

## บทที่ 2

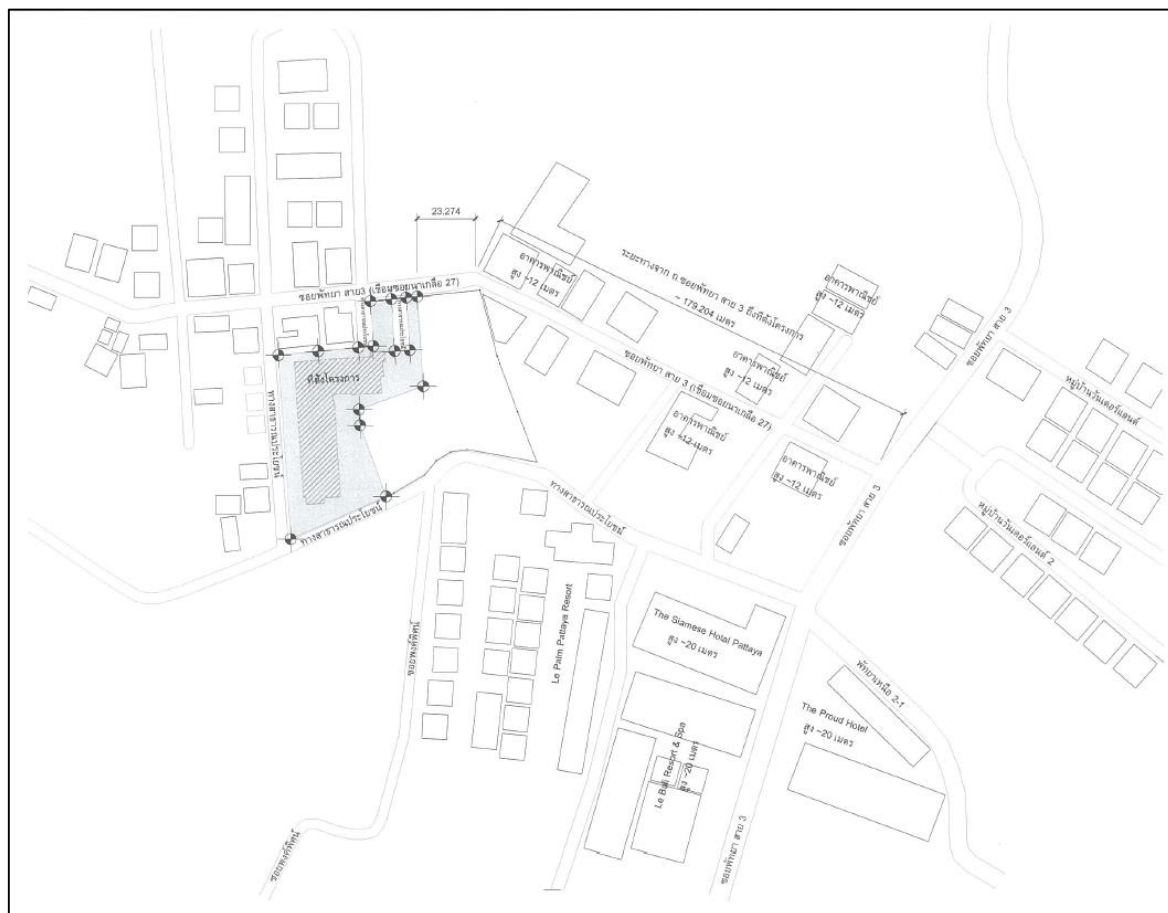
### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ เวย์ โพธิสาร 2 (Vay Pothisan II) (ชื่อเดิม K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรี่ส์ พัทยา โพธิสาร 4)) (ภาคผนวกที่ 28) 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 แสนศิริ จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบการพักผ่อน ทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองพัทยา ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง

สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากกรุงเทพมหานครจะใช้ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) เป็นทางหลัก การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะผ่านอำเภอสัตหิราเข้าสู่อำเภอบางละมุงตรงไปเรื่อย ๆ จะพบสามแยกถนนสุขุมวิทตัดกับถนนพัทยาเหนือ ก่อนถึงทางแยกให้ชิดขวากลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิทด้านคูขนานตรงไปประมาณ 350 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยถนนโพธิสาร และตรงเข้าไปตรงเข้าไปประมาณ 800 เมตร จะพบสามแยกไฟแดง ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ซอยพัทยา สาย 3 และตรงไปอีก 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพัทยา สาย 3 (เชื่อมซอยนาเกลือ 27) ตรงไป 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

## ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 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 โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร รวม 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 ห้องน้ำผู้พิการ ห้องน้ำนิติบุคคล ห้องงานระบบไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องเครื่องปั่นไฟฟ้า 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 โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร รวม 9,184.56 ตารางเมตร โดยทางเข้า-ออกอยู่ทางด้านทิศเหนือของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคาร โครงการเชื่อมกับถนนสาธารณประโยชน์ ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 7.70-8.30 เมตร

## 2.4 สถานภาพก่อนการพัฒนาโครงการ

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเมืองพัทยา สภาพพื้นที่ก่อนการพัฒนาเป็นพื้นที่ว่าง ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการเป็นบ้านพักอาศัย อพาร์ทเมนท์อาคารโรงแรม อาคารพาณิชย์ และที่ว่าง นอกจากนี้ยังมีสถานประกอบการต่างๆ เรียงรายตามแนวถนนพัทยาสาย 3

ถนนโพธิสาร ถนนพัทยา-นาเกลือ และถนนซอยต่างๆ เป็นต้น โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ และอาคารพักอาศัย สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างรอการพัฒนา (โครงการ KSeries Pattaya Potisan 3 (เค-ซีรี่ส์ 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) ดังแสดงรายละเอียด ดังนี้

(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 จึงมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดมากกว่า 30 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุด (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

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคาร โครงการ 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 น้ำเสียจากการอาบ

และการล้างทำความสะอาดต่างๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป การออกแบบระบบการจัดการน้ำเสียได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำใช้รดน้ำต้นไม้ที่ไม่เกิดเป็นน้ำเสียทั้งนี้ จะมีน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งโครงการเท่ากับ 150.46 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## (2) การจัดการน้ำเสีย องค์ประกอบและขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสีย

### 1) ระบบรวบรวมน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคารจะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ

### 2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสีย คสล. แบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (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) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe:S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่ง รับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายน้ำปฏิกูลในแนวนอนเพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสีย (Wastewater Pipe:W) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำชำระล้างร่างกาย การซักล้าง 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 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลง พื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบหน้างานก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหน้างานน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดความจุ 135 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรงซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อหน้างานน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ 55 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ไม่เกิน 93.65 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) ทั้งนี้การระบายน้ำออกจากบ่อหน้างานน้ำตามแนวท่อ เพื่อไปยังบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยา บริเวณซอยวัดหนองใหญ่ต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ (โดยไม่เข้าบ่อหน้างานน้ำ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบ บำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยา บริเวณซอยวัดหนองใหญ่ต่อไป

#### 4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

การระบายน้ำในพื้นที่เมืองพัทยา จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะที่ฝังไว้ตามถนนสายต่างๆ จากนั้นจะสูบน้ำไปยังพื้นที่รับน้ำคลองห้วยใหญ่ก่อนระบายออกสู่ทะเล ซึ่งจากการประสานกับเจ้าหน้าที่กองช่างสุขาภิบาลเมืองพัทยา ได้รับแจ้งว่าพื้นที่ที่เป็นจุดอ่อนเกิดน้ำท่วมมีอยู่ 3 แห่ง ดังนี้

1) บริเวณถนนสุขุมวิท ช่วงปากทางถนนสุขุมวิทซอย 69-75 เนื่องจากมีสภาพภูมิประเทศเป็นแอ่งกระทะซึ่งมีน้ำไหลมาจากทางรถไฟ

