

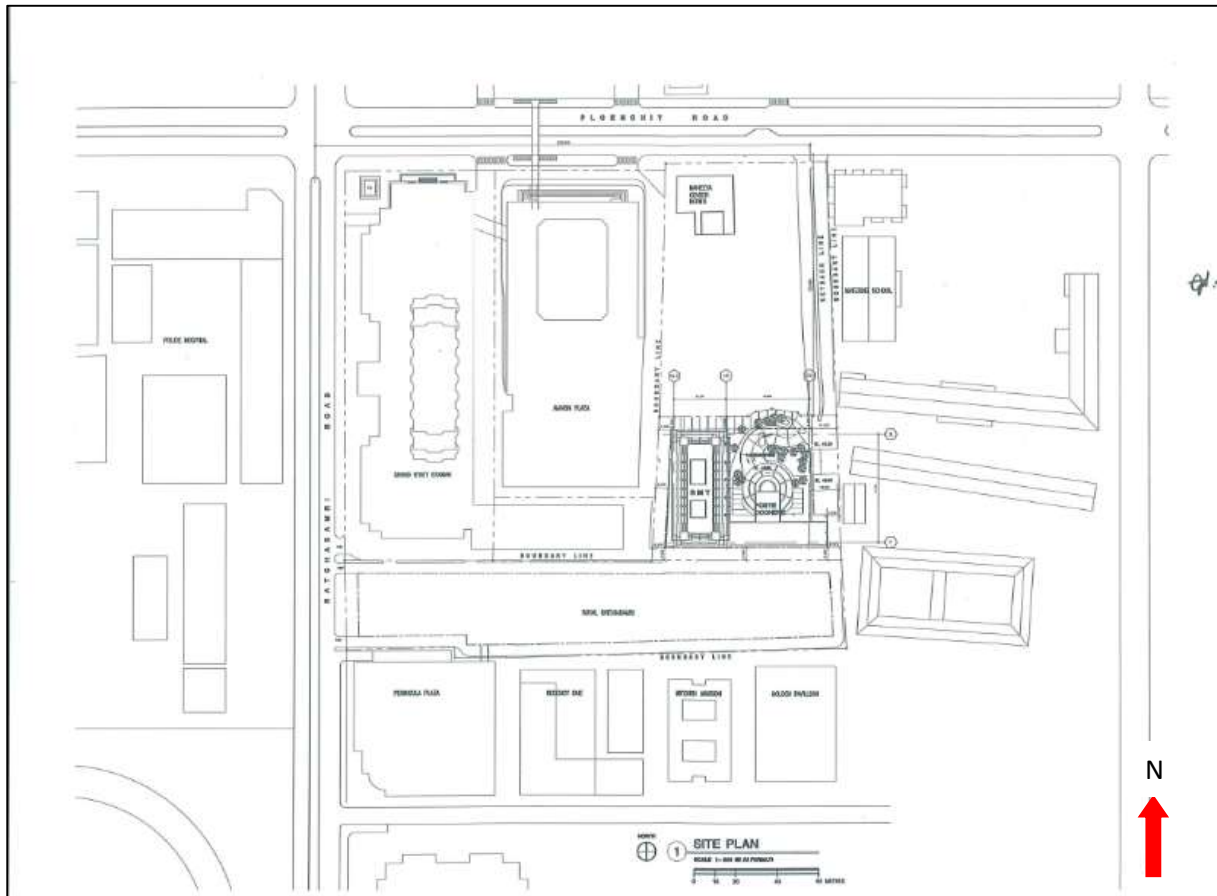
บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ รอยัล มณียา ทาวเวอร์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 312, 313 และ 314 เลขที่ดินที่ 39, 40 และ 41 และพื้นที่บางส่วนของที่ดินเลขที่ 43 โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 3 งาน 42.85 ตารางวาหรือ 6171.4 ตารางเมตร ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท มณียาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ตั้งของโครงการอยู่บน ถนนเพลินจิต ช่วงระหว่างทางแยกชิดลม และทางแยกราชประสงค์ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังแสดงใน รูปที่ 2-1 อาณาเขตโดยรอบโครงการ ดังนี้

