

บทที่ 2

สรุปรายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) (ชื่อเดิม โรงแรม CITADINES BANGKOK SUKHUMVIT ASOKE) (ดังภาคผนวกที่ 3) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 23 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) เป็นโครงการโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 138 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 8,726 ตารางเมตร

เส้นทางคมนาคมในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ ใช้การคมนาคมทางบก โดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งสามารถเข้าสู่โครงการได้ 2 เส้นทาง ได้แก่

1) เส้นทางที่ 1 จากถนนอโศกทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายถนนซอยประสานมิตร ตรงไปประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 ประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท บริเวณแยกอโศก-สุขุมวิท ขาออกเมือง ประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

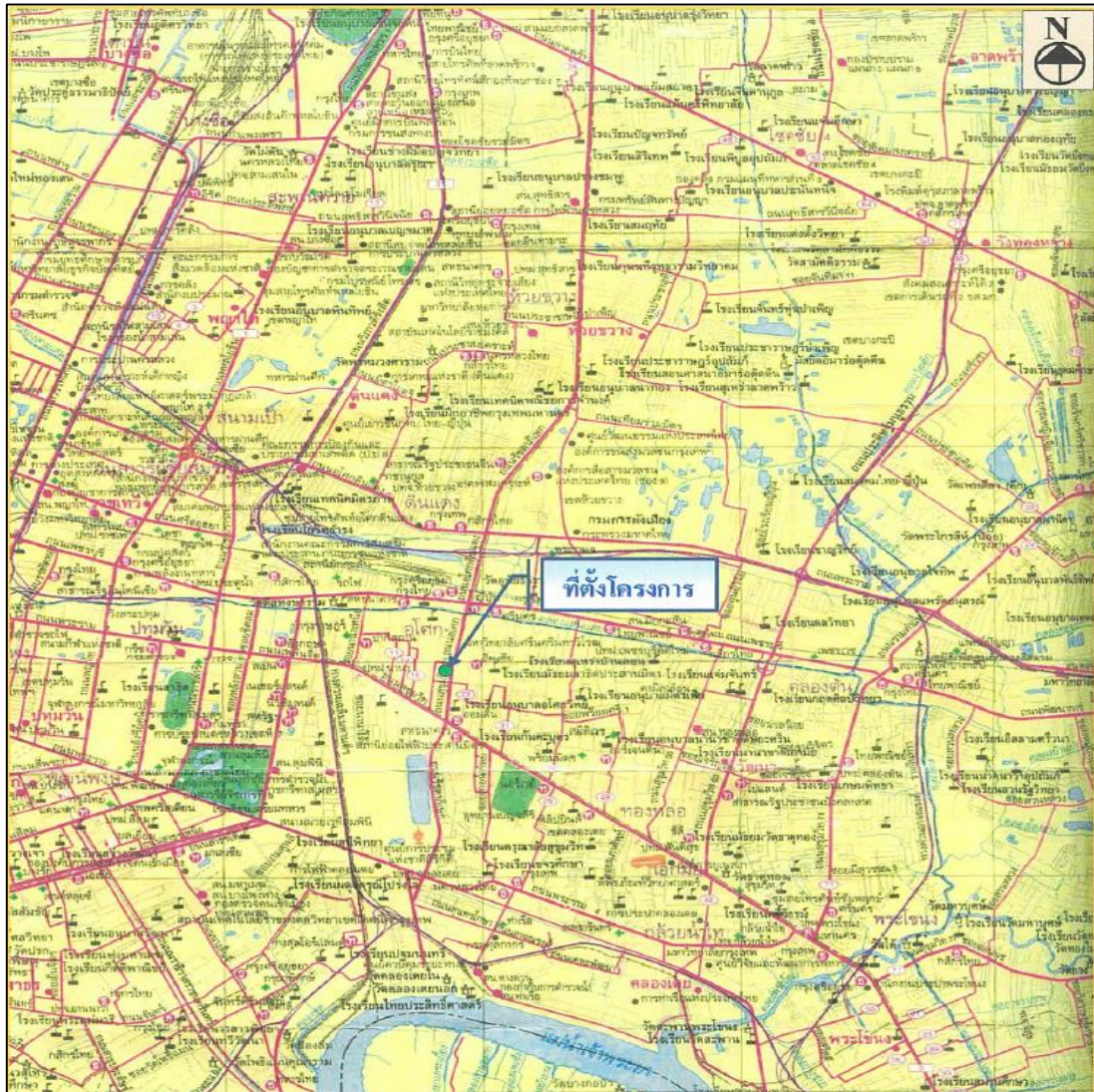
นอกจากนี้ยังสามารถใช้บริการของรถไฟฟ้า (BTS) และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งสถานีรถไฟฟ้า (BTS) ที่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีอโศก ที่ตั้งอยู่หน้าปากทางถนนซอยสุขุมวิท 19 มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 800 เมตร และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ที่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือ สถานีสุขุมวิท มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 670 เมตร

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลินิก หมอวีรพงษ์ ทันตกรรม, บ้านพักอาศัย-ร้านซักแห้ง (สโนว์ไวท์ซักแห้ง) ขนาด 4 ชั้น, บ้านพักอาศัย-สำนักงาน (บริษัท วิทยุเนชั่นทราเวล จำกัด) ขนาด 2 ชั้น ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น (เลขที่ 39)
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น (บ้านเลขที่ 31) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น (เลขที่ 29)
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 23 เขตทางกว้าง 12 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาด 3 ชั้น

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) (ชื่อเดิม โรงแรม CITADINES BANGKOK SUKHUMVIT ASOKE)
(ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ หอพักหญิง (หอพักหญิงพรประภา) ขนาด 2 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน ขนาด 14 ชั้น (PRIME) และ บ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น (เลขที่ 20)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.2 การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ

การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในครั้งนี้ประเด็นหลัก คือ การเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องพัก และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารจากที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยยังคงมีแนวอาคาร, ระยะถอยร่น, พื้นที่อาคาร, ที่จอดรถยนต์ และพื้นที่สีเขียวเช่นเดิมตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง

สำหรับรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ทั้งภายนอกและภายในอาคาร ดังนี้

- ผังพื้นที่ดิน 2 ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

- ผังพื้นที่ดิน 1 โครงการมีการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ภายในชั้นใต้ดิน 1 โดยโครงการยกเลิกที่จอดรถทั้งหมด 15 คัน ดังนี้ ยกเลิกที่จอดรถเดิม 6 คัน ปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงาน, ยกเลิกที่จอดรถเดิม 2 คัน ปรับเปลี่ยนเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 1 คัน เพิ่มทางลาดเอียงสำหรับผู้พิการ และยกเลิกที่จอดรถเดิม 7 คัน ปรับเปลี่ยนเป็นที่จอดรถไฮโดลิก 2 ชั้น จำนวน 7 ช่อง จอดรถยนต์ 14 คัน โดยโครงการมีที่จอดรถยนต์ 25 คันเท่าเดิม

- ผังพื้นที่ดิน 1 โครงการมีการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ในบริเวณโถงต้อนรับบางส่วน ห้องเตรียมอาหาร สำนักงาน ห้องเก็บของ ห้องวิศวกรรม ห้องรักษาความปลอดภัย ห้องเก็บผ้าสะอาด ห้องซักผ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องทานอาหารพนักงาน เป็นพื้นที่อเนกประสงค์ ห้องงานระบบปรับอากาศ ห้องงานระบบ Exhaust ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบ, ห้องครัว, ห้องน้ำชาย-หญิง, ห้องน้ำผู้พิการฯ และเปลี่ยนแปลงทิศทางบันไดหนีไฟ

