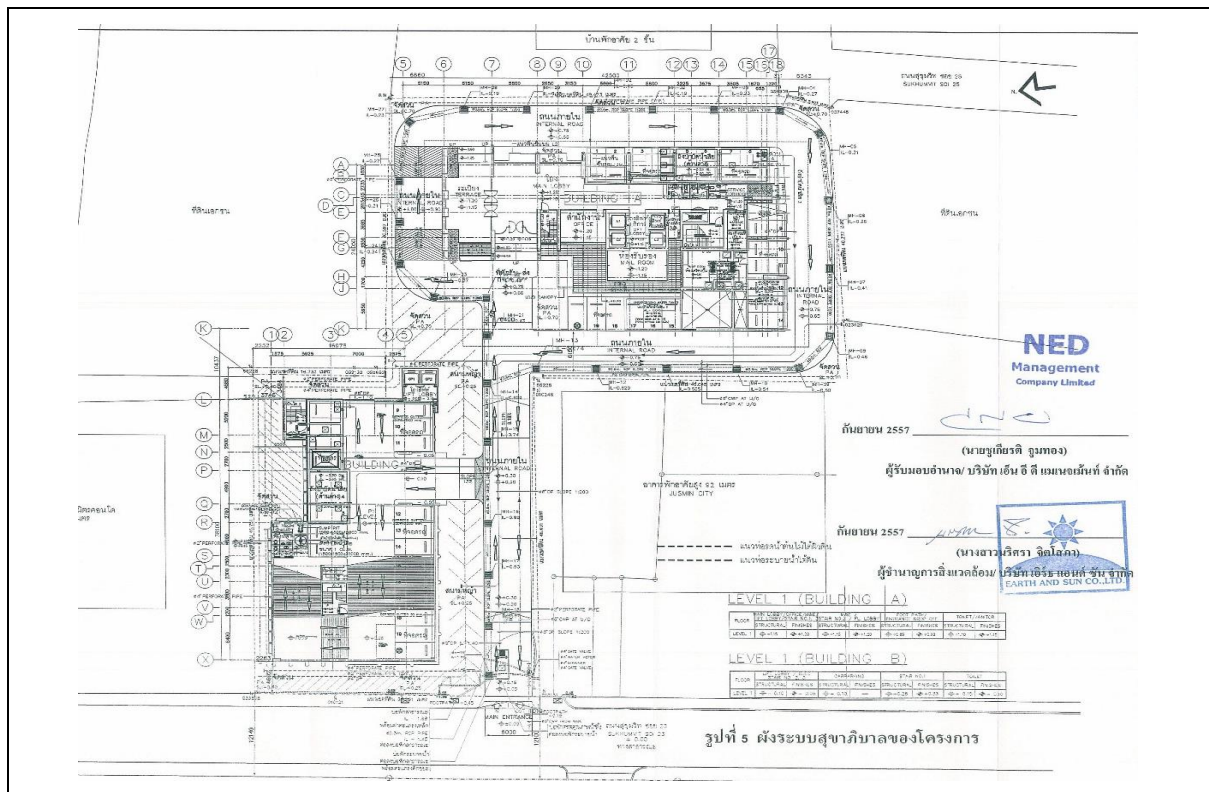
1.3.5 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล เมื่อเปิดดำเนินการ โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งหมด 268 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge System) ขนาด 270 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียทั้งจากอาคารชุดอาศัยและอาคารจอดรถได้อย่างเพียงพอ โดยจะมีค่าบีโอดีในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “น้ำทิ้งจากอาคารอยู่อาศัยที่มีวัตถุประสงค์ให้เป็นที่พักอาศัยของบุคคลทั้งการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว ชนิดอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 100 ห้องชุด แต่ไม่เกิน 500 ห้องชุด จัดเป็นน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข.” กำหนดให้มีค่าบีโอดี ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร และของแข็งแขวนลอยทั้งหมด ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร

1.3.6 ระบบระบายน้ำ

โครงการมีพื้นที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 17.7 ตารางวา หรือ 4,070.8 ตารางเมตร สภาพพื้นที่เดิมของโครงการเป็นพื้นที่ว่างเปล่า มีวัชพืชปกคลุมทั่วไป โดยไม่มีการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด เมื่อโครงการได้รับการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย จะทำให้สภาพพื้นที่โครงการส่วนใหญ่ปกคลุมด้วยอาคารและพื้นคอนกรีตประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 35 ชั้น 1 อาคาร และอาคารที่จอดรถสูง 9 ชั้น 1 อาคาร และถนน/ทางวิ่งรอบอาคาร ส่วนที่เหลือจะพัฒนาเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้และจัดภูมิทัศน์เพื่อความสวยงาม

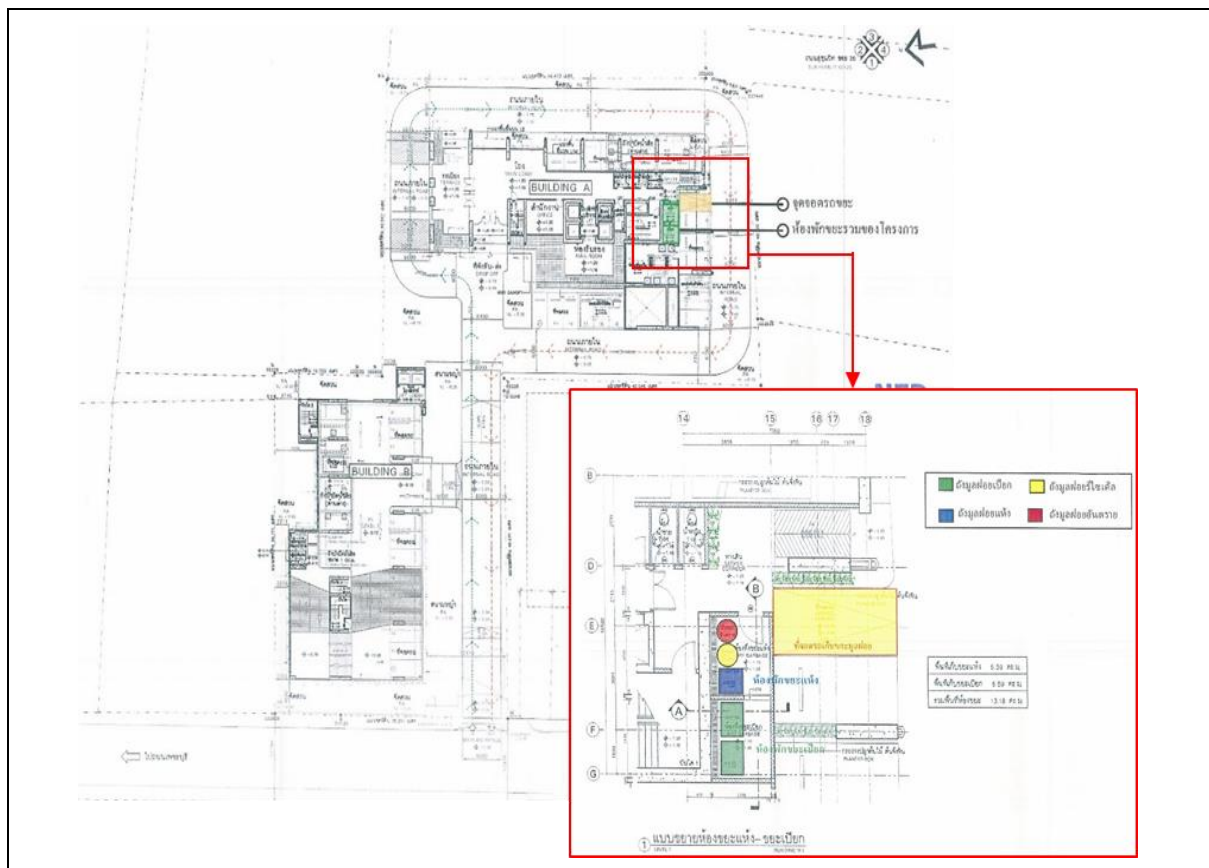
การคำนวณอัตราการไหลของบนผิวดินสูงสุด (Peak run off) และอัตราการระบายน้ำออกปริมาณน้ำฝนที่โครงการต้องหน่วงไว้มีปริมาณ 28.8 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการได้ออกแบบให้ท่อระบายน้ำของโครงการสามารถหน่วงน้ำฝนภายในท่อระบายน้ำได้ประมาณ 41.3 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำไว้ภายในโครงการก่อนระบายออก ทั้งนี้โครงการจะใช้ขนาดท่อระบายน้ำและความลาดชันของท่อในการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โดยท่อระบายน้ำทั้งของโครงการจะเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะของสำนักงานเขตวัฒนา บริเวณด้านหน้าโครงการ 1 จุด



