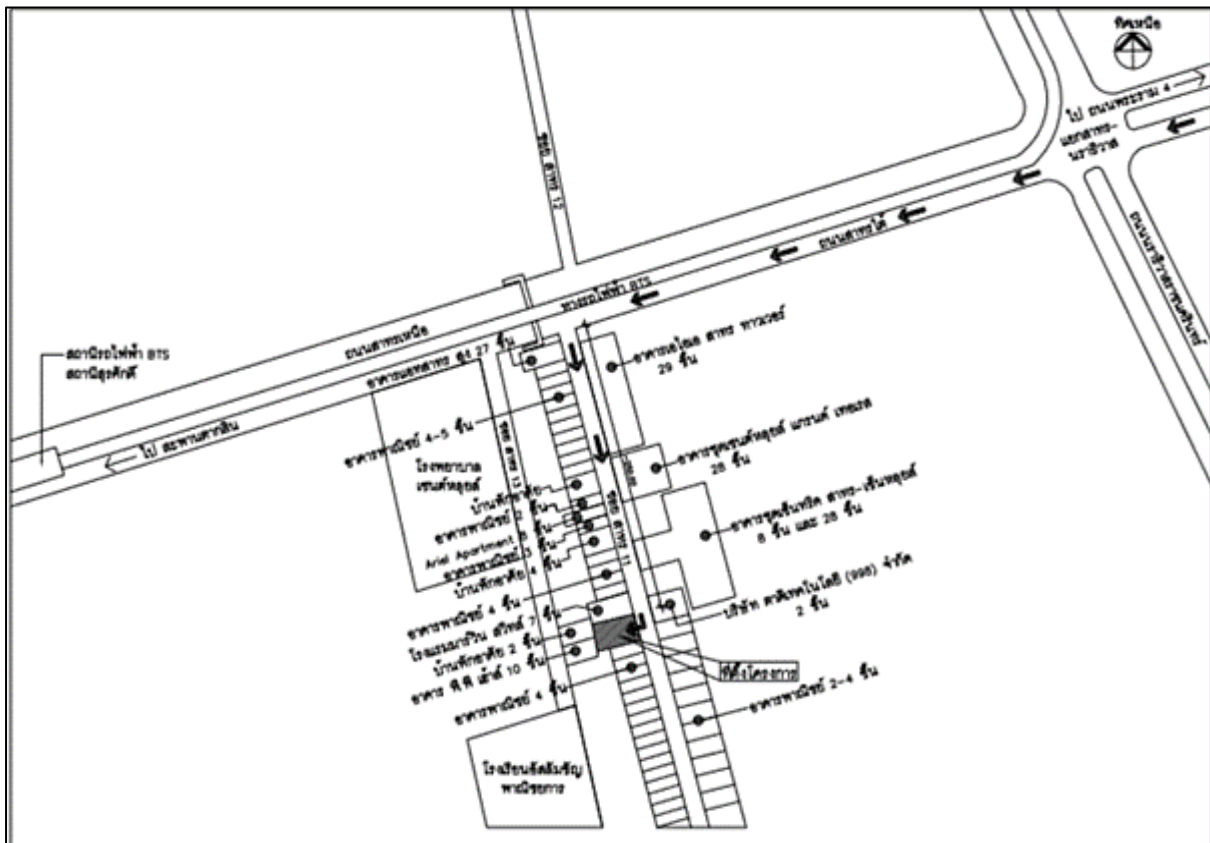


## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ของ บริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร แผนที่เขตสาทรแสดงที่ตั้งโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการเริ่มจากถนนพระราม 4 มุ่งหน้าหัวลำโพง เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไป ประมาณ 490 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสาทร 11 และตรงไปประมาณ 250 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ ทางด้าน ขวามือ ดังรูปที่ 2.1-1



