2.รายละเอียดโครงการ

2.1ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการSTASIA RESIDENCE SRIRACHAเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่โครงการ 5-0-81.9 ไร่ หรือ 8,327.60 ไร่ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยรวม A สูง 8 ชั้น อาคารพักอาศัยรวม B สูง 8 ชั้น และอาคารสโมสร C สูง 3 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร จำนวนห้องชุดทั้งหมด 287 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ที่จอดรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำและระบบรวบรวมและจัดการมูลฝอย ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ(ชนิดใช้เกลือในการฆ่าเชื้อโรค) สวนหย่อมพักผ่อน เป็นต้น

2.2พื้นที่โครงการ

บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัยขนาด 1 ชั้น จำนวน 16 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	บ้านไม้พักอาศัย 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	โรงแบตมินตัน 1 ชั้น หลังคาสูง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย 2 ชั้นจำนวน 3 หลัง

2.3 กิจกรรมในโครงการ

1)ถนนการจราจรภายในโครงการ และที่จอดรถ

<u>การเดินทางเข้า-ออกโครงการ</u>: การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจากตัวเมืองชลบุรีเดินทางมาตามถนนสุขุมวิท จนถึงแยกถนนสุรศักดิ์ 2 เขตเทศบาลเมืองศรีราชา ตรงไปจนถึงแยกวัดเขาพุทธโคดม และตรงมาอีกประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอิงมอ ประมาณ 100 เมตร เลี้ยวขวาเข้าโครงการ

<u>ถนนและที่จอดรถยนต์</u>: ถนนทางเข้า-ออกโครงการมีจำนวน 2 จุด จุดที่ 1 ด้านหน้าโครงการเป็นพื้นที่ Drop Off สำหรับให้รถจอดส่งผู้โดยสาร ความกว้าง 6.0 เมตร เชื่อมกับถนนซอย ถนนภายในโครงการและสามารถวนไปจอดรถบริเวณลานจอดรถด้านหลังของโครงการและเดินเข้า-ออกทางเข้าโครงการได้ บริเวณด้านหลัง มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 77 คัน และรถจักรยานยนต์ 12 คันติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร ทิศทางการวิ่งรถไว้อย่างชัดเจน และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลการจอดรถและการเข้า-ออกของรถภายในโครงการไว้แล้ว หากที่จอดรถเต็มแล้วจะตั้งป้ายที่จอดรถเต็มไว้ภายในพื้นที่จอดรถ และมีไฟฟ้าส่องสว่างเวลากลางคืนไว้อย่างเพียงพอสามารถมองเห็นได้ชัดเจน

2) น้ำใช้และการสำรองน้ำ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวม 248.66 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน รับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาศรีราชา จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคและการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำดาดฟ้า ซึ่งปริมาณสำรองน้ำถังเก็บน้ำใต้ดิน สามารถสำรองไว้ใช้ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ถังสำรองน้ำจัดให้เป็นระบบกันซึมแบบ Membrane ประเภทบิทูเมน ที่มีความยืดหยุ่นสูงผสมและทาเคลือบผิวภายนอกหรือผสมคอนกรีตชั้นแรกก่อนเทพื้นชั้นใต้ดิน และกันซึม ระบบมอร์ต้าผสมพิเศษ เนื้อละเอียด และน้ำยาพอลิเมอร์ดัดแปลงพิเศษให้แรงยึดเกาะสูง ยืดหยุ่นไม่เป็นพิษต่อน้ำดื่ม ฉาบและทาป้องกันการซึมผ่านของน้ำภายในถังน้ำสำรองแต่ละอาคาร

การสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง จ่ายน้ำเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน สูบส่งน้ำขึ้นไปเก็บที่ถังสำรองดาดฟ้า

การจ่ายน้ำดับเพลิง รถน้ำของสถานีดับเพลิง จ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือหัวดับเพลิงภายนอกอาคาร จ่ายไปยังหัวรับน้ำดับเพลิงภายในอาคาร

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของแต่ละอาคาร จะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ จำนวน 3 ชุด และระบบบำบัดน้ำเสียได้ออกแบบให้มีความเหมาะสมและเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสียออกแบบให้รองรับค่า บีโอดี สารแขวนลอย ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าเท่ากับ 250 มก./ลิตร และ 300 มก./ลิตร ตามลำดับ มี

ประสิทธิภาพในการบำบัดบีโอดีร้อยละ 92 และสารแขวนลอยร้อยละ 90 ทำให้น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดน้ำเสียมีค่าบีโอดี ไม่เกิน 20 มก./ลิตรซึ่งรายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียมีดังนี้

- ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชนิด Contact Aeration Filter Tank จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย ส่วนแยกกาก ส่วนกรองเติมอากาศ ส่วนตกตะกอน และระบบบำบัดน้ำเสียต้องมีคุณภาพตามกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ประกาศณวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 อาคารประเภท ข (ห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องนอนแต่ไม่ถึง 500 ห้องนอน) กำหนดค่าบีโอดีต้องมีค่าไม่เกิน 30 มก./ลิตร สารแขวนลอยไม่เกิน 40 มก./ลิตรก่อนปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ด้านหน้าโครงการต่อไป
- ติดตั้งระบบกาจัดมีเทนด้วยระบบกรองชีวภาพ โดยติดตั้งป้ายแสดงข้อความ “ระบบกรองชีวภาพ”ไว้แล้ว เป็นลักษณะบ่อดินด้านบนปลูกต้นไม้ปกคลุมเป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่บริเวณที่จอดรถของโครงการและรดน้ำต้นไม้ฉีดพ่นน้ำเป็นฝอยละเอียด ซึ่งน้ำเข้าไปแทนที่ออกซิเจนในดิน ที่เป็นปัจจัยสำคัญต่อการเจริญเติบโตของแบคทีเรียที่ใช้ออกซิเจน เช่นกลุ่มแบคทีเรียเมทาโนโทรฟ ที่กำจัดมีเทนในดิน และงดรดน้ำบ่อดินในช่วงหลังฝนตก

4) ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

อัตราการระบายน้ำออกจากโครงการเพิ่มเติมจากเดิม 0.15 ลบ.ม./วินาที มาเป็น 0.31 ลบ.ม./วินาที ซึ่งจะมีน้ำหลากส่วนเกินที่ต้องเก็บกักประมาณ 216 ลบ.ม.โครงการมีมาตรการลดผลกระทบจากการระบายน้ำของโครงการ ควบคุมอัตราการระบายน้ำในช่วงฝนตกอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาคือ 0.15 ลบ.ม./วินาที โดยระบายออกแบบสูบน้ำด้วยอัตรา 0.29 ลบ.ม./วินาทีซึ่งจะไม่เปลี่ยนแปลงประสิทธิภาพการระบายน้ำของรางระบายน้ำบริเวณถนนหน้าโครงการแต่อย่างใด

โครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ 2 บ่อ ขนาด 120 ลบ.ม. และ 96 ลบ.ม. รวม 216 ลบ.ม. สูบน้ำเพื่อระบายน้ำออกจากบ่อด้วยเครื่องสูบน้ำ ติดตั้งตะแกรงดักมูลฝอยที่ท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำ การระบายน้ำของโครงการแบ่งเป็น

1.การระบายน้ำในแนวดิ่ง เป็นแบบระบบแยก โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำเสียและน้ำฝนไหลลงสู่ชั้นล่างของอาคารประกอบด้วย ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่อระบายน้ำเสีย และท่อระบายน้ำฝน

2.การระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำแบบรวมคือ ท่อระบายน้ำจะรับน้ำฝนจากท่อระบายน้ำชั้นดาดฟ้าระเบียงของทุกชั้นและน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม ท่อระบายท่อระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กรอบพื้นที่โครงการ และบ่อ

พักน้ำสำเร็จรูป รองรับน้ำฝนบริเวณถนนและสวนชั้นล่างโดยรอบโครงการเข้าสู่ บ่อหน่วงน้ำ และผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสูท่อระบายสาธารณะ

5) การจัดการขยะมูลฝอย

การจัดการมูลฝอยของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

- <u>ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น</u> จะจัดวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ในชั้นที่ 1-8 จำนวน 4 ถัง/ชั้น แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป ขนาด 120 ลิตร จำนวน 1 ถังชั้น ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลาย ขนาด 120 ลิตร จำนวน 1 ถัง/ชั้น ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล 120 ลิตร จำนวน 1 ถัง/ชั้น โดยภายในถังมูลฝอยอันตรายจะรองด้วยถุงพลาสติกสีดำซ้อน 2 ชั้น
- <u>พื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ</u> เช่น โถงทางเดิน พื้นที่บริการสระว่ายน้ำ เป็นต้น จัดวางถังมูลฝอยขนาด 30 ลิตร จุดละ 4 ถัง (แยกเป็นมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย) ทุกวันจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดรวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมทุกวัน ซึ่งโครงการกำหนดช่วงเวลาการขนมูลฝอยจากอาคารพักอาศัยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมที่จะไม่รบกวนต่อการสัญจรของผู้พักอาศัยภายในอาคาร
- <u>พื้นที่ส่วนกลาง</u> เช่นห้องออกกำลังกาย โถงต้อนรับ พื้นที่สีเขียว พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ เป็นต้น จัดวางถังมูลฝอยขนาด 30 ลิตร จุดละ 4 ถัง (แยกเป็นมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย)ในแต่ละวันจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากบริเวณห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคาร สำนักงานนิติบุคคล และจากพื้นที่ส่วนกลาง โดยรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่นนำไปวางไว้ภายในห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ
- <u>ห้องพักมูลฝอยรวม</u>อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ มีพื้นที่ 23.00 ตารางเมตร มีถังรองรับมูลฝอยขนาดใหญ่แบบคอนเทนเนอร์ขนาด 4 ลบ.ม. ห้องพักมูลฝอยรวมมีลักษณะล้อมรอบด้วยคอนกรีต โดยมีประตูเปิด-ปิดเพื่อความสะดวกในการเข้ามาจัดเก็บของรถเก็บขนมูลฝอย และพนักงานล้างทำความสะอาดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง

6) ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาศรีราชามายังหม้อแปลงไฟฟ้าภายในโครงการ เข้ามายังแผงสวิตซ์ (Main Distribution Board;MDB) ซึ่งติดตั้งอยู่ในห้องเครื่อง เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร การใช้ไฟฟ้าของโครงการ

1. ระบบไฟฟ้าปกติ จะรับกระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าโดยแปลงผ่าน Transformer ชนิด Dry Type เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ

2. ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินจำนวน 1 ชุด แต่ละอาคารติดตั้งภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำและไฟฟ้าแสงสว่างที่จำเป็นในกรณีที่ไฟฟ้าเกิดขัดข้อง และผนังห้องบุด้วยฉนวนป้องกันเสียงดัง

7) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศภายในอาคาร แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นการระบายอากาศวิธีธรรมชาติ โดยใช้ช่องเปิดของห้องพัก เช่น ประตู หน้าต่าง และส่วนที่สองเป็นการหมุนเวียนอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ เช่น ในห้องน้ำ ห้องปรุงอาหาร เป็นต้น และระบบปรับอากาศในห้องพักทุกห้อง

8. การป้องกันอัคคีภัย

8.1 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัยดังนี้

- **ระบบแจ้งเหตุอัคคีภัยประกอบด้วย**

1.แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (FCP)

2.เครื่องแจ้งเหตุด้วยมือดึงจากบุคคล Manual Pull Station;M)

3.กระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bell)

4.อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

5.อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนแบบธรรมดา (Heat Detector)

- **ระบบป้องกันเพลิงไหม้ประกอบด้วย**

1.ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) และถังดับเพลิงแบบมือถือ เป็นแบบผงเคมี ABC ขนาด 10 ปอนด์

2.ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System)

3.หัวรับน้ำดับเพลิง(Fire Department Connection)

- **ระบบจ่ายไฟสำรองประกอบด้วย**

1.ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)

2.ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน

4.ทางหนีไฟ

5.จุดรวมพลจัดไว้จำนวน 1 จุด ได้แก่ พื้นที่สีเขียวทางทิศใต้ของโครงการขนาดพื้นที่ 310 ตร.ม.สองสามารถรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการและพนักงานคิดเป็น 0.25 ตร.ม./คน

9. พื้นที่สีเขียว

โครงการติดถนนสาธารณประโยชน์หน้าโครงการ แนวอาคารวางตามลักษณะที่ดิน ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดความสูง 8 ชั้น มีความสูงที่ระดับสูงสุด 22.85 เมตร ระเบียงของห้องพักอาศัยอาคารหันหน้าไปทางทิศเหนือ ทิศใต้ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตก มีชุมชนที่มีความสูงต่ำกว่าความสูงของอาคาร ทั้งนี้โครงการได้ร่นแนวอาคารที่เป็นหน้าต่าง ระเบียง และช่องระบายอากาศ ให้อยู่ห่างจากเขตที่ดิน 3.15-65.77 เมตร โครงการได้ปลูกต้นไม้ระดับความสูงตามแนวเขตที่ดิน(แต่ละต้นมีความสูง3-5 เมตรการปลูกต้นไม้ตามแนวเขตที่ดินช่วยบดบังการมองเห็นรบกวนความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยโดยรอบได้

โครงการจัดพื้นที่สีเขียวปกคลุมดิน (บริเวณชั้นล่าง) พื้นที่ 1,683.00 ตารางเมตร โดยรอบอาคาร ซึ่งบริเวณชั้น 1 ของอาคารมีห้องชุดที่มีระเบียงห้องหันออกสู่พื้นที่สีเขียวระดับความสูงของไม้ยืนต้นส่วนใหญ่มีความสูงมากกว่า 4 เมตร ซึ่งช่วยในการบดบังทัศนียภาพทางสายตาได้ดี และให้ความร่มรื่น ทำให้เกิดร่มเงาและความสวยงามและเพิ่มความโดดเด่นของตัวอาคารได้เป็นอย่างดี

10. ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการใกล้กับทางเข้า-ออกและจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยแบบเคลื่อนที่ ไว้ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง และติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) และระบบ Key cardทุกชั้นของอาคาร