รูปที่ 1-5 ระบบสุขาภิบาล

1.3.7 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคาร และห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งรถเก็บขนมูลฝอยของเขตวัฒนา สามารถจอดเก็บขนและเข้าถึงได้อย่างสะดวก ไม่กีดขวางเส้นทางการจราจร โดยมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กและมีประตูเหล็กชนิดบานทึบสำหรับปิด-เปิด และแบ่งออกเป็นห้องพักขยะเปียก ความจุ 7.98 ลูกบาศก์เมตร และห้องพักขยะแห้งความจุ 9.36 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นปริมาณมูลฝอยที่เก็บรวบรวมไว้ประมาณ 17.34 ลูกบาศก์เมตร (ความสูงเก็บกองมูลฝอย 1.5 เมตร) โดยมีถังขยะอันตรายและถังขยะรีไซเคิลในห้องพักขยะแห้ง เมื่อประเมินจากอัตราการเกิดมูลฝอยรวมทั้งโครงการ 5.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน ห้องขยะมูลฝอยรวมของโครงการ สามารถกักเก็บมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ($17.34/5.78 = 3.37$ วัน) ในกรณีที่สำนักงานเขตวัฒนาไม่สามารถให้บริการเก็บขนได้ตามปกติ ก็จะไม่มีการขนถ่ายออกมาก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นรบกวนแต่อย่างใด แสดงดังรูปที่ 1-6



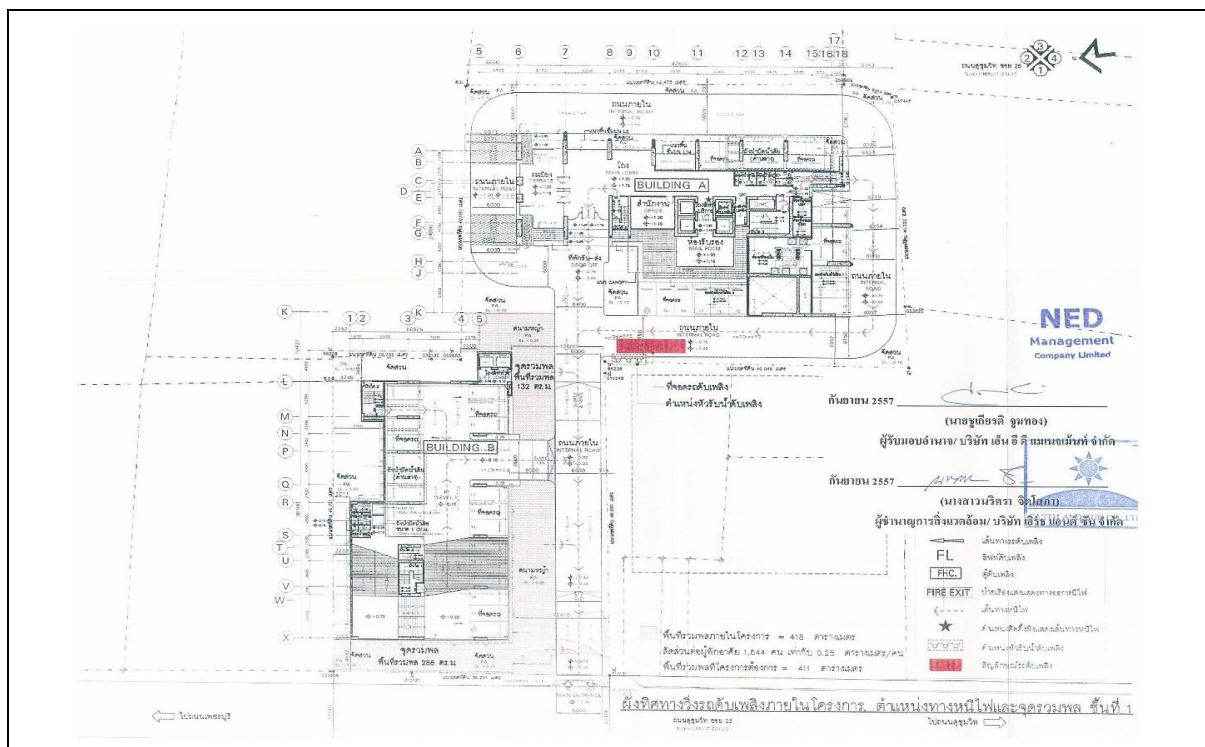
รูปที่ 1-6 ระบบจัดการขยะ

1.3.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งมีความต้องการกระแสไฟฟ้า 3,907 kVA โดยการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยมีความสามารถในการให้บริการไฟฟ้าแก่ชุมชนและโครงการได้อย่างเพียงพอ จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบแต่อย่างใด

1.3.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคารโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูงของอาคาร 152.6 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 25,086 ตารางเมตร จัดเป็นประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารจอดรถ (อาคาร B) สูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 25.5 เมตร จัดเป็นอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมทั้งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยยึดถือมาตรฐานการออกแบบของ NFPA เป็นหลัก ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบของสถานีดับเพลิงคลองเตย อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด โดยห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2.9 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการวิ่งรถดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงคลองเตยถึงพื้นที่โครงการประมาณ 8 นาที นอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงโดยแหล่งน้ำสำรองดับเพลิงมาจากถังน้ำใต้ดินอาคาร A จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 523 ลูกบาศก์เมตร โดยจะกักน้ำไว้สำหรับน้ำสำรองดับเพลิงรวม 175 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายน้ำให้แก่ท่อยึดของโครงการที่อัตราการจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงที่ 30 ลูกบาศก์เมตร/วินาที หรือ 500 แกลลอน/นาที สำหรับท่อยื่นท่อแรก และ 15 ลิตร/วินาที หรือ 250 แกลลอน/นาที สำหรับท่อยื่นที่เหลือเป็นเวลาอย่างน้อย 60 นาที และจากการประเมินประสิทธิภาพของบันไดหนีไฟ ลำเลียงให้คนทั้งหมดภายในอาคารออกมาภายนอกได้ภายในเวลาประมาณ 28 นาที สอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อที่ 22 กำหนดให้ระบบบันไดหนีไฟต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดภายในอาคารออกนอกอาคารภายใน 1 ชั่วโมง ดังนั้น ผู้พักอาศัยและพนักงานจะสามารถอพยพหนีไฟออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างรวดเร็วและปลอดภัยในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้



รูปที่ 1-7 แผนผังทางวิ่งรถดับเพลิงภายในโครงการ ตำแหน่งทางหนีไฟและจุดรวมพล

1.3.10 ระบบระบายอากาศ

โครงการมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ จำนวนชั้นละ 2 ตัว ในบริเวณที่จอดรถของอาคาร B เพื่อรวบรวมมลพิษจากท่อไอเสีย (Exhaust Duct) จากชั้นจอดรถยนต์แต่ละชั้นลงสู่พื้นดิน ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบระบายอากาศเป็นประจำทุกเดือน โดยช่างประจำอาคารและเจ้าหน้าที่ของบริษัทในเครือ ซึ่งหากผลการตรวจสอบพบว่าอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบระบายอากาศอยู่ในสภาพที่ไม่สมบูรณ์ ช่างประจำอาคารจะแจ้งต่อนิติบุคคลเพื่อจัดสรรงบประมาณในการซ่อมแซมต่อไป สำหรับช่องเปิดตามธรรมชาติ โครงการจะตรวจสอบช่องเปิดเป็นประจำทุกวัน โดยหากพบสิ่งกีดขวางการระบายอากาศจะดำเนินการเคลื่อนย้ายทันที ทั้งนี้ การห้ามวางสิ่งของในบริเวณ พื้นที่ส่วนกลาง ถูกกำหนดไว้ในข้อระเบียบและข้อบังคับนิติบุคคล-อาคารชุด เอจด์ สุขุมวิท 23 แสดงดังภาคผนวก ค-1