- ผังพื้นที่ดิน 2 โครงการมีการปรับขนาดพื้นที่ช่องเปิดพื้นที่ชั้น 2 จากเดิม 20 ตารางเมตร เพิ่มเป็น 87 ตารางเมตร มีการเปลี่ยนพื้นที่ห้องพักจำนวน 8 ห้อง ไปเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ และรวมห้องพัก 2 ห้อง เป็น 1 ห้องพัก, เปลี่ยนแปลงทิศทางบันไดหนีไฟ และสร้างบันไดหนีไฟ เสริมประตุนิไฟลงไปยังพื้นที่ชั้น 1 ทำให้มีจำนวนห้องพักในชั้น 2 ทั้งหมดจากเดิม 20 ห้อง ลดเหลือ 11 ห้อง และเปลี่ยนช่องชาร์ปน้ำฝน, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบ

- ผังพื้นที่ดิน 3 โครงการมีการรวมห้องพักด้านหน้า 3 ห้องเป็น 1 ห้อง และรวมห้องพักด้านหลังตรงกลาง 2 ห้อง เป็น 1 ห้อง และเปลี่ยนแปลงทิศทางบันไดหนีไฟ สร้างบันไดหนีไฟ เสริมประตุนิไฟลงไปยังพื้นที่ชั้น 2 ทำให้มีจำนวนห้องพักในชั้น 3 ทั้งหมดจากเดิม 20 ห้อง ลดเหลือ 17 ห้อง และเปลี่ยนช่องชาร์ปน้ำฝน, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบ

- ผังพื้นที่ดิน 4-7 โครงการมีการรวมห้องพักด้านหลัง 2 ห้องเป็น 1 ห้อง ทำให้มีจำนวนห้องพักในชั้น 4-7 ทั้งหมดจากเดิม 20 ห้อง ลดเหลือ 19 ห้อง และเปลี่ยนชาร์ปน้ำฝน, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบ

- ผังพื้นที่ดิน 8 โครงการมีการรวมห้องพักด้านหลัง 2 ห้องเป็น 1 ห้อง ทำให้มีจำนวนห้องพักในชั้น 8 ทั้งหมดจากเดิม 18 ห้อง ลดเหลือ 17 ห้อง และเปลี่ยนชาร์ปน้ำฝน, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบ

- ผังพื้นที่อาคารพัก โครงการมีการขยายพื้นที่ใช้สอยบริเวณสระว่ายน้ำ และเพิ่มพื้นที่วางถังน้ำดี พื้นที่วางงานระบบ

ทั้งนี้ จากการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะทำให้รายละเอียดโครงการมีการเปลี่ยนแปลงในด้านต่างๆ ดังนี้

1) จำนวนห้องพัก

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพักรวม 138 ห้อง

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพัก 121 ห้อง

ดังนั้น โครงการจะมีจำนวนห้องพักลดลง 17 ห้อง ดังตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-1 จำนวนห้องพักก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลง

ชั้นที่	จำนวนห้องพักก่อนการเปลี่ยนแปลง (ห้อง)	จำนวนห้องพักหลังการเปลี่ยนแปลง (ห้อง)	จำนวนห้องลดลง (ห้อง)
2	20	11	9
3	20	17	3
4	20	19	1
5	20	19	1
6	20	19	1
7	20	19	1
8	18	17	1
รวม	138	121	17

2) พื้นที่อาคารรวม

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีพื้นที่อาคารรวมตามรายงาน EIA ที่ได้รับความเห็นชอบ 8,169 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวมตามใบแจ้งการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ และใบอนุญาตก่อสร้าง 8,726 ตารางเมตร

หลังการเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ภายในอาคารในชั้น B1 และชั้น 1-8 ทำให้โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 8,726 ตารางเมตร

ดังนั้นพื้นที่อาคารรวมของโครงการจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากใบแจ้งขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ

3) จำนวนประชากรของโครงการ

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพัก 138 ห้อง คิดอัตราผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง ดังนั้นจะมีจำนวนประชากรของโครงการ 276 คน

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการจะมีจำนวนห้องพักลดลงเหลือ 121 ห้อง คิดอัตราผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง ดังนั้นจะมีจำนวนประชากรของโครงการ 242 คน