- ทิศเหนือ อยู่ติดกับอาคารมณียา เซ็นเตอร์ และที่ดินของบริษัท มณียาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โฉนดที่ดินเลขที่ 316 เลขที่ดินที่ 43) ถัดออกไปเป็นถนนเพลินจิต และสถานีรถไฟฟ้าชิดลม
- ทิศใต้ อยู่ติดกับโครงการรอยัลราชดำริ ถัดออกไปเป็นอาคารริเจนซีวัน ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างที่ถูกต้องทั้งร่างไว้ และมีตรกรแมนชั่น
- ทิศตะวันออก อยู่ติดกับโรงเรียนมาร์แตร์ เดอี วิทยาลัย
- ทิศตะวันตก อยู่ติดกับศูนย์การค้าอัมรินทร์ พลาซ่า และโรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการรอยัล มณียา ทาวเวอร์ เป็นโครงการที่มีรูปแบบเป็นอาคารที่มีการใช้สอยแบบผสมผสาน มีความสูง 35 ชั้น (141.6 เมตร) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตัวอาคารมีส่วนปกคลุมดิน 31,431 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 61,201 ตารางเมตร

2.3 การจราจรและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ

2.3.1 ทางเข้า-ออกอาคาร

โครงการใช้ถนนที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินเลขที่ 43 เป็นทางเข้า-ออกจากถนนเพลินจิต (ด้านทิศเหนือของโครงการ) โดยที่ดินดังกล่าวเป็นของ บริษัท มณียาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันกับบริษัท มณียาเรียลตี้ จำกัด ทั้งนี้ ทางบริษัท มณียาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีหนังสือยินยอมให้โครงการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเข้า-ออกโครงการ

2.3.2 ถนน

ถนนสายหลักภายในพื้นที่ โครงการมีระบบการเดินรถแบบสวนทางกัน และมีการแบ่งช่องจราจรออกเป็น 2 ช่องแยกจากกันอย่างชัดเจน โดยมีขนาดความกว้างของช่องจราจรแตกต่างกัน ถนนสายหลักดังกล่าวทำหน้าที่เชื่อมต่อระหว่างทางเข้า-ออกสู่ถนนเพลินจิต โดยผ่านแปลงที่ดินเลขที่ 43 และทางเข้า-ออกสู่ถนนราชดำริ โดยผ่านถนนภายในโครงการรอยัลราชดำริ รวมทั้งเป็นเส้นทางเข้าสู่พื้นที่รับ-ส่งบริเวณด้านหน้าอาคาร พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ขนถ่ายสินค้าและวัสดุภายในโครงการ

2.4 น้ำภายในโครงการ

2.4.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง น้ำประปาจะถูกสูบผ่านระบบท่อรับน้ำหลักของโครงการ (ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 200 มิลลิเมตร) ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อส่งน้ำประปาของการประปานครหลวงบริเวณริมถนนเพลินจิต และเข้าสู่ถังเก็บกักน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน (LL0) ของอาคาร

2.4.2 ปริมาณน้ำใช้

เนื่องจากโครงการมีรูปแบบเป็นอาคารที่มีการใช้สอยแบบผสมผสาน แต่ละพื้นที่ใช้ประโยชน์จะมีการใช้น้ำในปริมาณที่แตกต่างกัน โดยมีปริมาณการใช้น้ำทั้งสิ้นประมาณ 555 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2.4.3 ระบบจ่ายน้ำภายในโครงการ

ทางโครงการได้จัดเตรียมถังเก็บกักน้ำไว้โดยเฉพาะสำหรับแต่ละพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน LL0 และชั้นสูงสุดของแต่ละพื้นที่ดังกล่าวเพื่อความสะดวกในการจ่ายน้ำเข้าสู่อาคาร น้ำจะถูกสูบจากถังเก็บกักเก็บน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน LL0 ผ่านท่อส่งน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร ขึ้นไปยังถังเก็บกักเก็บน้ำชั้นบนของแต่ละพื้นที่ใช้ประโยชน์ โดยใช้เครื่องสูบน้ำทั้งหมดจำนวน 10 เครื่อง จากนั้นจึงจ่ายน้ำลงมาตามท่อจ่ายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

2.5 การบำบัดน้ำเสีย

2.5.1 ปริมาณ และคุณลักษณะของน้ำเสีย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นประมาณ 280 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งมาจากการคาดการณ์ว่าจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 90 ของปริมาณน้ำใช้ต่อวัน (ปริมาณน้ำใช้ต่อวันเท่ากับ 310 ลูกบาศก์เมตร โดยไม่คิดรวมน้ำใช้ในส่วน of Cooling Tower) น้ำเสียที่เกิดขึ้นจะแบ่งตามแหล่งกำเนิดน้ำเสียได้เป็นน้ำเสียจากห้องน้ำ น้ำเสียจากห้องครัว และน้ำเสียจากกิจกรรมอื่น ๆ ได้แก่ น้ำอาบ น้ำเสียจากการซักล้าง เป็นต้น ซึ่งน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ดังกล่าว จะถูกรวบรวมผ่านระบบระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อทำการบำบัด

