

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ

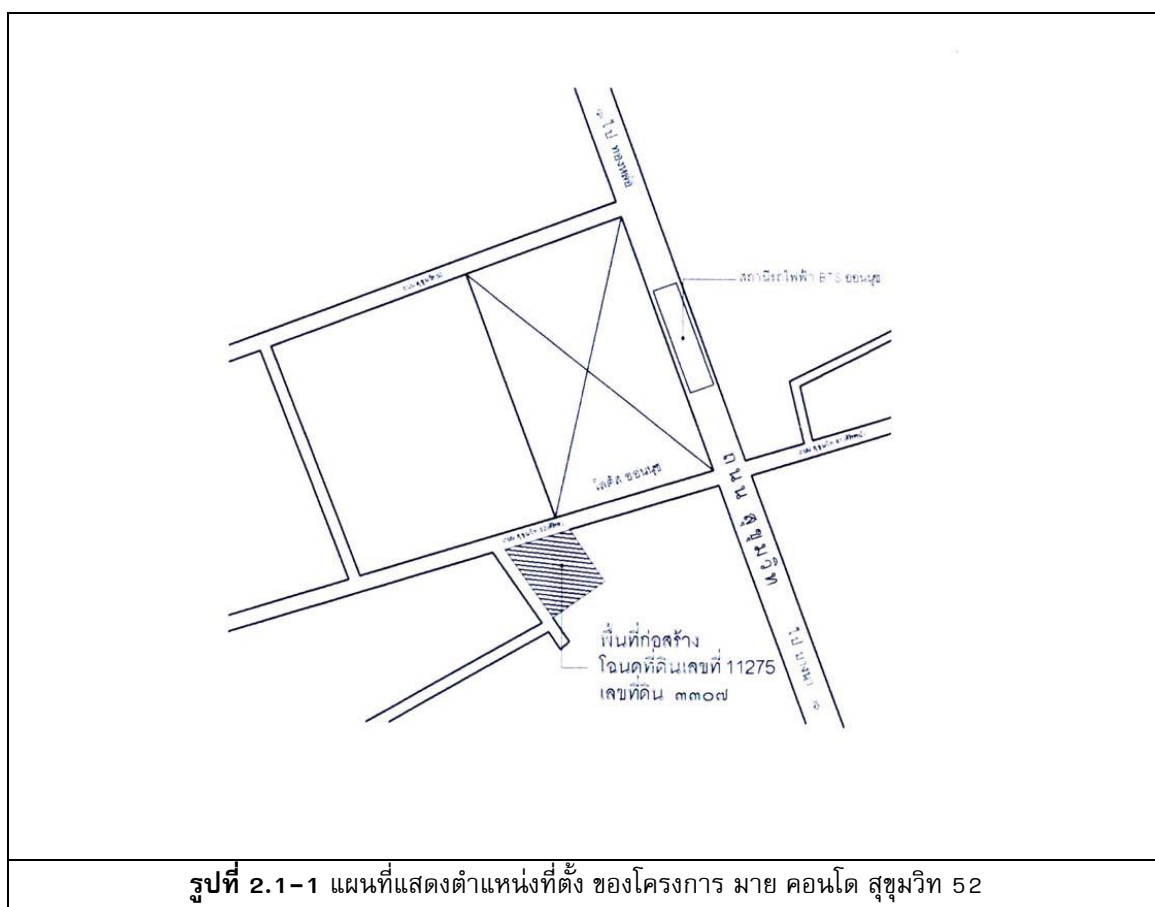


รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52 ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท (ซอยสุขุมวิท 52) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปรอบโครงการเป็นอาคารพักอาศัยของเอกชน และห้างสรรพสินค้า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในโฉนดที่ดิน 1 แปลงคือ โฉนดที่ดินเลขที่ 11275 เลขที่ดิน 3307 เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา สรุปรวมพื้นที่โครงการ 1 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา หรือ 2,012 ตารางเมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