ดังนั้นโครงการจะมีจำนวนประชากรลดลง 34 คน

4) น้ำใช้

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพักรวม 138 ห้อง โดยปริมาณน้ำใช้ส่วนใหญ่มาจากการอุปโภค-บริโภคของผู้ใช้บริการภายในห้องพัก ห้องน้ำ/ห้องส้วม และกิจกรรมนันทนาการต่าง ๆ ซึ่งคาดการณ์ความต้องการน้ำใช้รวมทั้งสิ้นประมาณ 107 ลูกบาศก์เมตร/วัน

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพักลดลงเหลือ 121 ห้อง กิจกรรมการใช้น้ำยังคงเป็นรูปแบบเดิม โดยคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 95 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำลดลง 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งปริมาณน้ำสำรองใช้ของโครงการ 153 ลูกบาศก์เมตร ยังคงสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

5) น้ำเสีย

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีปริมาณน้ำใช้ 107 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดอัตราการเกิดน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ โดยไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ โดยคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสีย ประมาณ 85 ลูกบาศก์เมตร/วัน

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการมีปริมาณน้ำใช้ 95 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดอัตราการเกิดน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำเสีย โดยไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ โดยคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสีย ประมาณ 75 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียลดลง 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการที่มีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้สูงสุด 90 ลูกบาศก์เมตร/วัน ยังคงสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นหลังการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเพียงพอ

6) มูลฝอย

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนผู้เข้าพัก 276 คน และมีจำนวนพนักงาน 50 คน มีอัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน คิดเป็นปริมาณมูลฝอยของโครงการประมาณ 978 ลิตร/วัน หรือประมาณ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนผู้เข้าพักลดลงเหลือ 242 คน และมีจำนวนพนักงาน 50 คน มีอัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน คิดเป็นปริมาณมูลฝอยของโครงการประมาณ 876 ลิตร/วัน หรือประมาณ 0.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้นโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยลดลง 102 ลิตร/วัน หรือประมาณ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งห้องพักรับมูลฝอยของโครงการที่จัดเตรียมไว้ในชั้นใต้ดิน B1 จึงยังคงสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นหลังการเปลี่ยนแปลงได้อย่างเพียงพอ

7) พื้นที่จอดรถยนต์

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์จำนวนรวม 54 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 52 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ 2 คัน

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 54 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 51 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ 3 คัน

ดังนั้น จำนวนที่จอดรถยนต์ทั่วไปลดลง 1 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการเพิ่มขึ้น 1 คัน ซึ่งที่จอดรถยนต์ของโครงการยังคงมีจำนวน 54 คันเช่นเดิมไม่เปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ ที่จอดรถยนต์ของโครงการที่เพิ่มขึ้นจาก 2 คันเป็น 3 คัน มีความสอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ พุทธศักราช 2548 และแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 ที่กำหนดให้โครงการที่มีจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการ ไม่น้อยกว่า 3 คัน

8) พื้นที่สีเขียว

จากข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างของพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

ก่อนการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพักรวม 138 ห้อง โดยมีจำนวนผู้เข้าพักในโครงการ 276 คน ทั้งนี้ตามข้อมูลในรายงาน EIA โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 390.8 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 276 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนคนในโครงการ 1.4 ตารางเมตร/คน (ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน) โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างทั้งหมด (ไม่น้อยกว่า 138 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 74 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 69 ตารางเมตร)

หลังการเปลี่ยนแปลง โครงการมีจำนวนห้องพักรวม 121 ห้อง โดยมีจำนวนผู้เข้าพักในโครงการ รวม 242 คน ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 390.8 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 242 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนคนในโครงการ 1.6 ตารางเมตร/คน (ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน) โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างทั้งหมด (ไม่น้อยกว่า 121 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 74 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 60.5 ตารางเมตร)

ดังนั้นขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการ และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ยังคงไม่เปลี่ยนแปลง แต่จำนวนผู้พักอาศัยที่ลดลง 34 คน ทำให้สัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้น 0.2 ตารางเมตร/คน และยังคงสอดคล้องตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

9) การอนุรักษ์พลังงาน

จากกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 กำหนดให้ การก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นหรือเพื่อกิจการดังต่อไปนี้ หากมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ตามกฎกระทรวงนี้ ได้แก่

- (1) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (3) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (4) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล
- (5) สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยสถานศึกษา
- (6) สำนักงานหรือที่ทำการ
- (7) ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า
- (8) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (9) อาคารชุมนุมคนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ดังนั้น โครงการโรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) เป็นการดัดแปลงอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีพื้นที่อาคารรวม 8,726 ตารางเมตร (มากกว่า 2,000 ตารางเมตร) จึงเข้าข่ายต้องออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน สอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2564 โดยรายการประเมินอาคารโดยใช้โปรแกรม BEC และรายละเอียดของค่าการถ่ายเทความร้อนของผนังด้านนอกของอาคารรวม และค่าการถ่ายเทความร้อนของหลังคา

2.3 แนวอาคารและระยะรั้ว

โครงการได้ออกแบบแนวอาคาร และระยะรั้วของโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ

- 1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552
เปรียบเทียบส่วนต่างๆ ของอาคารโครงการ ตามหมวด 2 เรื่อง ส่วนต่างๆ ของอาคาร
- 2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544
เปรียบเทียบส่วนต่างๆ ของอาคารโครงการตามหมวด 3 เรื่อง ลักษณะต่างๆ ของอาคาร

2.4 พื้นที่สีเขียว

ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการให้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้ที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ด้านทิศตะวันตกของอาคาร แต่ละถังมีขนาดกว้าง 5 เมตร ยาว 29 เมตร ลึก 0.75 เมตร ความจุประสิทธิภาพประมาณ 110 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง ความจุ 220 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค ประมาณ 132 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ประมาณ 87 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 10.8 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 42 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร และติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 108 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 75 เมตร และเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 2.16 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 83.6 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นต่างๆ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ที่ชั้นดาดฟ้า แต่ละถังมีความจุประสิทธิภาพ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง ความจุ 20 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบเครื่องละ 5.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมงที่ TDH 13 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

2) ปริมาณน้ำใช้

สำหรับการประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “โรงแรมทั่วไปตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน” ทั้งนี้ในการประเมินบริษัทที่ปรึกษา คำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้เข้าพัก 2 คน อัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน หากพบว่า เมื่อประเมินแล้วปริมาณน้ำใช้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก็จะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งห้องพักของโครงการทั้งหมด มีขนาด 1 ห้องนอน ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละห้องพักต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการมีความต้องการใช้น้ำ 110 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากส้วม, น้ำเสียจากการอาบน้ำ และอื่นๆ เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่า มีปริมาณน้ำเสีย 80% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ) ซึ่งมีน้ำเสียประมาณ 85 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 90 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากการอาบน้ำ และอื่นๆ ถูกรวบรวมเข้าสู่ถังดักขยะและไขมัน (Grease Trap Tank) ก่อนที่ไหลเข้าสู่ถังปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) รวมกับน้ำโสโครกจากห้องส้วม จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดเข้าสู่ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) เพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ ชนิดที่ต้องการออกซิเจนในการเจริญเติบโต และทำการย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาจุลินทรีย์ที่ปะปนมากับน้ำเสีย โดยตะกอนจุลินทรีย์ตกลงสู่ก้นถังตกตะกอน ซึ่งตะกอนบางส่วนถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศโดยทันที และตะกอนส่วนที่เหลือถูกสูบไปยังถังเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank) โดยโครงการติดต่อให้สำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาสูบน้ำตะกอนเพื่อนำไปกำจัดต่อไป สำหรับน้ำใสที่ไหลล้นออกจากถังตกตะกอน จะไหลเข้าสู่ถังสัมผัสคลอรีน (Chlorine Contact Tank) เพื่อฆ่าเชื้อโรค ก่อนสูบน้ำทิ้งมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 23 ด้านหน้าโครงการ ต่อไป

