

## บทที่ 2

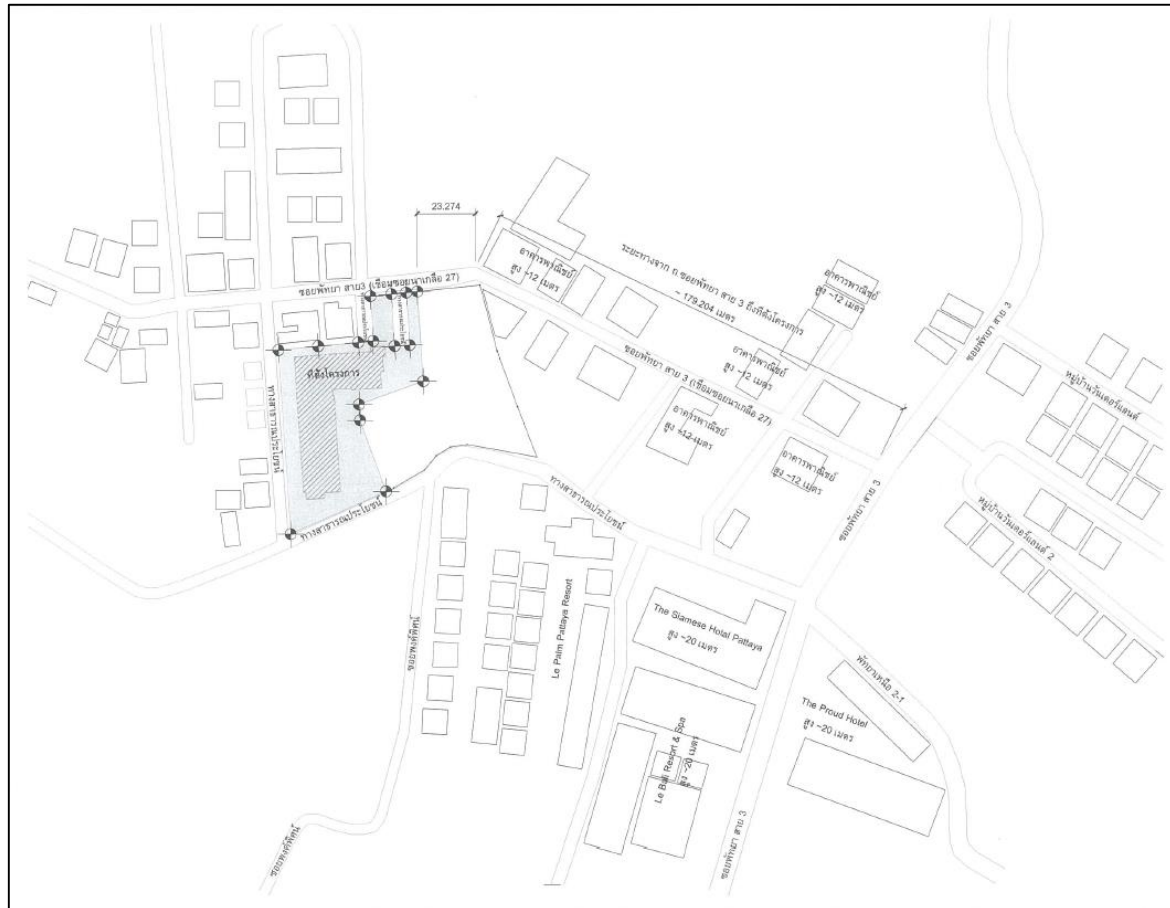
### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรี่ส์ พัทยา โพธิสาร 4) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "โครงการ" ตั้งอยู่ที่ซอยพัทยา สาย 3 (เชื่อมซอยนาเกลือ 27) ถนนโพธิสาร ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (รูปที่ 2.1-1) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 245 ห้อง ดำเนินการโดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ ทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองพัทยา ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง

สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากกรุงเทพมหานครจะใช้ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) เป็นทางหลัก การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะผ่านอำเภอสัตหีบ เข้าสู่อำเภอบางละมุงตรงไปเรื่อย ๆ จะพบสามแยกถนนสุขุมวิทตัดกับถนนพัทยาเหนือ ก่อนถึงทางแยกให้ชิดขวาถอยรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิทด้านคูขนานตรงไปประมาณ 350 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยถนนโพธิสาร และตรงเข้าไปตรงเข้าไปประมาณ 800 เมตร จะพบสามแยกไฟแดง ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ซอยพัทยา สาย 3 และตรงไปอีก 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพัทยา สาย 3 (เชื่อมซอยนาเกลือ 27) ตรงไป 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) (ระยะก่อสร้าง) ระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2567



รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

### 2.2.1 การใช้พื้นที่ของโครงการ

การพัฒนาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 245 ห้อง โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,184.56 ตารางเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-3-62.6 ไร่ (3,050.40 ตารางเมตร)

### 2.2.2 การใช้ประโยชน์อาคาร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น สูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 245 ห้อง โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,184.56 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 37 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 18 คัน ทางเดินบันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ ห้องน้ำผู้พักอาศัย ห้องน้ำนิติบุคคล ห้องงานระบบไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊มไฟฟ้า ห้องโง่ และห้องพัสดุฝอยรวม

- ชั้นที่ 2-7 ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง/ชั้น รวมจำนวน 210 ห้อง ทางเดินบันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องไฟฟ้า

- ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องไฟฟ้า

- ชั้นหลังคา ประกอบด้วย ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องพัดลมดูดอากาศ และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

## 2.3 ผังบริเวณ

โครงการจัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 245 ห้อง โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,184.56 ตารางเมตร โดยทางเข้า-ออกอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร โครงการเชื่อมกับถนนสาธารณะประโยชน์ ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 7.70-8.30 เมตร

## 2.4 สถานภาพก่อนการพัฒนาโครงการ

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเมืองพัทยา สภาพพื้นที่ก่อนการพัฒนาเป็นพื้นที่ว่าง ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการเป็นบ้านพักอาศัย อพาร์ทเมนท์อาคารโรงแรม อาคารพาณิชย์ และที่ว่าง นอกจากนี้ยังมีสถานประกอบการต่างๆ เรียงรายตามแนวถนนพัทยาสาย 3 ถนนโพธิสาร ถนนพัทยา-นาเกลือ และถนนซอยต่างๆ เป็นต้น โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ และอาคารพักอาศัย สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างรอการพัฒนา (โครงการ KSeries Pattaya Potisan 3 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 3))
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 1-2 ชั้น

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พบว่า โครงการอยู่ในที่ดินบริเวณ พ.4 เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากนอกจากข้อห้ามตามประกาศดังกล่าว ทั้งนี้การดำเนินโครงการมีความสอดคล้องและไม่ขัดกับกฎกระทรวงฉบับนี้ ดังแสดงหนังสือรับรองและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเมืองพัทยา

## 2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดิน (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (BCR) และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) ดังแสดงรายละเอียดดังนี้

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) และตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2562

พื้นที่ดิน ตารางเมตร	=	3,050.40	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	=	9,184.56	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	=	9,184.56/3,050.40	
	=	3.01:1	

(2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (Open Space Ratio :OSR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 33

พื้นที่ดิน	=	3,050.40	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,144.51	ตารางเมตร
ดังนั้น 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารชั้นมากที่สุดรวมกัน ต้องมีอย่างน้อย			
	=	(30x1,144.51)/100	
	=	1,717.80	ตารางเมตร
โครงการมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	3,050.40-1,144.51	
	=	1,905.89	ตารางเมตร

ดังนั้น โครงการมีพื้นที่ว่าง เท่ากับ 1,905.89 ตารางเมตร จึงมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้น ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดมากกว่า 30 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารชั้น ที่มากที่สุด (343.35 ตารางเมตร)

(3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio : BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,050.40 ตารางเมตร
พื้นที่ดิน	=	1,144.51 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	=	(1,144.51/3,050.40)x100
	=	37.52

## 2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคารโครงการ เปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องและบังคับใช้ในพื้นที่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยเปรียบเทียบเฉพาะในหมวดที่ 4 เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารและระยะต่างๆ กับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยเปรียบเทียบเฉพาะในหมวดที่ 4 เรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร จากการตรวจสอบพบว่า การดำเนินโครงการมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

## 2.7 จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการพิจารณาตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป" ซึ่งจากการประเมิน พบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ จำนวน 757 คน"

## 2.8 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ

### 2.8.1 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ปัจจุบันโครงการได้รับการยืนยันการให้บริการ จากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ)

