

2. รายละเอียดโครงการ

2.1 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ VIE HOTEL (ชื่อเดิม โครงการแมคเคนนา) เป็นโครงการประเภท โรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร โรงแรม อาคารสำนักงาน จำนวนห้องพัก 156 ห้อง

2.2 พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ริมถนนพญาไท บริเวณโดยรอบ ส่วนใหญ่เป็นอาคารพักอาศัย บ้านพักอาศัย สถานีรถไฟฟ้าสาธารณะ ถนนสาธารณะ

พื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ร้านค้าค้าของค้า ถัดไปเป็นซอยศรีสุรต
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารพาณิชย์(ตึกแถว)ติดกับซอยศรีสุรต
ทิศใต้	ติดกับ	สวนเฉลิมหล้า
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนพญาไท



ภาพที่ 1 จุดที่ตั้งพื้นที่โครงการ

2.3 กิจกรรมในโครงการ

1) ถนนการจราจรภายในโครงการ และที่จอดรถ

ทางเข้า-ออกโครงการ : จัดให้มีทางเข้าสู่โครงการมีความกว้าง 6 เมตร และมีการลาดทางเท้า เพื่อให้รถยนต์เลี้ยวเข้าโครงการได้โดยสะดวก มีป้อมยามที่จุดรับส่ง ตั้งอยู่ใกล้กับทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ เพื่อควบคุมการเข้า-ออกของรถยนต์ให้มีความสะดวกและปลอดภัย

ถนนและที่จอดรถยนต์ : ระบบถนนทางเข้า-ออกโครงการเป็นการเดินรถแบบทิศทางเดียวและอาคารจอดรถแบบสองทิศทาง แบ่งช่องจราจรออกเป็นสองช่องแยกจากกันอย่างชัดเจน แต่ละช่องมีความกว้าง 3 เมตร ซึ่งทำการบริหารการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโดยเจ้าหน้าที่โดยการที่จะเข้าสู่โครงการเข้าได้สะดวกตลอดเวลาแต่ในช่วงออกจากโครงการ เป็นการให้ปล่อยตามการเคลื่อนตัวตามกระแสจราจรบนถนนพญาไท เพื่อลดจุดขัดแย้งการจราจรอันเกิดขึ้นได้บนถนนพญาไทให้มากที่สุดโดย

- จัดให้ยานพาหนะที่ออกจากโครงการและมุ่งหน้าไปอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิต้องกลับรถได้สะพาน ให้สามารถเลี้ยวผ่านได้สะดวก
- จัดให้ยานพาหนะที่ออกจากโครงการ มุ่งหน้า จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้เข้าสู่กระแสจราจรบนถนนพญาไท ตามจังหวะที่สมควรเท่านั้น เช่น สัญญาณไฟ โดยไม่ให้เกิดการกีดขวางการเคลื่อนตัวของปริมาณการจราจรบนถนนพญาไท

ทางโครงการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการจำนวน 142 คัน โดยพื้นที่จอดรถตั้งอยู่ระหว่างชั้นล่างถึงชั้นที่ 8 ของอาคารโรงแรม และภายนอกอาคาร สอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ

2) น้ำใช้และการสำรองน้ำ

โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อประปาบริเวณริมถนนพญาไท และเข้าสู่ถังเก็บกักน้ำบริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร โครงการได้จัดเตรียมถังเก็บกักน้ำจำนวน 2 ถัง ประกอบด้วยถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง มีขนาด 559 ลบ.ม.และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาด 95 ลบ.ม.

น้ำประปาจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินจะถูกสูบโดยเครื่องสูบน้ำ ผ่านท่อส่งน้ำ ขึ้นไปยังถังเก็บกักน้ำชั้นหลังคาของอาคาร เพื่อสูบน้ำเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำของอาคารต่อไป สอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากการใช้น้ำจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องครัว และอุปกรณ์อื่น ๆ ภายในอาคาร จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำเสียภายในอาคาร เพื่อไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณใต้ดินพื้นที่ทางวิ่งรถด้านหลังอาคาร ระบบระบายน้ำเสียประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล รวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากห้องน้ำและพื้นที่ส่วนกลาง ก่อนระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำเสียที่ออกมาจากครัว จะผ่านถังดักไขมัน
- ท่ออากาศ ทำหน้าที่ระบายอากาศจากระบบท่อระบายน้ำเสีย เพื่อรักษาแรงดันของระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด และช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษากลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ โดยท่ออากาศจะต่อออกไปนอกอาคารให้มีความสูงกว่าอาคารอย่างน้อย 0.5 เมตร เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนเข้ามาบนชั้นบนสุดของอาคาร

การบำบัดน้ำเสีย : น้ำเสียจะผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เป็นระบบตะกอนเร่ง แบบ SBR (Sequencing Batch Reactor) เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการโครงการในปริมาณ 135.2 ลบ.ม./วัน ให้มีคุณภาพตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพญาไทต่อไป สอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ ซึ่งในปัจจุบันน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ได้เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานครต่อไป ทำให้มีคุณภาพน้ำที่ได้มาตรฐานการควบคุมการระบายน้ำทิ้งอาคารประเภท ก.

4) ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำฝนภายในอาคาร น้ำฝนที่ตกตามพื้นที่เปิดของอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่รางน้ำฝน ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อรวบรวมน้ำฝนตามแนวดิ่ง และระบายลงสู่ระบบรางระบายน้ำฝนภายนอกอาคาร ก่อนที่จะถูกสูบเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งอยู่บริเวณชั้นใต้ดินของอาคารก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนพญาไทต่อไป ซึ่งบ่อหน่วงน้ำชั้นใต้ดิน มีปริมาตร 171 ลบ.ม. ควบคุมการระบายน้ำภายนอกอาคารถูกควบคุมให้มีอัตราการระบายน้ำไม่เกิน 0.0794 ลบ.ม./วินาที และโครงการได้ดำเนินการดักขยะที่จุดระบายน้ำโดยการติดตั้งแกรงดักขยะ และขุดลอกท่อระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ สอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ

5) การจัดการขยะมูลฝอย

การจัดเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการได้แก่

- บริเวณห้องพัก มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 5 ลิตร มีฝาปิดมิดชิด ห้องพักละ 2 ถัง วางไว้ที่ห้องนอนและห้องน้ำ
- บริเวณที่ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ นอกเหนือจากส่วนของห้องพัก เช่น ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องโถง และสำนักงาน จัดให้มีถังรวบรวมมูลฝอยขนาด 20 ลิตร แยกเป็นถังรวบรวมมูลฝอยเปียกและถังรวบรวมมูลฝอยแห้ง โดยมีถุงพลาสติกสีดำสวมอยู่ด้านในและมีฝาปิด และให้มีพนักงานเก็บขนไปยังห้องพักมูลฝอยส่วนกลาง

- บริเวณห้องครัว : ตั้งถังรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร ด้านในจะมีถุงดำสวมอยู่แยกเป็นถังรวบรวมมูลฝอยเปียกและถังรวบรวมมูลฝอยแห้ง
 - ห้องพักมูลฝอยรวม มีการตั้งถังรองรับมูลฝอยแยกชนิดมูลฝอย ได้แก่ มูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก ภายในห้องพักมูลฝอยเปียกติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เพื่อลดอัตราการย่อยสลายของมูลฝอยและควบคุมกลิ่น และภายในห้องพักมูลฝอยแห้งติดตั้งพัดลมระบายอากาศ
 - จัดให้มีเจ้าหน้าที่เก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเช้า และลำเลียงลงสู่ห้องพักมูลฝอยรวม โดยใช้ถังรวบรวมมูลฝอยชนิดมีล้อเลื่อนซึ่งมีฝาปิด
 - ล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมและอุปกรณ์ต่าง ๆ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง สภาพจริงมีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยทุกวัน
 - มีระบบรวบรวมน้ำชะมูลฝอยและน้ำจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมไปบำบัดน้ำเสียที่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ
 - มีเจ้าหน้าที่ตักกากไขมันจากบ่อดักไขมันใส่ถุงดำและรวบรวมไว้ในห้องพักมูลฝอยเปียกเพื่อนำไปกำจัดรวมกับมูลฝอยของโครงการเป็นประจำทุกวัน สภาพจริงมีการสูบกากไขมันจากบ่อดักไขมันทุก 3 เดือน
 - จัดการมูลฝอยโดยสำนักงานเขตราชเทวี เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยได้โดยสะดวก
- การดำเนินการด้านการจัดเก็บมูลฝอยของโครงการสอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ

6) ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง โดยให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์พลังงาน เช่น

- ระบบแสงสว่างภายในอาคาร ใช้หลอดไฟฟ้าแบบประหยัดพลังงาน ความส่องสว่างสูงแต่ใช้วัตต์ต่ำ
- ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เช่นเครื่องปรับอากาศ แบบประหยัดไฟเบอร์ 5
- มีพื้นที่สีเขียวแบบยั่งยืนรอบอาคารเพื่อความร่มรื่นและทัศนียภาพที่สวยงามและช่วยระบายอากาศและความร้อน อีกทั้งลดการดูดซับพลังงานความร้อนเข้าสู่ตัวอาคาร
- โครงการได้ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยและพนักงานทุกคนประหยัดพลังงาน โดยให้ปิดไฟทุกครั้งที่ไม่ใช้งาน ตั้งอุณหภูมิภายในห้องพัก 25 องศาเซลเซียส และรณรงค์ให้ทุกคนให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงาน เช่นเดินขึ้นลง 1-2 ชั้น โดยไม่ใช้ลิฟท์

ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการ เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าแบบน้ำมัน ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด

ระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการ ประกอบด้วย เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 ชุด ได้แก่ ส่วนของโรงแรม มีขนาด 365 KVA และส่วนของอาคารสำนักงาน(ห้องอาหารและสระว่ายน้ำ) มีขนาด 250 KVA และระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน ซึ่งติดตั้งไว้ที่บริเวณชั้นล่างของอาคาร เครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะทำงานโดยอัตโนมัติ จะทำงานทันทีเมื่อระบบจ่ายไฟหลักหยุดทำงานสามารถจ่ายไฟได้นาน ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

7) ระบบระบายอากาศ ประกอบด้วย

- การระบายอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ ได้แก่ ห้องโถงดับเพลิง ห้องเครื่องปั้มน้ำ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำพักอาศัย ห้องเก็บของ ห้องพัสดุผลอยระหว่างชั้น ชนิดของพัดลมระบายอากาศที่เลือกใช้เป็นไปตามขนาดของพื้นที่ใช้สอย สอดคล้องกับสภาพจริงของพื้นที่โครงการ

8) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

8.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

1. ศูนย์สั่งการดับเพลิง อยู่บริเวณชั้นที่ 8 ของอาคาร เป็นจุดควบคุมระบบป้องกันอัคคีภัย มีระบบผังควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แผงแสดงผลเพลิงไหม้ แผงแบบกราฟิกแสดงชั้นและพื้นที่หรือตำแหน่งของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบเตือนภัย แผงสวิตช์ควบคุมลิฟต์ดับเพลิง และระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน และเป็นจุดสั่งการ ควบคุมและประสานงานขณะเกิดเพลิงไหม้

2. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์แจ้งเหตุ และตรวจจับสัญญาณ ระบบเตือนภัยได้แก่

- อุปกรณ์แจ้งเหตุและตรวจจับสัญญาณ : ได้แก่ อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ โทรศัพท์แจ้งเหตุเพลิงไหม้บริเวณทางเข้าสู่โถงหนีไฟดับเพลิง/ใกล้กับบันไดหนีไฟของแต่ละชั้น และติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณอัตโนมัติ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับควัน อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ติดตั้งไว้ครอบคลุมทั้งอาคาร

3. ระบบเตือนภัย ได้แก่ กระดิ่งเตือนภัย และลำโพงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ติดตั้งไว้ครอบคลุมทั่วบริเวณอาคาร อุปกรณ์จะเริ่มทำงานเมื่อมีเหตุแจ้งเหตุเพลิงไหม้หรือการตรวจจับสัญญาณเพลิงไหม้และส่งสัญญาณดังกล่าวไปยังระบบเตือนภัย

8.2 ระบบผจญเพลิง :

1. ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อเย็น
2. การจ่ายน้ำเพื่อการดับเพลิง ได้แก่ ถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดิน มีปริมาตรรวม 85 ลูกบาศก์เมตร สภาพพื้นที่จริงมีปริมาตรรวมมากกว่า 85 ลูกบาศก์เมตร เพื่อการดับเพลิง และถังเก็บน้ำสำรองบริเวณชั้นหลังคา ปริมาตร 15 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงสำรองได้นาน 30 นาที
3. ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง และบริเวณทางเดินใกล้กับท่อเย็นและมีอุปกรณ์ดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง ABC
4. บันไดหนีไฟ มีทำด้วยวัสดุทนไฟ มีการติดตั้งระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟ

5. ระบบสเปรย์น้ำอัตโนมัติ (Sprinkler)
6. ลิฟต์ดับเพลิงมีจำนวน 1 ชุด ทำหน้าที่เป็นลิฟต์ดับเพลิงในขณะที่เกิดเหตุเพลิงไหม้
7. จุดรวมพล กำหนดไว้ 1 จุดบริเวณด้านนอกอาคาร ด้านทิศเหนือของโครงการ มีพื้นที่รวม 159 ตารางเมตร
8. พื้นที่หนีไฟทางอากาศจัดให้มี 1 แห่ง บริเวณชั้นหลังคาอาคารโรงแรม
9. หัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอก

9) พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 915 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 320 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวชั้น 9 ชั้น 10 และ ชั้น 26 มีพื้นที่ 130 , 90 และ 270 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับชั้นดาดฟ้าพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่ 105 ตารางเมตร ไม่สอดคล้องกับสภาพจริง มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างทั้งหมด และพื้นที่สีเขียวบางส่วนจัดเป็นพื้นที่สีเขียวแนวตั้ง ปลูกต้นไม้ริมผนังรั้วโครงการเพื่อเพิ่มพื้นที่ทางวิงรุธของโครงการให้มีความสะดวก

10) ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการใกล้กับทางเข้า-ออกและจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยแบบเคลื่อนที่ ใ้ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง และติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ใ้ภายในลิฟต์ทุกตัว สอดคล้องกับสภาพจริงของโครงการ

11) ความปลอดภัยและความเป็นส่วนพระองค์

โครงการติดฟิล์มชนิด พอร์ฟอเรตส์ติกเกอร์ ที่ติดบริเวณผนังกระจกด้านนอกอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 14 ถึง ชั้นที่ 26 ในด้านทิศใต้ซึ่งหันเข้าวังสระปทุม และบำรุงรักษาทำความสะอาดมาบังตาถาวรที่ติดไว้ที่กระจกด้านในของอาคาร ตั้งแต่ ชั้นที่ 14 ถึง ชั้นที่ 26 เพื่อป้องกันผลกระทบในด้านความปลอดภัยและความเป็นส่วนพระองค์ สอดคล้องกับสภาพจริงของโครงการ