2) บริเวณถนนพัทยาสาย 2 ช่วงถนนซอย 10-11

3) บริเวณถนนพัทยาสาย 3 บริเวณร้านอาหารมูมอ้อย

จากปัญหาน้ำท่วมหลายพื้นที่ของเมืองพัทยาจนทำให้เกิดน้ำท่วมซ้ำซากหลายสิบจุด จึงนำไปสู่การแก้ไขปัญหาพื้นที่เมืองพัทยาย่างยั่งยืน โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบโครงการ 2.6 หมั่นล้นแก้ปัญหาน้ำท่วมทั้งระบบ ประกอบด้วย แผนระยะเร่งด่วน แผนระยะกลาง และแผนระยะยาว ซึ่งโครงการดังกล่าวจะสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนได้ไม่น้อยกว่า 128 มิลลิเมตร/วัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงต้นเดือนกันยายน 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งมีปริมาณน้ำอยู่ที่ 194 มิลลิเมตร

และหากโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จน้ำที่ทางเมืองพัทยาจะต้องบริหารจัดการจะอยู่ที่ประมาณ 60-80 มิลลิเมตร ซึ่งจะอยู่ในสภาวะที่เมืองพัทยาดำเนินการได้ จะทำให้อาคารสามารถแก้ไขปัญหาแบบเบ็ดเสร็จในเมืองพัทยาและใกล้เคียงได้ ซึ่งแผนการแก้ไขปัญหาทั่วเมืองและการระบายน้ำพื้นที่เมืองพัทยา และพื้นที่ต่อเนื่องนั้น จะเป็นการปรับปรุงระบบระบายน้ำสายหลักและสายรอง ปรับปรุงคลอง ระบบระบายน้ำริมทางรถไฟ ก่อสร้างอุโมงค์และท่อรวบรวมและขนส่งน้ำ การปรับปรุงและก่อสร้างท่อระบายน้ำสายหลักและสายรอง 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

แหล่งกำเนิดมูลฝอยในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม 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 ซึ่งภายในจะติดตั้งมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 3 ถัง (มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ และมูลฝอยรีไซเคิล) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตรจำนวน 2 ถัง (มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยติดเชื้อ) โดยแยกตามประเภทมูลฝอย ไว้ภายในห้องดังกล่าว สำหรับในส่วนหนึ่งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร) โครงการจะติดตั้งมูลฝอยขนาด 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 เพื่อรองรับมูลฝอยติดเชื้อประเภทหน้ากากอนามัยใช้แล้วโดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมีความเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว พร้อมทั้งติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการและรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง (Reuse) เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดานำกลับมาใช้ใหม่ 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 Battery) 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 จังหวัดลำปาง จังหวัดลำพูน จังหวัดสุโขทัย และจังหวัดอุดรธานี

สำหรับพื้นที่ตั้งโครงการซึ่งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ไม่อยู่ในบริเวณซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ดังนั้น อาคารของโครงการจึงไม่ได้ออกแบบโครงสร้างอาคารให้มีเสถียรภาพในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว แต่ทางโครงการมีแผนปฏิบัติการฉุกเฉินและการอพยพคนในกรณีเกิดแผ่นดินไหว เพื่อเป็นแนวทางให้พนักงานและผู้พักอาศัยในโครงการปฏิบัติ

## 2.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคารโครงการเป็นอาคารประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 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 จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

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

(3) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการติดตั้งภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องนิเทศอาคารชุด ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องปั่นไฟ ห้องงานระบบไฟฟ้า บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ โถงทางเดิน และ โถงลิฟต์โดยสาร

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

(5) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณ โถงลิฟท์ 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 ติดตั้งไว้ จำนวน 2 ตู้/ชั้น และชั้นหลังคาติดตั้งไว้ จำนวน 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 Hose Cabinet : FHC) ประจำแต่ละชั้น ซึ่งกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ รถดับเพลิงจะเชื่อมต่อสายน้ำดับเพลิงของรถเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ และใช้สายฉีดประจำตู้ FHC แต่ละชั้นดับเพลิงภายในอาคารได้อย่างทั่วถึง

## 3. ระบบหนีไฟ

(1) ป้ายบอกทางหนีไฟ โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟพร้อมระบุคำว่า "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 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก 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 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.255-0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.178 เมตร ชานพักกว้าง 1.252-1.932 เมตร มีราวบันได 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) จอครยณฑ์ของโครงการ

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) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2549 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.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 ของพื้นที่ว่างโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร"