

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ Eight Thonglor Residences
ชื่อโครงการเดิม	โครงการ PROJECT THONGLOR
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด เอท ทองหล่อ เรสซิเดนส์เซส
เจ้าของโครงการเดิม	กองทุนรวมชีดีเอสเสท (กองทุน) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดยบริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
เลขที่หนังสือเห็นชอบโครงการ	ทส 1009.5/10626
วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	28 พฤศจิกายน 2550
ปัจจุบันบริหารงานโดย ที่ตั้งโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด เอท ทองหล่อ เรสซิเดนส์เซส 88 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณศุภวิชญ์ เครือพันทิพย์
ตำแหน่ง	ผู้จัดการอาคารชุดเอททองหล่อ เรสซิเดนส์เซส
เบอร์โทร	02-7269171, 093-2292359
อีเมลล์	supawish@thonglormgt.com

2.2 ลักษณะ/ประเภทของโครงการ

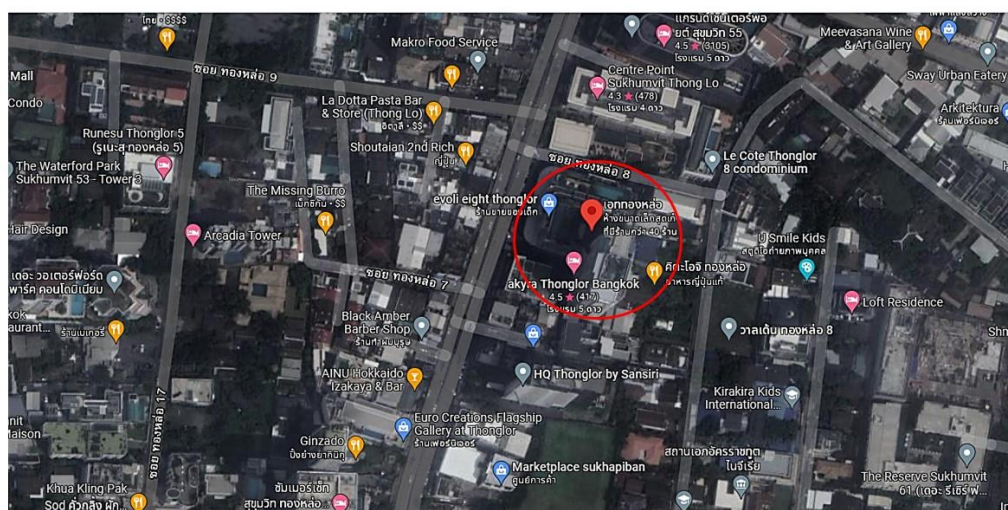
โครงการ Eight Thonglor Residences เป็นโครงการประเภท Mix use (ประกอบกิจการมากกว่า 1 ประเภท) ประเภทอาคารพักอาศัย 1 อาคาร สูง 33 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีหน่วยอาศัยรวมทั้งหมด 288 หน่วย สำนักงาน 2 ห้องพาณิชย์ 43 ห้อง มีที่จอดรถ 439 ช่องจอด อยู่บนพื้นที่ขนาด 3-0-67 ไร่ บนโฉนดที่ดินที่ 8752 และ 33493-33497 พื้นที่สีเขียว และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

2.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Eight Thonglor Residences (ชื่อเดิมโครงการ PROJECT THONGLOR) ตั้งอยู่ 88 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร การเดินทางเข้าสู่การจราจรเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ได้อย่างสะดวก โดยสามารถเข้าสู่พื้นที่โครงการได้จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวเข้าซอยสุขุมวิท 55 ประมาณ 1 กิโลเมตร จะถึงพื้นที่โครงการจะอยู่ทางขวามือของถนนใกล้ซอยทองหล่อ 8

อาณาเขตโดยรอบโครงการ ติดต่อกับพื้นที่ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนทองหล่อ 8 เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตรเป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม เซ็นเตอร์พ้อยท์ สุขุมวิท - ทองหล่อ ขนาดความสูง 12 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารพาณิชย์ขนาด 4 ชั้น ถัดเป็นไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 1 ชั้นถัดไป เป็นบ้านพักอาศัยขนาด 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยขนาด 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ถัดไปเป็นธนาคารกรุงเทพขนาด ความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนทองหล่อ สุขุมวิท 55 เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร



www.google.co.th/maps/place/เอกทองหล่อ/@13.7304028,100.5815739,342

ภาพที่ 2-1 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ Eight Thonglor Residences

2.4 รายละเอียดภายในโครงการปัจจุบัน

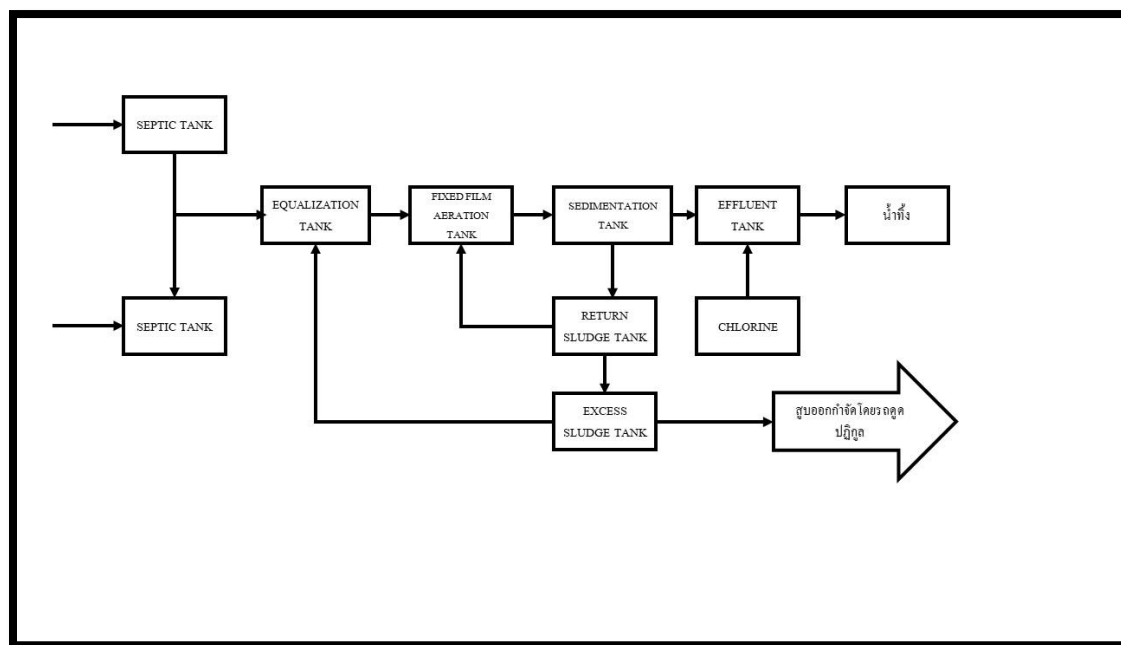
2.4.1 ระบบน้ำใช้

โครงการมีความต้องการมีความต้องการใช้น้ำ 656 ลบ.ม./วัน โดยใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานการประปาสุขุมวิท โดยโครงการจัดให้ถึงเก็บน้ำได้ดินจำนวน 1 ถึง ความจุ 642 ลบ.ม. สำหรับสำหรับอุปโภค-บริโภค 428 ลบ.ม. และถึงเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถึง ความจุ 554 ลบ.ม. สำหรับน้ำอุปโภค บริโภคทั้งหมด ปริมาณน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค 982 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำได้นาน 1.5 วัน

2.4.2 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการมีประมาณ 284 ลบ.ม./วัน จะผ่านการบำบัดน้ำเสียโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นระบบบำบัดชีวภาพแบบฟิล์มตรึงอากาศ (Fixed Film Aeration) บำบัด น้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล โดยน้ำน้ำทิ้งบางส่วนมารคนำดินไม้ และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนทองหล่อ (สุขุมวิท 55) ต่อไป โดยโครงการไม่ได้ระบายน้ำทิ้งสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง

โครงการได้ติดตั้งระบบบำบัดชีวภาพแบบฟิล์มตรึงอากาศ (Fixed Film Aeration) ที่ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 310 ลบ.ม./วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียมีประสิทธิภาพร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำทิ้งอาคารประเภท ข ซึ่งกำหนดให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มก./ล.



ภาพที่ 2-2 แสดงแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย ของโครงการ Eight Thonglor Residences

2.4.3 การระบายน้ำ

การพัฒนาพื้นที่โครงการ ทำให้อัตรการระบายน้ำออกจากโครงการเพิ่มขึ้นจากเดิม 0.041 ลบ.ม./วินาที เป็น 0.084 ลบ.ม./วินาที และมีน้ำไหลบางส่วนเกินที่ต้องกักเก็บประมาณ 50 ลบ.ม. ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของชุมชนบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นทางโครงการได้กั้นพื้นที่บริเวณด้านทิศเหนือของชั้นใต้ดิน 2 โดยก่อกำแพงเพื่อใช้เป็นบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 117 ลบ.ม. เพื่อรองรับน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการ และจำกัดอัตราการระบายน้ำจากบ่อหน่วงน้ำ ด้วยเครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งไว้ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบน้ำเครื่องละ 2.26 ลบ.ม./นาที่ (0.0037 ลบ.ม./วินาที)

2.4.4 การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการมีประมาณ 8.2 ลบ.ม./วัน แบ่งเป็นมูลฝอยแห้งประมาณ 5.7 ลบ.ม./วัน และมูลฝอยเปียกประมาณ 2.5 ลบ.ม./วัน ซึ่งหากโครงการไม่มีการจัดการที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดแหล่ง เพาะเชื้อโรคและปัญหากลิ่นรบกวน ได้ ทางโครงการจึงจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้น 8-33 จำนวน 2 ห้องต่อชั้น แต่ละห้องมีความกว้าง 1 ม. ความยาว 1 ม. ตั้งอยู่ใกล้กับบันได ST-3 และ ST-5 โดยภายในตั้งถังมูลฝอยขนาด 200 ล. จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอยรวมทั้งคัดแยกมูลฝอย จากนั้นนำมูลฝอยไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยของโครงการ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานวัฒนา มาจัดเก็บต่อไป

2.4.5 การใช้ไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการของสำนักงานการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งมีความสามารถในการบริการไฟฟ้าแกชุมชน และโครงการได้อย่างเพียงพอ ทางโครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Cast Resin Type ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการ 6,694 KVA และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถสำรองไฟได้นานไม่น้อยกว่า 24 ชม.

2.4.6 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 33 ชั้น จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงครั้งแรกตั้งแต่ปี 2534 และปัจจุบันโครงการได้แจ้งความประสงค์จะตัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 110/2550 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2550 ซึ่งโครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 ให้ได้มากที่สุด ทั้งนี้เนื่องจากโครงการไม่มีถนนโดยรอบอาคารกว้าง 6 เมตร รถดับเพลิงจึงไม่สามารถเข้าดับเพลิงภายในโครงการได้ ดังนั้นการดับเพลิงอาคารโครงการ รถดับเพลิงจะจอดที่ถนนทอหล่อ และถนนซอยทองหล่อ 8 ซึ่งอยู่ทางทิศเหนือและทิศตะวันตก และฉีดน้ำมายังโครงการ โดยโครงการจะต้องจัดให้มีการเพิ่มมาตรการป้องกันและเตือนอัคคีภัย เพื่อเพลิงไหม้ลุกลามไปยังพื้นที่ใกล้เคียง

2.4.7 การปรับอากาศและการระบายอากาศ

โครงการได้ออกแบบระบบปรับอากาศในส่วนของโรงแรมให้เป็นแบบ Water Cooled Water Chiller ดังนั้นโครงการจึงมีมาตรการในการดูแลควบคุมเชื้อลีสอีโอเนลลาในหอผึ่งเย็น เพื่อให้ระบบปรับอากาศและระบายอากาศของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง