

บทที่ 2

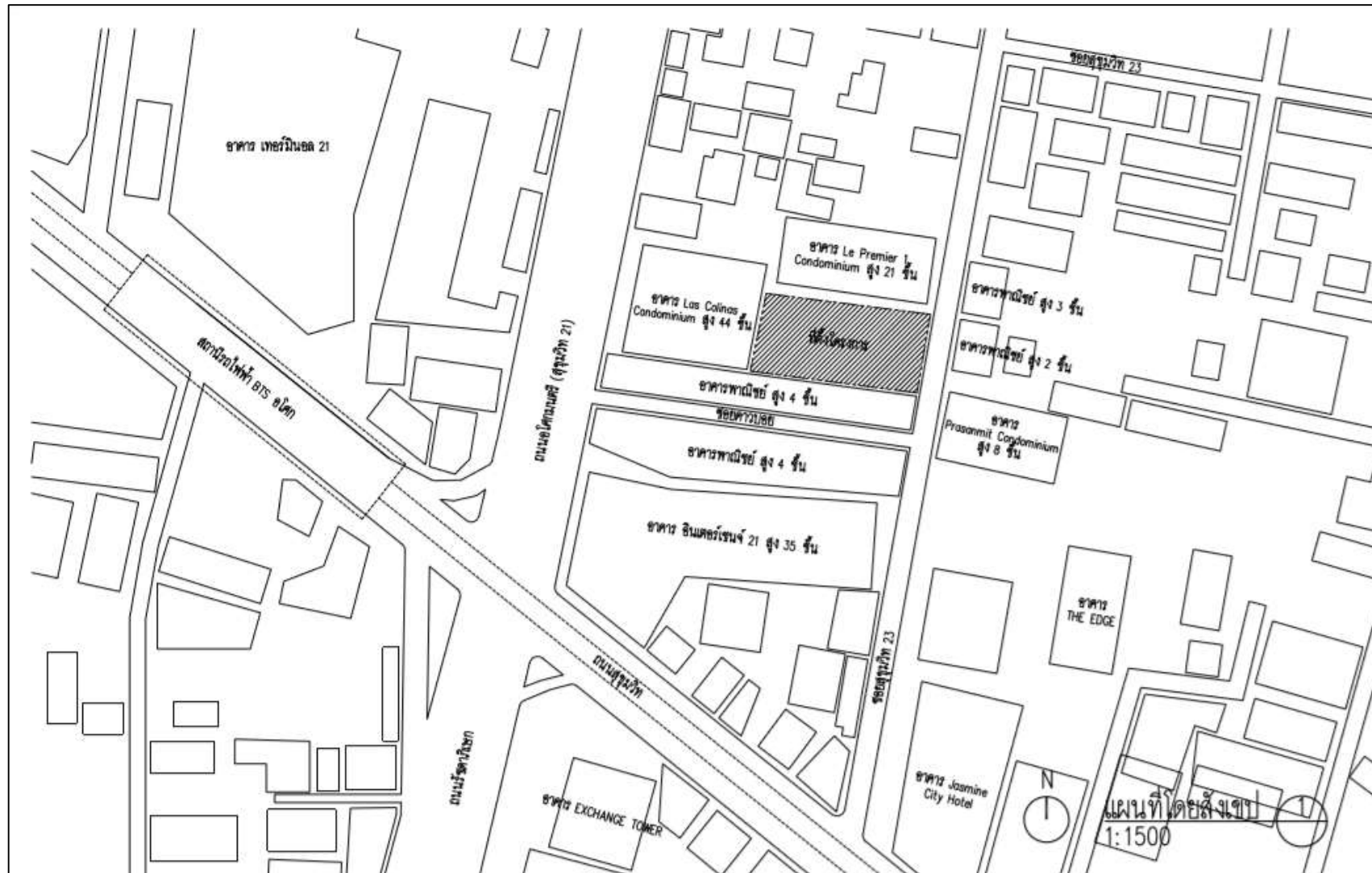
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ และสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานอัสวอินทรา สุขุมวิท 23 ของบริษัท อัสวอินทรา จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 บนเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา หรือ 2,444 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินจำนวน 9 แปลง ซึ่งบริษัท อัสวอินทรา จำกัด ได้เช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายจิตติเทพ เจียกเจิม นายธนบูรณ์ เจียกเจิม และนางลักขณา เจียกเจิม รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการ แสดงดังตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการ

แปลงที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)
1	3474	3356	0-1-64.1
2	3475	5710	0-0-09
3	3476	5711	0-0-16.5
4	3477	5712	0-0-16.5
5	3478	5713	0-0-09
6	3479	5714	0-0-90.8
7	3480	5715	0-1-65.2
8	3481	5716	0-0-89.3
9	3482	5717	0-0-50.6
รวม			1-2-11



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักได้หลายเส้นทาง มีรายละเอียดดังนี้

การเดินทางเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกพระราม 4 มุ่งหน้าแยกโอสกมนตรี เลี้ยวขวาเข้าถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ระยะทางประมาณ 170 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ
- **เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกถนนมุ่งหน้าแยกโอสกมนตรี ตรงผ่านแยกโอสกมนตรี ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ระยะทางประมาณ 170 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

การเดินทางออกจากโครงการ

- **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ระยะทางประมาณ 320 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 21 แยก 1 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 21 ตรงผ่านแยกโอสกมนตรี มุ่งหน้าแยกพระราม 4 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนรัชดาภิเษกได้
- **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 23 (ประสานมิตร) ระยะทางประมาณ 170 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปตามเส้นทางถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวก

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) สถานีโอสก ซึ่งตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 140 เมตร หรือใช้บริการรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคล (รถไฟฟ้า MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งตั้งอยู่ถนนโอสกมนตรีห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 100 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

2.2 สภาพก่อนพัฒนาโครงการ และสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพก่อนพัฒนาโครงการ

สภาพก่อนพัฒนาโครงการเป็นที่ตั้งอาคาร PRICHA COURT สูง 7 ชั้น (อพาร์ทเมนต์ให้เช่า) มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ รายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ อาคารชุดพักอาศัย Le Premier 1 สูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศใต้ ติดกับ อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ถัดไป คือ ซอยดาวบอย

ทิศตะวันออก ติดกับ ถนนซอยสุขุมวิท 23 ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น

และประธานมิตรคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น

ทิศตะวันตก ติดกับ อาคารชุดพักอาศัย Las Colinas (ลาส โคลินาส) สูง 44 ชั้น

สภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการโดยทั่วไปในปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์ อาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัยในรูปแบบของอาคารสูงเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการ อยู่ในที่ดินประเภท พ.5 (สีแดง) บริเวณ พ.5-3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 กลุ่มเป้าหมาย/ประเภทและขนาดของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทบริษัทเอกชน/หน่วยงานทั่วไป ที่ต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในย่านอโศกมนตรี บนทำเลที่มีศักยภาพพร้อมพรั่งด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ระบบ สาธารณูปการครบครัน รวมถึงสามารถเดินทางเข้าสู่เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครด้วยระบบขนส่งมวลชนที่มีความสะดวกและรวดเร็ว สำหรับอาคารของโครงการออกแบบเป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงประมาณ 115.15 เมตร พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน รวม 23,439 ตารางเมตร และจำนวนที่จอดรถประมาณ 142 คัน

2.3.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

2.3.2.1 การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา หรือ 2,444 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,167.35 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคาร 1,276.65 ตารางเมตร ซึ่งจะใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ถนนภายนอกอาคาร และเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยได้ออกแบบวางผังอาคารโครงการให้แนวอาคารมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน

2.3.2.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารของโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำนักงานและพาณิชยกรรม จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 23,439 ตารางเมตร และจัดให้มีที่จอดรถ จำนวน 142 คัน

2.4 จำนวนประชากรในโครงการ

• ขนาดพื้นที่สำนักงาน	5,259 ตารางเมตร
กำหนดจำนวนความหนาแน่นของประชากร	10 ตารางเมตร/คน
∴ จำนวนประชากรในพื้นที่สำนักงาน	526 คน
• ขนาดพื้นที่พาณิชยกรรม	728 ตารางเมตร
กำหนดจำนวนความหนาแน่นของประชากร	7 ตารางเมตร/คน
∴ จำนวนประชากรในพื้นที่พาณิชยกรรม	104 คน

พนักงานประจำโครงการ

• กำหนดจำนวนพนักงานประจำโครงการ	20 คน
---------------------------------	-------

ดังนั้น รวมจำนวนพนักงานประจำโครงการ $526 + 104 + 20 = 650$ คน

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท การประปานครหลวง ซึ่งมีแนวท่อประปาวางเลียบถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประปาผ่านท่อของโครงการเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง จากนั้นโครงการจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นไปเก็บที่ถังเก็บน้ำคาบฟ้าของแต่ละอาคาร เพื่อสูบน้ำไปยังพื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

2.5.1.2 การประเมินปริมาณน้ำใช้

ปริมาณการใช้น้ำ

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการ มาจากการใช้น้ำในห้องน้ำของผู้ใช้ภายในอาคารเป็นส่วนใหญ่ มีรายละเอียดแสดงดังนี้

กิจกรรม	หน่วย	จำนวนหน่วย	อัตราการเกิดน้ำใช้ (ลิตร/หน่วย/วัน)	ปริมาณน้ำใช้	
				ลิตร/วัน	ลบ.ม./วัน
พื้นที่สำนักงาน	คน	526	120	63,120	63.12
พื้นที่พาณิชย์	คน	104	120	12,480	12.48
น้ำสำหรับสระว่ายน้ำ	ตร.ม.	60	10	600	0.6
น้ำล้างห้องพักรถยนต์	ตร.ม.	10.67	1.5	16	~ 0.1
พนักงานโครงการ	คน	20	75	1,500	1.5
รดน้ำต้นไม้และพื้นที่ปลูกหญ้า (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้)	ตร.ม.	360	6	2,160	~ 2.2
รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการ				79,876	80*

หมายเหตุ: * ปริมาณน้ำใช้ในการออกแบบเพื่อไว้ที่ 85 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.1.3 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะเป็นระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยที่ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้าของแต่ละอาคาร เพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ซึ่งได้ติดตั้งวาล์วปรับแรงดัน เพื่อลดแรงดันของน้ำก่อนผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่าง ๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของอาคาร

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาคาร ได้แก่ น้ำชักล้างน้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของพนักงานโครงการ ส่วนนันทนาการ และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ โดยประเมินปริมาณน้ำเสีย ในอัตราร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ของโครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการทั้งหมด 68 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ 85 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2.5.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

2.5.3.1 ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะเป็นระบบที่รวมระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำเสีย การออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการ คำนวณความเข้มของปริมาณน้ำฝน (Rainfall Intensity) ที่คาบอุบัติ (Return Period) 5 ปี โดยโครงการได้กำหนดค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) ใช้ค่าเฉลี่ย ซึ่งเดิมพื้นที่โครงการเป็นที่ตั้งอาคาร PRICHA COURT สูง 7 ชั้น (อพาร์ทเมนต์ให้เช่า) โครงการเลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองก่อนการพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.30 สำหรับภายหลังการพัฒนาโครงการ พื้นที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ถนน และพื้นที่สีเขียว จึงทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) ภายหลังพัฒนาโครงการมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.62 โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่ถนนที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว และหลังคาอาคาร จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำโดยรอบโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดชัน 1:200 โดยมีบ่อพักตรวจการระบายน้ำ (Manhole) ทุกระยะ ซึ่งบ่อพักตรวจการระบายน้ำจะมีฝาตะแกรงเหล็กสำหรับตรวจสอบการไหลของน้ำ และบ่อสุดท้ายก่อนระบายน้ำออกจากโครงการจะเป็นบ่อตรวจการระบายน้ำ/ ตรวจสอบคุณภาพน้ำและดักเศษมูลฝอย เพื่อดักเศษมูลฝอยที่ติดกับตะแกรงออกไปกำจัด

2.5.3.2 ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย และน้ำฝนจากหลังคาและพื้นที่คอนกรีตภายในโครงการ จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายซึ่งติดตั้งตะแกรงดักมูลฝอย ก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยสุขุมวิท 23 ต่อไป ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพื้นที่โครงการในพื้นที่บริการบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่โครงการไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงควบคุมคุณภาพน้ำของกรุงเทพมหานครแต่อย่างใด โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำรวมภายในโครงการ ซึ่งน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจะมีค่าความสกปรกในรูปแบบ BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

2.5.3.3 ระบบป้องกันน้ำท่วม

จากรายงานสถานการณ์อุทกภัย ปี พ.ศ. 2554 พบว่า พื้นที่ในเขตวัฒนา ซึ่งรวมถึงพื้นที่โครงการ ไม่ประสบปัญหาอุทกภัยแต่อย่างใด แต่ในกรณีที่มีฝนตกหนักจะเกิดน้ำท่วมขังรอการระบายเพียงเล็กน้อย บริเวณริมขอบทางและจะถูกระบายลงสู่ท่อระบายน้ำในเวลาต่อมา และจากการสอบถามความคิดเห็นของ ประชาชนบริเวณพื้นที่โครงการ พบว่า บริเวณพื้นที่โครงการไม่มีเหตุการณ์น้ำท่วมสูงเช่นกัน

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

2.5.4.1 แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของพนักงานในโครงการ โดยมูลฝอยที่เกิดขึ้นจะมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ซึ่งส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย เศษอาหาร กระดาษ พลาสติก แก้ว โลหะ ขางหรือ หนั ง ผ้า เศษไม้ ใบไม้ หิน กระเบื้อง และอื่น ๆ การประเมินปริมาณมูลฝอยจะประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านที่พักอาศัย การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ที่กำหนดให้อัตราการเกิดมูลฝอยไม่น้อยกว่า 1 กิโลกรัม/คน/วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน

2.5.4.2 ห้องพักมูลฝอยของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร แบ่งเป็น

- ห้องพักมูลฝอยเปียก พื้นที่ 3.80 ตารางเมตร ความจุ 3.80 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกักเก็บ 1.0 เมตร)
- ห้องพักมูลฝอยแห้งทั่วไป พื้นที่ 0.56 ตารางเมตร ความจุ 0.56 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกักเก็บ 1.0 เมตร)
- ห้องพักมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ พื้นที่ 3.44 ตารางเมตร ความจุ 3.44 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกักเก็บ 1.0 เมตร)
- ห้องพักมูลฝอยอันตราย พื้นที่ 1.72 ตารางเมตร ความจุ 1.72 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกักเก็บ 1.0 เมตร)

โดยมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตและมีประตูเปิด-ปิด และสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการได้ไม่ต่ำกว่า 3 วัน

2.5.4.3 การเก็บขนและการกำจัดมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยชั่วคราวประจำชั้นที่ 7-25 ของโครงการ ภายในห้องพักมูลฝอยชั่วคราวจะมีถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทมูลฝอย ได้แก่

- ถังรองรับมูลฝอยเปียก สีเขียว ภายในมีถุงสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยแห้งทั่วไป สีฟ้า ภายในมีถุงสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ สีเหลือง ภายในมีถุงดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยอันตราย สีแดง ภายในมีถุงสีแดงรองรับมูลฝอยอันตราย

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

2.5.5.1 ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้จากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 kV ซึ่งโครงการมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 1,887 kVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,000 kVA จำนวน 2 ชุด ตั้งอยู่ในห้อง หม้อแปลงไฟฟ้าบริเวณชั้นที่ 1-ชั้นลอยของอาคาร ซึ่งจะเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution, SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้แก่ส่วนต่าง ๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker) ไว้ด้วย

2.5.5.2 ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้การไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น โครงการได้จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด ขนาด 450 kVA ตั้งอยู่ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าบริเวณชั้นที่ 1-ชั้นลอยของอาคาร โดยระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ทั้งนี้ ระบบไฟฟ้าสำรองจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm System) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ป้ายบอกทางออกและหนีไฟ (Exit Sign) และระบบดับเพลิง เป็นต้น

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตาม มาตรฐาน ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน โดยระบบป้องกันอัคคีภัยจะแยกจากกันของแต่ละอาคาร โดยระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร เป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งไซเรนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลักจนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิตช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ

2.5.7 มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนที่เกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนที่ออกจากอาคาร โดยจะอยู่ในความรับผิดชอบของทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นมาโดยมีผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการ ควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และประสานงานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอก ตลอดจนโครงการจัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

โดยมีแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัย มีวัตถุประสงค์เพื่อเตรียมพร้อมด้านทรัพยากร แนวทางการปฏิบัติ ให้สามารถดำเนินการป้องกันและแก้ไขปัญหาจากอัคคีภัยได้อย่างรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์และมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบและกรอบการปฏิบัติงานของผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันและบรรเทาผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่ใช้บริการอาคาร

2.5.8 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจะติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) สำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตรวจสอบเหตุการณ์ภายในโครงการ โดยจะติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ชั้นจอดรถ โถงทางเข้า โถงลิฟต์ และทางเดินส่วนกลาง เป็นต้น

2.5.9 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะใช้ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

- ออกแบบใช้กับพื้นที่จอดรถ เป็นต้น มีอัตราของการระบายอากาศเป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารที่กำหนดให้พื้นที่ช่องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น ๆ
- ระบบระบายอากาศภายในบันไดหนีไฟ สำหรับบันไดหนีไฟที่มีพื้นที่ช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารกำหนดให้ใช้วิธีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยจัดให้มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น
- โถงลิฟต์ดับเพลิง กำหนดให้ใช้วิธีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยมีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 26

2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่

- การระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศและการเติมอากาศจากภายนอกด้วยเครื่องปรับอากาศ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศ เช่น พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่พาณิชย์

เป็นต้น โดยใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนชนิดทั่วไป (Split-Type Air Conditioner) ร่วมกันกับ การใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนชนิดระบบน้ำยารวมศูนย์แบบปรับปริมาณน้ำยาอัตโนมัติ (VRF, Variable Refrigerant Flow)

- ระบบปรับอากาศ ออกแบบให้มีระบบปรับอากาศภายในบริเวณ โถงลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร ชั้นใต้ดิน โดยเลือกใช้พัดลมปรับอากาศและช่องลมร่วมกับบันไดหนีไฟ FS-1/บันไดหลัก โดยบันไดหนีไฟ FS-1/บันไดหลัก โดยเลือกใช้พัดลมปรับอากาศจำนวน 3 ชุด อัตราชุดละ 12,533 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก (CFM) ปริมาณลมรวมไม่น้อยกว่า 37,600 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก ซึ่งมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร ทำงานอัตโนมัติขณะเกิดเพลิงไหม้

2.5.10 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้า-ออก 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 23 ด้านหน้าโครงการ ทางเข้า-ออกโครงการ มีความกว้าง 6 เมตร แบ่งเป็นทางเข้า 1 ช่องทาง และทางออก 1 ช่องทาง จัดให้มีทางเดินรถรอบอาคารความกว้าง 6 เมตร เป็นระบบแบบเดินรถสองทาง (Two way Traffic) บริเวณด้านทิศเหนือและทิศตะวันตกของอาคาร และเป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) บริเวณด้านทิศใต้และทิศตะวันออกของโครงการ เพื่อเข้าสู่ที่จอดรถบนอาคาร ทั้งนี้ โครงการจะมีลูกศรแสดงทิศทางการสัญจร ไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

2.5.11 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ พื้นที่สีเขียวของโครงการอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ทั้งหมด มีขนาดพื้นที่ประมาณ 146.1 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวที่ยืนประมาณ 128.34 ตารางเมตร ทั้งนี้ การกีดพื้นที่สีเขียวจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่อยู่ใต้แนวปกคลุมอาคาร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องไม่ซ้อนทับระบบสาธารณูปโภคและงานระบบสุขาภิบาล สำหรับพื้นที่ปลูกต้นไม้ที่เข้าข่ายดังกล่าวข้างต้นไม่ได้นับรวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการแต่อย่างใด

2.5.12 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่บริการสระว่ายน้ำ บริเวณชั้นที่ 7 ของอาคาร ซึ่งผู้ใช้อาคารสามารถใช้บริการได้ ทั้งนี้สระว่ายน้ำของโครงการจะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่องการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน” อย่างไรก็ดี โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของสระว่ายน้ำให้ครบถ้วนและครอบคลุมทุกประเด็น

2.6 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคาร ผู้ออกแบบได้ออกแบบโดยคำนึงถึงโครงสร้างในการต้านแรงแผ่นดินไหว และความปลอดภัยเกี่ยวกับแผ่นดินไหวไว้แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดในการออกแบบโครงสร้างอาคารที่สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 49 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และอ้างถึงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 86 ก หน้า 20 ข้อ 6 ถึง ข้อ 12 ประกาศเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 เกี่ยวกับกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว โดยใช้วิธีการคำนวณตาม “มาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยผ.1302) ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2552” เป็นหลัก

2.7 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบอาคารโครงการให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคารและมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพการใช้พลังงานรวมของอาคารผ่านเกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของอาคารควบคุม ออกตามความในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนที่ 12 ก วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552

2.8 รายละเอียดการบริหารจัดการอาคาร และสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

การบริหารจัดการอาคารโครงการทั้งอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอาคารโครงการ โดยคำนึงถึงการบริหารจัดการอาคาร และอำนวยความสะดวกแก่พนักงานภายในอาคารเป็นหลัก ซึ่งมีการควบคุมดูแลความปลอดภัยเรื่องการเข้า-ออก ของบุคคลภายนอกที่มาติดต่อหรือใช้บริการภายในอาคารรวมถึงการปรับปรุง คู่มือระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคาร งานเฟอร์นิเจอร์งานตกแต่งเพิ่มเติม งานจัดเก็บรายได้จากการให้บริการเช่าพื้นที่ งานระบบสื่อสาร งานช่างและระบบวิศวกรรม และสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