2.5.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากคานฝ้าอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว แล้วจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายในอาคาร รวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครกจากส่วนต่างๆ ของอาคาร ไหลลงตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก และไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยระบบระบายน้ำภายในอาคารประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารแต่ละชั้น มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ และอื่นๆ เพื่อรวบรวมเข้าสู่ถังดักขยะและไขมัน ในระบบบำบัดน้ำเสยรวมของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารแต่ละชั้น มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เพื่อรวบรวมสู่ถังปรับสภาพน้ำเสีย ในระบบบำบัดน้ำเสยรวมของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ประกอบด้วย รางระบายน้ำ ขนาดกว้าง 0.2 เมตร และ รางระบายน้ำ ขนาดกว้าง 0.3 เมตร ความลาดเอียง 1: 200 ซึ่งจะทำให้การระบายน้ำไหลภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ขนาดกว้าง 4.75 เมตร ยาว 5.30 เมตร ความลึก 0.8 เมตร มีความจุประสิทธิผลประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน 1 โดยน้ำจากบ่อหน่วงน้ำจะถูกจำกัดการระบายด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.72 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (0.012 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) สูบน้ำผ่านบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ ที่มีระดับดินบ่ออยู่ที่ -0.45 เมตร ออกสู่บ่อพักริมถนนซอยสุขุมวิท 23 ด้านหน้าโครงการ ซึ่งมีระดับดินบ่อพักอยู่ที่ -1.00 เมตร ดังนั้นโครงการจะสามารถระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 23 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น สำหรับมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีประมาณ 2.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 8-10 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำในแต่ละห้องพัก สำหรับพื้นที่ส่วนอื่นๆ โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 20-100 ลิตร พร้อมฝาปิดตั้งอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่โรงแรม

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการทุกวัน โดยจะคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอย และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ จากนั้น

พนักงานจะนำมูลฝอยจากชั้นต่างๆ ไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดิน 1 โดยใช้บันได ST2 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณกลางอาคาร เป็นเส้นทางในการเก็บขน

มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ, ถ่านไฟฉาย, แบตเตอรี่, ขวดยา และกระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น พนักงานคัดแยกมูลฝอยอันตรายใส่ถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย โดยเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไป แต่จะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย” ซึ่งในขณะที่ปฏิบัติงาน กำหนดให้พนักงานสวมถุงมือทุกครั้ง เพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดจากมูลฝอยดังกล่าว จากนั้นจะนำไปรวมไว้ยังห้องพักมูลฝอย โดยวางไว้ให้เป็นระเบียบ แยกจากมูลฝอยประเภทอื่นๆ เพื่อให้สำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาจัดเก็บไปกำจัดทุกวันที่ 1 และ 15 ของทุกเดือน

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 691 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดระบบไฟฟ้าของโครงการ ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ

อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 12/24 KVA ผ่าน Transformer ชนิด Oil Immersed ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 1274 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

กรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้า คือ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 180 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถสำรองไฟได้ไม่ต่ำกว่า 6 ชั่วโมง

2.5.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์-เครื่องมือในการป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบท่อยืน

ประกอบด้วย ท่อยืน (Stand Pipe) ที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางขนาด 6 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล ขนาด 108 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 1 เครื่อง ที่ TDH 45 เมตร และเครื่องช่วยสูบน้ำ (Jockey Pump) ขนาด 0.15 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 76 เมตร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคาร

นอกจากนี้ บริเวณใกล้กับทางเข้า-ออก โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connector) ขนาด 2 1/2 x 2 1/2 x 4 นิ้ว จำนวน 1 หัว พร้อม Check Valve สำหรับหัวสูบน้ำดับเพลิงของสถานีดับเพลิงคลองเตย

