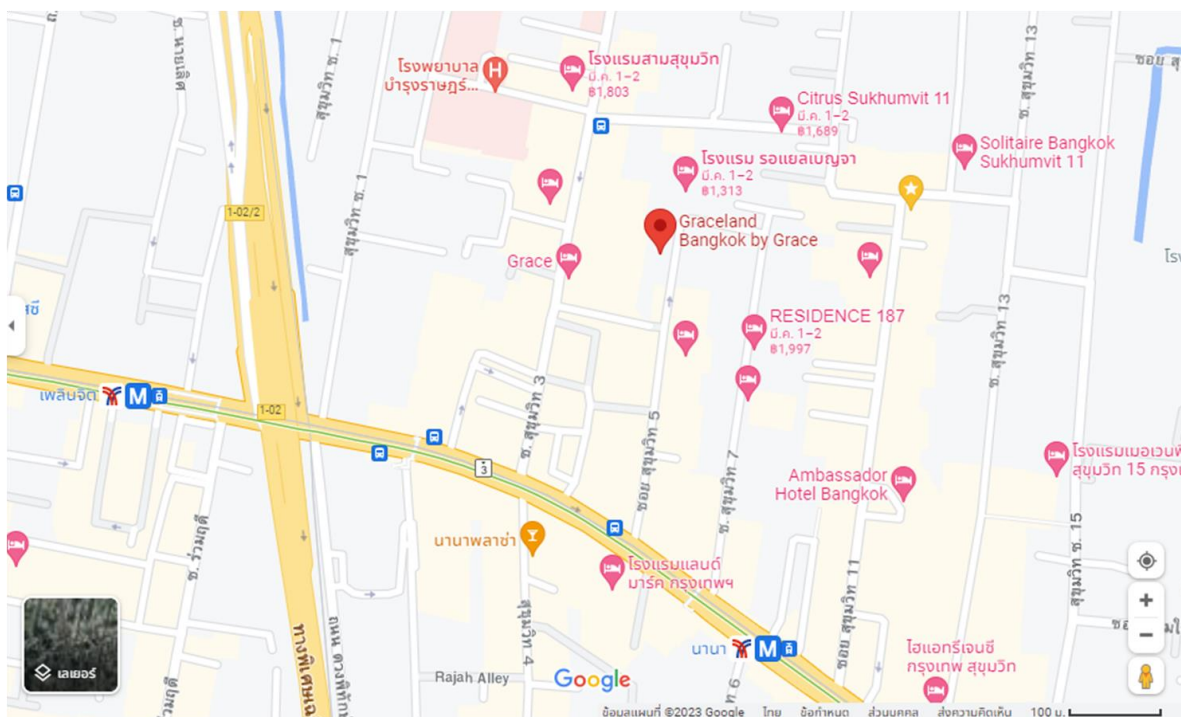


รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

โครงการ แอสคอตท์ เอ็มบาสซี่ สาทร บางกอก ของบริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด ตั้งอยู่ตั้งอยู่เลขที่ 59 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นโครงการโรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร รายละเอียดของโครงการในบทนี้จะแสดงที่ตั้งโครงการ ลักษณะการออกแบบอาคาร การจัดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ระบบป้องกันอัคคีภัย การรักษาความปลอดภัย

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ แอสคอตท์ เอ็มบาสซี่ สาทร บางกอก ของบริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด ตั้งอยู่ตั้งอยู่เลขที่ 59 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 มีพื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร



ภาพแสดง: ที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

บริเวณพื้นที่ตั้งของโครงการปัจจุบัน โดยมีพื้นที่พัฒนาโครงการทั้งหมด 2 ไร่- 64.1 ตารางวา

## 2.3 รูปแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ใช้สอย

อาคาร 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โครงการเป็นอาคารโรงแรมมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 393 ห้อง

## 2.4 ประเภทและขนาดโครงการ

### 2.4.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประเภทโรงแรม มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ของอาคารเป็นห้องพักโรงแรม ห้องอาหาร ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ห้องสังสรรค์ และที่จอดรถยนต์เป็นต้น สำหรับขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา

## 2.5 ระบบสาธัญูปโภคของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธัญูปโภคและระบบสาธัญูปการต่างๆ ไว้อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการ ดังนี้

### 2.5.1 ระบบการจราจรของโครงการ

มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ นอกจากนี้มีการติดตั้งป้ายจราจรต่างๆ ได้แก่ ป้ายบอกทางเลี้ยวซ้าย-ขวา และป้ายห้ามเลี้ยว ติดตั้งไว้ตามจุดต่างๆ ที่มองเห็นได้ชัดเจนเพื่อความสะดวกเรียบร้อยในการสัญจรภายในโครงการ แสดงแบบการจัดที่จอดรถ ทางวิ่ง ทิศทางการเดินรถ และการติดตั้งป้ายจราจร และมีการบริหารจัดการในการนำรถยนต์เข้าสู่ชั้นจอดรถของโครงการ จัดพนักงานดูแลบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

2.5.2 แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำใช้ที่จะจ่ายให้กับโครงการ ได้แก่ การประปานครหลวง โครงการมีความต้องการใช้น้ำ 1.5 ลบ.ม./วัน ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำของแต่ละอาคารแยกกัน

- ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค จะต่อท่อน้ำประปาจากท่อเมนของการประปานครหลวงบริเวณริมถนนสาทร ไปเก็บกักไว้ในถังเก็บสำรองน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง โดยแบ่งเก็บสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือ น้ำใช้อุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำดับเพลิง

-ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง จะจ่ายผ่านท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิง เพื่อจ่ายน้ำให้เข้ากับอุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง (Hose System) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โดยอาศัยชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิงประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด โดยสูบน้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บสำรองน้ำดับเพลิงใต้ดินจากอาคาร ขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงในชั้นต่างๆ

### 2.5.3 ระบบไฟฟ้า

โดยระบบจ่ายไฟฟ้าของโครงการประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก คือระบบไฟฟ้าปกติและระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง

1)ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะติดตั้งเสาพาดผ่านสายไฟฟ้าแรงสูงเพื่อรองรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิเข้าสู่อาคารเพื่อแสงสว่างและกำลัง โดยมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานการไฟฟ้านครหลวง โดยกระแสไฟฟ้านครหลวงจะเดินทางจากสายไฟฟ้าแรงสูงเข้าสู่ Ring Main Unit : RMU(แผงสวิตช์ไฟฟ้าแรงสูง) เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ (Transformer)

2)ระบบไฟฟ้าสำรอง จัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator Set) -ขนาด KVA จำนวน 1 ชุด สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติทันที เมื่อระบบไฟฟ้าปกติจากการไฟฟ้านครหลวงหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟให้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ระบบสื่อสาร ได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง

### 2.5.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย

#### 1. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่

แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FCP: fire Alarm Control Panel)ทำหน้าที่ตรวจสอบและรับสัญญาณทั้งจากอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้โดยตรงและทำหน้าที่ส่งการไปยังระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าและระบบส่องสว่างฉุกเฉินเพื่อให้งาน

อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ (Fire alarm manual station with telephone jack) เป็นชนิดแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงพร้อมช่องเสียบกุญแจสำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย (W/Key Switch)และมีโทรศัพท์ฉุกเฉิน

อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณเพื่อแจ้งเหตุเพลิงไหม้(Fire Alarm) ทำหน้าที่ส่งสัญญาณเตือนภัยให้ผู้อาศัยในอาคารทราบโครงการเลือกใช้แจ้งเหตุด้วยเสียงและเสียง (Strobe light& horn alarm) และชนิดส่งเสียงเตือนประเภท Fire alarm ceiling speaker

อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน(Heat Detector) ใช้ตรวจสอบความร้อนของวัตถุ อุปกรณ์ตรวจจับชนิด Combination of Fixed Temperature and Rate of Rise

อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke detector) ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคของควันแบบ Photo Electric) โดยสามารถตรวจจับควันที่หนาที่บได้ดี

## 2. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

เป็นระบบดั้งเดิม (Convention System) ประกอบด้วยหลักล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำลงดิน ที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยสายตัวนำลงดินใช้สายทองแดง และมีตัวช่วยกระจายประจุไฟฟ้าเป็นตัวนำไฟฟ้า ที่ใช้เชื่อมต่อระหว่างตัวระหว่างตัวนำลงดินแต่ละแนวให้มีความต่อเนื่องทางไฟฟ้า

## 3. ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ

ระบบสำรองน้ำดับเพลิง โครงการจัดเตรียมน้ำสำรองดับเพลิงที่สามารถจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที โดยมีปริมาณการจ่ายน้ำไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับต๋อยื่นแรก

