

โครงการ แอสคอตท์ เอ็มบาสซี 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 เอ็มบาสซี 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 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการต่างๆ ไว้อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ให้บริการ 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 ลบ.ม./วัน ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำของแต่ละอาคารแยกกัน

- ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค จะต่อท่อประปาจากท่อเมนของการประปานครหลวงบริเวณริมถนนสาทร ไปเก็บกักไว้ภายในถังเก็บสำรองน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง โดยแบ่งเก็บสำรองน้ำเป็น 2 ส่วน คือ น้ำใช้อุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำดับเพลิง

-ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง จะจ่ายผ่านท่อขึ้นหลักสำหรับดับเพลิง เพื่อจ่ายน้ำให้เข้ากับอุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง (Hose System) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โดยอาศัยชุดเครื่องสูบน้ำ

ดับเพลิงประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (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 เป็นการยับยั้งการเกิดควันไฟและความร้อนไม่ให้กระจายไปยังพื้นที่ข้างเคียง 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 สามารถรับน้ำจากระดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว)

เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหอยโข่งจำนวน 1 ชุด(FP) มีประสิทธิภาพการจ่ายน้ำในอัตรา (Rate Capacity) มีแรงดันสูบน้ำได้สูง ฟุต โดยเครื่องจะสูบน้ำที่สำรองไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์น้ำที่สำรองไว้

ในถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อขึ้นไปจ่ายให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงในชั้นต่างๆ และมีเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump:JP)จำนวน 1 ชุดทำหน้าที่ชดเชยน้ำที่รั่วหรือระบายทิ้งทำให้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงหลักที่มีขนาดใหญ่ไม่ต้องเดินๆหยุดๆ

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 ห้องพักรวม และที่จอดรถยนต์ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณของน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมินประมาณ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน

##### 2)ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและขั้นตอนการบำบัด

การรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักมายังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการนั้นน้ำเสียจะถูกรวบรวมด้วยท่อระบายน้ำเสียแนวตั้ง ประกอบด้วยท่อโสโครกที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อน้ำทิ้ง ซึ่งรองรับน้ำทิ้งจากการอาบน้ำและซักล้าง และท่อน้ำทิ้งจากส่วนคริวและบริการ ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง(การบำบัดน้ำเสียขั้นที่สอง) จะถูกติดตั้งอยู่ใต้อาคาร สำหรับน้ำเสียส่วนอื่นๆจะถูกรวบรวมเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย คือ น้ำเสียส่วนที่เกิดจากการอาบน้ำและซักล้าง และน้ำเสียส่วนที่เหลือ และน้ำเสียจากห้องพักขยะ จะผ่านบ่อดักไขมัน แยกกากและตกตะกอนหนัก จากนั้นจะไหลมายังบ่อเกรอะเพื่อแยกกากของแข็งก่อนจะไหลสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งต่อไป

##### 2.5.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำ โดยที่ระบายของโครงการเป็นระบบท่อแยก คือแยกที่ระบายน้ำเสียและน้ำฝน ออกเป็นคนละส่วนกัน และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับรองรับและชะลอน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการ ระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อนข้างเคียง

#### 1)ระบบระบายน้ำของโครงการ

-ที่ระบายน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัยจะระบายท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจากห้องส้วม จะระบายผ่านท่อน้ำโสโครกและน้ำเสียอื่นๆจะระบายผ่านท่อน้ำทิ้ง ซึ่งน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครกและท่อน้ำทิ้งผ่านบ่อดักไขมัน ซึ่งทำ หน้าที่ดักไขมัน แยกกากและตะกอนหนัก และไหลไปรวมกับบริเวณบ่อปรับสภาพน้ำ จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจึงไหลเข้าสู่ระบบบำบัด น้ำเสียขั้นที่สองต่อไป

-ที่ระบายน้ำฝน การระบายน้ำฝนของพื้นที่โครงการทั้งหมดเป็นท่อคอนกรีตและจัดให้มีบ่อดักน้ำเป็นระยะ ๆ สำหรับเป็น ช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าที่ระบายน้ำฝน จากนั้นน้ำฝนจะผ่านบ่อดักขยะไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป สำหรับการ ระบายน้ำฝนออกจากบ่อหน่วงน้ำจะระบายน้ำฝนออกภายหลังจากฝนหยุดตกแล้วด้วยวิธีการสูบน้ำ ซึ่งจะใช้เครื่องสูบน้ำใน การทำหน้าที่สูบน้ำจากบ่อหน่วงน้ำไปยังบ่อดักขยะ หลังจากนั้นจะระบายลงที่ระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดย เป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กชนิดกลมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว เชื่อมต่อกับที่สาธารณะต่อไป

-ที่บ่อหน่วงน้ำ โครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ เป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กปิด ฝังใต้ดิน จำนวน 2 บ่อ ความจุบ่อละ 20 ลบ. ม. เป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กที่ออกแบบให้ออกแบบให้สามารถกักเก็บน้ำ ซึ่งจะทำให้การสูบน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำเมื่อฝน หยุดตกด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกันทีละเครื่อง)

#### 2)การป้องกันน้ำท่วม

เพื่อเป็นการป้องกันน้ำท่วมโครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนที่เกินอัตราการระบายน้ำก่อน พัฒนาโครงการ

#### 2.5.7 การจัดการขยะมูลฝอย

##### 1)ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ลักษณะของขยะมูลฝอยจากการดำเนินการภายในโครงการ ประกอบด้วย

##### 1.ขยะมูลฝอยทั่วไป แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

-ขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ น้ำมัน และไขมันที่ตกชั้นขึ้นมาจากบ่อดักไขมัน (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 หมวด7 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