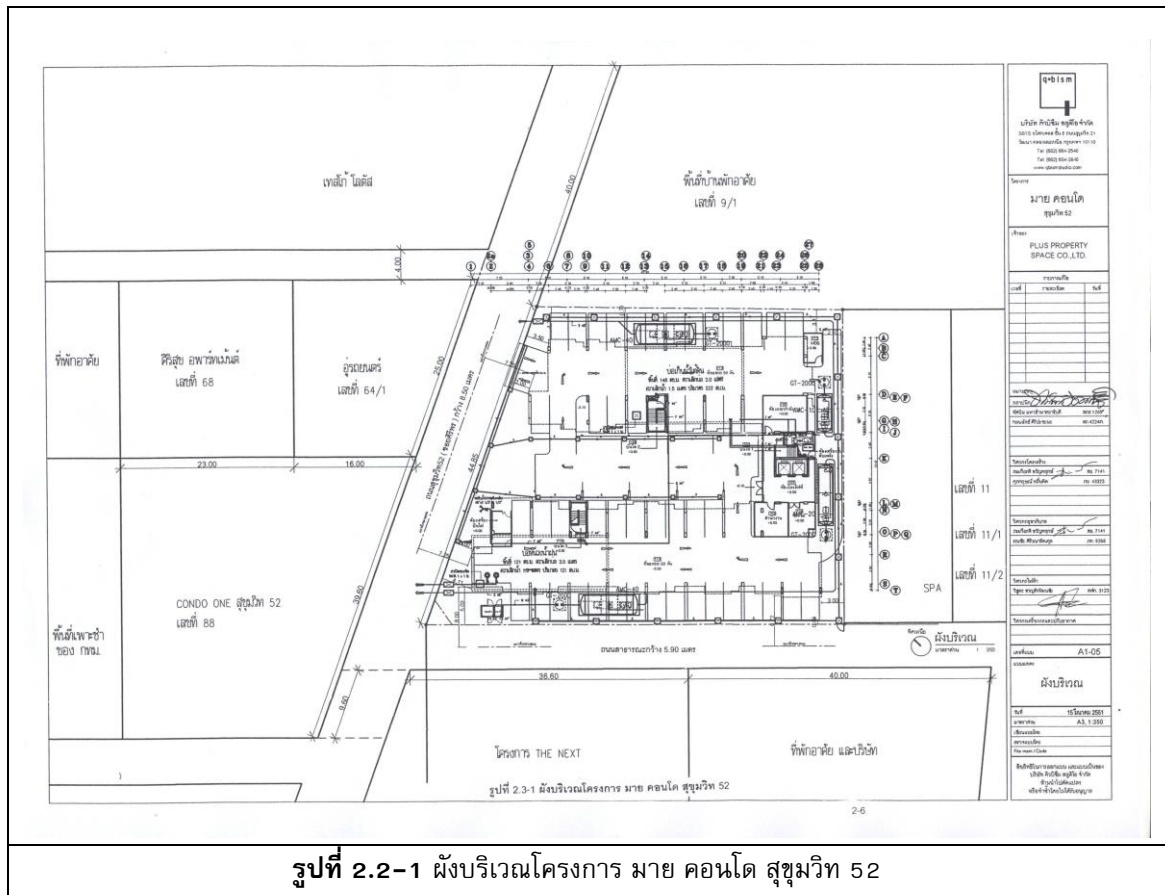
ทิศเหนือ	ติดกับ ซอยสุขุมวิท 52 ถัดไปเป็นพื้นที่ก่อสร้าง อาคารพักอาศัย คอนโด วัน สุขุมวิท 52 และอยู่ซ่อมรถ
ทิศใต้	ติดกับ บ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก	ติดกับ บ้านพักอาศัย (ปัจจุบันเป็นสำนักงานชั่วคราว ของบริษัท เค.ดี.แอสเซท จำกัด)
ทิศตะวันตก	ติดกับ พื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย The Next Condominium



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้ง ของโครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52

2.2 ลักษณะโครงการ

ลักษณะโครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52 เป็นอาคารพักอาศัย บนพื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา หรือ 2,012 ตารางเมตร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น (ความสูง 22.79 เมตร จากระดับถนนสาธารณะถึงพื้นชั้นดาดฟ้า หรือ 22.39 เมตรจากระดับพื้นชั้นล่าง) จำนวน 1 อาคาร รวมจำนวนห้องพักอาศัย 147 หน่วย พร้อมที่จอดรถยนต์ จำนวน 59 คัน



รูปที่ 2.2-1 ผังบริเวณโครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52

2.3 การแบ่งส่วนประกอบโครงการ

2.3.1 การจัดแบ่งพื้นที่โครงการ

โครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52 ทำการพัฒนานบนพื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา แบ่งการใช้พื้นที่ทั้งหมดดังนี้

พื้นที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา หรือ	2,012.00 ตารางเมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย	8,293.26 ตารางเมตร
ที่จอดรถและทางวิ่ง (รวมที่จอดรถทั้งนอกอาคารและใต้อาคาร)	842.44 ตารางเมตร
พื้นที่สีเขียว	699.65 ตารางเมตร
ที่จอดรถยนต์ จำนวน	59 คัน



2.3.2 การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยในอาคาร

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52 มีการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารตามประโยชน์ใช้สอย และเพื่อความเหมาะสมกับพื้นที่ก่อสร้าง โดยโครงสร้างอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นระบบ Post-Tension ผนังภายนอกทั่วไปทาสีน้ำ Acrylic บันไดเป็น ค.ส.ล.ผิวซีเมนต์ขัดมัน และมีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นที่ 1	โถงต้อนรับ	1	ห้อง
	สำนักงาน	1	ห้อง
	ห้องแม่บ้าน	1	ห้อง
	ห้องซักรีด	1	ห้อง
	ห้องออกกำลังกาย	1	ห้อง
	ห้องพักผ่อน	1	ห้อง
	ห้องชานชาลาและหญิง อย่างละ	1	ห้อง
	ห้องพักผ่อนรวม	1	ห้อง
	ที่จอดรถ	59	คัน
ชั้นที่ 2 - 8	Studio S-A	4	ห้อง/ชั้น
	Studio S-B	1	ห้อง/ชั้น
	ห้องขนาด 1 bedroom 1B-A	11	ห้อง/ชั้น
	ห้องขนาด 1 bedroom 1B-B	3	ห้อง/ชั้น
	ห้องขนาด 2 bedroom 1B-B	2	ห้อง/ชั้น
	ห้องพักผ่อน	1	ห้อง/ชั้น
ชั้นดาดฟ้า	ถังเก็บน้ำ 6 ถัง ถึงละ	4	ลบ.ม.
	ห้องเครื่องลิฟท์ ห้องเครื่องปั๊ม และโถงบันได		



