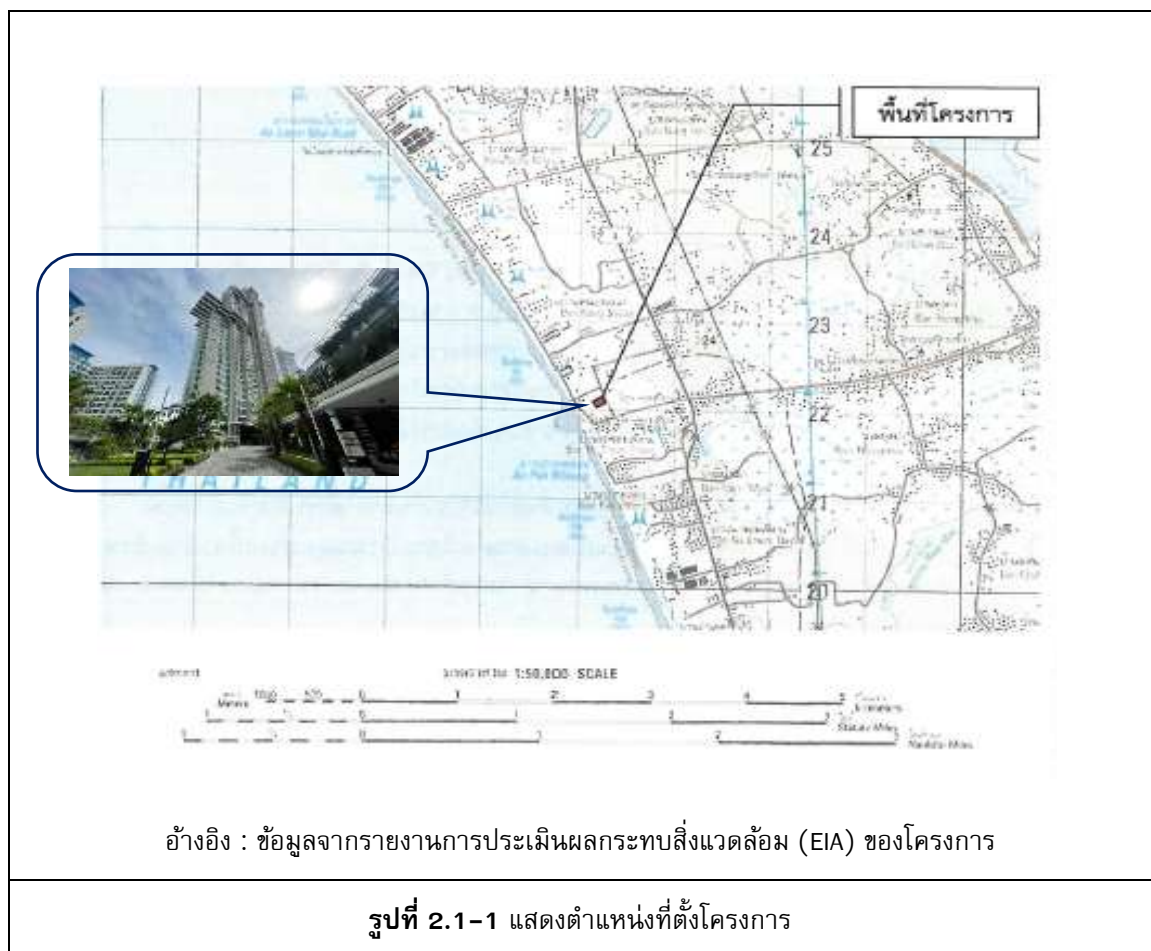


2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Riviera Monaco ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ริวีเยรา โมนาโก (เดิมชื่อ โครงการ OCEAN PACIFIC ของบริษัท โนวา รอยัล บีช จำกัด) โครงการตั้งอยู่ ณ บริเวณหมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 2.1-1) โดยองค์ประกอบหลักภายในโครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เป็นอาคารสูง 40 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 412 ห้อง และห้องชุดเพื่อพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 22,530.29 ตารางเมตร และอาคารจอดรถยนต์ เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1,841.40 ตารางเมตร มีจำนวนที่จอดรถยนต์ 97 คัน ถูกสร้างขึ้นบนโฉนดที่ดินเลขที่ 3537 เลขที่ดิน 487 ขนาดพื้นที่ 3 ไร่ 28 ตารางวา หรือ 4,912.00 ตารางเมตร ของบริษัท เดอะ ริวีเยรา โมนาโก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เปลี่ยนผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ ที่ดินเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท โนวา รอยัล บีช จำกัด)



การเดินทางมายังพื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 3 เส้นทาง (ดังรูปที่ 2.1-2) ได้แก่

- เส้นทางที่ 1** เดินทางจากถนนจอมเทียน สาย 1 รุ่งตรงไปจนสุดทาง เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวง เทศบาล และเลี้ยวขวาตามเส้นทางหลวงเทศบาล รุ่งตรงไปประมาณ 280 เมตร จะพบทางเข้า-ออก โครงการอยู่ทางขวามือ
- เส้นทางที่ 2** เดินทางจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวเข้าถนนนาจอมเทียน ซอย 4 ตรงไปจนสุดทาง เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงเทศบาล ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้าออกโครงการ อยู่ทางขวามือ
- เส้นทางที่ 3** เดินทางจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวเข้าถนนนาจอมเทียน ซอย 6 ตรงไปประมาณ 780 เมตร เลี้ยวขวาเข้าทางหลวงเทศบาล รุ่งตรงไปประมาณ 480 เมตร จะ พบทางเข้า-ออกโครงการ อยู่ทางซ้ายมือ

โครงการมีอาณาเขตติดต่อและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการ

- ทิศเหนือ** ติดต่อกับ กลุ่มอาคารโครงการ La Royale Beach ประกอบด้วยอาคาร สูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารสูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารวิลล่า 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคารที่ อยู่ใกล้พื้นที่โครงการได้แก่ อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร)
- ทิศใต้** ติดต่อกับ ถนนการะจำยอม กว้าง 12 เมตร ถัดออกไปเป็นโครงการ Nam Talay (อาคาร สูง 13 ชั้น (กำลังก่อสร้าง))
- ทิศตะวันออก** ติดต่อกับ ทางหลวงเทศบาล (กว้าง 10 เมตร) ถัดไปเป็นอาคาร 3 ชั้น (กำลังก่อสร้าง) พื้นที่ว่าง (สภาพเป็นพื้นดินและหญ้าบางส่วน) และกลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
- ทิศตะวันตก** ติดต่อกับ โครงการ Centara Grand Residence Pattaya (กำลัง ก่อสร้าง) ถัดไปเป็นทะเลอ่าวไทย





เส้นทางการจราจร

- ① เดินทางจากถนนจอมเทียนสาย 1 → ทางหลวงเทศบาล
- ② เดินทางจากถนนสุขุมวิท → ถนนนาจอมเทียนซอย 4 → ทางหลวงเทศบาล
- ③ เดินทางจากถนนสุขุมวิท → ถนนนาจอมเทียนซอย 6 → ทางหลวงเทศบาล

อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2.1-2 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ The Riviera Monaco ของบริษัท เดอะ ริวีเยรา โมนาโก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ โครงการ OCEAN PACIFIC ของบริษัท โนวา รอยัล บีช จำกัด) โครงการตั้งอยู่ ณ บริเวณหมู่ที่ 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โดยองค์ประกอบหลักภายในโครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เป็นอาคารสูง 40 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 412 ห้อง และห้องชุดเพื่อพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 22,530.29 ตารางเมตร และอาคารจอดรถยนต์ เป็นอาคารสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1,841.40 ตารางเมตร มีจำนวนที่จอดรถยนต์ 97 คัน จำนวน 2 ห้อง สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว ดังตารางที่ 2.2.1-1

ตารางที่ 2.2.1-1 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่โครงการ

ประเภทการใช้พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,695.47	34.52
- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)	1,037.43	21.12
- อาคารจอดรถ	658.08	13.40
2. พื้นที่สีเขียวปกคลุม	1,146.58	23.34
- พื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์	1,146.58	23.34
- พื้นที่สีเขียวมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร	4.38	0.09
3. พื้นที่จอดรถ ทางเดินรถ ทางเดิน ตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า และรั้วโครงการ	1,871.82	38.11
4. พื้นที่สระว่ายน้ำ	198.09	4.03
รวมทั้งหมด	4,912.00	100.00

2.3 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

1) **ผู้พักอาศัย** เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีผู้พักอาศัยสูงสุดทั้งสิ้น 1,636 คน จำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 412 ห้อง รายละเอียด ดังนี้

- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 212 ห้อง ผู้พักอาศัย 636 คน (212 ห้อง x 3 คน)
- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดเกิน 35 ตารางเมตร (1-2 ห้องนอน) จำนวน 200 ห้อง ผู้พักอาศัย 1,000 คน (200 ห้อง x 5 คน)

2) **พนักงานของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เพื่อเป็นร้านค้า** จำนวน 1 ร้าน คาดว่าจะมีพนักงานประจำ ร้านอยู่ทั้งสิ้น 2 คน (1 ร้าน x 2 คน)

3) **พนักงานประจำโครงการ** จะมีพนักงานจำนวนทั้งสิ้น 25 คน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานนิติบุคคล พนักงานรักษาความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย



2.4 ระบบน้ำใช้

2.4.1 แหล่งน้ำใช้

น้ำใช้ภายในโครงการ ได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะติดต่อประสานงานขอใช้บริการประปาส่วนภูมิภาค ในการเชื่อมต่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำ ของการประปาซึ่งการประปาส่วนภูมิภาค มีความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาแก่โครงการ (หนังสือ รับรองว่าการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) สามารถให้บริการน้ำประปากับโครงการได้อย่าง เพียงพอ

2.4.2 ปริมาณน้ำใช้

1) ปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำภายในโครงการ พบว่า มีปริมาณน้ำใช้ของโครงการเท่ากับ 334.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ปริมาณน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง

ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงที่จัดเตรียมไว้สามารถใช้ดับเพลิงได้เป็นเวลานาน 30 นาที เพื่อจ่ายน้ำให้ต่อน้ำดับเพลิง 2 ท่อ คิดเป็นปริมาณน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงภายในอาคารทั้งสิ้น 189.00 ลูกบาศก์เมตร

2.4.3 การสำรองน้ำใช้และการจ่ายน้ำ

1) ระบบจ่ายน้ำ

ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค

โครงการจัดตั้งสำรองน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ความจุ 468.00 ลูกบาศก์เมตร และ 589.00 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ และถังสำรองน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ความจุ 20.26 ลูกบาศก์เมตร และ 41.98 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ รวมมีปริมาณน้ำสำรองใช้อุปโภค-บริโภคทั้งสิ้น 1,125.24 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ภายในโครงการได้ 3.36 วัน (1,125.24 ลูกบาศก์เมตร/334.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ซึ่งสอดคล้องตามประกาศจังหวัดชลบุรี เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การขออนุญาตสิ่งปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัย อพาร์ทเมนต์และบ้านจัดสรร ข้อ 2. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ทุกโครงการจะต้องมีระบบถังเก็บน้ำรองรับจากน้ำฝนทุกหน่วย (ยูนิต) หน่วยละอย่างน้อย 1,500 ลิตร หากไม่มีให้ท้องถิ่น/พนักงานผู้มีหน้าที่อนุญาตส่งให้เจ้าของโครงการดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามประกาศจังหวัดก่อนอนุญาต ตามข้อกำหนดกล่าวโครงการต้องจัดให้มีการสำรองน้ำทั้งสิ้น 61950 ลูกบาศก์เมตร (จำนวนห้องพักและร้านค้ารวมเป็น 413 ยูนิต = 413 ยูนิต x 1.50 ลูกบาศก์เมตร = 619.50 ลูกบาศก์เมตร)

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

การจ่ายน้ำของระบบดับเพลิง โครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Horizontal diesel fire pump: DFP-01) ที่มีอัตราการสูบ 750 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง (TDH) 190 ม. และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey pump: JP-01) ที่มีอัตราการสูบ 20 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง (TDH) 200 ม. เพื่อสูบน้ำสำรองในถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน ที่มีปริมาตรการสำรองน้ำทั้งสิ้น 189.00 ลูกบาศก์เมตร สูบจ่ายเข้าสู่ท่อยืนดับเพลิง (Stand pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ ดับเพลิง ได้แก่ ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โดยแบ่งโซนการจ่ายน้ำเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วน low Zone และส่วน high Zone สำหรับส่วน low Zone จะจ่าย



น้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดิน ถึง ชั้น 20 และส่วน high zone จะ จ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงบริเวณชั้น 21 ถึง ชั้นดาดฟ้า โดยใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงชุดเดียวกัน

- อาคารจอดรถ

อาคารจอดรถ ไม่เข้าข่ายอาคารที่ต้องจัดให้มีการจัดน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่จำเป็นต้องมีการจัดน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงไว้ในอาคาร อย่างไรก็ตาม โครงการจัดท่อน้ำหลักสำหรับดับเพลิงภายในอาคาร จำนวน 2 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet: FHC) ที่อยู่ทุกชั้น โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงที่จะจ่ายเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงของอาคารจอดรถเพื่อ ดับเพลิงในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2) การสำรองน้ำ

ตารางที่ 2.4.3-1 สรุปปริมาณน้ำใช้และการสำรองน้ำของโครงการ

รายการน้ำใช้	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)	ถึงสำรองน้ำ	ปริมาณน้ำสำรอง (ลบ.ม.)	การสำรอง (วัน)
น้ำอุปโภค-บริโภค	334.35	- ถึงเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถึง ความจุ 468.00 และ 589.00 ลบ.ม. - ถึงเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถึง ความจุ 26.26 และ 41.98 ลบ.ม.	1,057.00 68.24	3.36 วัน
น้ำดับเพลิง	-	- ถึงเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน ความจุ 189.00 ลบ.ม.	85.05	30 นาที

2.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.5.1 ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่น ๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ยกเว้นน้ำใช้จากการล้างห้องพัก มูลฝอยรวมซึ่งน้ำเสียจะเกิดขึ้นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ น้ำใช้ให้น้ำต้นไม้และน้ำเติมสระว่ายน้ำที่จะ ไม่เกิดปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น ดังนั้น เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากโครงการเท่ากับ 263.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.2 การจัดการน้ำเสีย องค์ประกอบ และขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคารแต่ละอาคาร จะถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำแนวดิ่ง ซึ่งจะประกอบด้วย ท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อระบายน้ำเสีย (ท่อ W) ที่รองรับ น้ำเสียจากห้องน้ำ และท่อน้ำทิ้ง (ท่อ KW) ที่รองรับน้ำจากส่วนครัว จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการยกเว้นท่อน้ำทิ้ง (ท่อ KW) ที่รองรับน้ำจากอ่างล้างจานจากส่วนครัวจะเข้าสู่ถังตกไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วมจะเข้าสู่ ถังเกราะก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ แบบตะกอนเร่งสมบูรณ์ (Completely Mixed Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย (1) ส่วนแยก กากตะกอนหนัก



(2) ส่วนปรับสภาพสมดุล (3) ส่วนเติมอากาศ (4) ส่วนตกตะกอน (5) ส่วนเก็บและย่อย ตะกอนส่วนเกิน และ (6) ถังพักน้ำใส

ระบบบำบัดน้ำเสียสามารถรองรับน้ำเสียได้ 270.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน (มากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นในอาคารจากการประเมิน 2.63.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ระบบถูกออกแบบให้รองรับค่าบีโอดี (BOD) และค่าสารแขวนลอย (SS) ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าเท่ากับ 297 มิลลิกรัม/ลิตร และ 300 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ มีประสิทธิภาพในการบำบัดบีโอดีร้อยละ 93.26 จึงทำให้น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดมีค่าบีโอดีเฉลี่ย 20 มิลลิกรัม/ลิตร

2.6 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

2.6.1 การระบายน้ำภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนจากบริเวณชั้นหลังคา ชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักภายในอาคาร โครงการจะระบายผ่านท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง เข้าสู่บ่อพักน้ำภายนอกอาคาร น้ำฝนจากภายในและภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝนซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กที่วางอยู่ตามแนวนอนโดยรอบอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร และ 0.60 เมตร Slope 1:200 และจัดให้มีบ่อพักน้ำเป็นระยะ 1 สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำฝน จากนั้นน้ำฝนทั้งหมดจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำขนาดความจุ 96.00 ลูกบาศก์เมตร ก่อนสูบด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (สลับทำงาน) แต่ละเครื่องอัตราการสูบ 100 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (หรือ 0.028 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) สูบส่งสูง 10 เมตร ออกสู่ท่อระบายน้ำริมทางหลวงเทศบาลต่อไป

2.6.2 การป้องกันน้ำท่วม

ภายในพื้นที่โครงการ มีการหนองน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการใช้บ่อหนองน้ำฝน เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ข้างเคียง โดยจัดบ่อหนองน้ำฝนขนาดความจุ 96.00 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำฝนที่ต้องหนองไว้ในพื้นที่ของอาคารในช่วงที่เกิดฝนตก ปริมาตร 45.19 ลูกบาศก์เมตร โดยในขณะฝนตกอาคารจะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนาโครงการด้วยเครื่องสูบน้ำมีอัตราการระบายน้ำสูงสุดจำนวน 2 เครื่อง (สลับทำงาน) ออกจากบ่อหนองด้วยเครื่องสูบน้ำอัตราการระบายน้ำสูงสุด 100.00 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือ 0.028 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนาโครงการ (0.060 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

2.7 การจัดการมูลฝอย

2.7.1 ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะแยกออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่

(1) มูลฝอยทั่วไป ประกอบด้วย 2 ประเภท คือ ประเภทมูลฝอยเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ และประเภทมูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ ขวดพลาสติก ถุงพลาสติก เป็นต้น

(2) มูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

การประเมินมูลฝอยแต่ละประเภท พบว่า ปริมาณการเกิดมูลฝอยทั่วไป 5.004 ลูกบาศก์เมตร/วัน และปริมาณการเกิดมูลฝอยอันตราย 0.164 ลูกบาศก์เมตร/วัน



2.7.2 การจัดการมูลฝอย

(1) การจัดการมูลฝอยภายในโครงการ

จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในส่วนที่มีห้องพักอาศัยชั้น 2 ถึงชั้น 40 อยู่บริเวณด้านหน้าลิฟท์โดยสาร มีการจัดการ คือ ให้ผู้พัก อาศัยสามารถนำมูลฝอยมาทิ้งรวมไว้ในถังรองรับมูลฝอย ซึ่งได้จัดตั้งถังรองรับมูลฝอยตามประเภท มูลฝอย คือ ถังสีเหลืองสำหรับมูลฝอยแห้ง ขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังสีเขียวสำหรับมูลฝอยเปียก ขนาด 120 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังสีแดงสำหรับมูลฝอยอันตราย ขนาด 120 ลิตร จำนวน 1 ถัง โดยลักษณะภาชนะมีล้อ มีฝาปิดมิดชิด รองกันด้วยถุงดำ สำหรับสำนักงานนิติบุคคล จะจัดวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง ถังรองรับมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยเปียก 1 ถัง และ ถังรองรับมูลฝอยอันตราย 1 ถัง ห้องออกกักถังขยะ ห้องสันทนาการ และห้องเก็บของ แต่ละห้องจะจัดถัง รองรับมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง แยกเป็นถังรองรับมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยเปียก 1 ถัง และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เช่น โถงต้อนรับ พื้นที่จอดรถ อาคารจอดรถ และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น จะจัดวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 30 ลิตรจุแต่ละ 2 ถัง (แยกเป็นมูลฝอยแห้งและมูลฝอยเปียก) ทุกวันจะมีพนักงานทำความสะอาดรวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคาร ผ่านลิฟท์โดยสาร ไปยังห้องพักมูลฝอยรวม ทุกวัน ซึ่งโครงการกำหนดช่วงเวลาการขนมูลฝอยจากอาคารพักอาศัยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมที่จะไม่ รบกวนต่อการสัญจรของผู้พักอาศัยภายในอาคาร

มูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะถูกรวบรวมใส่ ถุงดำ จำแนกตามประเภทและมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อป้องกัน การปนเปื้อน หรือการรั่วไหลของน้ำชะมูลฝอย โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้ายมูลฝอยผ่านลิฟท์โดยสารจาก ที่พักมูลฝอยประจำชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวม

ทั้งนี้ ในการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นภายในอาคาร จะใช้วิธีการใช้ไม้ ถูพื้น ทำความสะอาดเนื่องจากไม่มีการวางถังรองรับมูลฝอยที่พื้นห้อง แต่รวบรวมลงสู่ถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 และ 120 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด มีล้อ ดังนั้น จึงไม่เกิดน้ำชะมูลฝอยแต่อย่างใด

(2) การคัดแยกมูลฝอย

เมื่อพนักงานนำมูลฝอยแต่ละประเภทมาเก็บยังห้องพักมูลฝอยรวม จากนั้นพนักงาน จะ คัดแยกมูลฝอยแห้งอีกครั้ง เพื่อง่ายต่อการเก็บขนและกำจัด รวมทั้งยังช่วยลดปริมาณมูลฝอยที่จะต้อง กำจัด อีกด้วย และมูลฝอยที่นำกลับมาใช้ได้จะรวบรวมแยกไว้ เพื่อรอการเก็บขนและซื้อ-ขายต่อไป สำหรับการ สำหรับการคัดแยกมูลฝอยพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้าบูท และใช้ที่คีบมูลฝอย ในการคัดแยก เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

(3) ห้องพักมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ด้านทิศตะวันตกของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อยู่ติดทางเดินรถภายในโครงการ ซึ่งรถเก็บขนขยะของเทศบาลตำบลนาจอมเทียนสามารถจอดรอ บริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม และเก็บขนมูลฝอยได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ขนาดพื้นที่ห้องพักมูลฝอยรวมแบ่ง ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนมูลฝอยเปียก และส่วนมูลฝอยแห้ง มีขนาดพื้นที่ 4.58 ตารางเมตร และ 11.84 ตารางเมตรตามลำดับ กักเก็บมูลฝอยใช้ความสูง 1.20 เมตร ดังนั้น ห้องพักมูลฝอยเปียก และห้องพักมูลฝอย แห้งมีความจุ 14.21 ลูกบาศก์เมตร และ 5.50 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ รวมปริมาตรกักเก็บมูลฝอยของ โครงการ 19.71 ลูกบาศก์เมตร นอกจากนี้ ภายในห้องพักมูลฝอยแห้ง โครงการจัดตั้งถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 5 ถัง เพื่อรองรับมูลฝอยรีไซเคิลที่คัดแยกออกจากมูลฝอยแห้ง จำนวน 2 ถัง (ความจุรวม 480 ลิตร) และเพื่อรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 3 ถัง (ความจุรวม 720 ลิตร) ดังนั้น ห้องพักมูลฝอยรวม



ของโครงการสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้มากกว่า 3 วัน ซึ่งเพียงพอสำหรับการรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ นอกจากนี้ ยังปลูกต้นไม้เพื่อปรับทัศนียภาพให้สวยงาม โครงการจัดพนักงานล้างทำความสะอาดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง น้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป ห้องพักมูลฝอยจะถูกปิดประตูไว้ตลอดเวลา ยกเว้นเวลาขนถ่ายมูลฝอย และล้างห้องพักมูลฝอยเท่านั้น เพื่อป้องกันทัศนียภาพ กลิ่นเหม็น และสัตว์พาหะนำโรคจะเข้าไปเป็นอยู่อาศัยและแหล่งอาหาร

2.8 ระบบไฟฟ้า

2.8.1 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอยักษ์เข้าสู่โครงการ เพื่อให้กระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งระบบไฟฟ้าโครงการนี้จะประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ได้แก่ สายเมนไฟฟ้าแรงสูงที่รับบริการจากการไฟฟ้าโดยโครงการได้ติดต่อประสานงานขอหนังสือ รับรองการบริการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิกษณจอยักษ์ อนึ่งในการออกแบบระบบไฟฟ้าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อกำหนด ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและยึดตามมาตรฐานการติดตั้งงานระบบไฟฟ้าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.8.2 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการ ต่อลงดิน (Grounding System) ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า จะติดตั้งไว้บนชั้นดาดฟ้าประกอบด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดิน

2.8.3 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

ในกรณีที่ไฟฟ้าปกติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาไม่สามารถให้บริการได้ โครงการได้เตรียม ระบบไฟฟ้าฉุกเฉินโดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 300 WA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งบริเวณชั้น 1 ภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) โดยจะทำงานจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับ ส่วนสำคัญภายในอาคารเมื่อกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าดับหรือเกิดการขัดข้องขึ้นเพื่อระบบและอุปกรณ์ ต่าง ๆ ได้แก่ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด ระบบเครื่องสูบน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบอัดอากาศ

2.8.4 ระบบโทรทัศน์วงจรรวมและระบบโทรศัพท์

ระบบโทรทัศน์วงจรรวมประกอบด้วยเสาอากาศที่วิ้งจรรวม ระบบกระจายสัญญาณและสายสัญญาณ โดยติดตั้งระบบเคเบิลทีวีด้วยเสาอากาศ และติดตั้งอุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ระบบดิจิตอล ระบบโทรศัพท์เริ่มจากสายเมนที่ขององค์การโทรศัพท์ เดินใต้ดินเข้ามายังตู้ Main Distribution Frame จากนั้นทำการกระจายสายสัญญาณไปยังจุดต่างๆ ต่อไปที่อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จะมีตู้ PABX ติดตั้งในห้องควบคุม บริเวณชั้น 1 เพื่อรับสายเมนและกระจายสายสัญญาณไปยัง ห้องสำนักงาน นิติบุคคลและพื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้น 1 และแต่ละห้องพัก โดยจะมีกล่อง Telephone Cabinet ด้านหน้า ห้องพักก่อนจะเดินสายไปยังเต้ารับโทรศัพท์ภายในห้องพักอาศัยทุกหน่วย



2.8.5 ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน ระบบ 3 Phase 50Hz 22 KV./400-230V มาয়งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ ขนาด 2,000 KVA ชนิด Oil Immerse Hermetically Sealed Type อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคารจอดรถติดกับแนวรั้วด้านทิศเหนือ ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารโครงการ La Royale Beach มากกว่า 6 เมตร และห่างจากอาคารจอดรถ ประมาณ 3 เมตร ซึ่งเป็นระยะที่มีความปลอดภัยต่ออาคารข้างเคียง (ที่มา: มาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไป กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2551)

2.9 ระบบจราจรภายในโครงการ

2.9.1 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ถนนหลักที่สำคัญในการเดินเข้ามาสู่พื้นที่โครงการมี 3 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 เดินทางจากถนนจอมเทียน สาย 1 วังตรงไปจนสุดทาง เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงเทศบาล และเลี้ยวขวาตามเส้นทางหลวงเทศบาล วังตรงไปประมาณ 280 เมตร จะพบทางเข้า-ออก โครงการ อยู่ทางขวามือ

เส้นทางที่ 2 เดินทางจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวเข้าถนนนาจอมเทียน ซอย 4 ตรงไปจนสุดทาง เลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงเทศบาล ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้าออกโครงการ อยู่ทางขวามือ

เส้นทางที่ 3 เดินทางจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวเข้าถนนนาจอมเทียน ซอย 6 ตรงไปประมาณ 780 เมตร เลี้ยวขวาเข้าทางหลวงเทศบาล วังตรงไปประมาณ 480 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2.9.2 ระบบจราจรภายในโครงการ

โครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง กว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับทางหลวงเทศบาล เขตทาง กว้าง 10.86 เมตร สำหรับการจราจรภายในโครงการ ประกอบด้วย

- 1) ถนนจากปากทางเข้า-ออก ถึงทางแยกเข้าอาคารจอดรถ มีความกว้าง 6.00 เมตร จัดระบบ การจราจรเป็นแบบเดินรถสองทิศทาง
- 2) ถนนรอบอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีความกว้าง 6.00 เมตร จัดระบบการจราจร เป็น แบบเดินรถทางเดียว
- 3) ถนนภายในอาคารจอดรถ มีความกว้าง 6.00 เมตร จัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถ สองทิศทาง

ระบบการจราจรโดยรอบและภายในอาคารจะมีลูกศรบอกทิศทาง บ้ายสัญลักษณ์บอก การจราจรอย่างชัดเจน พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจสอบการเข้า-ออก และอำนวยความสะดวก ให้กับผู้พักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง



2.9.3 ที่จอดรถยนต์ของโครงการ

โครงการดำเนินการจัดการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 40 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถ ความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 412 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 24,371.69 ตารางเมตร พื้นที่อาคารไม่รวมพื้นที่อาคารจอดรถ (เนื่องจากอาคารจอดรถ มีพื้นที่ไม่ถึง 2,000 ตารางเมตร จึงไม่ต้องจัดที่จอดรถตามกฎหมายดังกล่าว) ทั้งสิ้น 22,530.29 ตารางเมตร การพิจารณาจำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2571) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

จากการตรวจสอบตามข้อกำหนดกฎหมาย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 คำนวณตาม ข้อ 3(2)(ค) ห้องพักที่มีขนาดมากกว่า 60 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว โครงการมีห้องพักที่มีขนาดตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน 18 ห้อง ดังนั้น โครงการต้องจัดพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 9 คัน ($18/2 = 9$)

และเมื่อคำนวณตาม ข้อ 3/2/(ข) ที่กล่าวว่า "อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือว่าที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned}\text{ที่จอดรถที่ต้องการ} &= \text{พื้นที่อาคารรวม} / 240 \text{ ตารางเมตร} \\ &= 22,530.29 \text{ ตารางเมตร} / 240 \text{ ตารางเมตร} \\ &= 93.88 \\ &= 94 \text{ คัน}\end{aligned}$$

2.10 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันอัคคีภัย

2.10.1 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อคอยตรวจตราดูแลความปลอดภัยบริเวณ รอบๆ พื้นที่โครงการ ซึ่งการเข้าเวรปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัยจะเข้าเวรตลอด 24 ชั่วโมง โดยแบ่งเป็น 2 ผลัด คือ ผลัดเช้า 06.00-18.00 น.และผลัดเย็น 18.00-06.00 น. ประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ และคอยตรวจตราพื้นที่โครงการ พร้อมติดตั้งระบบศัลยกรรมบัตรบริเวณประตู ทาง-ออก โถงชั้นล่าง และประตูก่อนเข้าสู่ทางเดินส่วนที่พักอาศัย และติดตั้งระบบศัลยกรรมบัตรควบคุมการเข้า ออกของลิฟท์โดยสาร กำหนดชั้นให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าออกได้เฉพาะบริเวณชั้นที่ตนเองพักอาศัย และ บริเวณชั้นที่มีพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกที่ไม่ได้รับอนุญาตขึ้นอาคาร ช่วยเพิ่ม ความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย และช่วยประหยัดพลังงาน นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด บริเวณประตูทางออกโถงชั้นล่าง บริเวณประตูก่อนเข้าสู่ทางเดินส่วนที่พักอาศัย บริเวณทางเข้า-ออก บริเวณส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และบริเวณอาคารจอดรถ



2.10.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัย ได้ออกแบบให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย ประกอบด้วย

- แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel; FCP) ทำหน้าที่เป็น จุดศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่างๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย เพื่อทำหน้าที่รับส่งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ห้องควบคุมและบริเวณประชาสัมพันธ์ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ ติดตั้งภายใน ห้องควบคุม บริเวณชั้น 1 ของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

- อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือตั้งจากบุคคล (Manual Station; M) สำหรับใช้ตั้งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เมื่อเกิดไฟไหม้ อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ และโถงทางเดิน และ อาคารจอดรถ ติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันได

- ลำโพงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Voice Tone Alarm Loudspeaker: F) และกระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bell: B) เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง โดยในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จะติดตั้งลำโพงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Voice Tone Alarm Loudspeaker: F) บริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดิน ภายในบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ สำหรับอาคาร จอดรถ จะติดตั้งกระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bell: B) บริเวณด้านหน้าบันได

- อุปกรณ์เชื่อมต่อโทรศัพท์ ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งภายในบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

- อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะทำงานเมื่อมีการบังหรือหักเหแสงเนื่องจาก อนุภาคควันเข้าไปถูกลำแสง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งห้อง MDB ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ห้องควบคุม ห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงานนิติบุคคล ส่วนต้อนรับ โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องสันทนการ โถงลิฟท์ดับเพลิง โถงลิฟท์โดยสาร ภายในบันไดหลัก ภายในบันได หนีไฟ ห้องระบบสุขาภิบาลและระบบไฟฟ้าประจำชั้น ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เพื่อเป็นร้านค้า ร้านค้า) และภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง

- อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนชนิดจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (Rate of Rise and Fixed Temp Heat Detector) อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงาน เมื่ออัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 องศาเซลเซียส ใน 1 นาที ส่วนลักษณะการทำงานอากาศในส่วนด้านบนของส่วนรับความร้อนเมื่อถูก ความร้อนจะขยายตัวอย่างรวดเร็วมากจนอากาศที่ขยายไม่สามารถเล็ดลอดออกมาในช่องระบายได้ ทำให้เกิดความดันสูงมากขึ้นและไปดันแผ่นไดอะแกรมให้ดันขาดคอนแทคตะกั่วกัน ทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุมอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งบริเวณห้องพัสดุฝอยรวม ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องน้ำ และห้องแม่บ้าน สำหรับอาคารจอดรถ ติดตั้งบริเวณพื้นที่จอดรถ

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ติดตั้งให้มีระยะเข้าถึง พื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 45 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งบริเวณโถงลิฟท์ดับเพลิง และอาคารจอดรถ ติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน แต่ละจุดติดตั้งใกล้ท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe)

- ถังดับเพลิงแบบมือถือ ชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ขนาด 10 ปอนด์ Fire rating 10B:C ติดตั้งบริเวณด้านหน้าห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า หน้าห้อง MDF และด้านหน้าห้องระบบไฟฟ้าประจำ



- ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System) ภายในท่อยืนหลักสำหรับดับเพลิง ภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มี 2 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ที่อยู่ทุกชั้น และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โดยแบ่งโซนการจ่ายน้ำเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วน low Zone และส่วน high zone สำหรับส่วน low Zone จะจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดิน ถึง ชั้น 20 และส่วน high Zone จะจ่ายน้ำให้กับ อุปกรณ์ดับเพลิงบริเวณชั้น 21 ถึง ชั้นดาดฟ้า โดยใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงชุดเดียวกัน สำหรับอาคาร จอดรถ โครงการจัดท่อยืนหลักสำหรับดับเพลิง ภายในอาคาร จำนวน 2 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ ดับเพลิง ได้แก่ ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ที่อยู่ทุกชั้น โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงที่ จะจ่ายเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงของอาคารจอดรถเพื่อดับเพลิงในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

- ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ติดตั้งครอบคลุมพื้นที่ใช้ประโยชน์ทุกส่วนของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ทำงานโดยเปิดให้น้ำฉีดกระจายทันทีที่ความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิที่กำหนด โดยดึงน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน 108.00 ลูกบาศก์เมตร

- หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 2 ตัว (รับน้ำให้แก่ส่วน Low Zone และส่วน High Zone) แต่ละตัวมีหัวรับน้ำ 2 ทาง ติดตั้งด้านทิศเหนือของอาคาร สำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีท่อยืนชนิดเชื่อมต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวและมีลิ้นกัน น้ำกลับ เพื่อให้จ่ายน้ำให้ระบบ Sprinkler และท่อยืน ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการเป็น อลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดเชื่อมต่อสวมเร็วขนาด 6 x 2.5 x 2.5 นิ้ว พร้อมฝาครอบ และโซ่คล้อง บริเวณ หัวรับน้ำจะแขวนป้ายสะท้อนแสงที่มีข้อความว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง” และอาคารจอดรถ จำนวน 1 ตัว มีหัวรับน้ำ 2 ทาง ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคาร สำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีท่อยืนชนิดเชื่อมต่อ สวมเร็วแบบมีเขี้ยวและมีลิ้นกันน้ำกลับเพื่อให้จ่ายน้ำให้ระบบท่อยืน ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงของ โครงการเป็นอลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดเชื่อมต่อสวมเร็วขนาด 4 x 2.5 x 2.5 นิ้ว พร้อมฝาครอบ และ โซ่คล้อง บริเวณหัวรับน้ำจะแขวนป้ายสะท้อนแสงที่มีข้อความว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”

3) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เพื่อสำรองไฟใช้ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าภายในอาคารเกิดการ ชัดข้องสำหรับให้แสงสว่างเวลาวิ่งหนีไฟ แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น สามารถทำงานด้วยระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งภายในโถงลิฟท์ดับเพลิง ภายในห้อง MDB ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ส่วนต้อนรับ โถงต้อนรับ บริเวณประตูทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดิน ภายในบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ และอาคาร จอดรถ ติดตั้งบริเวณทางเดิน และภายในบันไดหนีไฟ

- ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light) เป็นป้ายพลาสติกเรืองแสงมีตัวอักษรขนาด 10 เซนติเมตร ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนบอกให้เห็นชัดเจนเมื่อไฟดับ อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ติดตั้งด้านหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ และอาคารจอดรถ ติดตั้งด้านหน้าบันได

4) ทางหนีไฟ ประกอบด้วย

- บันไดหลัก เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า และชั้น-ลงจากชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 1 ได้ในเวลาปกติ โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) กว้าง 1.50 เมตร ลึกนอน 0.250 เมตร ลุกตั้ง 0.148-0.179 เมตร ชานพักกว้าง 1.50-1.85 เมตร และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง (บานประตูบันไดชั้น 5, 10, 15, 20, 25, 30, 32 และ 35 เป็นประตูแบบเปิดย้อนกลับในทิศทางเดียวกัน (Re-entry))



- บันไดหนีไฟ 01 เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถลงจากชั้น-ลงจากชั้น 1 ถึง ชั้น ดาดฟ้า และ ขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดินถึงชั้น 1 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) กว้าง 0.95 เมตร ลูกลอน 0.250 เมตร ลูกตั้ง 0.148-0.188 เมตร ชานพักกว้าง 1.00-1.90 เมตร และมี ทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง (บันประตูปันไคแปลนชั้น 5, 10, 15, 20, 25, 30 และ 35 เป็นประตูแบบเปิดย้อนกลับในทิศทางเดียวกัน (Re-entry))

- บันไดหนีไฟ 02 เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น-ลงชั้น 1-20 โดยตัวบันได ทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) กว้าง 0.95 เมตร ลูกลอน 0.250 เมตร ลูกตั้ง 0.148- 0.158 เมตร ชานพักกว้าง 1.50-1.90 เมตร และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่ง กีดขวาง (บัน ประตูปันไคแปลนชั้น 5, 10, 15 และ 20 เป็นประตูแบบเปิดย้อนกลับในทิศทางเดียวกัน (Re-entry))

5) จุดรวมพล โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล 3 จุด

จุดรวมพลทั้ง 3 จุดเป็นเพียงจุดรวมพลเบื้องต้นเพื่อตรวจเช็คว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในที่ เกิดเหตุ หรือไม่ กรณีที่มีคนติดอยู่ภายในอาคาร จะได้จัดทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือเจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วย ค้นหา ไปได้ทันเวลาที่ โดยจุดรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการไปยังพื้นที่ภายนอกโครงการ เป็นระยะใกล้สุด ประมาณ 40 เมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่สามารถเดินเท้าได้ โดยทีมช่วยเหลือจะต้องคอยอำนวยความสะดวก ระหว่างการเดินทาง ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยของผู้ประสบภัย และเพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงทำงานได้อย่าง สะดวก นอกจากนี้โครงการจะจัดตั้งทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) ขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ป้องกันและระงับเหตุ ต่างๆ ในเบื้องต้น

6) ลานหนีไฟทางอากาศ

จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นหลังคา (พื้นที่หนีไฟทางอากาศ) ของอาคาร อยู่อาศัย รวม (อาคารชุด) เพื่อใช้เป็นลานหนีไฟทางอากาศ กว้าง 10.00 เมตร ยาว 10.00 เมตร ซึ่งมีพื้นที่ 100.00 ตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นลานหนีไฟทางอากาศ ซึ่งสามารถเข้าถึง พื้นที่ดังกล่าว โดยใช้บันไดบริเวณชั้นดาดฟ้ามายังลานหนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก และสอดคล้องกับ ข้อกำหนดตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) และ กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 (ข้อ 29)

2.11 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

การระบายอากาศจะทำให้ภาวะอากาศภายในอาคารมีความเหมาะสม เป็นการหมุนเวียนและ แลกเปลี่ยนอากาศระหว่างพื้นที่ภายในอาคารและบรรยากาศภายนอก ซึ่งระบบปรับอากาศและระบบ ระบาย อากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

2.11.1 ระบบปรับอากาศ โครงการจะติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้อง โดยเลือกใช้ เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ประกอบด้วย ชุดคอยล์เย็น (Fan Coil Unit) และคอยล์ร้อน (Condensing Unit) ซึ่งคอยล์เย็นจะแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องและควบคุม อุณหภูมิภายในห้องให้คงที่ และสามารถปรับระดับอุณหภูมิภายในห้องด้วยการปรับโหมด การทำงานของ เครื่องไต้ชุดควบคุมระยะไกลอัตโนมัติ (Remote Control) เมื่อคอยล์เย็นแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้อง แล้ว จะนำความร้อนเหล่านั้นไปถ่ายเทที่คอนเดนซึ่งอยู่ภายนอกอาคาร และในพื้นที่ส่วน บริการต่างๆ จะ เลือกใช้ระบบปรับอากาศส่วนกลาง โดยในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศโครงการจะ คำนึงถึงเรื่องเสียงเป็น สำคัญ เนื่องจากเมื่อติดตั้งเครื่องปรับอากาศจะต้องไม่เกิดเสียงดังไปรบกวน ผู้อาศัยใกล้เคียง



2.11.2 ระบบระบายอากาศ โครงการใช้การระบายอากาศโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ (Ventilation Fan) ภายในห้องพักทุกห้อง ระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้ามา เพิ่มความรู้สึกโล่งสบายให้แก่ผู้เข้าพัก และติดตั้งพัดลมดูดอากาศ (Exhaust Fan) ระบายอากาศภายในห้องต่างๆ ออกสู่ภายนอก เช่น ห้องน้ำ ห้องเครื่อง เป็นต้น เพื่อช่วยในการระบาย อากาศโดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย

2.12 การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

สระว่ายน้ำของโครงการมี 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณทิศใต้ของโครงการ (บริเวณด้านหลังอาคาร อยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)) เป็นกิจการที่ถูกควบคุมในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 การประกอบกิจการนี้เป็นแหล่งที่ ผู้ใช้บริการเข้ามาชุมนุมอยู่ร่วมกันในสระว่ายน้ำ จึงอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนได้ ถ้าสระว่ายน้ำขาดการดูแลและบำรุงรักษาตามหลักสุขาภิบาล การอนามัยสิ่งแวดล้อม การดูแลคุณภาพน้ำ รวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัยอย่างถูกต้อง สระว่ายน้ำอาจกลายเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคต่างๆ ได้เช่น โรคเยื่อตาอักเสบ หูอักเสบ โรคผิวหนัง โรคระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร รวมทั้งโรค ไม่ติดเชื้อต่างๆ อันมีผลมาจากการใช้สารเคมี เช่น อาการผิวหนังเนื่องจากแพ้สารเคมี อาคารเจ็บคอ ไอ แ่น้ำหน้าอก อาการคลื่นไส้อาเจียนเนื่องจากแพ้สารเคมี นอกจากนี้ยังรวมถึงอุบัติเหตุต่างๆ ด้วย

โครงการมีการจัดการสระว่ายน้ำ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะ และได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล โดยเสนอมาตรการการจัดการสระว่ายน้ำให้เป็นไปตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่นๆ ทำนองเดียวกัน

2.13 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งสิ้น 1,651.93 ตารางเมตรเป็นพื้นที่สีเขียวปกคลุมดินชั้น 1 ขนาด 1,153.33 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวบนชั้น 32 ของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาด 137.72 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวบนชั้นดาดฟ้าของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาด 360.88 ตารางเมตร โดย พื้นที่สีเขียวปกคลุมดินชั้น 1 แบ่งออกเป็น พื้นที่สีเขียวนอกแนวอาคารที่มีความกว้างมากกว่า 0.9 เมตร ขนาด 1,105.27 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวใต้แนวอาคารขนาด 43.68 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียว ปกคลุมดินลักษณะแนวยาวที่มีความกว้างไม่เกิน 0.9 เมตร ขนาด 4.38 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาจะไม่นำ พื้นที่สีเขียวใต้แนวอาคารและพื้นที่สีเขียวปกคลุมดินลักษณะแนวยาวที่มีความกว้างไม่เกิน 0.9 เมตร มาพิจารณาตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และตาม แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน จึงส่งผลให้พื้นที่สีเขียวที่ นำมาพิจารณาตามเกณฑ์ มีพื้นที่ 1,603.87 ตารางเมตร