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

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์

โครงการติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ไว้ที่บริเวณด้านหน้าโถงลิฟต์จำนวน 1 ตู้/ชั้น รวมทั้งสิ้น 10 ตู้

2) ระบบเตือนอัคคีภัย มีรายละเอียด ดังนี้

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่ง สัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน ส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็ส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Stroke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องเครื่องปั่นไฟสำรอง, ห้องเครื่องปั๊ม, ห้องพัสดุฟอยรวม, สำนักงาน, โถงรับรอง, ห้องพัก, โถงลิฟต์, โถงบันได และทางเดินเป็นต้น มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 231 จุด

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นเครื่องตรวจจับความร้อน และส่งสัญญาณความผิดปกติไปยังห้องควบคุม โดยติดตั้งโถงลิฟต์, โถงบันได, ห้องเก็บของ และบริเวณห้องพักของโครงการ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 19 จุด

(4) Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนไฟ โดยติดตั้งอยู่บริเวณ โถงลิฟต์, โถงบันได, ห้องปั่นไฟสำรอง, สำนักงาน และโถงรับรอง มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 24 จุด

(5) Fire Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือน โดยติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 24 จุด เช่นกัน

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 220 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง 87 ลูกบาศก์เมตร โดยได้รับการออกแบบให้สามารถสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้นานไม่น้อยกว่า 30 นาที

4) ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟของอาคารใช้บันได จำนวน 3 แห่ง (ST1 ST2 และ ST3) ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการได้ออกแบบเพื่อให้สามารถใช้ในการหนีไฟได้ โดยมีรายละเอียดบันไดที่ใช้หนีไฟ

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานงานให้วิทยากรจากสถานดับเพลิงคลองเตย มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ โดยเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ทุกคนจะไปรวมตัวกันที่จุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ ซึ่งโครงการจัดทำผังเส้นทางการอพยพหนีไฟจากจุดต่างๆ ไปยังจุดรวมคนเบื้องต้น ติดไว้ภายในห้องพักและบริเวณทางเดิน เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารสามารถหนีไฟไปยังจุดรวมคนได้อย่างรวดเร็ว โดยโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบประจำในแต่ละชั้น ซึ่งเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ต้องเข้าประจำในชั้นที่รับผิดชอบ เพื่อแจ้งเหตุการณ์ให้ผู้มาใช้บริการในชั้นนั้นๆ ทราบ และควบคุมไม่ให้ตื่นตระหนก จากนั้นนำทางผู้ประสบภัยลงบันไดหนีไฟมายังจุดรวมคนเบื้องต้นที่กำหนด โดยโครงการจัดทำแผนผังเส้นทางการอพยพหนีไฟ และจุดรวมคน เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้มาใช้บริการเห็นได้อย่างชัดเจน

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ มีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่ตรวจเช็คจำนวนคน ว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหา หรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วถึง ซึ่งโครงการกำหนดให้พื้นที่ว่างบริเวณด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของโครงการ เป็นจุดรวมคนเบื้องต้น โดยพื้นที่จุดรวมคนดังกล่าวมีพื้นที่ 90 ตารางเมตร ซึ่ง 1 คน ใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ดังนั้น สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 360 คน จึงเพียงพอต่อผู้มาใช้บริการและพนักงานของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 276 คน

2.5.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบปรับอากาศ เป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งแต่ละห้องพัก โดยมีขนาดความเย็นรวม 250 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ โครงการมีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยทางโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2.5.8 การจราจร

1) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ ใช้คมนาคมทางบก โดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งสามารถเข้าสู่โครงการได้ 2 เส้นทาง

1) เส้นทางที่ 1 จากถนนอโศกทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายถนนซอยประสานมิตร ตรงไปประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 ประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท บริเวณแยกอโศก-สุขุมวิท ขาออกเมือง ประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 23 สำหรับการจราจรภายในโครงการ มีการจราจรมีลักษณะการเดินรถสองทิศทาง โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน