

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ โรงแรมโคซี่ พัทยา วงศ์มัตย์ บีช (COSI PATTAYA WONG AMAT BEACH) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) ตั้งอยู่ที่ซอยนาเกลือ 16/2 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดำเนินการโดยบริษัท โคซี่ โฮเต็ล จำกัด โครงการมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยนาเกลือ 16/2
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่ว่างรอการพัฒนา
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนการะจำยอม
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ที่ว่างรอการพัฒนา

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

2.2.1 การใช้พื้นที่ของโครงการ

โครงการ โรงแรมโคซี่ พัทยา วงศ์มัตย์ บีช (COSI PATTAYA WONG AMAT BEACH) เป็นอาคารโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องพักจำนวน 282 ห้อง บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 56.9 ตารางวา หรือ 3,027.6 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถยนต์ 39 คัน และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

2.2.2 รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพัก 282 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน** ประกอบด้วย ถังน้ำสำรองน้ำ สำนักงาน ห้องควบคุม ห้องน้ำพนักงาน ห้องน้ำหญิงและชาย (ผู้ให้บริการ) ห้องปั้มน้ำ บ่อเก็บน้ำดับเพลิง บ่อเก็บน้ำดี-น้ำใช้ บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อบำบัดน้ำสระว่ายน้ำ ห้องเก็บสารเคมีสระว่ายน้ำ ห้องเครื่องปั้มน้ำสระว่ายน้ำ ลิฟต์ Service และลิฟต์ขนของ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย ถนนในโครงการ พื้นที่จัดสวน พื้นที่พักผ่อน และพื้นที่พักผ่อน สวนพักผ่อน ลานอเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักผ่อนรวม ทางเดิน ห้องปฐมพยาบาล เบื้องต้น ที่จอดรถยนต์ 39 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 7 คัน ลิฟต์ Service ลิฟต์ขนของ และลิฟต์ผู้พิการ โถงลิฟต์และบันได ห้องเครื่อง ห้องพักผ่อนรวม บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- **ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 15 ห้อง พื้นที่สวนพักผ่อน ห้องน้ำชาย (ผู้ให้บริการ) และห้องน้ำหญิง (ผู้ให้บริการ) ห้องน้ำผู้พิการชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์และบันได ลิฟต์ Service ลิฟต์ขนของ และลิฟต์ผู้พิการ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักผ่อนประจำชั้น ห้องแม่บ้าน ทางเดิน

- **ชั้นที่ 3 – 5** ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 44 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการ 1 ห้อง ห้องพักผ่อนผ่อนปรน ห้องแม่บ้าน ทางเดิน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์และบันได ลิฟต์ Service ลิฟต์ขนของ และลิฟต์ผู้พิการ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- **ชั้นที่ 6 – 7** ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 45 ห้อง ห้องพักผ่อนผ่อนปรน ห้องแม่บ้าน ทางเดิน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์และบันได ลิฟต์ Service ลิฟต์ขนของ และลิฟต์ผู้พิการ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- **ชั้นที่ 8** ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 42 ห้อง ห้องพักผ่อนผ่อนปรน ห้องแม่บ้าน ทางเดิน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์และบันได ลิฟต์ Service ลิฟต์ขนของ และลิฟต์ผู้พิการ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- **ชั้นดาดฟ้า** เป็นชั้นพื้นเปิดโล่งไม่มีการใช้งานภายในชั้นดาดฟ้า

2.2.3 การประกอบธุรกิจโรงแรม

การพัฒนาโครงการ โดยการก่อสร้างและดำเนินการเป็นโครงการประเภทโรงแรม ซึ่งจากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม ข้อ 2 ได้แบ่งประเภทของโรงแรมเป็น 4 ประเภท ดังนี้

- (1) โรงแรมประเภทที่ 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (2) โรงแรมประเภทที่ 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- (3) โรงแรมประเภทที่ 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- (4) โรงแรมประเภทที่ 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

เมื่อพิจารณาการใช้พื้นที่ของโครงการ โรงแรมโคซี่ พัทยา วงศ์มัตย์ บีช (COSI PATTAYA WONG AMAT BEACH) ที่ประกอบด้วย ห้องพักรวมทั้งสิ้น 282 ห้อง และสถานที่สำหรับบริการอาหาร (อาหารสำเร็จรูป) จึงเข้าข่าย**โรงแรมประเภทที่ 2** ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

2.3 ระยะถอยร่นของอาคาร

ระยะถอยร่นของอาคารถึงแนวขอบเขตที่ดินโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

- **ทิศเหนือ** ซอยนาเกลือ 16/2 อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินโครงการเป็นระยะ 3.71-4.89 เมตร
- **ทิศตะวันออก** ถนนธาราจำลอง อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินโครงการเป็นระยะ 3.15-3.83 เมตร
- **ทิศใต้** ที่ว่างรอการพัฒนา อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินโครงการเป็นระยะ 1.01-1.89 เมตร
- **ทิศตะวันตก** ที่ว่างรอการพัฒนา อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินโครงการเป็นระยะ 2.29-4.61 เมตร

2.4 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่สีเขียวของโครงการทั้งหมดประมาณ 634.81 ตารางเมตร
- คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัย ประมาณ 1.05 ตารางเมตรต่อคน
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างของโครงการ 634.81 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง 634.81 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ไม้ยืนต้น) 375.74 ตารางเมตร ที่เหลือเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม ไม้คลุมดินและสนามหญ้า คิดเป็นร้อยละ 41.89 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมาย

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบประปาและน้ำใช้

➤ ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

- ห้องพักอาศัย (ห้องพัก)	มีปริมาณน้ำใช้	212	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- พนักงาน (คน)	มีปริมาณน้ำใช้	2.8	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ใช้รดน้ำต้นไม้	มีปริมาณน้ำใช้	6.35	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ห้องพักผ่อนหย่อน (พื้นที่)	มีปริมาณน้ำใช้	0.02	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- น้ำที่ระเหยจากสระว่ายน้ำ (พื้นที่)	มีปริมาณน้ำใช้	0.82	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ที่จอดรถ (คัน)	มีปริมาณน้ำใช้	0.78	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- พื้นที่พักผ่อนและพักผ่อน	มีปริมาณน้ำใช้	0.90	ลูกบาศก์เมตร/วัน
รวมความต้องการใช้น้ำทั้งโครงการ 223.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน			

➤ แหล่งน้ำเก็บสำรองและการจ่ายน้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะรับจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) โดยจะรับน้ำมากักเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของอาคาร ซึ่งจะเก็บน้ำสำหรับใช้อุปโภคบริโภคและสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิง

2.5.2 น้ำเสียและการบำบัดน้ำเสีย

➤ ปริมาณน้ำเสีย

การคำนวณปริมาณน้ำเสียของโครงการจะประเมินไม่น้อยกว่า 80% ของปริมาณน้ำใช้ จากปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด (ไม่รวมน้ำที่ระเหยจากสระว่ายน้ำ) 223.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นน้ำเสีย เท่ากับ 172.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน

➤ การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น 172.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) แบบยืตรยะเวลาการเติมอากาศ (Extended Aeration) จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้ไม่น้อยกว่า 172.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่าความสกปรกเฉลี่ย (BOD) ของน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสียเท่ากับ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และมีค่า BOD

ที่ออกจากระบบไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งน้ำเสียหลังการบำบัดของโครงการจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียรวมของเมืองพัทยา

➤ การจัดการกากไขมัน

โครงการออกแบบให้มีถังดักไขมัน ปริมาตรประสิทธิภาพ 4.40 ลูกบาศก์เมตร จะกำหนดให้มีพนักงานรับผิดชอบตรวจสอบปริมาณกากไขมันที่เพิ่มขึ้นเป็นประจำทุกสัปดาห์ หรือเพิ่มความถี่ตามความเหมาะสม และดักไขมันใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองอยู่เพื่อให้น้ำซึมลงด้านล่าง เมื่อแห้งดีแล้วจะรวบรวมใส่ถุงพลาสติกสีดำมัดปากถุงให้แน่น นำไปพักไว้ที่ห้องพักขยะแห้ง เพื่อรอเจ้าหน้าที่มาเก็บไปกำจัด

➤ การบำบัดจัดก๊าซมีเทน

โครงการจะมีก๊าซมีเทนเกิดขึ้นในขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศ โครงการรวบรวมระบบท่อระบายอากาศไปยังบริเวณบ่อดิน เพื่อทำการบำบัดด้วยวิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทน

➤ การบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

โครงการจะจัดการละอองน้ำเสีย (Aerosol) โดยรวบรวมละอองน้ำเสีย (Aerosol) จากบ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ และบ่อเก็บตะกอนส่วนเกินมาตามท่อระบายอากาศ PVC ขนาด 150 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ ซึ่งจะติดตั้งพัดลมดูดอากาศ (Blower) ไว้บริเวณปลายท่อเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ซึ่งเป็นอุปกรณ์บำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบที่ใช้บำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) เป็นชนิด Biofilter โดยใช้ถ่านกัมมันต์เป็นตัวกลางในการดูดซับ ซึ่งบรรจุอยู่ในท่อขนาด 150 มิลลิเมตร สูง 200 มิลลิเมตร จำนวน 1 ท่อ ก่อนระบายออกสู่บรรยากาศต่อไป

2.5.3 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อระบายน้ำแยกส่วน ระหว่างน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว และน้ำฝน โดยมีรายละเอียดดังนี้

➤ ระบบระบายน้ำเสีย

การใช้น้ำของอาคารจะถูกรวบรวมผ่านระบบท่อ โดยน้ำจากส้วมจะถูกรวบรวม โดยท่อโสโครก (Soil Pipe) ส่งเข้าสู่บ่อเกรอะ (Septic tank) ของโครงการ ส่วนน้ำเสียอื่นๆ จะรวบรวมโดยท่อน้ำทิ้ง (Waste Pipe) ต่อจากนั้นน้ำเสียทั้งสองส่วนจะถูกส่งไปยังบ่อพักน้ำรวม (EQ Tank) เพื่อส่งเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางบริเวณใต้ดินของโครงการ ซึ่งเป็นระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge)

➤ ระบบระบายน้ำฝน

ระบบท่อรวมน้ำฝนจากอาคาร มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร มีความลาดเอียง 1:200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อน้ำฝนก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตก

เนื่องเหนือของโครงการ ขนาดความจุ 32 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ 0.020 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ไม่เกิน 0.026 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

2.5.4 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า จำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง และแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งอุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากสำนักงานการไฟฟ้าภูมิภาคเมืองพัทยา ขนาด 22 kV. ผ่าน Transformer ชนิดน้ำมัน ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 22 kV. เป็น 400/230 V. เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ สำหรับโหลดไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินส่วนกลาง มีปริมาณ 300 KVA.

2.5.5 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และจุดรวมพล

➤ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการ ประกอบด้วย

- 1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel)
- 2) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- 3) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Detector)
- 4) ระบบสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Fire Control Station) และกระดิ่งแจ้งเหตุ (Fire Alarm Bell)
- 5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)
- 6) กล้องไฟฉุกเฉิน (Emergency Light)
- 7) บันไดหนีไฟ

➤ การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ขนาดความจุรวม 122.20 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

➤ ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

น้ำที่สำรองไว้สำหรับระบบดับเพลิงจะสำรองไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน โดยมีปริมาณที่สำรองไว้รวม 122.20 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำที่ต้องการสำหรับระบบดับเพลิง โดยน้ำจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง ด้วยเครื่องสูบน้ำแบบเครื่องยนต์ ที่มีอัตราการจ่ายสูบน้ำสูงสุด 277.10 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงจะแยกเป็นอิสระจากท่อจ่ายน้ำดีของอาคาร โดยมีขนาดท่อ 200 มิลลิเมตร จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) และหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler)

➤ จุดรวมพล

โครงการกำหนดจุดรวมพลบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 1 จุด บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารโครงการขนาดพื้นที่ 159 ตารางเมตร (โดยหักพื้นที่โคนต้นไม้) สามารถรองรับจำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการและพนักงานได้อย่างเพียงพอ

➤ รายละเอียดอุปกรณ์ในระบบดับเพลิง

1) ท่อยืน ประกอบด้วย ท่อยืน (Stand Pipe) จำนวน 3 ท่อ โดยจะสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงเพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคารโดยการทางกล จากปั๊มสูบน้ำ นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอก (Fire Department Connector : FDC) ขนาด $2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 4$ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด ไว้บริเวณด้านหน้าของตัวอาคารโครงการด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีความสะดวกในการรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงนาเขตเกลือ (เมืองพัทยา)

2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร

พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร โดยโครงการจะติดตั้งไว้บริเวณทางเดินใกล้โถงลิฟต์ชั้นล่าง ถึงชั้นที่ 8 รวมทั้งสิ้น 23 ตู้

3) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก สามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิ โดยหัวกระจายน้ำดับเพลิงจะแตกออก และฉีดน้ำครอบคลุมบริเวณที่เกิดเหตุ เพื่อดับเพลิงก่อนที่จะเปลวเพลิงจะลุกลามไปยังบริเวณอื่น โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย บริเวณที่จอดรถ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ บันได และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

➤ เส้นทางและจุดจอดรถดับเพลิง

โครงการได้จัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ซึ่งมีความกว้างและความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่รถดับเพลิงสามารถเข้าทำการดับเพลิงได้ ในกรณีที่เพลิงไหม้เกิดการลุกลาม โครงการสามารถประสานงานกับสถานีดับเพลิงนาเกลือ (เมืองพัทยา) ให้เข้ามาอำนวยความสะดวกดับเพลิงและระงับเหตุได้ทันที ซึ่งจะใช้เวลาเดินทางประมาณ 2-5 นาที (ขึ้นอยู่กับตัวแปร คือ สภาพการจราจร ที่ติดขัดในขณะเดินทางซึ่งไม่สามารถควบคุมได้)

2.5.6 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

(1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ไว้ที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องน้ำภายในห้องพัก เป็นต้น

(2) ระบบปรับอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศ (Air Conditioning System) ภายในห้องพักทุกห้อง ขนาดของเครื่องปรับอากาศพิจารณาติดตั้งตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ใช้ประโยชน์ สำหรับพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ เช่น โถงทางเดิน และบันไดได้ออกแบบให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ

2.5.7 การจัดการมูลฝอย

➤ ประเภทย่อยและปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากโครงการ

การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยของโครงการ จะกำหนดตามแนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านที่พักอาศัยและบริการชุมชน ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยกำหนดให้อัตราการเกิดมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน สามารถประเมินอัตราการเกิดมูลฝอยของโครงการได้ดังนี้

- อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานรวม 604 คน
- คิดเป็นปริมาณมูลฝอยรวมเท่ากับ 1.812 ลูกบาศก์เมตร/วัน

จำแนกมูลฝอยเป็นประเภท ดังนี้

- มูลฝอยเปียก (เศษอาหาร) ร้อยละ 55 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 0.834 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- มูลฝอยแห้งที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ร้อยละ 35 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 0.761 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- มูลฝอยแห้งที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ร้อยละ 9.4 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 0.163 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ขยะอันตราย ร้อยละ 0.6 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 0.054 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รวมปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 1.812 ลูกบาศก์เมตร/วัน

➤ การจัดการมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นบริเวณชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่บริเวณด้านข้างติดกับลิฟต์ขนส่งของอาคาร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอย 4 ประเภท ขนาด 240 ลิตร ได้แก่ ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง

ห้องพักมูลฝอยรวม

ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (ใต้อาคารโครงการ) ขนาดพื้นที่ 9.80 ตารางเมตร คิดความจุรวม 14.68 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับมูลฝอยเกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 8 วัน ($14.68/1.812 = 8.10$) โดยแบ่งออกเป็น 4 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยทั่วไป และห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ มีความเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการ

2.5.8 ระบบการจราจรและที่จอดรถ

การจัดระบบจราจรและที่จอดรถของโครงการสรุปรายละเอียดระบบจราจร ดังนี้

➤ ทางเข้า-ออก และระบบการจราจรภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการเชื่อมต่อกับซอยนาเกลือ 16/2 โดยออกแบบถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีต มีขนาดกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง โดยถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตมีขนาดความกว้างของผิวจราจรประมาณ 6.00 เมตร ซึ่งเป็นทางรถวิ่งภายนอกอาคาร และทางรถวิ่งภายในอาคารโครงการ สำหรับช่องทางผิวจราจรของรถยนต์ภายในโครงการที่จัดเตรียมไว้ เพื่อให้รถที่จะเข้า-ออกโครงการสามารถวิ่งได้โดยสะดวกและเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย

➤ ที่จอดรถภายในอาคาร

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 39 คัน โดยเป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน 36 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 3 คัน