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

## 2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

## 2.3 สถานภาพโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ทิศเหนือ จด โรงแรมมาร์วิน สวิส สูง 7 ชั้น ถัดไป เป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ทิศตะวันออก จด ซอยสาทร 11 ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานสูง 2 ชั้นของ บริษัท ดาต้า เทคโนโลยี (998) จำกัด ทิศใต้ จด อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ถัดไปเป็นทาว์นเฮาส์สูง 2-3 ชั้น ทิศตะวันตก จด บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย ฟิ.พี. เฮาส์ สูง 10 ชั้น

## 2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

### 2.4.1 รูปแบบของอาคาร

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นอาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับถนนสาธารณะถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 ม. และระดับสูงสุดของอาคาร 25.85 ม. สำหรับการใช้พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- (1) ชั้นใต้ดิน 2 (B2) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 17 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน ห้องเครื่องปั๊ม ห้องภารโรง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัสดุระบายอากาศ
- (2) ชั้นใต้ดิน 1 (B1) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 16 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัสดุระบายอากาศ
- (3) ชั้น 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 9 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ 1 คัน ทางรถวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องอาหาร ห้องครัว สำนักงาน ห้องพยาบาล ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (GEN) ห้องส่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ ปรก.) ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องพักขยะรวม ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (4) ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก 15 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 14 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (5) ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 17 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

- (6) ชั้น 4-7 (4 ชั้น) แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง/ชั้น (รวม 72 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (7) ชั้น 8 ประกอบด้วย ห้องพัก 14 ห้อง ห้องออกกำลังกาย (FITNESS RM.) สระว่ายน้ำ และระเบียง ห้องน้ำ ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ - ชั้นคาเฟ่ ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องปั๊ม (BOOSTER PUMP) ห้องไฟฟ้า (EE) ห้องเก็บของ (STO) โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร

#### 2.4.2 การใช้พื้นที่โครงการ

โครงการพัฒนาบนที่ดิน 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม 6,993.08 ตร.ม. พื้นที่อาคารคลุมดิน 719.62 ตร.ม. และพื้นที่ว่างซึ่งใช้ เป็นถนน ทางเดิน และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 340.38 ตร.ม. พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) หรือ FAR ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

|                           |   |                     |       |
|---------------------------|---|---------------------|-------|
| พื้นที่อาคาร              | = | 6,993.08            | ตร.ม. |
| พื้นที่ดิน                | = | 1,060.00            | ตร.ม. |
| พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน | = | 6,993.08 / 1,060.00 |       |
| FAR                       | = | 6.60 : 1            |       |

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 6.60 : 1 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่เกิน 8 : 1

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) หรือ OSR ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

|                            |   |                           |       |
|----------------------------|---|---------------------------|-------|
| พื้นที่ว่าง                | = | 340.38                    | ตร.ม. |
| พื้นที่อาคาร               | = | 6,993.08                  | ตร.ม. |
| พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร | = | (340.38 / 6,993.08) x 100 |       |
| OSR                        | = | 4.87 %                    |       |

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 4.87 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร

พ.ศ.2544

|                          |   |                                             |       |
|--------------------------|---|---------------------------------------------|-------|
| พื้นที่ว่าง              | = | 340.38                                      | ตร.ม. |
| พื้นที่ดิน               | = | 1,060.00                                    | ตร.ม. |
| พื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน | = | $(340.38 / 1,060.00) \times 100 = 32.11 \%$ |       |

สรุป โครงการมีพื้นที่ว่าง 32.11 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

|                                     |   |                           |       |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------|
| พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ | = | 153.00                    | ตร.ม. |
| พื้นที่อาคารรวม                     | = | 6,993.08                  | ตร.ม. |
| พื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์  | = | 4% ของพื้นที่อาคารรวม     |       |
|                                     | = | $6,993.08 \times (4/100)$ |       |
|                                     | = | 279.72                    | ตร.ม. |

|                                                                    |   |                                |  |
|--------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| อัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต่อพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ | = | $(153.00 / 279.72) \times 100$ |  |
|                                                                    | = | 54.70 %                        |  |

สรุป โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ร้อยละ 54.70 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ ซึ่งสอดคล้องตาม เกณฑ์ที่กำหนดให้ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

#### 2.4.3 แนวอาคารและระยะถอยร่น

แผนผังแนวอาคารและระยะถอยร่นของโครงการ ซึ่งสามารถแสดงข้อมูลได้ดังนี้

|             |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00 ม.      |
| ทิศตะวันออก | ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.71-3.77 ม. |
| ทิศใต้      | ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.43 ม. |
| ทิศตะวันตก  | ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.44 ม. |

## 2.5 การบริหารโครงการ และจำนวนประชากรของโครงการ

### 2.5.1 การบริหารจัดการโครงการ

เมื่อโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเป็น โรงแรม โดยบริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ รวมทั้งดูแลระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ

### 2.5.2 จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการประกอบด้วยแขกที่เข้าพักในห้องพัก 119 ห้อง จำนวน 238 คน (จำนวนผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง) และพนักงานของโครงการ 20 คน รวมมีจำนวนประชากรทั้งหมด 258 คน

## 2.6 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.6.1 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้ โครงการจะใช้น้ำประปา ซึ่งได้รับบริการจ่ายน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยรับน้ำประปาจากท่อประธานของการประปาฯ

(2) ปริมาณน้ำใช้ เมื่อโครงการเปิดดำเนินการโครงการคาดว่าจะมีความต้องการน้ำใช้สำหรับเกณฑ์ในการคาดการณ์ประมาณน้ำใช้มีดังนี้

|                                   |                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|
| - น้ำใช้สำหรับห้องพัก             | = 750 ลิตร/ห้อง/วัน ( สผ., 2560)                       |
| - น้ำใช้สำหรับพนักงาน             | = 100 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537) |
| - น้ำใช้สำหรับห้องอาหาร           | = 25 ลิตร/ตร.ม./วัน (ธงชัย พรรณสวัสดิ์, 2536)          |
| - น้ำใช้สำหรับสำนักงาน            | = 3.8 ลิตร/ตร.ม./วัน (สผ., 2560)                       |
| - น้ำใช้สำหรับห้องพักขยะ          | = 3 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)   |
| - น้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ      | = 4.6 มม. /วัน ( กรมอุตุนิยมวิทยา, 2556)               |
| - น้ำใช้สำหรับรดน้ำพื้นที่สีเขียว | = 1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537) |

(3) ระบบจ่ายน้ำ น้ำประปาจากการประปาฯ จะถูกส่งมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดิน 2 จากนั้นจะสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้น หลังคา ก่อนจะจ่ายลงมาตามท่อจ่ายน้ำสำหรับชั้น 1-4 โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก โดยติดตั้งวาล์วลด ความดัน เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับท่อและวาล์ว

(4) การสำรองน้ำใช้ โครงการมีการสำรองน้ำใช้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดินซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความจุ 96 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำใช้ชั้นหลังคาซึ่งเป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูปขนาดความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 6 ถัง ปริมาตรรวม 30 ลบ.ม.

## 2.6.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

(1) ปริมาณน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการคาดว่าจะมีปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งอัตราการเกิดน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สผ., 2560) โดยไม่รวมน้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ และรดน้ำพื้นที่สีเขียว

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน จะรวบรวมผ่านระบบท่อรวบรวมน้ำเสีย ภายในอาคารเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียที่ชั้นใต้ดิน 1 เพื่อสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ระบบรวบรวมน้ำเสีย ซึ่งระบบท่อรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร

(3) ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย ถังดักไขมันขนาดความจุ 80 ลิตร (0.08 ลบ.ม.) ถังแยก ตะกอน และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (activated sludge) ขนาดความสามารถ 80 ลบ.ม./วัน

สำหรับขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ มีดังนี้

- ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ทำหน้าที่แยกน้ำมันและไขมันออกจากน้ำเสีย โดยน้ำมันและไขมัน จะลอยอยู่ที่ผิวหน้าของน้ำ ส่วนน้ำใสด้านล่างจะไหลเข้าสู่ถังแยกตะกอน แบบขยายถัง

- ถังแยกตะกอน (Solid Separation Tank) เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จะรับน้ำเสียจากห้องน้ำ ภายในอาคาร ห้องพักขยะรวม และน้ำเสียที่ผ่านถังดักไขมัน เพื่อตกตะกอนหนักลงสู่ก้นถัง และจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้ออกซิเจนจะย่อยสลายสารอินทรีย์ในตะกอนลดความสกปรก ส่วนน้ำใสจะไหลล้นเข้าสู่ส่วนเติมอากาศ แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย

- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนปรับสมดุล (Equalizing Tank) รับน้ำเสียจากถังแยกตะกอน ส่วนปรับสมดุลนี้ทำหน้าที่ปรับ การแปรผันของอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้าสู่ส่วนเติมอากาศ รวมทั้งปรับให้น้ำเสียมีคุณสมบัติ สมบูรณ์

ส่วนเติมอากาศ (Aeration Tank) ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียโดยอาศัยจุลินทรีย์ชนิดใช้ออกซิเจน ในการดำรงชีพย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย ภายในส่วนเติมอากาศมีการติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ชนิดจุ่มใต้น้ำเพื่อเติมอากาศให้กับจุลินทรีย์ในการดำรงชีพ น้ำล้นจากส่วนเติมอากาศมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล.

ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Tank) ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ที่แขวนลอยในน้ำทิ้งจาก ส่วนเติมอากาศ โดยตะกอนจุลินทรีย์จะตกตะกอนบริเวณด้านล่างของถัง ส่วนน้ำใสจะไหลออกจากถัง บำบัดน้ำเสียเข้าสู่บ่อพักสุดท้าย ส่วนตะกอนที่อยู่ก้นถังส่วนหนึ่งจะสูบกลับไปสู่ส่วนเติมอากาศเพื่อ รักษาความเข้มข้นของตะกอนจุลินทรีย์ ส่วนที่เหลือจะสูบไปเก็บที่ถังแยกตะกอน

(4) การจัดการน้ำทิ้ง น้ำทิ้งจากถังบำบัดน้ำเสียปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. จะระบายเข้าสู่บ่อพัก สุดท้าย (บ่อตรวจคุณภาพน้ำ) ของระบบที่ระบายน้ำที่มีตะกอนตกขยะ เพื่อป้องกันการอุดตันของท่อ และ ออกสู่บ่อพักและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 แบบขยายบ่อ

พักสุดท้าย ของโครงการเชื่อมต่อกับบ่อกักสาธารณะ โดยท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 จะรวบรวมน้ำเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรี ซึ่งมีพื้นที่รับผิดชอบในการบำบัดน้ำเสียครอบคลุมบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ

(5) การจัดการกากตะกอน ตะกอนส่วนเกินจากขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียประมาณ 0.0555 ลบ.ม./วัน จะถูกสูบไปเก็บไว้ที่ถังแยก ตะกอนขนาดความจุ 21 ลบ.ม. ซึ่งสามารถรองรับกากตะกอนที่มีความเข้มข้น 10,000-80,000 มก./ล. ได้นาน 60 วัน โดยโครงการจะประสานงานกับรถสูบล้างปฏิทินของสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบตะกอน จากถังแยกตะกอนทุก 2 เดือน

(6) การจัดการไขมัน น้ำมันและไขมันที่ปนเปื้อนอยู่ในน้ำเสียจะถูกแยกออกจากน้ำเสียในถังดักไขมัน โดยลอยอยู่ที่ผิวหน้าของ น้ำเสีย ซึ่งโครงการจะประสานงานกับสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบกากไขมันจากถังดักไขมันเป็นประจำ ทุกสัปดาห์ หรือตามความเหมาะสม

### 2.6.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำ ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการเป็นระบบแยกระหว่างระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำฝน

(2) การป้องกันน้ำท่วม การป้องกันน้ำท่วมของโครงการแบ่งออกเป็น 2 กรณี

กรณีปกติ น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 75 ลบ.ม./วัน หรือประมาณ 0.001 ลบ.ม./วินาที จะระบายออกสู่บ่อกักสุดท้ายของโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11

กรณีฝนตก น้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการในอัตรา 0.027 ลบ.ม./วินาที จะไหลเข้าสู่รางระบายน้ำฝน ภายในโครงการ สูบระบายน้ำฝนออกจากบ่อบังคับน้ำในอัตรา 0.007 ลบ.ม./วินาที เข้าสู่บ่อกักสุดท้าย รวมกับน้ำทิ้งในอัตรา 0.001 ลบ.ม./วินาที และระบายออกสู่ ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 รวมมีอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ 0.008 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำสูงสุดก่อนพัฒนาโครงการ (0.008 ลบ.ม./วินาที)

### 2.6.4 การจัดการขยะ

1) ประเภทของขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการจำแนกออกเป็น 4 ประเภท (กรมควบคุมมลพิษ, 2560) คือ ขยะย่อยสลาย, ขยะทั่วไป, ขยะรีไซเคิล, ขยะอันตราย

2) ปริมาณขยะ การคาดการณ์ปริมาณขยะของโครงการจะพิจารณาตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

3) การเก็บรวบรวมขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการจะคัดแยกตามประเภทของขยะที่แหล่งกำเนิด โดยจัดวาง ถังขยะที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังมีถุงพลาสติกรองรับ พร้อมข้อความระบุประเภทขยะที่ด้านหน้าถังในพื้นที่ต่าง ๆ

4) การเก็บขนและกำจัดขยะ พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบในการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสาทร โดยรถเก็บขนขยะจะเข้ามาจัดเก็บ ขยะย่อยสลายและขยะทั่วไปเพื่อนำไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน ส่วนขยะอันตรายจะเข้ามาจัดเก็บทุก 15 วัน สำหรับขยะรีไซเคิลโครงการจะขายให้กับรถรับซื้อของเก่าทุก 3 วัน หรือตามความเหมาะสมของปริมาณขยะ

5) การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะ โครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งเครื่องดูดอากาศขนาด 0.0094 ลบ.ม./วินาทีสำหรับดูดอากาศจาก ห้องพักขยะย่อยสลายเข้าสู่บ่อดิน (Biofilter) ลดปัญหากลิ่นจากห้องพักขยะย่อยสลาย

## 2.6.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบในการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา การดำเนินโครงการคาดว่าจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 684 KVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อจ่ายให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ

## 2.6.6 ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศที่ใช้ภายในอาคารเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) มีขนาด ทำความเย็นรวม 229 ตันความเย็น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ ห้องอาหาร สำนักงาน และห้องพัก สำหรับ ในพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศจะออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล (พัดลมดูดอากาศ)

## 2.6.7 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการได้ออกแบบให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในห้องสั่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ ปรก.)

## 2.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

## 2.8 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารตามมาตรฐานการออกแบบอาคาร เพื่อด้านทานการสั่นสะเทือนของ แผ่นดินไหว ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนี้

- มาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อด้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยผ. 1301-54)
- มาตรฐานการออกแบบอาคาร ด้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยผ.1302-52)
- มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคาร (มยผ. 1311-50)

## 2.9 ระบบจราจร

- 1) ทางเข้า-ออกโครงการ
- 2) พื้นที่จอดรถโครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 43 คัน ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 42 คัน และที่จอดรถยนต์ผู้พิการ 1 คัน ในชั้นต่าง ๆ ของอาคาร
- 3) การจัดการจราจรภายในโครงการ

## 2.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวม 259 ตร.ม. เพื่อให้เกิดความร่มรื่น สวยงามเหมาะแก่การเป็นสถานที่พักผ่อน ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ระดับพื้นดิน) 153 ตร.ม. พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (ชั้น 1 และชั้นดาดฟ้า)