(2) ปริมาณน้ำใช้ การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า "น้ำใช้จากที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน" ทั้งนี้กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 156.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน"

(3) ระบบจ่ายน้ำ น้ำประปาจากท่อประธานของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งเชื่อมต่อกับท่อน้ำประปาของโครงการจะไหลผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของ ซึ่งเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความจุรวม 175.45 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง ความจุ 233.30 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง คิดเป็นความจุรวม 398.75 ลูกบาศก์เมตร โดยจะไหลเข้าสู่บ่อเก็บน้ำใต้ดิน ด้วยแรงดันภายในท่อประปา และจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะสูบส่งไปยังถังเก็บน้ำใช้บนชั้นหลังคาของโครงการ ความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง (สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค- บริโภค ปริมาณ 40 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร) โดยจะใช้เครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งไว้จำนวน 2 เครื่อง สูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร และจะทำการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาไปยังทุกๆ ชั้นของอาคาร รวมทั้งโครงการมีการสำรองน้ำทั้งสิ้น 458.75 ลูกบาศก์เมตร

### 2.8.2 การจัดการน้ำเสีย

#### (1) ประเภทและปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมประจำวันต่างๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ แหล่งกำเนิดหลัก ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องส้วม น้ำเสียจากครัว น้ำเสียจากการอาบน้ำ และการล้างทำความสะอาดต่างๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป การออกแบบระบบการจัดการน้ำเสีย

ได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำใช้รดน้ำต้นไม้ที่ไม่เกิดเป็นน้ำเสียทั้งนี้ จะมีน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งโครงการเท่ากับ 150.46 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## (2) การจัดการน้ำเสีย องค์ประกอบและขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสีย

### 1) ระบบรวบรวมน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคารจะถูกระบายเข้าสู่ระบบที่รวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ

### 2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสีย คสล. แบบเดิมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Activated Sludge Process : As) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับบีโอดีเข้าระบบเฉลี่ย 347.40 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร มีประสิทธิภาพในการบำบัด ร้อยละ 94.2 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด ตามที่กฎหมายกำหนด

## 2.8.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจาก

หลังคาอาคารแล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe:S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่ง รับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายน้ำปฏิกูลในแนวนอนเพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสีย (Wastewater Pipe:W) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำชำระล้างร่างกาย การชักล้าง โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่ง ผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อรวบรวมน้ำเสียและเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

- ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากครัวในแนวดิ่ง และแนวนอน ทำหน้าที่ระบายน้ำจากครัวของแต่ละห้องพักเข้าสู่ถังดักไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

- ท่ออากาศ (Vent Pipe:V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ระบบบำบัดน้ำเสีย ถังดักไขมัน เป็นต้น เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

**3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร** ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝน และน้ำทิ้งมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีข้อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลง พื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบหน้าก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดความจุ 135 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรงซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ 55 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ไม่เกิน 93.65 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) ทั้งนี้การระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำตามแนวท่อ เพื่อไปยังข้อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงคัดขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยา บริเวณซอยวัดหนองใหญ่ต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งจะไหลผ่านข้อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงคัดขยะ (โดยไม่เข้าบ่อหน่วงน้ำ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบ บำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยา บริเวณซอยวัดหนองใหญ่ต่อไป

#### **4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ**

การระบายน้ำในพื้นที่เมืองพัทยา จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะที่ฝังไว้ตามถนนสายต่างๆ จากนั้นจะสูบน้ำไปยังพื้นที่รับน้ำคลองห้วยใหญ่ก่อนระบายออกสู่ทะเล ซึ่งจากการประสานกับเจ้าหน้าที่กองช่างสุขาภิบาลเมืองพัทยา ได้รับแจ้งว่าพื้นที่ที่เป็นจุดอ่อนเกิดน้ำท่วมมีอยู่ 3 แห่ง ดังนี้

1) บริเวณถนนสุขุมวิท ช่วงปากทางถนนสุขุมวิทซอย 69-75 เนื่องจากมีสภาพภูมิประเทศเป็นแอ่งกระทะซึ่งมีน้ำไหลมาจากทางรถไฟ

2) บริเวณถนนพญาสาย 2 ช่วงถนนซอย 10-11

3) บริเวณถนนพญาสาย 3 บริเวณร้านอาหารมูมอรรอย

จากปัญหาน้ำท่วมหลายพื้นที่ของเมืองพัทยาจนทำให้เกิดน้ำท่วมซ้ำซากหลายสิบจุด จึงนำไปสู่การแก้ไขปัญหาพื้นที่เมืองพัทยาอย่างยั่งยืน โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบโครงการ 2.6 หมั่นล้นแก้ปัญหาน้ำท่วมทั้งระบบ ประกอบด้วย แผนระยะเร่งด่วน แผนระยะกลาง และแผนระยะยาว ซึ่งโครงการดังกล่าวจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนได้ไม่น้อยกว่า 128 มิลลิเมตร/วัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงต้นเดือนกันยายน 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งมีปริมาณน้ำอยู่ที่ 194 มิลลิเมตร และหากโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จน้ำที่ทางเมืองพัทยาจะต้องบริหารจัดการจะอยู่ที่ประมาณ 60-80 มิลลิเมตร ซึ่งจะอยู่ในศักยภาพที่เมืองพัทยาดำเนินการได้ จะทำให้อาคารสามารถแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จในเมืองพัทยาและใกล้เคียงได้ ซึ่งแผนการแก้ไขปัญหาพื้นที่เมืองพัทยาและพื้นที่ต่อเนื่องนั้น จะเป็นการปรับปรุงระบบระบายน้ำสายหลักและสายรอง ปรับปรุงคลอง ระบบระบายน้ำริมทางรถไฟ ก่อสร้างอุโมงค์และหอรวบรวมและขนส่งน้ำ การปรับปรุงและก่อสร้างท่อระบายน้ำสาย

หลักและสายรอง ก่อสร้างท่อส่งแรงดันน้ำ และก่อสร้างสถานีสูบน้ำครอบคลุมพื้นที่ 225 ตารางกิโลเมตร ประชาชนในพื้นที่ 144,520 ครัวเรือน โดยจำแนกตามพื้นที่ลุ่มน้ำออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- 1) พื้นที่ลุ่มน้ำย่อยเมืองพัทยา (เมืองพัทยา เทศบาลเมืองหนองปรือ และ เทศบาลตำบลนาจอมเทียน) พื้นที่ 43 ตารางกิโลเมตร
- 2) พื้นที่ลุ่มน้ำย่อยคลองนาเกลือ-ห้วยมาบประชัน และคลองกระทิงลาย (เมืองพัทยา เทศบาลเมืองหนองปรือ และเทศบาลตำบลหนองปลาไหล พื้นที่ 118 ตารางกิโลเมตร
- 3) พื้นที่ลุ่มน้ำย่อยห้วยใหญ่ (เทศบาลตำบลห้วยใหญ่ และเทศบาลตำบลนาจอมเทียน) พื้นที่ 64 ตารางกิโลเมตร

#### 2.8.4 การจัดการมูลฝอย

##### 1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยใน โครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัยและพนักงาน โครงการซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวม ไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน-วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน-วัน สามารถประเมินปริมาณการเกิดมูลฝอยได้จากอัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน-วัน พบว่า มีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นทั้งโครงการประมาณ 757 กิโลกรัม/วัน

##### 2) การจัดการมูลฝอย

**2.1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น** จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในชั้นพักอาศัย (ชั้นที่ 2-8) จำนวน 1 ห้อง/ชั้น มีขนาดพื้นที่ 2.4 ตารางเมตร/ชั้น ตั้งอยู่ติดกับลิฟท์ของอาคาร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 3 ถัง (มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ และมูลฝอยรีไซเคิล) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตรจำนวน 2 ถัง (มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยติดเชื้อ) โดยแยกตามประเภทมูลฝอย ไว้ภายในห้องดังกล่าว สำหรับในส่วนของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยติดเชื้อ 1 ถัง) ไว้ภายในอาคารดังกล่าว และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอย ไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยใช้ลิฟต์ต่อไป

**2.2) ห้องพักมูลฝอยรวมโครงการ** โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ด้านทิศเหนือของอาคาร ขนาดพื้นที่ 20.59 ตารางเมตร คิดพื้นที่ส่วนจัดเก็บมูลฝอย 24.71 ตารางเมตร สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ 23.75 ลูกบาศก์เมตร (ความสูงในการกองเก็บที่ 1.2 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 6 วัน ( $24.71/3.78=6.54$  โดยแบ่งออกเป็น 4 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยทั่วไป และห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยภายในห้องพักมูลฝอยอันตราย จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง เพื่อรองรับมูลฝอยติดเชื้อประเภทน้ำกากาอนามัยใช้แล้วโดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมีความเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว พร้อมทั้งติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการและรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง (Reuse) เช่น ถูพลาสติก และถุงกระดานนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการสำหรับการจัดการมูลฝอยโครงการ

## 2.8.5 ระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน

### 1) ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 661.30 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าภูมิภาคเมืองพัทยา มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคขนาด 22 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟฟ้าให้เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ

(2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน กรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองได้แก่ ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency ight Batte ry) อยู่บริเวณทางเดินทุกชั้น เพื่อให้แสงสว่างอย่างน้อย 2 ชั่วโมง

### 2) การอนุรักษ์พลังงาน

#### (1) การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของเจ้าของโครงการ

-โครงการมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2563

- ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคารในส่วนที่มีการปรับอากาศ(Overall Thermal Transfer Value : OTV) มีค่าเท่ากับ 64.70 วัตต์/ตารางเมตร

- ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคารในส่วนที่มีการปรับอากาศ (Roof Thermal Tansfer Value : RTTV) มีค่าเท่ากับ 9.60 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร)

## 2.8.6 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

### (1) ระบบปรับอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบ Air Cooled spit Type ติดตั้งไว้ในแต่ละห้องชุดพักอาศัย ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงลิฟต์โดยสาร และโถงต้อนรับ โดยมีขนาดตันความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 507 ตัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

### (2) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

#### 2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ภายในห้องพัก เป็นต้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และในหมวด 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กำหนดให้ห้องพัก สำนักงาน ต้องมีอัตราการระบายอากาศอย่างน้อย 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร

## 2.8.7 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

กฎกระทรวงการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ได้แบ่งพื้นที่ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหว สามารถสรุปได้ดังนี้

"บริเวณที่ 1" หมายถึง บริเวณหรือพื้นที่ที่ต้องเฝ้าระวังเนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัดกระบี่ จังหวัดชุมพร จังหวัดตรัง จังหวัดนครพนม จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดบึงกาฬ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดเลย จังหวัดสงขลา จังหวัดสตูล จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดหนองคาย

"บริเวณที่ 2" หมายถึง บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดกำแพงเพชร จังหวัดชัยนาท จังหวัดนครปฐม จังหวัดนครสวรรค์ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพิจิตร

"บริเวณที่ 3" หมายถึง บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับสูงเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดเชียงราย จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดตาก จังหวัดน่าน จังหวัดพะเยา จังหวัดแพร่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดลำปางจังหวัดลำพูน จังหวัดสุโขทัย และจังหวัดอุตรดิตถ์

สำหรับพื้นที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ไม่อยู่ในบริเวณซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวตามกฎหมายกระทรวงฉบับดังกล่าว ดังนั้น อาคารของโครงการจึงไม่ได้ออกแบบโครงสร้างอาคารให้มีเสถียรภาพในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว แต่ทางโครงการมีแผนปฏิบัติการฉุกเฉินและการอพยพคนในกรณีเกิดแผ่นดินไหว เพื่อเป็นแนวทางให้พนักงานและผู้พักอาศัยในโครงการปฏิบัติ

## 2.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคารโครงการเป็นอาคารประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,184.56 ตารางเมตร (ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ แต่ไม่ใช่อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยผู้ออกแบบแต่ละระบบเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพ ในสาขาที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายที่กำหนด

### 1. ระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย

(1) **แผงควบคุมระบบเตือนเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel)** ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) **ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Fire Extinguisher)** เป็นถังดับเพลิงเคมีขนาด 10 ปอนด์ (4.5 กิโลกรัม) ติดตั้งตามชั้นต่างๆ บริเวณหน้าห้องพัก และในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (บริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟ และยังมีถังดับเพลิงชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) โดยติดตั้งบริเวณห้องหม้อแปลงไฟฟ้า

(3) **อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)** เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการติดตั้งภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องปั่นไฟ ห้องงานระบบไฟฟ้า บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ โถงทางเดิน และโถงลิฟต์โดยสาร

