

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด KEEN SRIRACHA ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดคีน ศรีราชา (KEEN SRIRACHA) ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 38 ชั้น มีห้องชุดทั้งสิ้น 628 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย 625 ห้อง (รูปที่ 2-1) ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 2 โฉนด มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 3-1-77 ไร่ หรือ 5,508.0 ตารางเมตร

- โฉนดที่ดินเลขที่ 16542 เลขที่ดิน 277 มีขนาดพื้นที่ 1-3-91 ไร่ หรือ 3,164.0 ตารางเมตร

- โฉนดที่ดินเลขที่ 785 เลขที่ดิน 6 มีขนาดพื้นที่ 1-1-86 ไร่ หรือ 2,344.0 ตารางเมตร

สภาพภูมิประเทศของพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ราบ มีระดับความสูงของพื้นที่ใกล้เคียงกับระดับของ ถนนสุขุมวิท ทางด้านทิศตะวันตก และทางสาธารณะประโยชน์ ทางด้านทิศใต้ของโครงการ ปัจจุบันอยู่ระหว่าง ก่อสร้างอาคารสำนักงานขายโครงการ และเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์มีพืชขึ้นปกคลุมทั่วไป พื้นที่โดยรอบมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารพาณิชย์ ร้านค้า บริษัท บ้านพักอาศัยห้างสรรพสินค้า โรงแรม อพาร์ทเมนต์ โรงพยาบาล และมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ห้วยสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างประมาณ 4.6-5.5 เมตร ถัดไป เป็นบริษัท ศรีราชามงคลชัย จำกัด เลขที่ 95/4, 95/9, 5/32 สูง 2-5 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นทางสาธารณะประโยชน์ กว้างประมาณ 7.0 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	ทางสาธารณะประโยชน์ กว้างประมาณ 7.0 เมตร ถัดไปเป็นร้านค้า สูง 1 ชั้น เลขที่ 84 และห้องเช่า สูง 1 ชั้น เลขที่ 93/2
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสุขุมวิท กว้างประมาณ 35.0-38.0 เมตร ถัดไปเป็นห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ศรีราชา สูง 4 ชั้น และถนนศรีราชนคร 4 กว้าง ประมาณ 17.0 เมตร





อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 ภาพจำลองโครงการ



2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางได้สะดวก โดยการเดินทางด้วยรถยนต์ และรถประจำทาง โดยมีโครงข่ายถนนเข้าถึงได้หลายเส้นทาง ซึ่งโครงการจัดให้มีการเข้า-ออก 2 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ด้านทิศตะวันตกของโครงการ และถนนสาธารณะประโยชน์ ด้านทิศใต้ของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้ (รูปที่ 2-2)

1) **การเดินทางด้วยรถยนต์** การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้โดยสะดวก โดยใช้ถนนสุขุมวิท เป็นเส้นทางสายหลัก มีรายละเอียดดังนี้

การเดินทางเข้าสู่โครงการ

(1) กรณีที่เดินทางมาจากตัวเมืองชลบุรี จากตัวเมืองชลบุรี เดินทางมาตามถนนสุขุมวิท จนถึงแยกถนนสุรศักดิ์ 2 เขตเทศบาลเมืองศรีราชา ให้ตรงไปประมาณ 460 เมตร ให้ชิดซ้ายจะพบทางเข้าโครงการอยู่ทางซ้ายมือ ตรงข้ามกับโรบินสันศรีราชา และอยู่ติดกับบริษัท ศรีราชามงคลภัย จำกัด

(2) กรณีที่เดินทางมาจากตัวเมืองพัทยา จากตัวเมืองพัทยา เดินทางมาตามถนนสุขุมวิท จนถึงสถานีตำรวจภูธรอำเภศรีราชา ให้กลับรถที่แยกถนนสุรศักดิ์ 2 และให้ตรงไปประมาณ 460 เมตร ให้ชิดซ้าย จะพบทางเข้าโครงการอยู่ทางซ้ายมือ อยู่ติดกับบริษัท ศรีราชามงคลภัย จำกัด

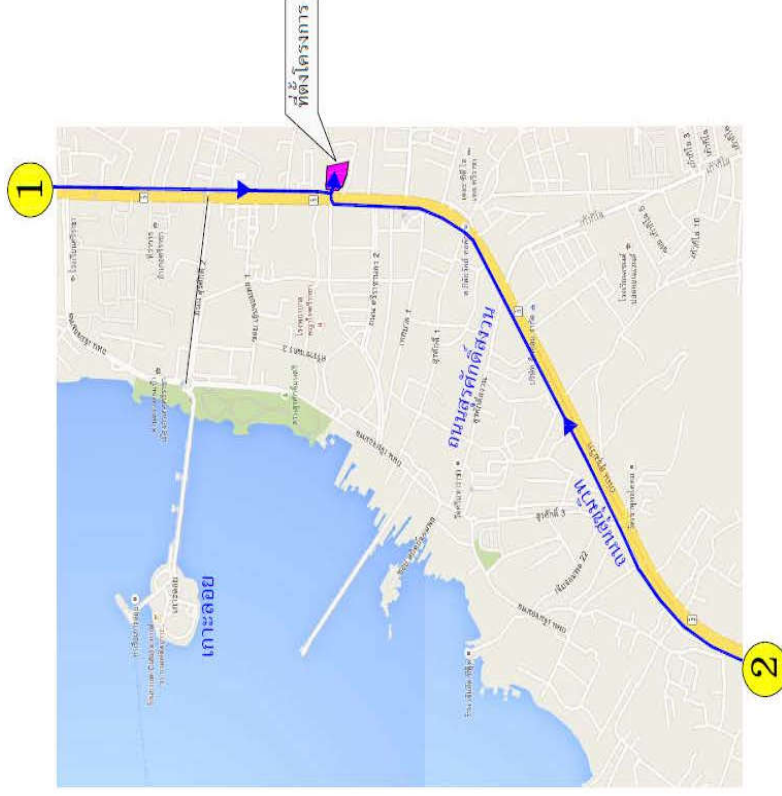
การเดินทางออกจากโครงการ สามารถเดินทางออกจากโครงการ ซึ่งสามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิทได้เมื่อปลอดภัย และสามารถเลี้ยวขวาออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ได้เมื่อปลอดภัย

2) **การเดินทางด้วยรถยนต์โดยสารประจำทาง** มีทั้งแบบธรรมดาและปรับอากาศ เส้นทางระหว่างกรุงเทพมหานคร-ศรีราชา ลงที่ห้างสรรพสินค้าโรบินสันศรีราชา สามารถข้ามสะพานลอยมาฝั่งตรงข้าม และเดินเข้าสู่พื้นที่โครงการได้โดยสะดวก ระยะทางประมาณ 75 เมตร

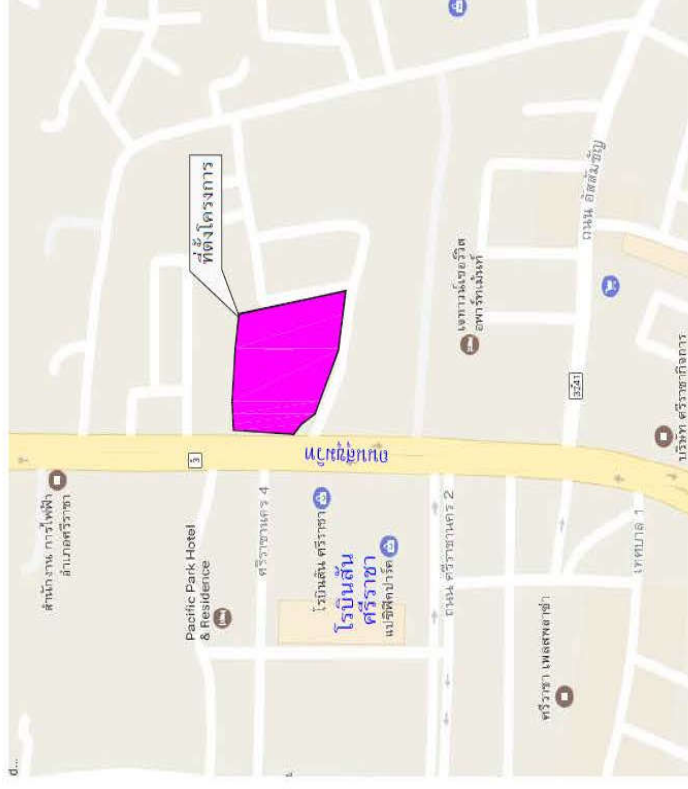
3) **การเดินทางด้วยรถไฟ** โดยมีเส้นทางแยกจากสายฉะเชิงเทรา-ชลบุรี โดยลงรถไฟที่สถานีศรีราชา ที่ กม.132+152 จากนั้นใช้บริการรถมอเตอร์ไซด์รับจ้างมา ลงรถที่ห้างสรรพสินค้าโรบินสันศรีราชา และข้ามสะพานลอยมาฝั่งตรงข้าม และเดินเข้าสู่พื้นที่โครงการได้โดยสะดวก ระยะทางประมาณ 75 เมตร



มุ่งหน้าไปคีราชา



มุ่งหน้าไปโรบินสันคีราชา



อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

2.2.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด KEEN SRIRACHA เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 628 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 625 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน/ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง ONSEN STEAM SAUNA สระว่ายน้ำ สวนหย่อม และที่จอดรถยนต์ 278 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 30 คัน มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 54,594.66 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 38 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประโยชน์ 54,549.80 ตารางเมตร

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35.0 ตร.ม. จำนวน 324 ห้อง
- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35.0 ตร.ม. จำนวน 301 ห้อง
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาด ≤ 35.0 ตร.ม. จำนวน 3 ห้อง

2. อาคารพักขยะรวม จำนวน 1 อาคาร สูง 1 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประโยชน์ 36.86 ตารางเมตร

3. อาคารปั๊มน้ำมัน จำนวน 1 อาคาร สูง 1 ชั้น จำนวน 2 แห่ง ขนาดพื้นที่ใช้สอยประโยชน์ 8.0 ตารางเมตร

2.2.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัย และการพักผ่อนเป็นหลัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารโครงการ เท่ากับ 54,594.66 ตารางเมตร

1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 54,549.80 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 5 คัน และที่จอดรถขยะ 1 คัน ทางรถวิ่ง พื้นที่จัดสวน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง โถงทางเข้า โถงต้อนรับ ห้องซักล้าง ห้องสมุด ห้องน้ำส่วนกลาง สำนักงานนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 29 คัน ห้องน้ำ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 3-6 : พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 49 คัน/ชั้น (รวมทั้งสิ้น 196 คัน) ห้องน้ำ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 7 : พื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 48 คัน ห้องน้ำ ห้องปั้มน้ำ SURGE TANK บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง



- ชั้นที่ 8 : ห้องพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง ห้องไฟฟ้า พื้นที่จัดสวน ห้องออกกำลังกาย พื้นที่พักผ่อน/ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง ห้องพักขยะ ห้องน้ำ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 9-29 : ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 23 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 483 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 30-33 : ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 21 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 84 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 34-35 : ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 36 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 36 : ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 37 : ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 5 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 38 : สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน ห้องพักขยะ ห้องน้ำ ONSEN STEAM SAUNA บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นดาดฟ้า : พื้นที่จัดสวน ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นหลังคา : ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊มลม ถังเก็บน้ำ คสล. บันไดหนีไฟ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

2) อาคารพักขยะรวม จำนวน 1 แห่ง มีขนาดพื้นที่ 36.86 ตารางเมตร

3) อาคารปั๊มลม จำนวน 2 แห่ง มีขนาดพื้นที่รวม 8.0 ตารางเมตร

2.2.3 ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 โดยการว่าจ้างบริษัทผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้ งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์ และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น



โครงการจัดการจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล สำหรับบริหารโครงการอาคารชุด KEEN SRIRACHA โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร ขนาดพื้นที่ ประมาณ 63.27 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับกรรมการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้ ประมาณ 10 คน เพื่อบริหาร จัดการโครงการต่อไป โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้ร่วมกันได้

2.2.4 จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมดของโครงการ และจำนวนพนักงานภายในโครงการ ดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาด < 35.0 ตร.ม. (คิด 3 คน/ห้อง)
 - จำนวนห้องชุด = 324 ห้อง
 - จำนวนผู้พักอาศัย = 3 คน/ห้อง
 - รวมจำนวนผู้พักอาศัย = 972 คน
 - ห้องชุดพักอาศัย ขนาด > 35.0 ตร.ม. (คิด 5 คน/ห้อง)
 - จำนวนห้องชุด = 301 ห้อง
 - จำนวนผู้พักอาศัย = 5 คน/ห้อง
 - รวมจำนวนผู้พักอาศัย = 1,505 คน
 - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) (คิด 5 คน/ห้อง)
 - จำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ = 3 ห้อง
 - จำนวนผู้พักอาศัย = 5 คน/ห้อง
 - จำนวนผู้ใช้ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ = 15 คน
 - พนักงานของโครงการ = 10 คน
- รวมจำนวนผู้พักอาศัย (972+1,505+15+10) 2,502 คน**

2.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

2.3.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมและการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่จัดสวนเป็นบริเวณกว้างบริเวณชั้นล่าง นอกจากนี้จัดให้มีพื้นที่จัดสวนบนอาคาร ได้แก่ ชั้นที่ 8 ชั้นที่ 38 และชั้นดาดฟ้า พร้อมทั้งสระว่ายน้ำขนาดใหญ่บริเวณชั้นที่ 38 ของโครงการ เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยภายในโครงการ สำหรับภายในอาคาร ในชั้นที่ 8 จัดให้เป็น LOUNGE ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน/ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง และในชั้นที่ 38 จัดให้มี ONSEN STEAM SAUNA ดังผังจำลองบรรยากาศโครงการ โดยมีแนวคิดการออกแบบอาคารโครงการ ดังนี้

- **การออกแบบอาคาร** เน้นความต้องการของกิจกรรมในโครงการ สะท้อนออกมาเป็นรูปแบบ สถาปัตยกรรมที่เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และการอนุรักษ์พลังงาน



- **การออกแบบพื้นที่โครงการ** เนื่องจากเป็นอาคารชุดพักอาศัย จึงต้องคำนึงถึงการวางตัวอาคาร ให้สัมพันธ์กับทิศทางของแดด ลม ทั้งนี้ต้องมีความสัมพันธ์กับการสัญจรภายในพื้นที่โครงการที่จะต้องเข้าถึงได้ง่าย และสะดวกต่อการเข้าออกในพื้นที่โครงการ

- **การเลือกใช้สีและวัสดุ** การเลือกใช้สีและวัสดุที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยเน้นใช้สีที่ไม่ฉูดฉาด สบายตา รวมถึงเป็นสีที่เกิดจากเนื้อแท้ของวัสดุที่ใช้สำหรับตกแต่งอาคารวัสดุที่ใช้จะต้องเป็นวัสดุที่ใช้งานง่าย ก่อสร้างได้รวดเร็ว

2.3.2 รายละเอียด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรม

1) อัตราส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดิน (FAR)

- พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร	= 5,508.0	ตารางเมตร
- พื้นที่การใช้ประโยชน์รวมกันทุกชั้น	= 54,376.73	ตารางเมตร
- ค่า FAR	= 54,376.73 : 5,508.0	
	= 9.87 : 1	

2) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

ที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่าอาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

- พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการ	= 5,508.0	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 2,289.40	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างของโครงการ (5,508.0-2,289.40)	= 3,218.60	ตารางเมตร
- ร้อยละของพื้นที่ว่าง	= (3,218.60 x 100) / 5,508.0	
	= 58.44 %	

3) ความสูงของอาคาร

ความสูงของอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนน



สาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณะ ที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

2.4 ระบบสาธารณูปโภค

2.4.1 ระบบถนน การจราจร และลานจอดรถ

1) ระบบถนน และการจราจร

(1) ถนนทางเข้า-ออกโครงการ มีจำนวน 2 จุด ใช้เป็นทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท และทางสาธารณะประโยชน์

- จุดที่ 1 ทางเข้า-ออกหลัก มีความกว้าง 7.00 เมตร โดยจัดการเดินรถเป็นแบบ 2 ทิศทาง (Two Way) มีความกว้างของทางเข้า 3.5 เมตร และทางออก 3.5 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท บริเวณด้านหน้าโครงการ มีเขตทางกว้างประมาณ 35.0-38.0 เมตร ขนาด 3 ช่อง จราจร/ทิศทาง

- จุดที่ 2 ทางเข้า-ออกรอง มีความกว้าง 7.00 เมตร โดยจัดการเดินรถเป็นแบบ 2 ทิศทาง (Two Way) มีความกว้างของทางเข้า 3.5 เมตร และทางออก 3.5 เมตร เชื่อมต่อกับกับทางสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านข้างโครงการ มีเขตทางกว้างประมาณ 7.0 เมตร ขนาด 1 ช่อง จราจร/ทิศทาง

(2) ถนนภายในโครงการโดยรอบโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่ง กว้าง 6.0-8.15 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง (Two Way) บริเวณทางเข้า-ออก และแบบ 1 ทิศทาง (One Way) รอบอาคาร

2.4.2 น้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค โดยโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาศรีราชา ดังหนังสือยืนยันการให้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วน ภูมิภาคสาขาศรีราชา ที่ มท 55310-15/3912 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2559 โดยการประปาส่วนภูมิภาคสาขาศรีราชา ได้ตรวจสอบแล้ว บริเวณที่จะก่อสร้างอยู่ในเขตพื้นที่การจ่ายน้ำของการประปาส่วนภูมิภาคศรีราชา และการประปาส่วนภูมิภาคสาขาศรีราชาสามารถจ่ายน้ำให้กับโครงการได้

2) ปริมาณการใช้น้ำ

โครงการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 530.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 22.10 ลูกบาศก์เมตร/ ชั่วโมง และคิดเป็นการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดประมาณ 55.25 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.5 เท่าของการ ใช้น้ำเฉลี่ยปกติ)

3) ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

3.1) การสำรองน้ำ

โครงการเชื่อมท่อน้ำประปาเข้ากับท่อน้ำประปาส่วนภูมิภาคสาขาศรีราชาบริเวณถนนสุขุมวิทด้านหน้าโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางของท่อน้ำประปา 4 นิ้ว ผ่านมิเตอร์ของการประปา จำนวน 1 ชุด มายังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร สำหรับถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน และดาดฟ้าทุกถัง



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 3 ถัง ความจุรวม 1,102.0 ลูกบาศก์เมตร สำหรับ
สำรองน้ำใช้ทั่วไป จำนวน 2 ถัง และสำรองน้ำดับเพลิง จำนวน 1 ถัง จัดให้มีฝาดัง 2 ฝาดัง ขนาด 0.80x0.80
เมตร เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการล้างและซ่อมบำรุง โดยออกแบบให้เป็นฝาด้านบน

ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาด 49.0 ลบ.ม. (16.33 x 3 ม.) และ
ขนาด 71.0 ลบ.ม. (23.65 x 3 ม.) มีความจุรวม 120.0 ลบ.ม. สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป ภายในถังเก็บน้ำใช้
ทุกถัง จัดให้มีการเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนจากสารมลพิษที่อาจซึมออกมาจากคอนกรีตภายในตัวถังเก็บ
น้ำโดยสารเคลือบต้องเป็นชนิดที่ปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อม และปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภคของพนักงานและ
เจ้าหน้าที่

การสำรองน้ำใช้ของโครงการ ถังเก็บน้ำสำรองน้ำใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า
มีปริมาตรรวมทั้งสิ้น 1,222 ลูกบาศก์เมตร (514.0+466.0 +122.0+49.0+71.0)

การเข้าซ่อมบำรุงถังเก็บน้ำสำรอง กรณีที่มีความจำเป็นต้องเข้าไปปฏิบัติงาน
ภายในถังเก็บน้ำสำรอง จะจัดให้มีพัดลมระบาย อากาศชนิดเคลื่อนที่ได้ พร้อมท่อลมที่มีความยาวไม่น้อยกว่า
25 เมตร เดินเครื่องไม่น้อยกว่า 30 นาที ก่อนเข้าไปปฏิบัติงาน เพื่อให้มีอากาศเพียงพอต่อเจ้าหน้าที่

3.2) ระบบจ่ายน้ำใช้ทั่วไป

โครงการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการ ขนาด 4 นิ้ว เข้ากับท่อของการประปา
ส่วนภูมิภาค บริเวณถนนสุขุมวิท ด้านหน้าโครงการ ผ่านมาตรวัดน้ำเพื่อจ่ายน้ำให้กับห้องพักอาศัย ห้องชุดเพื่อ
การพาณิชย์ และจ่ายให้กับส่วนต่าง ๆ โดยเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน และสูบส่งน้ำขึ้นไปยังถังเก็บน้ำ
ดาดฟ้าด้วยเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยได้รับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม
1,080.0 ลูกบาศก์เมตร ก่อนสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด อัตราการสูบ
40 ลิตร/นาที/ชุด ความสูงสูบส่ง 175 เมตร ขนาด 30 กิโลวัตต์ /ชุด สูบส่งไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน
2 ถัง ความจุรวม 120.0 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าลงไปยังส่วนต่าง ๆ
ของโครงการ โดยตั้งแต่ชั้นที่ 37-38 จ่ายน้ำลงโดยอาศัย Booster pump จำนวน 2 ชุด อัตราการสูบ 15 ลิตร/
นาที/ชุด ความสูงสูบส่ง 25 เมตร ขนาด 2.2 กิโลวัตต์/ชุด เพื่อเพิ่มแรงดัน หลังจากนั้นจะจ่ายน้ำลงโดยอาศัย
แรงโน้มถ่วงของโลก ตั้งแต่ชั้นที่ 28-37 และตั้งแต่ชั้นที่ 1-27 จะมีการจ่ายน้ำโดยใช้วาล์วลดความดัน
(Pressure Reducing Valve) ติดตั้งจำนวน 5 ชุด ก่อนจ่ายให้กับห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์
สำนักงาน และส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ

3.3) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

โครงการออกแบบให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) จำนวน 1 ชุด บริเวณห้อง
ปั๊มน้ำ ชั้นที่ 1 เป็นชนิด Vertical Turbine Fire Pump ระบบดับเพลิงของอาคารจะจ่ายน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำ
ดับเพลิง สำหรับชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิง และ FIRE HOSE
CABINET

สำหรับการจ่ายน้ำดับเพลิงจะจ่ายผ่านท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 3 ท่อเย็น
ขนาดท่อละ 6 นิ้ว เพื่อจ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) และสปริงเกิล
ที่มีอยู่ทุกชั้นของอาคารชุดพักอาศัย โครงการติดตั้ง Fire Pump แบบ Vertical Turbine Fire Pump ไว้ในห้องเครื่อง
สูบน้ำ ชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ชุด ซึ่งเป็นแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล DIESEL ENGINE DRIVEN FIRE PUMP



2.4.3 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ คาดว่าเป็นน้ำเสียที่มาจากกิจกรรมภายในโครงการซึ่งเป็นกิจกรรมจาก การชักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องน้ำ และห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียจากแหล่งต่าง ๆ เหล่านี้รวมกันประมาณ 411.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย

2) ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินที่ชั้นล่าง (Ground Floor) จำนวน 2 ชุด

- ท่อระบายน้ำเสีย จากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำและชักล้าง ของห้องพักทุกห้อง และห้องกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีการใช้น้ำสำหรับชำระล้างที่ไม่ใช่ส้วม

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะภายในห้องส้วม

- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำ เสียและสิ่งปฏิกูล ได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำและชักล้าง และระบบบำบัด น้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้เปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนในท่อระบายน้ำเพื่อตัดกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

- ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe: K) เป็นท่อระบายน้ำจากห้องประกอบอาหาร แต่ละห้องพักอาศัย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ รวมถึงอ่างล้างชำระภาชนะจากส่วนเตรียมอาหาร

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบเติมอากาศ (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ขนาดรองรับน้ำ เสีย 400.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบน้ำ ชักล้าง จากห้องชุดพักอาศัย และห้อง ชุดเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย ส่วนตกไขมัน ส่วนแยกกากตะกอน ส่วนปรับสภาพสมดุล ส่วนเติมอากาศ ส่วนตกตะกอน ส่วนเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน และถังพักน้ำใส ฝังไว้ใต้ดินบริเวณทางรถวิ่ง และพื้นที่จัดสวน ทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ และระบบบำบัดน้ำเสียแบบแยกกากตะกอนและกรองเติมอากาศ แบบผิวสัมผัส จำนวน 1 ชุด ขนาดรองรับน้ำเสีย 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องพักขยะ รวมห้องน้ำส่วนกลาง และห้องซักรีด บริเวณชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ส่วนแยกกากตะกอน ส่วนกรองเติมอากาศ แบบผิวสัมผัส ส่วนตกตะกอน ฝังไว้ใต้ดินบริเวณพื้นที่จัดสวนและทางรถวิ่งทางด้านทิศ ตะวันออกเฉียงใต้ของ โครงการ ติดกับห้องพักขยะรวม มีรายละเอียด และขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียทั้ง 2 แห่ง

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เกณฑ์การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียเติมอากาศตามแนวทางที่ใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชน และสถานที่พักตากอากาศ สำนักงานนโยบาย และแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- ค่าความเข้มข้นตะกอนจุลินทรีย์ (MLSS)	2,000-4,000	มก./ล.
- ค่าสัดส่วนอาหารต่อปริมาณจุลินทรีย์ (F/M RATIO)	0.1-0.3	วัน
- ระยะเวลาเก็บเก็บเติมอากาศ	6-24	ชั่วโมง
- อัตราการไหลล้นของพื้นที่ถังตกตะกอน ไม่เกิน	24	ลบ.ม./ตร.ม./วัน



- ระยะเวลาเก็บส่วนตกตะกอน ไม่เกิน 3 ชั่วโมง

การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย

- น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการทั้งหมด = 411.60 ลบ.ม./วัน
- น้ำเสียจากห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ ONSEN/SAUNA ปริมาณน้ำเสียประมาณ 398.97 ลบ.ม./วัน เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมแบบเติมอากาศ (Activated Sludge) ขนาดรองรับน้ำเสีย 400.0 ลบ.ม./วัน
- น้ำเสียจากห้องพักรวม ห้องซักรีด และห้องน้ำส่วนกลาง ปริมาณน้ำเสียประมาณ 12.63 ลบ.ม./วัน เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแยกกากตะกอนและกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัสขนาดรองรับน้ำเสีย 15.0 ลบ.ม./วัน

4) การตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

การตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 จุด ได้แก่ บริเวณ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ โดยออกแบบให้ฝาด้านบนบ่อเป็นฝาดะแกรงเหล็ก สามารถมองเห็นสภาพน้ำในบ่อได้ และเก็บตัวอย่างน้ำได้ สะดวก ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ โดยดัชนีตรวจวัด เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐาน ควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภท และบางขนาด พ.ศ.2548

2.4.4 ระบบระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบป้องกันน้ำท่วม โครงการอาคารชุด KEEN SRIRACHA ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตำบล ศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จากการสอบถามชาวบ้านเกี่ยวกับการระบายน้ำและน้ำท่วมซึ่ง พบว่า ในช่วงฝนตกหนัก มีน้ำท่วมขังบริเวณ ถนนสุขุมวิท ประมาณ 30 ซม. แล้วค่อยๆ ลดลงจนถึงปกติ โดยใช้เวลา ประมาณ 1-2 ชั่วโมง แต่อย่างไรก็ตาม โครงการได้ออกแบบอาคารโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขัง

2) การออกแบบระบบระบายน้ำของโครงการ ระบบระบายน้ำภายในโครงการ ออกแบบ เป็นระบบแบบท่อแยก คือ รองรับน้ำฝน แยกออกจาก น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียรวม โดยจัดทำเป็นท่อระบาย น้ำ คสล. ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1: 500 โดยรอบพื้นที่โครงการ

3) การจัดการ และการควบคุมการระบายน้ำ สภาพปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ วางมีพืชขึ้นปกคลุมทั่วไป และอยู่ระหว่างก่อสร้าง สำนักงานขายโครงการ ถูกปรับเปลี่ยนมาเป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมพื้นที่สวน และถนนรอบโครงการ การปรับเปลี่ยน ดังกล่าวทำให้พื้นที่ที่มีสิ่งปกคลุมเพิ่มขึ้นเป็นผลให้น้ำฝนที่ระบายออกจากโครงการมีอัตราการไหลเพิ่มขึ้นมากกว่า ก่อนมีการพัฒนาโครงการ การคำนวณปริมาณการไหลสูงสุดที่เกิดขึ้นสามารถคำนวณได้โดยใช้วิธี Rational Method ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมใช้ในการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียในเขตเมือง



2.4.5 การจัดการมูลฝอย

1) ลักษณะ และปริมาณของขยะมูลฝอย

(1) ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ประกอบด้วย

- ขยะเปียก ได้แก่ เศษอาหาร
- ขยะทั่วไป ได้แก่ เศษกระดาษ ถุง ขวด แก้ว พลาสติก
- ขยะอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟฟ้า ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ
- ขยะรีไซเคิล ได้แก่ แก้ว กระดาษ กระป๋องเครื่องดื่ม เศษพลาสติก

(2) คาดว่าจะมีปริมาณขยะเกิดขึ้นทั้งหมด 7.86 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(3) ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิดของขยะ

- ปริมาณขยะเปียก คิดที่ร้อยละ 64 ของปริมาณขยะทั้งหมด มีปริมาณเท่ากับ

5.03 ลูกบาศก์ เมตร/วัน

- ปริมาณขยะรีไซเคิล คิดที่ร้อยละ 30 ของปริมาณขยะทั้งหมด มีปริมาณเท่ากับ

2.36 ลูกบาศก์ เมตร/วัน

- ปริมาณขยะทั่วไป คิดที่ร้อยละ 5.65 ของปริมาณขยะทั้งหมด มีปริมาณเท่ากับ

0.44 ลูกบาศก์ เมตร/วัน

- ปริมาณขยะอันตราย คิดที่ร้อยละ 0.35 ของปริมาณขยะทั้งหมด มีปริมาณเท่ากับ

0.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 30.0 ลิตร/วัน

2) การรวบรวมขยะมูลฝอยภายในโครงการ

2.1) ถังรองรับขยะ และห้องพักขยะแต่ละชั้น

- ชั้นที่ 1 จัดให้มีถังขยะรองรับขยะ ขนาด 30 ลิตร จำนวน 4 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียก (ถัง สีเขียว) จำนวน 1 ถัง ขยะทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) จำนวน 1 ถัง ขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) จำนวน 1 ถัง และขยะอันตราย (ถังสีเทาฟอสฟอรัส) จำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมที่เชียบูหรี บริเวณโถงลิฟท์โดยสาร และจัดให้มีถังขยะรองรับขยะ ขนาด 30 ลิตร สำหรับรองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) จำนวน 1 ถัง ขยะแห้งทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) จำนวน 1 ถัง บริเวณห้องน้ำส่วนกลาง

- ชั้นที่ 2-7 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ จัดให้มีถังขยะรองรับขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 4 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) จำนวน 1 ถัง ขยะทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) จำนวน 1 ถัง ขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) จำนวน 1 ถัง และขยะอันตราย (ถังสีเทาฟอสฟอรัส) จำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมที่เชียบูหรี บริเวณโถงลิฟท์โดยสาร และ จัดให้มีถังขยะรองรับขยะ ขนาด 30 ลิตร สำหรับรองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) จำนวน 1 ถัง ขยะทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) จำนวน 1 ถัง บริเวณห้องน้ำส่วนกลาง

- ชั้นที่ 8-38 เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง ชั้น มี ขนาดพื้นที่ 7.1 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟท์ดับเพลิง ภายในห้องพักขยะประจำชั้น จัด ให้มีถังขยะขนาด 120 ลิตร จำนวน 4 ถัง รองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขยะทั่วไป (ถัง สีน้ำเงิน) และขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) พร้อมรองรับด้วยถุงสีดำ และจัดให้มีถังขยะ อันตราย (ถังสีเทาฟอสฟอรัส) พร้อมรองรับด้วยถุงสีดำ



2.2) การเก็บรวบรวมมูลฝอย

- จัดให้มีแม่บ้านเก็บรวบรวม และคัดแยกขยะทุกวันโดยขนส่งลงทางลิฟต์ดับเพลิง ในช่วง เวลา 10.00-11.00 น. และ 14.00-15.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้ลิฟต์น้อยที่สุด เพื่อหลีกเลี่ยง การกีดขวางทางเดินในขณะเก็บขน และกลิ่นเหม็นที่รบกวนผู้พักอาศัยภายใน โครงการ นำมาเก็บรวบรวมไว้ยัง ที่พักขยะรวมบริเวณชั้นล่างของอาคาร

- สำหรับขยะอันตราย โครงการจัดให้มีแม่บ้านเก็บขนลงมาจากที่พักขยะประจำ ชั้นทุกๆ วันที่ 1 หรือวันที่ 15 ของทุกเดือน เพื่อรอการเก็บขนจากเทศบาลเมืองศรีราชา แต่ในกรณีที่มี ปริมาณ ขยะมูลฝอยอันตรายมากเกินกว่าที่จะเก็บพักไว้ภายในโครงการ นิติบุคคลสามารถ ประสานงานกับเทศบาล เมืองศรีราชา เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บได้ตลอดเวลา

2.3) ที่พักขยะรวม

ขยะที่เก็บได้จากห้องพักขยะประจำชั้นจะขนย้ายไปเก็บยังห้องพักขยะรวม บริเวณ ด้านทิศตะวันออก เฉียงใต้ของโครงการ จำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ประมาณ 36.86 ตร.ม. (สูงกักเก็บ 1.5 ม.) รวม ความจุ 55.29 ลูกบาศก์เมตร สามารถเก็บขยะได้นานเท่ากับ $(55.29/7.86)$ 7.03 วัน แบ่งเป็นห้องพักขยะ เปียก และห้องพักขยะทั่วไป-รีไซเคิล-อันตราย โดยมีขนาดของห้องพักขยะแต่ละส่วนดังนี้

ห้องพักขยะเปียก ขนาดพื้นที่ 22.1 ตารางเมตร คิดความสูงกักเก็บ 1.5 เมตร คิดเป็นปริมาตร 33.15 ลูกบาศก์เมตร (22.1×1.5) สามารถรองรับขยะเปียกได้นาน 6.59 วัน $(33.15/5.03)$ โดยขยะเปียกรวบรวมใส่ถุงดำและมัดปากถุงให้แน่นตั้งไว้ในห้อง พักขยะเปียก

ห้องพักขยะทั่วไปและขยะรีไซเคิล-ขยะอันตราย ขนาดพื้นที่ 9.86 ตารางเมตร แบ่ง พื้นที่เก็บขยะออกเป็น 2 ส่วน โดยมีคั่นกันพื้นที่การจัดเก็บมูลฝอยชัดเจน

3) การกำจัดขยะมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินโครงการมีปริมาณขยะเกิดขึ้นประมาณ 7.86 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยพื้นที่ โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาด กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เทศบาลเมืองศรีราชา ซึ่งจะเข้ามา เก็บขนขยะมูลฝอยทั่วไปภายในโครงการได้หมดในแต่ละวัน เพื่อนำไปดำเนินการ กำจัดด้วยวิธีฝัง กลบตามหลักรูขี้อยู่ใน ๓ ศูนย์ฝังกลบขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เทศบาลเมืองศรีราชา ตั้งอยู่ที่ ถนนชลบุรี-ระยอง (สาย 36) กม.ที่ 22 ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ

โดยการเก็บขนขยะบริเวณพื้นที่โครงการ ทางเทศบาลเมืองศรีราชามีความสามารถในการ จัดเก็บขยะมูลฝอยได้ 35 ตัน/วัน ซึ่งในบางพื้นที่ที่ไม่ได้รับการเก็บขนจากเทศบาลเมืองศรีราชานั้น ทางเทศบาลฯ ได้ว่าจ้าง ให้บริษัทเมืองสะอาด เป็นผู้ทำการเก็บขน

ซึ่งโครงการได้คำนึงถึงผลกระทบด้านการจราจรภายในพื้นที่โครงการ โครงการจึงได้จัดให้ มีที่จอดรถเก็บขนขยะอยู่บริเวณติดกับห้องพักขยะรวม สามารถจอดรถเก็บขนมูลฝอยได้อย่างสะดวก และไม่ กีดขวางการจราจรบน ทางวิ่ง และลดการเกิดอุบัติเหตุ



2.4.6 ระบบไฟฟ้า

1) ปริมาณไฟฟ้า

คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าของอาคารโครงการ ประมาณ 3,098.71 KVA ประกอบด้วย การใช้ไฟฟ้าของโครงการจะได้รับบริการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอ ศรีราชา ซึ่งโครงการได้ขอรับการรับรองจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอศรีราชา ว่าสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้ กับโครงการอย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ โดยโครงการได้ติดตั้งเสารับไฟฟ้าแรงสูงจาก กฟภ. บริเวณด้านหลังโครงการ ติดกับทางสาธารณประโยชน์ แล้วเดินสายเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้า จากนั้นจะเข้าสู่ห้องไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ก่อนที่จะจ่ายแยกไปยังส่วนต่าง ๆ ของแต่ละอาคารต่อไป

2) ระบบจ่ายไฟฟ้า

การจ่ายไฟฟ้าภายในอาคารแยกเป็น ระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ และระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1) ระบบไฟฟ้าปกติ

โครงการได้จัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้า รวมทั้งหมด 3 ชุด เป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immerse Hermetically Sealed Type Transformer ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งไว้บริเวณพื้นที่จัดสวนใกล้กับห้องไฟฟ้าบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบ ไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องพักอาศัย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ของโครงการ

2.2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าสำรองจะเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด เป็นเครื่องกำเนิด ไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ สามารถสำรองไฟฟ้าได้นานไม่น้อยกว่า 8 ชั่วโมง ติดตั้ง ภายในห้องกำเนิดไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยภายในห้องกำเนิดไฟฟ้า จัดให้มีผนังอิฐที่มีความหนา 200 มิลลิเมตร มีการบุผนังห้อง และเพดานห้องด้วยวัสดุดูดซับเสียง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่าย ไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเกิดขัดข้อง

3) ระบบป้องกันไฟฟ้าวร และป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้าวร และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุด สายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรทัศน์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ กำหนดให้เป็นแบบประหยัดพลังงาน



2.4.7 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัย แบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1.1) การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้น จะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ภายในห้องน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องควบคุม ห้องเก็บของ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องจดหมาย ห้องซักรีด ห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ห้องพักขยะรวม ห้องพัก ชะยะประจำชั้น ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน/ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง เป็นต้น

1.2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตู และ หน้าต่าง แบบกระจกเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคาร รวมถึงระเบียงห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์ดับเพลิง

2.1) บันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟของอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวน 3 แห่ง โดยผนังของบันไดหนีไฟที่ อยู่ภายในตัวอาคารเป็นผนังทึบทุกด้าน โดยใช้ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดเชื่อมต่อกับอากาศ ภายนอกโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) บันไดหนีไฟที่ 1 (ST-1) (ใช้เป็นบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) กว้าง 1.50 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า จัดให้มีระบบระบายอากาศแบบตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดเป็นบานกระจกเปิดออกสู่ภายนอกอาคาร คิดเป็นขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตาราง เมตร/ชั้น

(2) บันไดหนีไฟที่ 2 (ST-2) (ใช้เป็นบันไดหนีไฟ) กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึง ชั้นดาดฟ้า จัดให้มีระบบระบายอากาศแบบตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดเป็นบานกระจกเปิดออกสู่ภายนอกอาคาร คิดเป็นขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร/ชั้น

(3) บันไดหนีไฟที่ 3 (ST-3) (ใช้เป็นบันไดหนีไฟ) กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-34 จัดให้มีระบบระบายอากาศแบบตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดเป็นบานกระจกเปิดออกสู่ภายนอกอาคาร คิดเป็นขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร /ชั้น

2.2) โถงลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด แยกจากลิฟต์โดยสารของอาคาร ซึ่งมี ผนังและประตูแยกออกจากทางเดินภายในอาคาร โดยโถงลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคาร ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร ชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 1-7 และจัดให้มีระบบ อัดอากาศ ขนาด 26,400 ลูกบาศก์ฟุต/นาที ตั้งแต่ชั้นที่ 8 ถึงชั้นดาดฟ้า

2.4.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และกฎ กระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย

1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่ เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีตู้แสดงแผนผังโซนของอาคาร (Graphic Annunciator : ANN) ชุดจ่ายไฟช่วย พร้อมแบตเตอรี่ และระบบเสียงตามสายประกาศ ติดตั้งไว้ในห้องควบคุม บริเวณชั้นที่ 1



1.2 อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ แบบลำโพงเสียงประกาศ กับแสงไฟแฟลชกระพริบ (Speaker With Strobe Light) โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Station ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้า โถงต้อนรับ ทางเดิน หน้าบันไดหลัก ภายในบันไดหลัก หน้าบันไดหนีไฟ ภายในบันไดหนีไฟ โถงลิฟท์ดับเพลิง และห้องสมุด โดยทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุติดตั้ง 2 ประเภท ทั้งแบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบใช้มือกด ดังนี้

(1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) พร้อมสัญญาณแบบเสียงจะติดตั้งไว้บริเวณ โถงทางเข้า โถงต้อนรับ ทางเดิน หน้าบันไดหลัก ภายในบันไดหลัก หน้าบันไดหนีไฟ ภายในบันไดหนีไฟ โถงลิฟท์ดับเพลิง และห้องสมุด

(2) เครื่องตรวจจับควันแบบระบุตำแหน่ง (Addressable Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดเพื่อพาณิชย์ โถงทางเข้า โถงต้อนรับ ห้องสมุด ห้องซักрид ทางเดิน ห้องจดหมาย โถงลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์ดับเพลิง ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องเก็บของ สำนักงานนิติบุคคล บันไดหนีไฟ และบันไดหลัก ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน /ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

(3) เครื่องตรวจจับความร้อนแบบระบุตำแหน่ง (Addressable Heat detector) ติดตั้งไว้ห้องน้ำพื้นที่ส่วนกลาง ห้องปั้มน้ำ Surge Tank ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องน้ำ และส่วนครัวของห้องชุดพักอาศัย

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถังเก็บน้ำสำรอง ระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติ และหัวรับน้ำดับเพลิง

2.1 ท่อเย็น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างไปยังชั้นบนสุดของอาคาร จำนวน 3 ท่อ เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำและถังเก็บน้ำของอาคาร และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

2.2 ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 2½ นิ้ว และสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดแข็งขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 30 เมตร ติดตั้งไว้ในบริเวณโถงลิฟท์ดับเพลิง และหน้าบันไดหนีไฟ ทางเดิน หน้าห้องไฟฟ้า ซึ่งสามารถครอบคลุมการดับเพลิงได้ทั้งชั้น

2.3 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) จำนวน 3 หัว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทิศทาง เป็นท่อขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 6 x 2 ½ x 2 ½ นิ้ว ติดตั้งบริเวณใกล้ทางเข้า-ออกโครงการ ติดถนนสุขุมวิท จำนวน 2 หัว และบริเวณทางเข้า-ออก ติดทางสาธารณะประโยชน์ จำนวน 1 หัว เพื่อรับน้ำจากระดับเพลิงจ่ายให้กับระบบดับเพลิงของโครงการ และเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน

2.4 น้ำสำรองดับเพลิง เก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน มีปริมาตร 122.0 ลบ.ม. ทำให้การสำรองน้ำ สำหรับดับเพลิงของโครงการที่เตรียมไว้สามารถสำรองได้นานไม่น้อยกว่า 30 นาที

2.5 ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) แบบ Vertical Turbine Fire Pump ไว้ในห้องเครื่องสูบน้ำชั้นใต้ดิน มีอัตราสูบ 1,000 แกลลอน/นาที จำนวน 2 ชุด ซึ่งเป็นแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล DIESEL ENGINE DRIVEN FIRE PUMP โซนล่าง (ชั้นที่ 1-16) มีความดัน 167 PSI และโซนบน (ชั้นที่ 17-38) มีความดัน 247 PSI

3) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นเครื่องดับเพลิงเคมีชนิดแห้ง ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม โดยติดตั้งไว้ รวมกับตู้สายฉีดดับเพลิงทุกตู้



4) ระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้า โถงต้อนรับ ที่จอดรถยนต์ ห้องน้ำสาธารณะ ห้องน้ำส่วนกลาง ทางเดิน ห้องพักทุกห้อง สำนักงานนิติบุคคล ห้องสมุด ห้องจดหมาย ห้องเก็บ ของ ห้องซักรีด โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ห้องปั้มน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน/ประชุม ห้องนั่งเล่น จำนวน 4 ห้อง ONSEN STEAM SAUNA และห้องพักขยะประจำชั้น โดยตำแหน่งการติดตั้ง Sprinkler แต่ละหัวจะห่างกันประมาณ 4 เมตร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละชั้นของอาคาร

5) บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 3 แห่ง ที่ช่วยอพยพคนออกจากตัวอาคารชั้นบน สู่ถึงชั้นพื้นดิน มายังจุดรวมพลได้อย่างปลอดภัย

6) ประตูหนีไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร สูง 2.6 เมตร ทำด้วยวัสดุทนไฟ และเป็นบานเปิดชนิดผลักออก สู่ภายนอก พร้อมติดตั้งวัสดุชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง โดยประตูหนีไฟสามารถเปิดกลับ (Re-Entry) เข้าสู่โถงทางเดินได้ทุก ๆ 5 ชั้น

7) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีโถงลิฟต์ดับเพลิงพร้อมลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด พร้อมระบบระบายอากาศด้วยระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 8 ถึงชั้นดาดฟ้า และระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคาร ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร/ชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 1-7 ซึ่งลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และสามารถจอดได้ทุกชั้น

8) ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน เป็นโคมไฟฉุกเฉิน หลอดฮาโลเจน พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบ จ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ เป็นระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ติดตั้งไว้ บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ที่จอดรถจักรยานยนต์ สำนักงานนิติบุคคล ห้องเก็บของ บันไดหนีไฟ บันไดหลัก ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องน้ำส่วนกลาง โถงต้อนรับ และที่จอดรถยนต์

9) ลานหนีไฟทางอากาศ เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ลาน อยู่ที่ยื่นหลังคา มีขนาดพื้นที่ ประมาณ 10.0 x 10.0 เมตร

10) ป้ายบอกทางหนีไฟ เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร “Fire Exit ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างได้ พลังงานไฟฟ้าจากหลอดฟลูออเรสเซนต์ 11 วัตต์ พร้อมแบตเตอรี่สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง เมื่อไฟดับ ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้า-ออกบันไดหนีไฟ ทางรถวิ่ง และทางเดิน

11) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มภาพแปลนของชั้นต่างๆ ในอาคาร มีรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟท์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟท์ของทุกชั้น

12) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้าสายตัวนำลงดิน และ หลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ

13) จุดรวมพล เป็นการกำหนดไว้เป็นแนวทางเบื้องต้น ซึ่งได้กำหนดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร ใกล้ทางเข้า-ออกโครงการ คิดเป็นพื้นที่จุดรวมพลไม่น้อยกว่า 1 คนต่อพื้นที่ 0.25 ตารางเมตร โดยโครงการได้กำหนดให้มีจุดรวมพล จำนวน 2 แห่ง อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 732.0 ตารางเมตร เมื่อหักพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้นแล้วจะเหลือพื้นที่ประมาณ 707.66 ตารางเมตร (หักพื้นที่ลำต้นของไม้ ยืนต้น 31 ต้น คิดเป็นพื้นที่ 24.34 ตร.ม.) คิดเป็นอัตราส่วนของผู้พักอาศัยโครงการ 1 คน ต่อพื้นที่จุดรวมพล 0.28 ตารางเมตร (คาดว่าเมื่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ 2,502 คน) ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะไม่กีดขวางการอำนวยความสะดวกดับเพลิง และเส้นทางวิ่งของรถดับเพลิงในกรณีเกิดอัคคีภัยของโครงการแต่อย่างใด



2.4.9 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ผ่อนคลาย ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบ ๆ โครงการได้ ซึ่งในการออกแบบสวนของโครงการนั้น โครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วของโครงการ สำหรับในการคำนวณขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการจะไม่นำพื้นที่สีเขียว ดังกล่าวมาคำนวณ ได้แก่

- พื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1.0 เมตร
- พื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งของบ่อดินในการกำจัดก๊าซมีเทน และ Aerosol ที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ
- พื้นที่ตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 3 ชุด

2.4.10 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกและตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัย พร้อมจัดให้มีประตูเปิด-ปิดบริเวณทางเข้าออกอาคาร ด้วยระบบ Key Card และระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ทุกชั้นรายละเอียดดังนี้

1. ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ซึ่งเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืน ซึ่งในการติดตั้งกล้องจะติดตั้งกล้องทำมุม 70 องศา มีระยะที่จับภาพได้ 50 เมตร เป็นระบบที่สามารถบันทึกภาพได้อย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้

2. ติดตั้งระบบการควบคุมประตูอัตโนมัติ (Access Control) โดยควบคุมการเข้า-ออกอาคารของผู้พักอาศัย และบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อ โดยใช้ระบบคีย์การ์ดที่ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้าอาคาร โดยข้อมูลของผู้พักอาศัยจะถูกบันทึกไว้ในบัตร สำหรับบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อต้องมีการแลกบัตรประชาชนก่อนเข้าอาคาร และภาพของผู้มาติดต่อจะถูกบันทึกไว้ด้วยกล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโดยอัตโนมัติ และติดตั้ง Reader ที่ลิฟท์ทุกตัว เพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกใช้ลิฟท์และจำกัดให้ผู้พักอาศัยขึ้นลงลิฟท์ได้เฉพาะชั้นที่ตนพักอาศัยได้เท่านั้น

