

บทที่ 2

สรุปรายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดุสิต แกรนด์ พาร์ค 2 ตั้งอยู่ที่ถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 17 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 2.1-1) ดำเนินการโดยบริษัท ดุสิต แกรนด์ คอนโด จำกัดโดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ ทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองพัทยา โดยจัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 5 อาคาร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 919 ห้อง อาคารต้อนรับ ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) อาคารสำนักงาน ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และศาลาบริเวณสระว่ายน้ำ ความสูง 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร พร้อมทั้งจอดรถยนต์ จำนวน 202 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 114 คัน และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

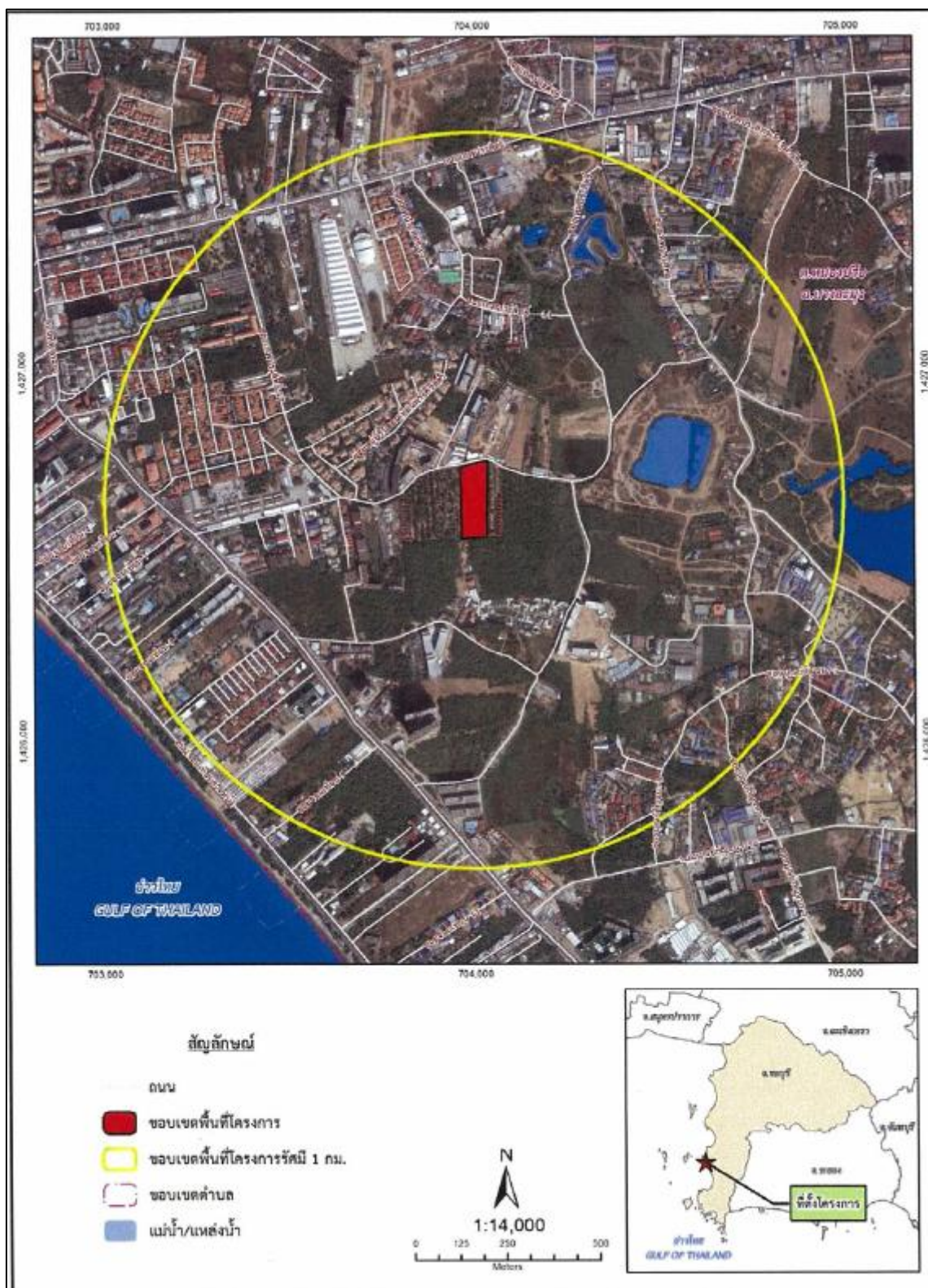
การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจากกรุงเทพมหานครจะใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เข้าสู่เขตตัวเมืองพัทยา ถึงบริเวณเขาตาโล (แยกสุขุมวิทตัดกับถนนเทพประสิทธิ์) ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนเทพประสิทธิ์ ตรงไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะพบซอยเทพประสิทธิ์ 9 ให้เลี้ยวซ้ายตรงไปประมาณ 1,620 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจากกรุงเทพมหานครจะใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เข้าสู่เขตตัวเมืองพัทยา ถึงบริเวณเขาตาโล (แยกสุขุมวิทตัดกับถนนเทพประสิทธิ์) ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนเทพประสิทธิ์ ตรงไปประมาณ 2.4 กิโลเมตร จะพบซอยเทพประสิทธิ์ 17 ให้เลี้ยวซ้ายตรงไปประมาณ 1,140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเมืองพัทยา สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนา เป็นที่ว่างรกรากพัฒนา สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการเป็นบ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเมนต์ อาคารโรงแรม บ้านพักตากอากาศ อาคารพาณิชย์ และที่ว่าง นอกจากนี้ยังมีสถานประกอบการต่างๆ มากมายเรียงรายตามแนวถนนเทพพระยา ถนนเทพประสิทธิ์ ถนนพัทยาสายสองตัดใหม่ และถนนซอยต่างๆ เป็นต้น โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 17
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	วิริยาพรรณ เรสซิเดนซ์ ความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างรกรากพัฒนา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างรกรากพัฒนา