หัวกระจายน้ำดับเพลิง เป็นระบบที่ทำการดับเพลิง เป็นการดับไฟที่บริเวณต้นเหตุของเพลิง ทำให้เพลิงดับลงอย่างรวดเร็ว เป็นการยับยั้งการเกิดควันไฟและความร้อนไม่ไห้กระจายไปยังพื้นที่ข้างเคียง หัวกระจายน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งมี 2 ชนิด ได้แก่ Pendent Sprinkler Up-Right Sprinkler

ตู้ดับเพลิง โครงการจัดให้มีตู้ดับเพลิงแบบมาตรฐาน รับน้ำจากระบบต๋อยื่น ภายในประกอบด้วยสายส่งน้ำดับเพลิงและถังดับเพลิงมือถือ ( Fire Extinguishes) ชนิดผงเคมีแห้งชนิด ABC ขนาด 15 ปอนด์ 1 ถัง/ตู้ โดยสายส่งน้ำดับเพลิงเป็นชนิด SWING HOUSE REEL มีขนาดไม่ต่ำกว่า 1 นิ้ว ยาว 100 ฟุต(30 เมตร) เสริมให้แข็งแรงด้วยโครงสร้างเส้นใยถักมีอุปกรณ์ประกอบ คือ หัวฉีดน้ำอลูมิเนียม Alluminium Alloy Nozzle Jet/Fog/Spray และวาล์วควบคุมอัตโนมัติ

ระบบต๋อยื่นต๋อยื่นจะต่อเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร Fire Department Connedtion (FDC) ที่บริเวณชั้นล่างด้านหน้าของแต่ละอาคารด้วย

หัวรับน้ำดับเพลิง 2 จุด หัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว)

เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหอยโข่งจำนวน 1 ชุด(FP) มีประสิทธิภาพการจ่ายน้ำในอัตรา (Rate Capacity) มีแรงดันสูบน้ำสูงได้สูง ฟุต โดยเครื่องจะสูบน้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์น้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงในชั้นต่างๆ และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump:JP)จำนวน 1ชุดทำหน้าที่ชดเชยน้ำที่รั่วหรือระบายทิ้งทำให้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงหลักที่มีขนาดใหญ่ไม่ต้องเดินๆหยุดๆ

เครื่องดับเพลิงมือถือ ได้แก่ ถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง ชนิด ABC, ถังดับเพลิงแบบมือถือ CO<sub>2</sub>

บันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟภายในอาคาร มีขนาดกว้าง 1.55 เมตร , 0.90 เมตร และ 1.00 เมตร ผังบันไดก่อสร้างด้วยผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเป็นวัสดุทนไฟ สามารถใช้เป็นบันไดหนีไฟในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้

ป้ายและสัญลักษณ์บอกทางหนีไฟ โครงการได้จัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟ อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และมีระบบไฟสำรองฉุกเฉินส่องสว่างขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้

ไฟสำรองฉุกเฉิน ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานโดยอัตโนมัติเพื่อส่องแสงให้เห็นทางได้

จุดรวมคนในโครงการมี จุด ในกรณีเกิดอัคคีภัยสำหรับตรวจนับจำนวนผู้พักอาศัยก่อนเคลื่อนย้ายออกนอกพื้นที่โครงการสู่จุดปลอดภัย

#### 2.5.5 การบำบัดน้ำเสีย

##### 1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

โครงการ จะประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัย สำนักงานและส่วนต้อนรับ คริวและบริการ ห้องพักขยะรวม และที่จอดรถยนต์ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณของน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมินประมาณ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน

##### 2) ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและขั้นตอนการบำบัด

การรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักมายังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการนั้นน้ำเสียจะถูกรวบรวมด้วยท่อระบายน้ำเสียแนวดิ่ง ประกอบด้วยท่อโสโครกที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อน้ำทิ้ง ซึ่งรองรับน้ำทิ้งจากการอาบน้ำและซักล้าง และท่อน้ำทิ้งจากส่วนคริวและบริการ ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง(การบำบัดน้ำเสียขั้นที่สอง) จะถูกติดตั้งอยู่ที่อาคาร สำหรับน้ำเสียส่วนอื่น ๆ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย คือ น้ำเสียส่วนที่เกิดจากการอาบน้ำและซักล้าง และน้ำเสียส่วนที่เหลือ และน้ำเสียจากห้องพักขยะ จะผ่านบ่อดักไขมัน แยกกากและตะกอนหนัก จากนั้นจะไหลมายังบ่อเกรอะเพื่อแยกกากของแข็งก่อนจะไหลสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งต่อไป

#### 2.5.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำ โดยท่อระบายของโครงการเป็นระบบท่อแยก คือแยกท่อระบายน้ำเสียและน้ำฝนออกเป็นคนละส่วนกัน และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับรองรับและชะลอน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อด้านข้างเคียง

##### 1) ระบบระบายน้ำของโครงการ

-ท่อระบายน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัยจะระบายท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครกและน้ำเสียอื่น ๆ จะระบายผ่านท่อน้ำทิ้ง ซึ่งน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครกและท่อน้ำทิ้งผ่านบ่อดักไขมัน ซึ่งทำหน้าที่ดักไขมัน แยกกากและตะกอนหนัก และไหลไปรวมกับบริเวณบ่อปรับสภาพน้ำ จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจึงไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นที่สองต่อไป

-ท่อระบายน้ำฝน การระบายน้ำฝนของพื้นที่โครงการทั้งหมดเป็นท่อคอนกรีตและจัดให้มีบ่อพักน้ำเป็นระยะ ๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำฝน จากนั้นน้ำฝนจะผ่านบ่อพักขยะไหลเข้าสู่บ่อหนองน้ำต่อไป สำหรับการระบายน้ำฝนออกจากบ่อหนองน้ำจะระบายน้ำฝนออกภายหลังจากฝนหยุดตกแล้วด้วยวิธีการสูบน้ำ ซึ่งจะใช้เครื่องสูบน้ำในการทำหน้าที่สูบน้ำจากบ่อหนองน้ำไปยังบ่อพักขยะ หลังจากนั้นจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กชนิดกลมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว เชื่อมต่อกับท่อสาธารณะต่อไป

-ท่อบ่อหนองน้ำ โครงการจัดให้มีบ่อหนองน้ำ เป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กปิด ฝังใต้ดิน จำนวน 2 บ่อ ความจุบ่อละ 20 ลบ.ม. เป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กที่ออกแบบให้ออกแบบให้สามารถกักเก็บน้ำ ซึ่งจะทำการสูบน้ำออกจากบ่อหนองน้ำเมื่อฝนหยุดตกด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกันที่ละเครื่อง)

## 2)การป้องกันน้ำท่วม

เพื่อเป็นการป้องกันน้ำท่วมโครงการได้จัดให้มีบ่อหนองน้ำสำหรับรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนที่เกินอัตราการระบายน้ำก่อกำหนดพัฒนาโครงการ

### 2.5.7 การจัดการขยะมูลฝอย

#### 1)ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ลักษณะของขยะมูลฝอยจากการดำเนินการภายในโครงการ ประกอบด้วย

#### 1.ขยะมูลฝอยทั่วไป แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

-ขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ น้ำมัน และไขมันที่ตกชั้นขึ้นมาจากบ่อพักไขมัน (Grease Tap)

-ขยะแห้ง เช่น เศษกระดาษ ถุง พลาสติก

2.ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย และขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น ขยะทิ้งลงถังพักซึ่งแยกขยะมูลฝอยทั่วไปและขยะรีไซเคิล และเก็บพักรวมไว้ในถังขยะที่วางอยู่ในห้องพักขยะมูลฝอยแห้ง

3.ห้องพักขยะมูลฝอยรวม ห้องพักขยะรวมโครงการ แบ่งเป็น ห้องพักขยะแห้ง ตร.ม. และห้องพักขยะเปียกขนาด ลบ.ม. และวางถังขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ไว้ในห้องพักขยะแห้งสำหรับรองรับขยะอันตราย

## 2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

### 1)ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคารโครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล มีหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการระบายอากาศตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 7 ข้อ 64 ถึงข้อ 67 โดยทั่วไปการระบายอากาศในส่วนต่างๆ จะพิจารณาให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติให้มากที่สุด โดยอาศัยการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม แต่หากกรณีที่ไม่สามารถระบายอากาศตามธรรมชาติได้ก็จะเป็นการระบายอากาศ โดยใช้พัดลมระบายอากาศ

### 2)ระบบปรับอากาศ

ลักษณะของอาคารเป็นอาคารโรงแรม ประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหาร ห้องประชุม เป็นต้น ระบบปรับอากาศจะใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน

## 2.5.9 การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและชั้นดาดฟ้าของโครงการโดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ ต้นชมพูพันธุ์ทิพย์ และหมากเหลือง นอกจากนี้ปลูกไม้พุ่ม เพื่อดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์