ตารางที่ 2.3-1 พื้นที่ใช้สอยของห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญของอาคาร

พื้นที่ใช้สอยโครงการ	จำนวนหน่วย	พื้นที่ต่อหน่วย (ตร.ม)	รวมพื้นที่ (ตร.ม)
ห้องพัก			
Studio S-A	28	25.10	702.80
Studio S-B	7	25.42	177.94
1 Bed Room A	77	35.00	2,695
1 Bed Room B	21	34.70	728.70
2 Bed Room	14	53.67	750.82
รวม	147	-	5,055.26
สำนักงาน,ลิฟท์ ,บันได	-	-	2,024.33
ห้องออกกำลังกาย			
พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง	-	-	842.44
ห้องใต้หลังคา,ถังเก็บน้ำ	-	-	371.23
รวมพื้นที่อาคาร			8,293.26

อ้างอิง : ข้อมูลรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.4 ปริมาณน้ำใช้และน้ำทิ้ง

2.4.1 ปริมาณน้ำใช้

ความต้องการน้ำใช้ของโครงการ มาย คอนโด สุขุมวิท 52 ประเมินจากเกณฑ์กำหนดจำนวนผู้พักอาศัยของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

ข้อกำหนด จำนวนผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดพักอาศัย ให้ประเมินจำนวนผู้พักอาศัยโดยพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร สำหรับ 3 คนและกรณีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร สำหรับ 5 คนขึ้นไป ให้ปริมาณน้ำใช้สำหรับผู้พักอาศัย 200 ลิตร/คน/วัน

การประมาณน้ำใช้

ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร	133 หน่วย
ประเมินผู้พักอาศัย 3 คน / หน่วย	
ห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร	14 หน่วย
ประเมินผู้พักอาศัย 5 คน / หน่วย	

ปริมาณน้ำใช้จากห้องพักอาศัย = 93.8 ลูกบาศก์เมตร / วัน



น้ำใช้ในส่วนอื่นๆ

น้ำใช้ในส่วนนี้จะมาจาก 6 ส่วนหลักๆ คือ จากห้องออกกำลังกาย จากพนักงานในโครงการ จากห้องซักรีด จากร้านค้า จากห้องพักขยะ และน้ำใช้ที่พื้นที่สีเขียวที่ชั้น 2 โดยสามารถสรุปการคำนวณ น้ำใช้ส่วนอื่นๆ ของโครงการ ได้ดังตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 ปริมาณน้ำใช้จากส่วนอื่นๆ ของโครงการ

แหล่งน้ำใช้	จำนวน	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)
จากพนักงานในโครงการ	10 คน	75 ลิตร/คน/วัน	0.75
ห้องออกกำลังกายและห้องอาบน้ำ	50 คน/วัน	30 ลิตร/คน/วัน	1.50
ห้องซักรีด	5 เครื่อง	3 ลบ.ม./เครื่อง/วัน	15.00
ห้องพักขยะ	4.13 ตร.ม.	20 ลิตร/ตร.ม./วัน	0.08
น้ำใช้ที่พื้นที่สีเขียวที่ชั้น 2	313.50 ตร.ม.	15 ลิตร/ตร.ม.	4.70
รวม			20.36

ทั้งโครงการมีปริมาณน้ำใช้รวม 114.16 ลบ.ม./วัน

แหล่งน้ำใช้ของโครงการ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการได้รับการประปานครหลวงสาพระโขนง โดยผ่านท่อของโครงการ ซึ่งมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร มาเก็บกักไว้ในบ่อเก็บน้ำใต้ดิน คสล. 1 บ่อ ขนาด 222 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 85 ลูกบาศก์เมตร) และสูบส่งต่อไปยังถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ขนาด 24 ลูกบาศก์เมตร (จำนวน 6 ถัง ถังละ 4 ลูกบาศก์เมตร) โดยใช้ท่อเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ก่อนจะจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ รวมปริมาณน้ำสำรอง 246 ลูกบาศก์เมตร

2.4.2 ปริมาณน้ำเสีย

การคำนวณปริมาณน้ำเสียของโครงการจะประเมินจากปริมาณน้ำใช้ของโครงการทั้งที่มาจากห้องพักและที่มาจากส่วนอื่นๆ โดยจะมีปริมาณไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ทั้งนี้ ค่า BOD ของน้ำเสียที่เกิดขึ้นจะมีค่าไม่น้อยกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตร ดังนั้น สามารถประมาณปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

ปริมาณน้ำใช้จากส่วนต่างๆของอาคาร	114.08	ลูกบาศก์เมตร / วัน
จะมีปริมาณน้ำเสีย	91.26	ลูกบาศก์เมตร / วัน
ปริมาณน้ำใช้ของห้องพักขยะคิดเป็นปริมาณน้ำเสียทั้งหมด		
	0.08	ลูกบาศก์เมตร / วัน
ทั้งโครงการมีปริมาณน้ำเสีย	91.34	ลูกบาศก์เมตร / วัน



การคำนวณออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารจะมีการออกแบบไว้เกินกว่าปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจริง โดยระบบบำบัดน้ำเสียสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 110 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

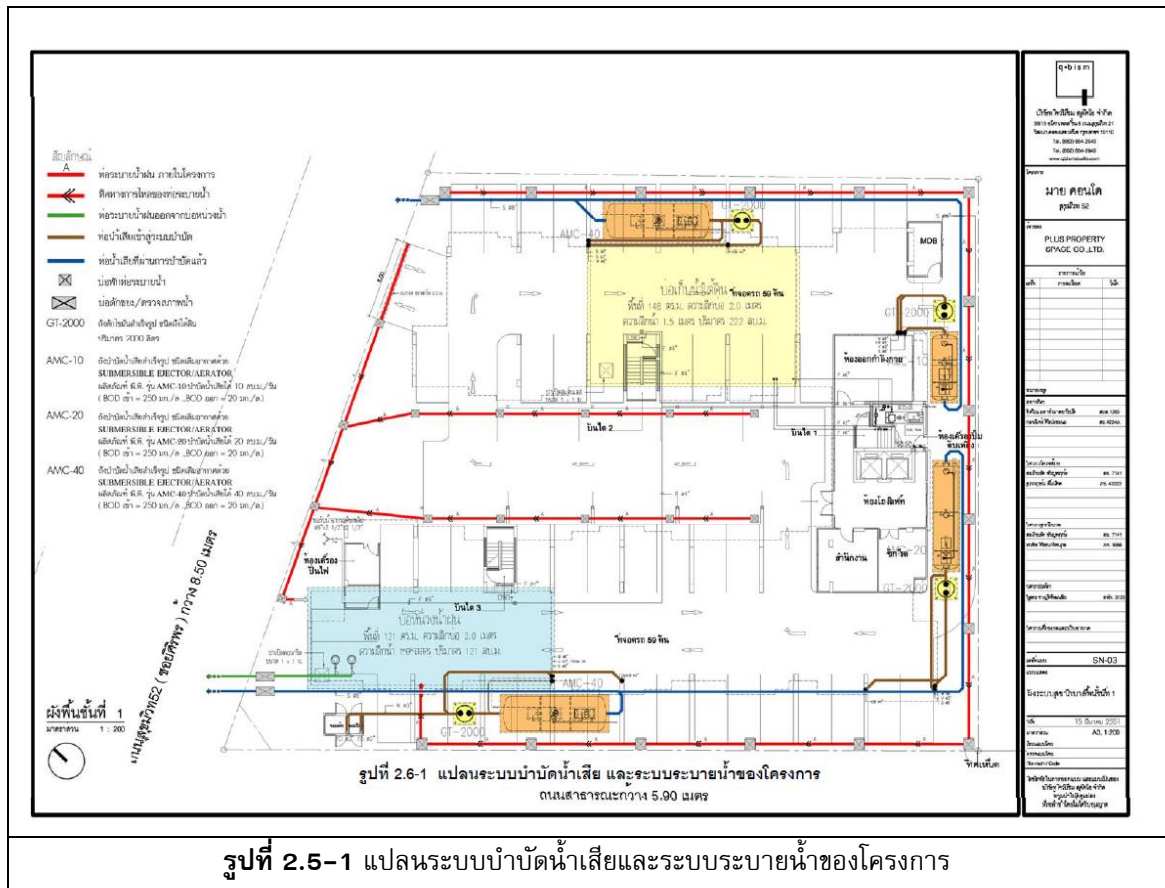
การบำบัดน้ำเสียของโครงการจะเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนแบบเวียนกลับ (Aeration activated sludge process ; A/S) จำนวนทั้งหมด 4 ถัง แบ่งเป็นขนาดความสามารถในการรองรับน้ำเสีย 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ถัง ,20 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ถัง และ 10 ลูกบาศก์เมตรต่อวันอีก 1 ถัง รวมความสามารถในการบำบัด 110 ลูกบาศก์เมตร (รองรับน้ำเสียจากโครงการ 91.34 ลูกบาศก์เมตร)

โดยลักษณะของระบบที่ใช้จะเป็นถังสำเร็จรูปไฟเบอร์กลาส และมีหน่วยการบำบัดประกอบไปด้วย ถังแยกกาก-เก็บตะกอน (Separation tank), ถังเติมอากาศหลัก (Aeration tank) และถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation tank) ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างและดำเนินการ ทางโครงการฯ ได้มีการออกแบบระบบที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากอาคารที่พักอาศัยให้มีขนาดและปริมาณที่เพียงพอเหมาะสม สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากทุกกิจกรรมได้ โดยมีค่าการออกแบบของระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งจะสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ของน้ำที่ระบายออกไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

เนื่องจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ เป็นแบบเติมอากาศชนิดเวียนตะกอนกลับ จึงมีการเก็บกักตะกอนไว้สำหรับรักษาสมดุลมวลแบคทีเรียในถังเติมอากาศไว้ส่วนหนึ่ง ซึ่งอาจมีตะกอนส่วนเกินที่ต้องกำจัดในถังบำบัดประมาณ 0.01-0.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ความเข้มข้นของตะกอนกันถังภายหลังการย่อย 8%) สำหรับถังเก็บตะกอนที่ออกแบบไว้มีขนาด 1.07 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับตะกอนได้ 60 วัน สำหรับกากไขมันจะถูกแยกไปยังถังแยกกาก-เก็บตะกอน และสุดท้ายไขมันจะถูกมารวมที่ถังเก็บตะกอน โดยมีการกำจัดกากไขมัน และตะกอนในบ่อตกตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการดังนี้

- 1) ตรวจสอบดูแลระบบบำบัดน้ำเสียอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง พร้อมทั้งตรวจตรารอยรั่วของถังเก็บกากตะกอน หากพบรอยรั่วหรือชำรุดให้รีบดำเนินการซ่อมแซมทันที
- 2) ติดต่อสำนักงานเขตพระโขนง เพื่อเข้ามาสูบกากตะกอนส่วนเกิน ทุก 45 วัน เพื่อป้องกันกลิ่นเหม็นและการปนเปื้อนของตะกอนไปยังระบบอื่น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียของโครงการ
- 3) กำจัดกากไขมันโดยตักใส่ถุงพลาสติกสีดำเป็นประจำทุกสัปดาห์ หรือเพิ่มความถี่ตามความเหมาะสม มัดปากถุงให้แน่น นำไปทิ้งรวมกับขยะเปียกเพื่อรอสำนักงานเขตพระโขนงรับไปกำจัด





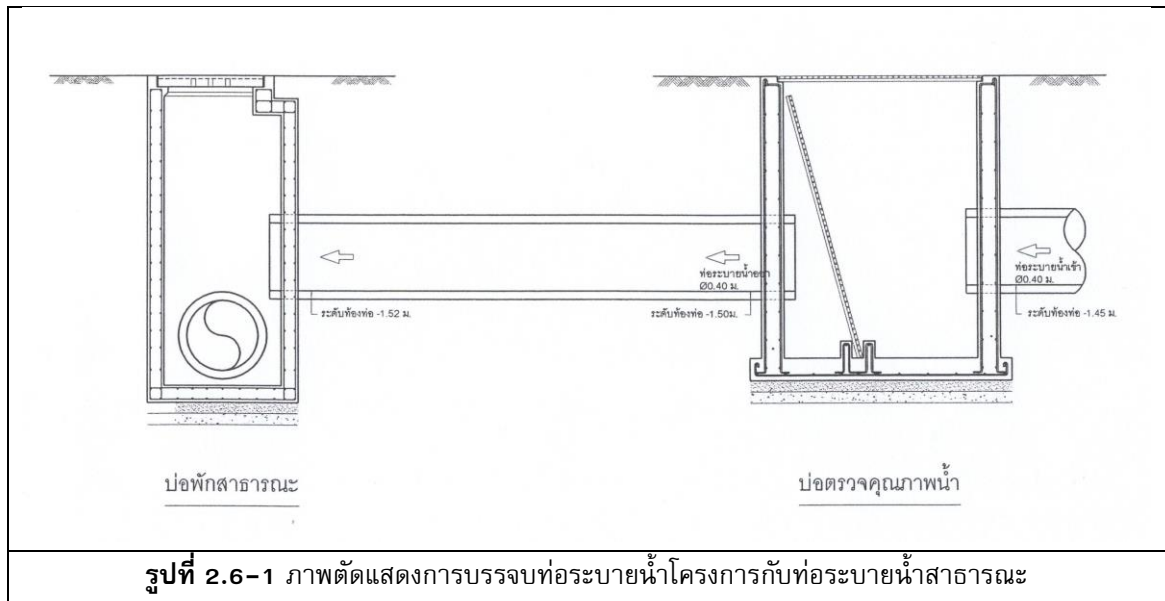
2.6 ระบบระบายน้ำ

2.6.1 ส่วนประกอบของระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของโครงการอาคารพักอาศัย 8 ชั้น มาย คอนโด สุขุมวิท 52 เป็นระบบท่อระบายน้ำแบบท่อน้ำแยก (Separation System) ซึ่งประกอบไปด้วยระบบท่อระบายน้ำเสีย (ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการจำนวน 2 จุด) และระบบท่อระบายน้ำฝน (ระบายออกสู่รางระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการจำนวน 1 จุด)

- ระบบท่อระบายน้ำเสีย เพื่อรองรับเฉพาะน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการใช้ภายในอาคาร โดยน้ำเสียทั้งหมดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำขนาด 4 นิ้ว เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป
- ระบบท่อระบายน้ำฝน สำหรับรองรับน้ำฝนจากอาคารและจากพื้นที่ชั้นล่าง เพื่อรวบรวมน้ำฝนทั้งหมดเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำก่อนระบายออกในอัตราที่ไม่เกินก่อนมีการพัฒนาโครงการ โดยการระบายน้ำจะระบายออกทางด้านหน้าของโครงการ ทั้งนี้บ่อหน่วงน้ำมีขนาด 121 ลูกบาศก์เมตร ระบบท่อเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร มีความลาดเทของท่อ 1:500





2.7 ระบบประปา

โครงการมีความต้องการใช้น้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคารรวม 114.08 ลบ.ม./วัน โดยจะรับน้ำจากการประปานครหลวง สาขาพระโขนง โดยรับน้ำผ่านท่อประปาหลักขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร มาจากถังเก็บไว้ในถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของอาคาร ซึ่งเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก จากนั้นจะมีการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นสู่ถังเก็บน้ำบนหลังคา ผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว นอกจากนี้ ยังมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) เพื่อเพิ่มแรงดันให้กับน้ำประปาก่อนจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

ตารางที่ 2.7-1 รายละเอียดถังเก็บน้ำของโครงการ

ถังเก็บน้ำ	รายละเอียด	รวมปริมาตร (ลบ.ม.)
ถังเก็บน้ำใต้ดิน	จำนวน 1 ถัง ขนาด 222 ลบ.ม. (แบ่งเป็นน้ำเพื่อการดับเพลิง 85 ลบ.ม. และน้ำใช้ 137 ลบ.ม.)	222
ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า	จำนวน 6 ถัง ถึง ถึงละ 4 ลบ.ม.	24
รวม		246

ส่วนระบบจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะเดินท่อจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังน้ำสำรองดับเพลิงที่อยู่รวมกับถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร เพื่อจ่ายน้ำไปตามท่อหลักของอาคารซึ่งมีจำนวน 2 ท่อ เป็นท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว นอกจากนี้ยังมีหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการติดกับถนน



2.8 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการได้ออกแบบไว้อย่างเพียงพอสำหรับความต้องการไฟฟ้าทั้งหมด โดยรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ซึ่งคิดโหลดไฟฟ้าตามกฎของการไฟฟ้านครหลวง โดยได้ดำเนินการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า หม้อแปลง และอุปกรณ์ป้องกันตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง โดยจะส่งไฟฟ้าไปยังห้องไฟฟ้าของอาคาร ก่อนจะจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับห้องพักแต่ละห้องและบริเวณอื่นๆ ของโครงการ โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดสรุปได้ ดังนี้

ปริมาณการใช้ไฟฟ้า	725.218	kVA
หรือ	834.001	kVA (เผื่อค่า Safety Factor 15%)
ใช้หม้อแปลงน้ำมัน ขนาด	800	kVA

ภายในห้องชุดเดินสายไฟร้อยผ่านท่อฝังในผนัง ภายนอกห้องชุดพักอาศัย เดินสายไฟภายในรางสายไฟ ตามมาตรฐานการไฟฟ้านครหลวง

2.9 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FACP) ซึ่งแผงควบคุมนี้จะต่อกับระบบตรวจจับและแจ้งสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งพื้นที่ในอาคาร เมื่ออุปกรณ์ตรวจจับตัวใดสามารถจับสิ่งผิดปกติได้ ก็จะส่งสัญญาณมาที่แผงควบคุม เพื่อแจ้งตำแหน่ง และสัญญาณเตือนภัยจะดังขึ้น โดยจัดอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารบริเวณห้องสำนักงาน

1.2 อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) ติดตั้งอยู่บริเวณทางเดินหน้าโถงบันไดของทุกชั้นอาคาร

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบใช้มือ ดังนี้

- ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) เพื่อส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมและแจ้งเหตุไปยังบริเวณต่างๆ โดยติดตั้งบริเวณทางเดินหน้าโถงบันไดของทุกชั้นของอาคาร
- เครื่องตรวจจับควัน (smoke Detector) ติดตั้งบริเวณห้องนอนและโถงทางเดินแต่ละชั้นในอาคาร เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อส่งสัญญาณให้ Alarm Bell ดังขึ้น โดยจะติดตั้งภายในห้องพักทุกห้องของทุกชั้น บริเวณโถงทางเดิน ห้องเครื่อง ห้องพักขยะสำนักงาน ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด และห้องชานา
- เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จำนวน 32 จุด ติดตั้งบริเวณลานจอดรถของโครงการ

2) บันไดหนีไฟและบันไดหลัก จะมีบันไดรวมทั้งหมดจำนวน 3 แห่ง (เป็นทั้งบันไดหลักและบันไดหนีไฟ) ได้แก่



- บันได ST-1 เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังโดยรอบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความกว้าง 1.575 เมตร (ความกว้างทางขึ้นลง 3.25 เมตร) เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นพื้นห้องเครื่อง
 - บันได ST-2 เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังโดยรอบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความกว้าง 1.05 เมตร (ความกว้างทางขึ้นลง 2.20 เมตร) เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้น 8
 - บันได ST-3 เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังโดยรอบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความกว้าง 1.20 เมตร (ความกว้างทางขึ้นลง 2.50 เมตร) เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้น 8
- 3) กล่องไฟฉุกเฉิน จะทำงานทันทีเมื่อไฟในอาคารดับ ซึ่งในแต่ละชั้นจะติดตั้งกล่องไฟฉุกเฉินบริเวณโถงทางเดินและโถงบันได
 - 4) ป้ายบอกทางหนีไฟ เป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสง ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนเมื่อไฟดับติดตั้งบริเวณโถงบันได และโถงทางเดินทุกชั้นของอาคาร และบริเวณอื่นๆ ตามความเหมาะสม
 - 5) จุฬารวมพล ได้กำหนดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหน้าโครงการ มีขนาดพื้นที่รวม 180 ตารางเมตร

2.10 ระบบดับเพลิง

ระบบดับเพลิงของโครงการ ประกอบด้วย

- 1) ท่อน้ำดับเพลิง (ท่อยืน) เป็นท่อเหล็กผิวเรียบ ทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้น 8 ของอาคาร มีจำนวน 2 ท่อยืน ซึ่งจะรับน้ำจากรถดับเพลิงผ่านหัวรับน้ำดับเพลิงหน้าอาคาร
- 2) ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบไปด้วยเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ หัวฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด 1 นิ้ว ยาว 30 เมตร จำนวน 2 เส้น หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้วครึ่ง ติดตั้งไว้ชั้นละ 2 ตู้
- 3) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (Fire Department Connection) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้วครึ่ง จำนวน 1 หัว ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการติดกับถนนซอยสุขุมวิท 52 เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงส่งเข้าสู่ท่อยืน และจ่ายให้กับหัวฉีดน้ำดับเพลิงของแต่ละตู้ในทุกชั้นของอาคาร
- 4) มีปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง 85 ลบ.ม. สามารถใช้ดับเพลิงได้นาน 30 นาที โดยเก็บกักไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินร่วมกับน้ำใช้ประจำวันของโครงการ
- 5) ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ประจำอาคาร ขนาดอัตราการสูบ 2,839 ลิตร/นาที (750 GPM) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ตามมาตรฐาน NFPA ทำงานอัตโนมัติ
- 6) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นเครื่องดับเพลิงเคมี ชนิด A-B-C ขนาดความจุ 15 ปอนด์ โดยติดตั้งบริเวณโถงทางเดินหน้าบันไดหนีไฟของทุกชั้นของอาคาร

2.11 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ และการระบายอากาศด้วยวิธีกล เพื่อเป็นการหมุนเวียนอากาศภายในพื้นที่ต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้



1) การระบายอากาศด้วยวิธีทางธรรมชาติ จะเป็นการระบายอากาศโดยไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ โดยในการออกแบบจะมีเงื่อนไขคือ ต้องมีผนังอย่างน้อย 1 ด้านที่มีช่องเปิดออกสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด ฯลฯ ที่ต้องมีการเปิดให้อากาศผ่านขณะใช้สอยพื้นที่นั้นๆ

2) การระบายอากาศโดยใช้เครื่องปรับอากาศ ทางโครงการจะติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณห้องพักอาศัยทุกห้อง โดยเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) โดยห้อง Studio จะติดตั้งเครื่องปรับอากาศ จำนวน 1 เครื่อง/ห้อง ส่วนห้อง 1 Bed Room และ 2 Bed Room จะติดตั้งเครื่องปรับอากาศห้องละ 2 และ 3 เครื่อง ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในห้องออกกำลังกาย และสำนักงาน เป็นต้น

2.12 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.12.1 ถนนและที่จอดรถ

การเข้าสู่พื้นที่โครงการใช้ซอยสุขุมวิท 52 ซึ่งเป็นทางขนาด 2 ช่องจราจร ผิวทางกว้าง 8.50 เมตร พื้นผิวถนนทางเข้า-ออกโครงการเป็นผิวทางคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 8.80 เมตร เมื่อเข้าไปภายในโครงการแล้วทิศทางการจราจรจะเป็นแบบทิศทางเดียว มีช่องทางเดินรถ 1 ช่องทางรอบโครงการโดยมีผิวถนนส่วนที่แคบที่สุดกว้าง 3.00 เมตร ภายในโครงการมีลานจอดรถทั้งในอาคารและนอกอาคาร รวมจำนวน 59 คัน อยู่บริเวณชั้นล่าง

2.12.2 การจัดการมูลฝอย

ในการประเมินปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการจะกำหนดปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากห้องพักอาศัยว่าไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน ตามคู่มือแนวทางในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านที่พักอาศัยและลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะรวมของโครงการ = 1,869.88 ลิตร หรือ 1.87 ลบ.ม./วัน

แยกเป็นขยะแห้ง 80% = 1,495.90 ลิตร \cong 1.496 ลบ.ม./วัน

แยกเป็นขยะเปียก 20% = 373.98 ลิตร \cong 0.374 ลบ.ม./วัน

ในการจัดเก็บขยะนั้น แต่ละชั้นของอาคารจะมีห้องพักขยะที่มีประตูปิดมิดชิดเพื่อป้องกันกลิ่นและแมลงสำหรับจัดวางถังรองรับขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังขยะเปียกและถังขยะแห้งอย่างละถัง) รวมความจุของภาชนะรองรับขยะในชั้นพักอาศัยเท่ากับ 720 ลิตร x 8 ชั้น เท่ากับ 5,760 ลิตร โดยผู้พักอาศัยจะเป็นผู้นำขยะมาทิ้งที่ห้องพักขยะของแต่ละชั้น และจะมีแม่บ้านมาเก็บรวบรวมจาก

ส่วนขยะอันตราย เช่น แบตเตอรี่ หลอดไฟ กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น จะจัดให้ทิ้งรวมในถังขยะแห้ง แม่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่ของโครงการ จะทำการคัดแยกและรวบรวมขยะอันตรายออกจากขยะทั่วไป เพื่อรอการเก็บขนจากทางสำนักงานเขตพระโขนง นำไปกำจัดอย่างถูกวิธีต่อไป อย่างไรก็ตามทางโครงการฯ จักได้มีการประชาสัมพันธ์รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการฯ คัดแยกประเภทขยะก่อนทิ้งลงถังขยะของโครงการฯ เพื่อความสะดวกในการจัดเก็บ และอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติหน้าที่ของแม่บ้าน หรือเจ้าหน้าที่โครงการฯ ด้วย

สำหรับห้องพักขยะรวมของโครงการมีขนาดกว้าง x ยาว x สูง เท่ากับ 1.40 x 2.70 x 2.60 เมตร (9.828 ลูกบาศก์เมตร) โดยแบ่งเป็นห้องเก็บขยะแห้งที่มีขนาด กว้าง x ยาว x สูง เท่ากับ 1.40 x



1.70 x 2.60 เมตร หรือ 6.188 ลูกบาศก์เมตร และห้องเก็บขยะเปียกที่มีขนาด กว้าง x ยาว x สูง เท่ากับ 1.00 x 1.40 x 2.60 เมตร หรือ 3.64 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเมื่อคิดที่ปริมาณการกองเก็บขยะได้สูง 1.50 เมตร จะสามารถรองรับปริมาณขยะได้ 5.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน ในขณะที่ปริมาณขยะในโครงการเกิดขึ้น 1.87 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้น ห้องพักขยะที่จัดไว้สามารถรองรับขยะได้อย่างน้อย 3 วัน ห้องพักขยะรวมของโครงการ มีระยะร่นโดยรอบไม่น้อยกว่า 1 เมตร เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 55 และมีระยะห่างจากกึ่งกลางซอยสุขุมวิท 52 3.95 เมตร เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 41

สำหรับการเก็บขนขยะมูลฝอยของหน่วยงานราชการ พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของสำนักงานเขตพระโขนงโดยทางสำนักงานเขตฯ จะนำรถบรรทุกขยะขนาด 1.5-2 ตัน มาทำการเก็บขนในซอยสุขุมวิท 52 วันเว้นวัน และริมถนนสุขุมวิทอีกวันละ 2 ครั้ง และในกรณีเร่งด่วน (ปริมาณขยะในรถบรรทุกขยะเต็มก่อนถึงซอยต่อไป) จะมีรถเข้าจาก บริษัทเอกชน ขนาด 5 ตัน มาเสริม

2.13 พื้นที่สีเขียว

การจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณของโครงการพิจารณาตามร่างแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย ฉบับเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2549 ที่กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อ 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในโครงการ ดังนี้

- 1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 397.05 ตารางเมตร
(คิดเป็นร้อยละ 56.75 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด)
พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 304.00 ตารางเมตร
(คิดเป็นร้อยละ 76.56 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง)
- 2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (ชั้น 2) 302.60 ตารางเมตร
รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 699.65 ตารางเมตร
(คิดเป็นสัดส่วน 1.49 ตารางเมตร/1 คน, จำนวนผู้พักอาศัย 469 คน)

จากผลการคำนวณสรุปได้ว่า พื้นที่สีเขียวของโครงการมีไม่น้อยกว่าเกณฑ์ข้อกำหนดตามร่างแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่พักอาศัย พ.ศ. 2549 นอกจากนี้แล้ว จำนวนพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นในโครงการ 304 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 50.36 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร (พื้นที่โครงการ 2,012 ตารางเมตร ต้องมีพื้นที่ว่างตามกฎหมายร้อยละ 30 หรือ 603.30 ตารางเมตร)

สำหรับแนวรั้วด้านหลังโครงการที่ติดกับบ้านพักอาศัยของบุคคลอื่น โครงการจะจัดให้มีรั้วระแนงไม้เลื้อย เพื่อช่วยเสริมทัศนียภาพและลดผลกระทบต่อบ้านเรือนข้างเคียง โดยไม่นับเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ