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สูง 22.00 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) จำนวน 5 อาคาร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 919 ห้อง อาคารต้อนรับ ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) อาคารสันทนาการ ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และศาลาบริเวณสระว่ายน้ำความสูง 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร พร้อมทั้งจอดรถยนต์ จำนวน 202 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 114 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 49,432.71 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.2-1 การใช้พื้นที่ของโครงการ

ลำดับ	รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่ทั้งหมด
1	พื้นที่อาคารปกคลุม ประกอบด้วย - อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 5 อาคาร - อาคารต้อนรับ - อาคารสันทนาการ - ศาลาสระว่ายน้ำ - ร้วโครงการ	5,639.08 364.81 207.25 120.00 108.26	39.85 2.58 1.46 0.85 0.76
	รวม	6,439.40	45.48
2	ที่ว่าง - ถนนและพื้นที่ภายนอกอาคาร - พื้นที่สีเขียว - พื้นที่สระว่ายน้ำ*	2,786.42 2,936.32 1,989.86	19.69 20.75 14.06
	รวม	7,712.60	54.50
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	14,152.00	100

ที่มา : บริษัทดุสิต แกรนด์ คอนโด จำกัด , 2561

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

ระยะถอยร่นระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินของโครงการที่ติดต่อกับที่ดินโดยรอบได้ออกแบบและกำหนดระยะถอยร่นของอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 4 เรื่องแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร มีรายละเอียดของระยะถอยร่นของอาคารโครงการตามทิศต่าง ๆ โดยประมาณ ดังนี้

ทิศเหนือ	เป็นแนวเขตที่ดินติดกับ ถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 17 (เพื่อใช้เป็นทางสาธารณประโยชน์) กว้าง 8.51 - 9.10 เมตร มีระยะถอยร่นจากผนังของอาคาร ห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 5.96 - 21.12 เมตร
ทิศตะวันออก	เป็นแนวเขตที่ดินติดกับวิริยพรม เรสซิเดนซ์ สูง 2 ชั้น มีระยะถอยร่นจากผนังของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 3.00 - 10.01 เมตร
ทิศใต้	เป็นแนวเขตที่ดินติดกับพื้นที่ว่างรอการพัฒนา มีระยะถอยร่นจากผนังของอาคาร ห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 3.00-7.26 เมตร
ทิศตะวันตก	เป็นแนวเขตที่ดินติดกับพื้นที่ว่างรอการพัฒนา มีระยะถอยร่นจากผนังของอาคาร ห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 3.00 -5.35 เมตร

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย(ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป" ซึ่งจากการประเมิน พบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัย จำนวน 3,153 คน"

2.5 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวของโครงการมีขนาดพื้นที่รวมเท่ากับ 3,715.54 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวดังนี้

ภายนอกอาคาร (ชั้นล่าง) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 2,936.32 ตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,258.93 ตารางเมตร และปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ต้นทองกวาว ต้นจิกน้ำ ต้นเลี้ยวดอกขาว ต้นกระพี้จั่น ต้นลิลาวีตีดอกแดง ต้นหวดปลาหมึกแคะ ต้นคริสติน่า ต้นโกสน ต้นชาดัด ต้นพุดศุภโชค ต้นหลิวเลื้อย ต้นโมก กล้วยาณวลน้อย

ชั้นดาดฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 779.24 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูกเป็นไม้พุ่ม ได้แก่ ต้นโมก ต้นคริสติน่า และกล้วยาณวลน้อย

2.6 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ

2.6.1 ระบบการใช้น้ำ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 653 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งท่อน้ำประปาจากท่อประธานของ กปภ.สาขาพญาจะเชื่อมต่อกับท่อน้ำประปาของโครงการไหลผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity Flow) ซึ่งเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 100 ลูกบาศก์เมตร อาคารละ 1 ถัง รวมจำนวน 5 ถัง และจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะสูบส่งไปยังถังเก็บน้ำขึ้นชั้นหลังคาอาคาร โดยจะใช้เครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งไว้จำนวน 2 เครื่อง สูบน้ำไปยังบ่อเก็บน้ำชั้นหลังคาอาคาร ซึ่งเป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 320 ลูกบาศก์เมตร อาคารละ 1 ถัง (จำนวน 4 อาคาร) และขนาด 316 ลูกบาศก์เมตร (จำนวน 1 อาคาร) รวมจำนวน 5 ถัง รวมทั้งโครงการมีการสำรองน้ำทั้งสิ้น 2,096 ลูกบาศก์เมตร โดยจะทำการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาอาคารลงไปยังทุก ๆ ชั้นของอาคาร

2.6.2 การจัดการน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งเติมอากาศ สมบูรณ์ (Complete Mix Activated Sludge) จำนวน 2 ชุด/อาคาร รวมระบบบำบัดน้ำเสียทั้งโครงการ จำนวน 10 ชุด (เหมือนกันทุกประการ) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด สามารถรองรับบีโอดีเข้าระบบ ไม่น้อยกว่า 250 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสารแขวนลอย 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีประสิทธิภาพในการบำบัดร้อยละ 94.20 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดี 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสารแขวนลอย 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาดตามที่กฎหมายกำหนด โดยรายละเอียดถึงดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสีย สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 (WWTP-A-01) รองรับน้ำเสียจากอาคาร A ส่วนหน้า
 - (2) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 (WWTP-A-02) รองรับน้ำเสียจากอาคาร A ส่วนหลัง
- อาคารสำนักงาน และห้องพัสดุของโครงการ
- (3) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 (WWTP-B-01) รองรับน้ำเสียจากอาคาร B ส่วนหน้า
 - (4) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 4 (WWTP-B-02) รองรับน้ำเสียจากอาคาร B ส่วนหลัง
 - (5) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 5 (WWTP-C-01) รองรับน้ำเสียจากอาคาร C ส่วนหน้า
 - (6) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 6 (WWTP-C-02) รองรับน้ำเสียจากอาคาร C ส่วนหลัง
 - (7) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 7 (WWTP-D-01) รองรับน้ำเสียจากอาคาร D ส่วนหน้า
 - (8) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 8 (WWTP-D-02) รองรับน้ำเสียจากอาคาร D ส่วนหลัง
 - (9) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 9 (WWTP-E-01) รองรับน้ำเสียจากอาคาร E ส่วนหน้า
 - (10) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 10 (WWTP-E-02) รองรับน้ำเสียจากอาคาร E ส่วนหลัง

ทั้งนี้ น้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวมของโครงการจะถูกรวบรวมและบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะกรองเดิมอากาศ จากนั้นน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ของโครงการต่อไป

อนึ่ง จากการเลือกระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งสมบูรณ์ ในระบบดังกล่าวจะเกิดก๊าซต่าง ๆ และการฟุ้งกระจายของละอองน้ำ (Aerosol) ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จัดให้มีระบบการกำจัดก๊าซมีเทน ด้วยวิธี Biological Oxidation โดยโครงการจะจัดเตรียมบ่อดิน ขนาด 3 ตารางเมตร จำนวน 10 บ่อ พื้นที่ประมาณ 3 ตารางเมตร/ชุด และออกแบบจัดพื้นที่สีเขียวขนาด 2.25 ตารางเมตร/ชุด เพื่อกำจัดละอองน้ำ (Aerosol) โดยอาศัยแบคทีเรียในดินของพื้นที่สีเขียว

2.6.3 การจัดการสวะน้ำ

โครงการได้จัดให้มีสวะน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ จำนวน 9 แห่ง บริเวณชั้น 1 ของอาคารโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีการจัดการสวะน้ำ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสวะน้ำ ให้ถูกสุขลักษณะและได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล โดยเสนอมาตรการจัดการสวะน้ำให้เป็นไปตาม "คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมกิจการสวะน้ำหรือกิจกรรมอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน"

2.6.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ ระบบระบายน้ำภายในโครงการและระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร โดยระบบระบายน้ำของโครงการเป็นแบบท่อแยกซึ่งแบ่งออกเป็นท่อน้ำเสียและท่อน้ำฝน กรณีที่มีน้ำหลากไหลลงสู่ชั้นใต้ดินของอาคาร โครงการจัดให้มีระบบรางระบายน้ำเพื่อรวบรวมน้ำจากชั้นใต้ดิน เข้าสู่บ่อสูบน้ำ และสูบขึ้นสู่บ่อบำบัดน้ำที่ 1 โดยรางระบายน้ำชั้นใต้ดินมีความกว้าง 0.2 เมตร ความลึก 0.2 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อสูบน้ำจำนวน 2 บ่อ ซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดินบ่อมีความกว้าง 3.0 เมตร ความยาว 3.0 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.0 เมตร ความจุ 18.0 ลูกบาศก์เมตรและบ่อมีความกว้าง 2.0 เมตร ความยาว 2.0 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.5 เมตร ความจุ 6.0 ลูกบาศก์เมตร และภายในบ่อสูบน้ำติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบ 0.13 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา ที่ TDH 11 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังบ่อบำบัดน้ำที่ 1 เพื่อรวบรวมน้ำ และสำหรับระบบระบายน้ำเสียต่าง ๆ จะถูกรวบรวมไปบำบัดที่ ระบบบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง โดยน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะไหลผ่านบ่อบำบัดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ (โดยไม่เข้าบ่อหน่วงน้ำ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบ บำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป

2) ระบบหนองน้ำ

ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลง พื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบหนองน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหนองน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดความจุ 480 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อหนองน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอโดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ 0.0183162 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ไม่เกิน 0.020519 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ทั้งนี้ การระบายน้ำออกจากบ่อหนองน้ำตามแนวท่อ เพื่อไปยังบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงคัดขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนด้านหน้าโครงการ ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป

2.6.5 การจัดการมูลฝอย

1) ประเภทของมูลฝอย

โครงการจะมีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้นภายในโครงการประมาณ 3,153 กิโลกรัม/วัน คิดเป็นปริมาตรมูลฝอยรวม 10.26 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บนำมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละอาคาร โครงการไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

3) ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายนอกอาคาร บริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 35.17 ตารางเมตร คิดความจุรวม 42.20 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงที่ 1.20 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 4.09 วัน โดยแบ่งออกเป็น 4 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยแห้ง (ทั่วไป) ห้องพักมูลฝอยเปียก (ย่อยสลายได้) และห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ มีความเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละครั้ง โดยน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจะถูกรวบรวมและบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย ชนิดเกราะ กรองเดิมอากาศ จากนั้นน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ของโครงการ เพื่อทำการบำบัดก่อนที่จะระบายออกนอกสู่ภายนอกโครงการต่อไป

2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า จำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง และแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าภูมิภาคจอมเทียน ซึ่งอุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากสำนักงานการไฟฟ้าภูมิภาคจอมเทียน ผ่าน Transformer ชนิด Oil Immersed Type จำนวน 5 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำ สำหรับจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ โดยแต่ละอาคารมีความต้องการไฟฟ้า ดังนี้

- อาคาร A มีความต้องการไฟฟ้า 796.59 KVA ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA
- อาคาร B มีความต้องการไฟฟ้า 796.59 KVA ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA
- อาคาร C มีความต้องการไฟฟ้า 796.59 KVA ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA
- อาคาร D มีความต้องการไฟฟ้า 796.59 KVA ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA
- อาคาร E รวมถึง พื้นที่ส่วนกลาง อาคารต้อนรับ อาคารสำนักงานการ สระว่ายน้ำ มีความต้องการไฟฟ้า 975.32 KVA ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA

2.6.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศ (Air Conditioning System) ภายในห้องพักทุกห้องและห้องสำนักงาน ขนาดของเครื่องปรับอากาศพิจารณาติดตั้งตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ใช้ประโยชน์ ระบบปรับอากาศของโครงการมีขนาดความเย็นรวม 1,780.25 ตัน สำหรับพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ เช่น ห้องน้ำ ห้องปั๊ม ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย ห้องลิฟต์ และบันไดได้ออกแบบให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ

นอกจากนี้โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณที่จอดรถในชั้นใต้ดินของโครงการ โดยระบายอากาศโดยวิธีกล จำนวน 1 ชุด/อาคาร รวมจำนวน 5 ชุด โดยนำอากาศจากชั้นใต้ดินออกสู่ภายนอกอาคาร

2.6.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนภัย ดังนี้

- (1) แผงควบคุมระบบเตือนเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel)
- (2) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Fire Extinguisher)
- (3) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- (4) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
- (5) ไฟฉุกเฉินอัตโนมัติชนิดแบตเตอรี่แห้ง
- (6) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือกด/ดึง (Manual pull station) และอุปกรณ์แจ้งเหตุเตือนเพลิงไหม้ชนิดใช้ bell
- (7) ป้ายบอกทางหนีไฟ

(8) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่

(9) ป้ายบอกชั้น

(10) บันไดหนีไฟ

- การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำคาดฟ้าของแต่ละอาคาร ปริมาตร 12 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร รวมมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงทั้งหมด 60 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

- จุลรวมพล

โครงการจัดให้มีจุลรวมพลทั้งสิ้น 6 แห่ง ดังนี้

บริเวณที่ 1 พื้นที่ 177.79 ตารางเมตร อยู่บนพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นสนามหญ้าด้านข้างทางทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร A, B, C, D, E อาคารต้อนรับ และอาคารสำนักงาน

บริเวณที่ 2 พื้นที่ 94.98 ตารางเมตร อยู่บนพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นสนามหญ้าด้านข้างทางทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร A, B, C, D, E อาคารต้อนรับ และอาคารสำนักงาน

บริเวณที่ 3 พื้นที่ 159.98 ตารางเมตร อยู่บนพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นสนามหญ้าด้านข้างทางทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร A, B, C, D, E อาคารต้อนรับ และอาคารสำนักงาน

บริเวณที่ 4 พื้นที่ 168 ตารางเมตร อยู่บนศาลาบริเวณสระว่ายน้ำกลางพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร A และอาคาร B

บริเวณที่ 5 พื้นที่ 144 ตารางเมตร อยู่บนศาลาบริเวณสระว่ายน้ำกลางพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร C และอาคาร D

บริเวณที่ 6 พื้นที่ 144 ตารางเมตร อยู่บนศาลาบริเวณสระว่ายน้ำกลางพื้นที่โครงการ โดยรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานจากอาคาร E

- แผนฉุกเฉินในกรณีเกิดเพลิงไหม้

โครงการได้จัดทำแผนฉุกเฉินในกรณีเกิดเพลิงไหม้ และแผนการซ้อมอพยพหนีไฟ เพื่อเป็นแนวทางให้พนักงานและผู้พักอาศัยในโครงการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

อนึ่ง ได้มีการออกแบบให้มีระบบท่อเย็นน้ำดับเพลิงชนิดท่อเป็ยกจำนวน 2 ท่อ/อาคาร เชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำคาดฟ้า และหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) ภายนอกอาคารและตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ประจำแต่ละชั้น ซึ่งกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ รถดับเพลิงจะเชื่อมต่อ

สายน้ำดับเพลิงของรถเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ และใช้สายฉีดประจำตู้ FHC แต่ละชั้นดับเพลิงภายในอาคารได้อย่างทั่วถึง

2.6.9 ระบบจราจรและถนนในโครงการ

1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก บริเวณด้านหน้าโครงการ จำนวน 2 แห่ง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 17 โดยถนนดังกล่าวมีความกว้างเขตทาง 8.51-9.10 เมตร ถนนภายในโครงการได้ออกแบบถนนภายในโครงการ มีขนาดความกว้างของผิวจราจร 6.00 - 6.62 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง การออกแบบระบบการจราจรภายในโครงการ ออกแบบให้มีที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน โดยถนนบริเวณชั้นใต้ดิน มีขนาดความกว้าง 6 เมตร และมีระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางขึ้นลงของรถกับส่วนที่ต่ำที่สุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร เท่ากับ 2.30 เมตร

2) จอดรถยนต์ของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 แก้ไขเพิ่มเติมตามกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 202 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 114 คัน เป็นที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร จำนวน 202 คัน ขนาดกว้าง 2.40 ยาว 5.00 เมตร ตั้งฉากกับทางเดินรถภายในโครงการ และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 114 คัน ขนาดกว้าง 0.80 เมตร ยาว 2.10 เมตร ลักษณะที่จอดรถเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ดังนั้น จำนวนที่จอดรถยนต์ที่โครงการจัดเตรียมจึงเพียงพอ และเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

2.6.10 การบริหารจัดการโครงการ

1) การบริหารจัดการโครงการ

(1) การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อบริษัท ดุสิต แกรนด์ คอนโด จำกัด ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยของโครงการแล้วเสร็จ บริษัท ฯ จะขอจดทะเบียนที่ดินโครงการ และอาคารให้เป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานของกรมที่ดินเมื่อเจ้าพนักงานรับจดทะเบียนอาคารชุดแล้วบริษัทฯ กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยหนึ่งคนจะขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการ โดยมีข้อบังคับพร้อมกันไปด้วย หลังจากที่เจ้าพนักงานรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วนิติบุคคลอาคารชุดจะรับหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดต่อไป

(2) ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

2) การจัดการระบบความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยโครงการเลือกระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้พักอาศัย 2 ระบบดังนี้ คือระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCIV) และระบบการควบคุมการเข้าออก (Access control)