

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ ศุภาลัย ไอคอน สาทร จำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ศุภาลัย ไอคอน สาทร ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส.1010.5/3115 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2563 ทางนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ไอคอน สาทร เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ ศุภาลัย ไอคอน สาทร ตั้งอยู่ที่ 63 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย ไอคอน สาทร โครงการเป็นโครงการประเภทอาคารชุด สูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงานจำนวน 14 ห้อง) มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,262 คัน

1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ไอคอน สาทร เป็นโครงการประเภทอาคารชุด สูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงานจำนวน 14 ห้อง) มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,262 คัน ตั้งอยู่ถนนสาทร แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างบนแปลงที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เนื้อที่ดิน 7-3-82 ไร่ หรือ 12,728 ตร.ม. โดยจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 1 นิติบุคคลและมีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ชั้น 2 มีขนาดพื้นที่ 63 ตร.ม. แบ่งการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. พื้นที่ส่วนที่ 1 ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 1-2
2. พื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ ที่จอดรถตั้งอยู่ที่ชั้น 1-10
3. พื้นที่ส่วนที่ 3 ได้แก่ ห้องชุดสำนักงานจำนวน 14 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 2-14
4. พื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 720 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 12-56

1.4 สถานภาพโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนสาทร ซึ่งมีสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยตลอด 2 ฝั่งของถนนสาทร โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณ โดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสาทร เขตทางกว้าง 45.05-47.30 ม. (แบ่งเป็นถนนสาทรเหนือ เขตทางกว้าง ประมาณ 22.05-22.30 ม. และถนนสาทรใต้ เขตทางกว้าง ประมาณ 23.00-25.00 ม.
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยเลขที่ 31 และซอยสวนพลู 2 (ทางสาธารณประโยชน์) กว้างประมาณ 5 ม.
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารชุด สารการ์เด็นส์ ขนาดความสูง 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ถัดไปเป็นโรงแรม ดี เอ็มบาสชี สาท
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ปั้มน้ำมันเชลล์ โรงแรม มาริโอท เอกเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทวิสตา ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุด บ้านปิยะ สาทคอนโดมีเนียมขนาดความสูง 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักอาศัย เลขที่ 7/13-22 ถัดไปเป็นถนนสวนพลู

โครงการ ศุภาลย์ ไอคอน สาท ได้ออกแบบให้มีเส้นทางการเดินรถเข้า-ออกโครงการ จำนวน 2 แห่ง แบ่งเป็นทางเข้า 1 แห่ง กว้าง 4.5 ม. และทางออก 1 แห่ง กว้าง 4.5 ม. เชื่อมกับถนนสาทร ซึ่งการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากถนนพระรามที่ 4 ทิศมุ่งตะวันออกมุ่งหน้าแยกวิทยุเลี้ยวขวาบริเวณแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 700 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากถนนวิทยุทิศใต้ มุ่งหน้าแยกวิทยุ ตรงผ่านแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 780 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 จากถนนพระรามที่ 4 ทิศตะวันตก มุ่งหน้าหน้าแยกวิทยุ เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 700 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 4 จากถนนสาทรเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านแยกสาทร-นราธิวาสฯ ตรงไปประมาณ 950 ม. ผ่านแยกสาทร-คอนแวนต์ กลับรถ ณ จุดกลับรถ บริเวณแยกจุดกลับรถ เข้าสู่ถนนสาทรใต้ตรงไปประมาณ 100 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 2 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาทรใต้มุ่งทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 260 ม. กลับรถ ณ จุดกลับรถบริเวณทางแยกถนนคอนแวนต์ออกสู่ถนนสาทรเหนือมุ่งทิศตะวันออกถึงแยกวิทยุเพื่อออกสู่ถนนพระรามที่ 4 และถนนวิทยุ สามารถออกสู่ถนนสารสิน ถนนราชดำริ ถนนพระระรามที่ 6 ถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ เพื่อไปยังพื้นที่ทางด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออก

เส้นทางที่ 2 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาทรให้มุ่งทิศตะวันตกสามารถเลี้ยวขวาบริเวณแยกสาทร-นราธิวาสฯ ออกสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนพระรามที่ 3 ถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนเจริญราษฎร์ และพื้นที่ทางด้านทิศใต้ หรือมุ่งตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาสถึงแยกสาทร-สุรศักดิ์ ออกสู่ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร ถนนเจริญรัช ถนนลาดหญ้า ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนราชพฤกษ์ เพื่อไปยังพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตก

1.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการเป็นอาคารชุดสูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 150,870 ตร.ม. และการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้น ดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน	ห้องเครื่องปั๊ม และถังเก็บน้ำใต้ดิน
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง AHU ห้อง HV ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องแม่บ้าน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนรวม ห้องเก็บของ (Store) โถงต้อนรับ ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ห้องจดหมาย ห้องนิติบุคคล ห้องจัดการอาคารส่วนสำนักงานและส่วนพาณิชย์กรรม ห้องประชุม โถงพักคอย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้อง AHU ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ
ส่วนที่จอดรถ ชั้น L :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และบันได
ส่วนที่จอดรถ ชั้น 1 :	ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคล 63 ตร.ม. ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 3 ส่วนที่จอดรถชั้น M :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 70 คัน ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้อง AHU ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ
ชั้นที่ 4 ส่วนที่จอดรถชั้น P1 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร
ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 2 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 5 ส่วนที่จอดรถชั้น P2 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร
ชั้นที่ 6 ส่วนที่จอดรถชั้น P3 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร
ส่วนสำนักงานชั้นที่ 3 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิงและบันได
ชั้นที่ 7 ส่วนที่จอดรถชั้น P4 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร
ส่วนสำนักงานชั้นที่ 4 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ตารางที่ 1-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นที่ 8 ส่วนที่จอดรถชั้น P5 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร
ชั้นที่ 9 ส่วนที่จอดรถชั้น P6 : ส่วนสำนักงานชั้นที่ 5 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 10 ส่วนที่จอดรถชั้น P7 : ส่วนสำนักงานชั้นที่ 6 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 153 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ห้องเครื่องปั๊ม ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 11 ส่วนสำนักงานชั้นที่ 7 :	ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่พักผ่อน ห้องสนทนา การ ห้องเด็กเล่น ห้องชานา ห้องอบไอน้ำ ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ Transfer ส่วนสำนักงานชั้นที่ 8 :	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย บันไดเวียน และทางเดิน ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 12-14 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น (รวม 51 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ส่วนสำนักงานชั้นที่ 9-11 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 15 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร และบันได
ชั้นที่ 16-17 (รวม 2 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น (รวม 34 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ส่วนสำนักงานชั้นที่ 12-13 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 18 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ส่วนสำนักงานชั้นที่ 14 :	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ตารางที่ 1-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นที่ 19 ส่วนพักอาศัย : ส่วนสำนักงานชั้นดาดฟ้า :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องปั๊ม ถังเก็บน้ำ บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ
ชั้นที่ 20-30 (รวม 11 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 24 ห้อง/ชั้น (รวม 264 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 31-38 (รวม 8 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 23 ห้อง/ชั้น (รวม 184 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 39 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 21 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 40-42 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 21 ห้อง/ชั้น (รวม 63 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 43 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 19 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 44-46 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 19 ห้อง/ชั้น (รวม 57 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 47 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 48-50 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง/ชั้น (รวม 36 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 51 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 52 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 53 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 6 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 54 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 6 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 55-56 (รวม 2 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1 ห้อง (Duplex) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได สระว่ายน้ำ (ส่วนตัว)
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องอัดอากาศ ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นหลังคา	ถังเก็บน้ำ

1.6 การบริหารโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

1.6.1 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

โครงการ ศุภาลย์ ไอคอน สาท เป็นอาคารชุด ขนาดความสูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นคาถามีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 14 ห้อง โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล และจัดให้มีห้องชุดสำนักงานนิติบุคคลตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น 2 ของอาคารโครงการ มีขนาดพื้นที่ 63 ตร.ม.

1.6.2 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถให้บริการผู้ใช้อาคารได้อย่างพอเพียง โดยสามารถประเมินจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการจากพื้นที่ของโครงการจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

(1) พื้นที่ส่วนพักอาศัย ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย โดยห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ที่ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง พบว่า โครงการมีห้องพักอาศัยเกิน 35 ตร.ม. จำนวน 750 ห้อง จึงมีผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 3,600 คน ($720 \times 5 = 3,600$ คน)

(2) พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง โดยโครงการมีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง จึงมีพนักงานประจำห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ทั้งสิ้น 65 คน ($13 \times 5 = 65$ คน)

(3) พื้นที่ส่วนสำนักงาน ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง โดยโครงการมีห้องชุดสำนักงาน จำนวน 14 ห้อง จึงมีพนักงานประจำห้องชุดสำนักงาน ทั้งสิ้น 70 คน ($14 \times 5 = 70$ คน) จำนวนพนักงานโครงการส่วนพื้นที่พักอาศัย ประกอบด้วย พนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานทำความสะอาดและพนักงานรักษาความปลอดภัย จำนวน 15 คน รวมจำนวนผู้พักอาศัย พนักงานส่วนพื้นที่พักอาศัย พนักงานส่วนห้องชุดพาณิชย์ (ร้านค้า) และพนักงานห้องชุดสำนักงาน 3,750 คน ($3,600 + 15 + 65 + 75 = 3,750$ คน)

1.7 ระบบสาธารณูปโภค

1.7.1 ระบบน้ำใช้

(1) ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยแบ่งเป็น 2 พื้นที่การใช้ประโยชน์ของอาคารโครงการ รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่ส่วนพักอาศัย ประเมินจากอัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 200 ล./คน/วัน น้ำล้างห้องพักมูฝอยรวม 30 ล./ตร.ม./วัน พนักงานโครงการ 50 ล./คน/วัน ห้องออกกำลังกาย 30 ล./คน/วัน น้ำรดพื้นที่สีเขียว (นับรวมพื้นที่ปลูกต้นไม้ที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 ม.) 6 ล./ตร.ม./วัน และสระว่ายน้ำ 10 มม/ตร.ม./วัน

2) พื้นที่สวนพณิชยกรรมและสำนักงาน ประเมินจากอัตราการใช้น้ำของพื้นที่สำนักงาน 380 ล./100 ตร.ม./วัน^{1/} พื้นที่พณิชยกรรม 8 ล./ตร.ม./วัน^{2/} พนักงานประจำอาคารส่วนพื้นที่พณิชยกรรมและส่วนพื้นที่สำนักงาน 50 ล./คน/วัน และน้ำล้างห้องพัสดุฝอยรวม 30 ล./ตร.ม./วัน รวมปริมาณการใช้น้ำทั้งโครงการประมาณ 880 ลบ.ม./วัน

(2) แหล่งน้ำใช้

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาท่งมหาเมฆ โดยเชื่อมต่อจากท่อส่งน้ำประปาของการประปานครหลวงริมถนนสาทร บริเวณด้านหน้าโครงการ เข้าสู่ภายในโครงการดังแสดงในผังบริเวณระบบน้ำประปา โดยผ่านวาล์วประตูน้ำและมาตรวัดขนาดตามที่มีการประปานครหลวงพิจารณา มาตามท่อประปาภายในโครงการ และส่งน้ำประปาไปเข้าสู่ถังเก็บสำรองน้ำใช้ใต้ดินของอาคาร แบ่งปริมาตรเป็น 2 ชุด ได้แก่ สำหรับพื้นที่พักอาศัย และสำหรับพื้นที่พนักงาณยกรรม ตั้งแต่ละชุดแยกเป็น 2 ส่วนย่อย เพื่อการปิดล้างที่ละส่วนย่อยได้

(3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการได้ออกแบบให้มีการสำรองน้ำประปาภายในอาคารโครงการ ได้แก่ ถังเก็บสำรองน้ำใต้ดินสำหรับพื้นที่พักอาศัย และถังเก็บน้ำใต้ดินสำหรับพื้นที่พนักงาณยกรรม ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าชั้นที่ 56 (สำหรับพื้นที่พักอาศัย) และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าสำนักงานชั้นที่ 14 (สำหรับพื้นที่พนักงาณยกรรมและสำนักงาน) สำหรับการสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองเพื่อการดับเพลิง รวมปริมาณน้ำสำรองภายในโครงการ 1,616 ลบ.ม. โดยแบ่งเป็นการสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 1,152.79 ลบ.ม. และสำรองเพื่อการดับเพลิง 463.21 ลบ.ม.

(4) ระบบการจ่ายน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

ระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการ โดยน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบไปยังถังเก็บน้ำบนอาคารชั้นดาดฟ้าพื้นที่ส่วนพักอาศัย และดาดฟ้าพื้นที่ส่วนสำนักงาน จากนั้นน้ำจากถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าทั้งสองส่วนพื้นที่ การใช้ประโยชน์จะถูกจ่ายให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคาร

(5) การจัดการถึงเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการได้ออกแบบให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กโดยมีมาตรการในการจัดการน้ำใช้ การทำความสะอาด และความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถังเก็บน้ำใต้ดิน ดังนี้

1) การจัดการน้ำใช้ในถังเก็บน้ำ

ผู้ออกแบบได้เสนอมาตรการป้องกันการกัดเซาะผนังปูนและโครงสร้างเสา โดยการทาวัดสุกกันซึมภายในถังเก็บน้ำใต้ดินและเสาที่อยู่ในถังเก็บน้ำใต้ดินทั้งหมด

2) การทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

โครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรองอย่างน้อยทุก 6 เดือน เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย จึงมีการเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

1.7.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการออกแบบให้มีระบบจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล โดยระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการมีจำนวน 2 ชุด แบ่งเป็น สำหรับส่วนพักอาศัย และสำหรับส่วนพนักงาณยกรรมและสำนักงาน แต่ละชุดประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) ซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กฝังอยู่ใต้ดิน

1.7.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

พื้นที่ดินโครงการ มีเนื้อที่ดิน 7-3-82 ไร่ หรือ 12,728 ตร.ม. เพื่อป้องกันผลกระทบจากการระบายน้ำฝนออกภายนอกโครงการ การระบายน้ำออกภายนอกโครงการจะต้องมีอัตราการระบายน้ำไม่เกินอัตราการไหลนองของน้ำก่อนพัฒนาโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การรวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ จะไหลลงรางระบายน้ำ (Gutter) ความลาดชัน 1:200 และถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วยน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กของแปลงที่ดินแต่ละส่วน โดยโครงการมีบ่อหน่วยน้ำจำนวน 2 บ่อ ปริมาตรความจุ 1,112.30 ลบ.ม. มีรายละเอียดดังนี้

- บ่อหน่วยน้ำฝน 1 มีระดับน้ำในบ่อหน่วย 3.30 ม. ปริมาตรความจุ 734 ลบ.ม.
- บ่อหน่วยน้ำฝน 2 มีระดับน้ำในบ่อหน่วย 3.30 ม. ปริมาตรความจุ 377.72 ลบ.ม.

1.7.4 การจัดการขยะ

(1) แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

แหล่งกำเนิดขยะในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัยของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณขยะมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวมไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน (คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย 333 กก./ลบ.ม) สามารถประเมินปริมาณการเกิดขยะได้จากอัตราการเกิดขยะ 1 กก./คน-วัน พบว่า มีปริมาณขยะเกิดขึ้นในส่วนพื้นที่พักอาศัยประมาณ 3,615 กก./วัน

1.7.5 ระบบไฟฟ้า

(1) ระบบไฟฟ้าหลัก

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าจากการใช้งานในส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร โดยโครงการออกแบบให้มีหม้อแปลงไฟฟ้าภายในโครงการเป็นชนิดแห้ง (Dry Type) หรือเป็นไปตามการไฟฟ้านครหลวงกำหนด โดยมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการเท่ากับ 13,450.35 kVA ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย เป็นการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าบนดิน เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด IN DOOR DRY TYPE ผ่านระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 kV เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 kV เป็น 416/240 V จากนั้นไปยังแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB) เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังห้องไฟฟ้าของอาคารโครงการ

(2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการมีระบบไฟฟ้าสำรอง โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองทั้งหมด จำนวน 3 ชุด ติดตั้งที่ชั้น 1 จำนวน 1 ชุด และสำนักงานชั้นที่ 14 จำนวน 2 ชุด มีขนาดเพียงพอจ่ายโหลดไฟฟ้าของโครงการโดยระบบไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน รองรับระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลางบางส่วน บ้ายบอกทางออกและทางหนีไฟ ระบบ Service Lift ระบบระบายอากาศ พัดลมอัดอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบน้ำประปา ระบบปั้มน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย

(3) ระบบป้องกันอันตรายจากการเกิดไฟฟ้ารั่วและฟ้าผ่า

ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วมีการจัดทำระบบสายดินเชื่อมต่อจากระบบสายดินของแผงจ่ายไฟฟ้าหลักและจัดเตรียมระบบป้องกันฟ้าผ่า โดยมีการติดตั้งหลักล่อฟ้า ต่อสายเข้ากับตัวนำที่เป็นทองแดงลงพื้นดินชั้นที่ 1 เพื่อกระจายกระแสไฟฟ้าลงสู่ดินด้วยแท่งกราวด์ที่ติดตั้งอยู่ใต้ดิน โดยสายนำลงดินนี้เป็นระบบที่แยกอิสระจากระบบสายดินของระบบไฟฟ้า โดยติดตั้งบนดาดฟ้าอาคารรัศมีครอบคลุมพื้นที่ทั่วอาคาร

1.7.6 ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์และกล้องวงจรปิดรักษาความปลอดภัย (CCTV)

โครงการออกแบบระบบพื้นฐานให้บริการการรับชมทีวีดิจิตอลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพักเพื่อเข้าถึงการรับชมทีวีดิจิตอล ผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องรับสัญญาณทีวีดิจิตอลมาติดตั้ง หรือใช้โทรทัศน์ระบบดิจิตอลต่อสายสัญญาณภายในห้องก็สามารถรับชมได้ ทำให้ผู้พักอาศัยไม่ต้องติดตั้งเสาอากาศด้วยตนเอง และเพื่อเป็นการดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยในอาคาร โดยโครงการได้จัดให้มีระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ในแต่ละส่วนของอาคาร

1.7.7 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลบ.ม./ชม./ตร.ม.) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชม. ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและวิธีกล ดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตูและหน้าต่าง เป็นต้น โดยมีพื้นที่ของช่องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ข้อ 9)

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการมีระบบปรับอากาศ ขนาดบีทียูรวมของทั้งโครงการ 5,767 ตันความเย็น โดยในส่วนพักอาศัยเป็นแบบแยกส่วน (Split Type) สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ จะติดตั้งพัดลมระบายอากาศภายในห้อง เช่น ลานจอดรถ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้อง MDB ห้องน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ และห้องขยะประจำชั้น เป็นต้น และติดตั้งพัดลมอัดอากาศและระบายอากาศบริเวณต่าง ๆ ดังนี้

- โถงลิฟต์ดับเพลิงโครงการออกแบบให้มีพัดลมอัดอากาศ ไม่น้อยกว่า 18,000-32,100 ลบ.ฟุต/นาที่
- บันไดหนีไฟ โครงการออกแบบให้มีพัดลมอัดอากาศ ไม่น้อยกว่า 18,200-26,400 ลบ.ฟุต/นาที่
- พัดลมระบายอากาศชั้นจอดรถรวม ไม่น้อยกว่า 13,064-39,711 ลบ.ฟุต/นาที่

1.8 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

1.8.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีดังนี้

- (1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP)
- (2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: S)
- (3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H)
- (4) ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)
- (5) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device)

1.8.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเพื่อใช้ระงับเหตุที่เกิดอัคคีภัยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ระบบหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System)
- (2) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve)
- (3) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง
- (4) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)
- (5) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC)

1.8.3 ทางหนีไฟ

(1) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair)

อาคารโครงการปิ่นอาคารชุด ขนาดความสูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 14 ห้อง) โดยมีบันไดหนีไฟในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมชั้นที่ 2 จำนวน 4 แห่ง ส่วนพื้นที่จอดรถ (ชั้นที่ 1-10) จำนวน 4 แห่ง ส่วนที่สำนักงาน (ชั้นที่ 1-14) จำนวน 2 แห่ง และพื้นที่ส่วนพักอาศัย (ชั้น 12-56) จำนวน 3 แห่ง เป็นชนิดภายในอาคารที่ให้บริการถึงชั้นดาดฟ้าที่มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

(2) จุดรวมพล

จุดรวมพลที่บริเวณพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ จำนวน 3 จุด มีขนาดพื้นที่รวม 1,736 ตร.ม. (หักลบพื้นที่ลำต้นไม้ยืนต้นแล้ว) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมพลต่อจำนวนผู้พักอาศัยเท่ากับ 0.34-2.36 ตร.ม./คน (ผู้พักอาศัยและพนักงานรวม 3,750 คน)

(3) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

โครงการจัดให้มีเส้นทางอพยพหนีไฟทางอากาศ เป็นลานหนีไฟทางอากาศ เพื่อใช้เป็นทางหนีไฟกรณีที่ไม่สามารถอพยพลงสู่จุดรวมพลด้านล่างได้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นดาดฟ้าอาคาร (ส่วนพื้นที่พักอาศัย) 1 แห่ง ระดับความสูง 192.53 ม. และชั้นดาดฟ้าของอาคาร (ส่วนพื้นที่สำนักงาน) ระดับความสูง 62.10 ม. แต่ละแห่งมีพื้นที่ขนาด 100 ตร.ม. (กว้าง 10 ม. ยาว 10 ม.) เป็นที่โล่งและว่าง เพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ

1.8.4 การจราจร

(1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 2 แห่ง เชื่อมออกสู่ถนนสาทร มีขนาดความกว้าง 4.50 ม. (แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร ขาเข้าโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร และขาออกโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร)

ระบบการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ เป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-Way Traffic) ซึ่งจากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ระบุว่า การจัดเส้นทางเดินรถภายในอาคารเป็นแบบเดินรถทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 ม. โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและออกไว้ให้ปรากฏ ซึ่งโครงการได้ทำทางเชื่อมเข้า-ออกโครงการสอดคล้องตามข้อกำหนดดังกล่าว รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัยและควบคุมการผ่านเข้า-ออก ด้วยคีย์การ์ดหรือแลกบัตร โดยมีไม้กั้นจราจรและเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

(2) ระบบจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรบริเวณทางเข้าออกโครงการ และระบบการจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถแบบทางเดียว (One-Way Traffic) สำหรับการเดินรถบนชั้นจอดรถในอาคารเป็นการเดินรถทางเดียว (One-Way Traffic)

(3) จำนวนที่จอดรถ

การพิจารณาความเพียงพอของจำนวนที่จอดรถจากข้อกำหนดของกฎหมายที่ระบุไว้ โดยพิจารณาความเพียงพอของที่จอดรถจากขนาดของพื้นที่อาคาร จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ข้อ 3 (1) จำนวนที่จอดรถยนต์ในอาคารประเภทต่าง ๆ ในท้องที่กรุงเทพมหานคร กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตร.ม. เศษของตร.ม.ให้คิดเป็น 120 ตร.ม.

ทั้งนี้ โครงการจะมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่รวมเท่ากับ 114,845 ตร.ม. ตามข้อกำหนดดังกล่าว โครงการจะต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้อย่างน้อย 958 คัน ตามกฎหมาย ($114,845/120 = 957.25$) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่จอดรถไว้ทั้งหมด 1,262 คัน เพียงพอตามข้อกำหนดดังกล่าว

1.8.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการมีขนาดพื้นที่ดิน 7-3-82 ไร่ หรือ 12,728 ตร.ม. โครงการเป็นอาคารชุด ขนาดความสูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้าของอาคารโครงการ) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 14 ห้อง) ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,262 คัน มีจำนวนผู้พักอาศัย พนักงานร้านค้า และพนักงานในโครงการรวมทั้งสิ้น 3,750 คน โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้ที่ชั้นล่าง ชั้นที่ 11, 39, 43, 47 และชั้นที่ 53 มีพื้นที่สีเขียวรวม 4,236.01 ตร.ม. และเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืน 1,933.80 ตร.ม.

1.9 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