2.5.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการซึ่งมีปริมาณ 280 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน มีค่าบีโอดี 250 มิลลิกรัมต่อลิตร และของแข็งแขวนลอย 200 มิลลิกรัมต่อลิตร ตามลำดับ จะผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ 300 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน เพื่อให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก ซึ่งกำหนดให้มีค่าบีโอดีได้ไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตรและมีของแข็งแขวนลอยได้ไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานครบริเวณถนนเพลินจิต

2.6 ระบบระบายน้ำ

2.6.1 ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องครัว และอุปกรณ์ใช้น้ำอื่น ๆ ภายในอาคาร จะระบายออกจากแหล่งกำเนิดไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยระบบระบายน้ำเสียของโครงการประกอบไปด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในอาคาร จะมีท่อตั้งเพื่อรับสิ่งปฏิกูลที่ระบายจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อปฏิกูลในแนวนอน (หรือท่อแยก)
- ท่อน้ำเสีย (Waste Pipe) เป็นท่อที่ระบายน้ำจากการอาบน้ำและชักล้าง มีท่อตั้งและท่อแยกเช่นเดียวกัน
- ท่อน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste Pipe) เป็นท่อระบายน้ำที่เกิดจากการประกอบอาหาร ซึ่งมีท่อตั้งและท่อแยกเช่นเดียวกัน น้ำเสียจากห้องครัวจะผ่านบ่อดักไขมัน ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณใต้อ่างทำความสะอาดภาชนะ ก่อนที่จะเข้าสู่ท่อน้ำทิ้ง
- ท่ออากาศ (Vent Pipe) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังทำให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ภายในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ ท่ออากาศนั้นจะต่อออกไปนอกอาคาร โดยให้มีความสูงกว่าอาคารอย่างน้อย 0.5 เมตร เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนเข้ามาบริเวณชั้นบนสุดของอาคาร

การระบายน้ำเสียผ่านระบบท่อตั้งกล่าวจะอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก และน้ำเสียจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อทำการบำบัด

ส่วนน้ำเสียซึ่งระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ และห้องน้ำบริเวณชั้นใต้ดินถูกรวบรวมผ่านระบบท่อระบายน้ำเข้าสู่บ่อกักเก็บน้ำเสีย (Sewage sump) บริเวณด้านล่างใต้ชั้นให้ดิน LL4 และถูกสูบเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.6.2 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะถูกสูบเข้าสู่ท่อระบายน้ำทิ้งซึ่งมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร เพื่อระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมถนนเพลินจิต

2.6.3 ระบบระบายน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกลงตามพื้นที่เปิดของอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่รางน้ำฝนซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อตามแนวดิ่งและระบายลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคาร ก่อนที่จะถูกสูบเข้าสู่บ่อน้ำซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออก ใกล้รั้วด้านที่ติดต่อกับโรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย

จากนั้นน้ำฝนจากบ่อหนึ่งน้ำจะถูกสูบผ่านระบบท่อระบายน้ำตามแนวถนนทางเข้า-ออกโครงการ ก่อนที่ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะซึ่งตั้งอยู่ริมถนนเพลินจิต โดยปริมาณน้ำที่ระบายออกจะถูกควบคุมให้มีอัตราการระบายน้ำสูงสุดไม่เกินปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ก่อนมีการปรับเปลี่ยนสภาพพื้นที่หรือการพัฒนาโครงการ ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.066 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ดังนั้นโครงการจะควบคุมอัตราการสูบน้ำให้มีค่าไม่เกิน 0.066 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที โดยการระบายน้ำดังกล่าวจะอาศัยการทำงานของเครื่องสูบน้ำ สำหรับน้ำฝนส่วนเกินจะถูกกักเก็บไว้ในบ่อหนึ่งน้ำที่จัดเตรียมไว้ โดยบ่อหนึ่งน้ำสามารถเก็บน้ำฝนส่วนเกินดังกล่าวได้นานประมาณ 3 ชั่วโมง

2.6.4 บ่อหนึ่งน้ำ

โครงการจัดให้มีบ่อหนึ่งน้ำเพื่อกักเก็บปริมาณน้ำฝนไว้ในพื้นที่โครงการก่อนที่จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ บ่อหนึ่งน้ำดังกล่าวมีขนาดกว้าง 6 เมตร ยาว 24 เมตร และลึก 4 เมตร ซึ่งสามารถกักเก็บน้ำได้ 430 ลูกบาศก์เมตร

2.7 การจัดการขยะมูลฝอย

2.7.1 ปริมาณขยะมูลฝอย

คาดว่าปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้นจากโครงการทั้งหมดประมาณ 6,838 ลิตรต่อวัน

2.7.2 ห้องพักขยะ

ทางโครงการจัดให้มีห้องเก็บขยะปริมาตร 5.25 ลูกบาศก์เมตร (ขนาด 1.5 ตารางเมตร สูง 3.5 เมตร) บริเวณชั้นพักอาศัย (ชั้นที่ 13-20 และชั้นที่ 22-32) และห้องเก็บขยะส่วนกลางบริเวณชั้นล่าง โดยแยกเป็นห้องเก็บขยะเปียกปริมาตร 57 ลูกบาศก์เมตร และห้องเก็บขยะแห้งปริมาตร 97 ลูกบาศก์เมตร

2.7.3 การเก็บรวบรวม และการขนถ่ายขยะมูลฝอย

โครงการจัดเตรียมถังขยะขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับแยกขยะเปียก และขยะแห้งไว้ภายในห้องเก็บขยะของชั้นพักอาศัย และพื้นที่บริการของชั้นสำนักงาน ซึ่งจะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่า และช่วยให้การจัดการขยะมูลฝอยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่มาเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยจากห้องเก็บขยะวันละ 1-2 ครั้ง และลำเลียงลงสู่ห้องเก็บขยะส่วนกลางบริเวณชั้นล่างโดยใช้ลิฟต์ขนของ ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่มีปัญหาการตกค้างของขยะมูลฝอยบริเวณชั้นต่างๆ ของอาคาร

2.7.4 การจัดการน้ำชะขยะ

น้ำชะขยะ รวมทั้งน้ำล้างถังขยะและห้องเก็บขยะ ที่เกิดขึ้นภายในห้องเก็บขยะในแต่ละชั้น จะถูกรวบรวมผ่าน Floor Drain เข้าสู่ท่อน้ำเสีย (Waste Pipe) ผ่านท่อคั้งและท่อแยกไปยังระบบบำบัดน้ำเสีย ของโครงการ ส่วนน้ำชะขยะที่เกิดขึ้นภายในห้องเก็บขยะส่วนกลาง และน้ำล้างพื้นจากบริเวณจอดรถเก็บขน ขยะ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อน้ำเสียไปยังระบบบำบัดน้ำเสีย

2.7.5 การควบคุมอุณหภูมิและระบายอากาศ

โครงการทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในห้องเก็บขยะแยกส่วนกลางโดยควบคุมอุณหภูมิ ไว้ที่ 18-20 องศาเซลเซียส ทั้งนี้เพื่อลดอัตราการย่อยสลายของขยะ และควบคุมกลิ่นขยะ ส่วนห้องเก็บขยะ แห้งและห้องเก็บขยะในแต่ละชั้นจะมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เพื่อระบายอากาศออกสู่ภายนอก

2.8 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศภายในโครงการจัดเป็นระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ซึ่งใช้พัดลมระบายอากาศ เป็นอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ การออกแบบระบบระบายอากาศจะใช้อัตราการระบายอากาศ (air charge rate) ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคารพ.ศ.2544 เป็น เกณฑ์ จำนวนพัดลมระบายอากาศที่จะมีการติดตั้งในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ จะสามารถระบายอากาศได้ อย่างเพียงพอตามอัตราการระบายอากาศที่ได้ออกแบบไว้

2.9 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวง โดยโครงการจะดำเนินการ เดินสายติดตั้ง และอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง, International Electro-Technical Commission (IEC), National Electrical Code (NEC) และ Illumination Engineering Society (IES)

2.10 ระบบป้องกันอัคคีภัย

2.10.1 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการจัดให้มีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบอัตโนมัติ ซึ่งระบบดังกล่าวได้รับการออกแบบ ให้สอดคล้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดต่าง ๆ ดังนี้

- กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ. ศ.2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544
- มาตรฐานของ National Fire Protection Association (NFPA) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ประกอบด้วย อุปกรณ์ต่าง ๆ ได้แก่ ระบบควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) อุปกรณ์แจ้งเหตุและตรวจจับสัญญาณ (Detecting Devices) และระบบเตือนภัย (Emergency Warning System)

2.10.1.1 แผงควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel)

แผงควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แล้วส่งผ่านสัญญาณไปยังระบบเตือนภัยบริเวณต่าง ๆ ภายในอาคาร แผงดังกล่าวประกอบด้วย แผงควบคุมหลักซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์สั่งการดับเพลิง และแผงควบคุมย่อยอีก 4 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- แผงควบคุมย่อยที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน LLI ทำหน้าที่ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้บริเวณชั้นใต้ดินที่ L14 ถึงชั้นที่ 2
- แผงควบคุมย่อยที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร ทำหน้าที่ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้บริเวณห้องชุดพักอาศัย (ชั้นที่ 22 ถึงชั้นที่ 32)
- แผงควบคุมย่อยที่ 3 ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร ทำหน้าที่ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้บริเวณพาร์ตเมนต์ (ชั้นที่ 13 ถึงชั้นที่ 21)
- แผงควบคุมย่อยที่ 4 ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร ทำหน้าที่ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้บริเวณพื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 12)

2.10.1.2 อุปกรณ์แจ้งเหตุและตรวจจับสัญญาณ (Detecting Devices)

โครงการติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual pull station) ไว้บริเวณใกล้กับบันไดหนีไฟ หรือทางหนีไฟของแต่ละชั้น และติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณอัตโนมัติ (Automatic detector) ซึ่งประกอบด้วย เครื่องตรวจจับควัน (Smoke detector) และเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat detector) ไว้ครอบคลุมทั่วบริเวณอาคาร อุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวจะส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ไปยังระบบควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้

เครื่องตรวจจับควัน (Smoke detectors) ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่า และควันชนิดที่ไม่สามารถมองเห็นได้ด้วยตาเปล่า โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นตัวกระตุ้น ทำให้สามารถแจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้ ในอย่างรวดเร็ว โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ครอบคลุมทั่วบริเวณอาคาร

เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat detectors) ซึ่งอาศัยความร้อนที่อยู่โดยรอบเป็นตัวกระตุ้น จะได้รับการติดตั้งไว้ในบริเวณที่ไม่เหมาะสมต่อการทำงานของเครื่องตรวจจับควัน เช่น ห้องซักриด ห้องครัว เป็นต้น

2.10.1.3 ระบบเตือนภัย (Emergency Warning System)

โครงการติดตั้งอุปกรณ์เตือนภัย ซึ่งได้แก่ ระฆังเตือนภัย (Fire alarm bell) และระบบประกาศสาธารณะ (Public Address System) ไว้ครอบคลุมทั่วบริเวณอาคาร การทำงานของอุปกรณ์เตือนภัยจะถูกควบคุมโดยระบบควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยจะเริ่มทำงานเมื่อมีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ หรือการตรวจจับสัญญาณเพลิงไหม้และส่งสัญญาณดังกล่าวไปยังระบบดังกล่าว

2.10.2 ศูนย์สั่งการดับเพลิง (Fire Command Centre)

ที่ตั้งของศูนย์สั่งการดับเพลิงอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร หน้าที่ของศูนย์สั่งการดับเพลิงมีดังนี้

- เป็นจุดรวบรวมข้อมูลแบบแปลนอาคาร
- เป็นจุดควบคุมระบบป้องกันอัคคีภัย โดยเป็นที่ตั้งของแผงควบคุมหลัก (Fire alarm control pane) แผงแบบกราฟฟิกแสดงชั้นและพื้นที่ หรือตำแหน่งของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire alarm graphic annunciator pane) ระบบเตือนภัย แผงสวิตช์ควบคุมลิฟต์ดับเพลิงและพัดลมอัดอากาศ และพัดลมระบายควัน ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Firefighter's intercom system)
- เป็นจุดสั่งการ ควบคุมและประสานงานขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.10.3 ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟ 2 บันได ซึ่งเชื่อมต่อกันทุกชั้นตั้งแต่ชั้นดาดฟ้าจนถึงชั้นล่าง ตำแหน่งที่ตั้งของบันไดหนีไฟอยู่บริเวณตอนกลางของอาคาร ในส่วนของชั้นใต้ดิน LL4 มีบันไดหนีไฟ 2 บันได และชั้นใต้ดิน LL1-LL3 มีบันไดหนีไฟ 4 บันได ตามลำดับ ผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในอาคารสามารถใช้บันไดหนีไฟเพื่อเป็นทางออกไปสู่จุดรวมพลภายนอกอาคาร ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และพื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้า

2.10.4 ลิฟต์ดับเพลิง

ลิฟต์ขนส่ง (2 ตัว) ทำหน้าที่เป็นลิฟต์ดับเพลิงในขณะที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะจัดให้มีระบบสวิตช์ควบคุมพิเศษไว้สำหรับพนักงานดับเพลิงโดยเฉพาะ โดยจะติดตั้งระบบสวิตช์ดังกล่าวไว้ที่ศูนย์สั่งการดับเพลิง รวมทั้งจัดให้มีระบบอัดอากาศ (Pressurisation System) ไว้ภายในลิฟต์ดับเพลิง