(4) **อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)** เป็นเครื่องตรวจจับความร้อน จะติดตั้งบริเวณพื้นที่จอดรถ ห้องปั๊ม ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวม

(5) **เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือถือ (Fire Alarm Manual)** เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือถือบริเวณโถงลิฟท์ และทางเดินภายในอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 1-8

(6) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm Bell) ติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับ Fire Alarm Manual Station

## 2. ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) โครงการจัดให้มีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC ติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร พร้อมถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์) ติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร โดยบริเวณชั้นที่ 1-8 ติดตั้งไว้จำนวน 2 ตู้/ชั้น และชั้นหลังคาติดตั้งไว้จำนวน 1 ตู้ ภายในตู้ดังกล่าวจะมีสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาวของสายฉีดน้ำดับเพลิง 30 เมตร

(2) การสำรองน้ำดับเพลิง โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร โดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 20 ลูกบาศก์เมตร

(3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) โครงการจัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงพร้อม Check Valve จำนวน 2 ชุด และออกแบบให้มีระบบท่อขึ้นน้ำดับเพลิงชนิดท่อเปียก (Stand Pipe) จำนวน 3 ท่อ ขนาด 100 มิลลิเมตร โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำเพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคารโดยวิธีการไหลตามแรงโน้มถ่วงโลก และจัดให้มีตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Cabinet : FHC) ประจำแต่ละชั้น ซึ่งกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ รถดับเพลิงจะเชื่อมต่อสายน้ำดับเพลิงของรถเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ และใช้สายฉีดประจำตู้ FHC แต่ละชั้นดับเพลิงภายในอาคารได้อย่างทั่วถึง

## 3. ระบบหนีไฟ

(1) ป้ายบอกทางหนีไฟ โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟพร้อมระบุว่า "ทางหนีไฟ" และ "FIRE EXIT" ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

(2) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มแปลนของชั้นต่างๆ ในอาคารมีรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องโถงลิฟต์ของทุกชั้น

(3) ป้ายบอกชั้น เป็นป้ายบอกชั้นชนิดเรืองแสงและมีตัวเลขบอกชั้นที่เปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อไฟดับ โดยตัวเลขมีขนาด 10 เซนติเมตร ติดกับผนังบันไดหนีไฟ ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินและบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น

### (4) บันไดหนีไฟ

- บันไดหลักใช้ร่วมหนีไฟ (ST-01) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นหลังคา - ชั้นที่ 1 บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25-0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.178

เมตร ชานพักกว้าง 1.202-1.560 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ 1.4 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-02) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ตัวบันไดด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.20 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.255-0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176.0178 เมตร ชานพักกว้าง 1.252-1.932 เมตร มี ราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ 1.4 ตารางเมตร

(5) จุฬารวมพล โครงการจัดให้มีจุฬารวมพลเบื้องต้นสำหรับเกิดเหตุไม่รุนแรงไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ จำนวน 2 แห่ง บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออก และทิศเหนือของโครงการ มีขนาดพื้นที่รวม 213.30 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 853 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของโครงการจำนวน 757 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมคนต่อจำนวนผู้พักอาศัยเท่ากับ 0.28 ตารางเมตร/คน

(6) แผนฉุกเฉินในกรณีเกิดเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงพัทยา เขตนาเกลือ มาฝึกอบรมให้ประจำ ซึ่งรายละเอียดของแผนการอพยพหนีไฟโดยโครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังอาคาร ที่แสดงตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ไว้บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร ให้เห็นได้อย่างชัดเจน

## 2.10 ระบบจราจรภายในโครงการ

### (1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก บริเวณด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 แห่ง ซึ่งเชื่อมต่อกับทางสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยถนนดังกล่าวมีความกว้างเขตทาง 7.70-8.30 เมตร ถนนภายในโครงการได้ออกแบบให้มีขนาดความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง

### (2) จอctrถยนต์ของโครงการ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 245 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 37 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 18 คัน จากการพิจารณาจำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพ.ศ.2549 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522

## 2.11 พื้นที่สีเขียว

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ได้ออกแบบพื้นที่สีเขียวให้สอดคล้องตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมระบุว่า

"โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมดและจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว" และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน คือ "กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตามพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยกำหนดให้พื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร"