

### บทที่ 3

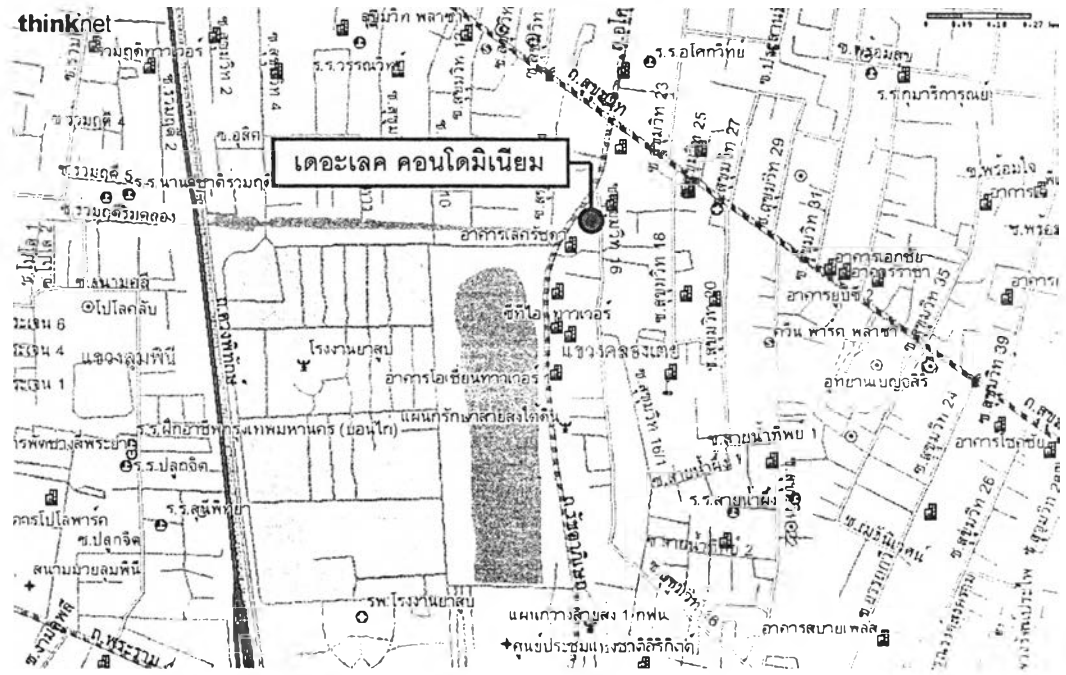
#### รายละเอียดโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม

##### 3.1 ทำเล ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก เยื้องกับ สวนเบญจกิติ (บึงโรงงานยาสูบ) สวนสาธารณะแห่งใหม่ ใจกลางกรุงเทพฯ อยู่ในพื้นที่แขวงคลองเตย เขตคลองเตย บนเนื้อที่โครงการกว่า 1 ไร่ 2 งาน 90 ตารางวา

จากความสำเร็จด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งแวดล้อมไปด้วยศูนย์ธุรกิจสำคัญที่สุดของกรุงเทพฯ ทั้งย่านสีลม สาทร พระราม 4 รัชดาภิเษก และสุขุมวิท โดยมีอาคารสำนักงานใกล้เคียงที่มีชื่อเสียง เช่น อาคารเลอริชดา อาคารไอเชียนทาวเวอร์ หรือ อาคารซีทีไอทาวเวอร์ เป็นต้น นอกจากนี้ยังแวดล้อมไปด้วยสถานที่สำคัญที่สามารถใช้ชีวิตได้อย่างสมบูรณ์แบบ ทั้งศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ห้างสรรพสินค้าโรบินสันรัชดา ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร โรงเรียนสาธิตน้ำผึ้ง โรงเรียนอโศกวิทย์ และสถานที่สำคัญอื่นๆ โดยรอบ

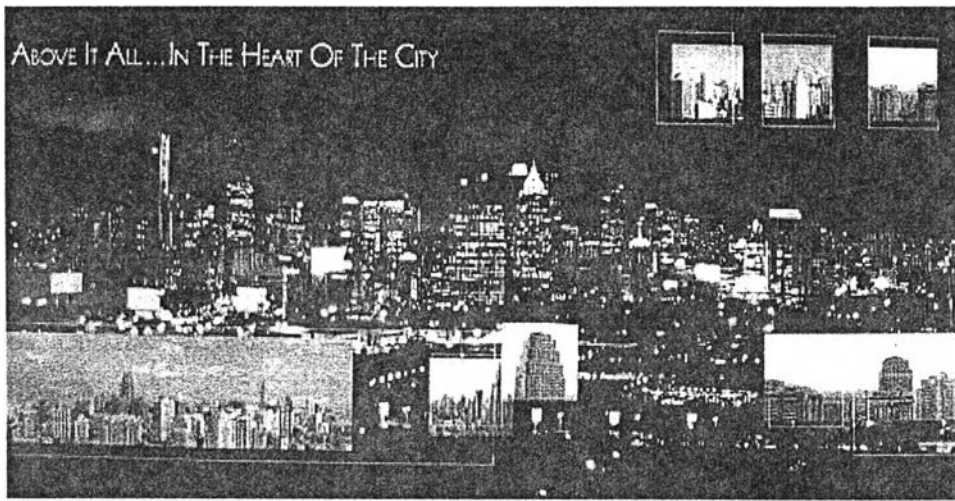
อีกทั้งความสะดวกในการเดินทางที่ทันสมัยและรวดเร็วที่สุดในปัจจุบัน ที่สามารถเดินทางได้ทั้งรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สถานีอโศก และรถไฟใต้ดิน สถานีสุขุมวิท และสถานีศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



ภาพที่ 3.1 แสดงตำแหน่ง ทำเลที่ตั้งโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.2 แสดงบรรยากาศโดยรอบโครงการด้านถนนสุขุมวิทในช่วงกลางวัน



ภาพที่ 3.3 แสดงบรรยากาศโดยรอบโครงการด้านถนนสุขุมวิทในช่วงกลางคืน



ภาพที่ 3.4 แสดงทัศนียภาพของสวนเบญจกิติ



ภาพที่ 3.5 แสดงความร่มรื่นของสวนเบญจกิติ

### 3.2 รายละเอียดโครงการ

โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม อาคารชุดพักอาศัยที่สมบูรณ์แบบแห่งหนึ่งของ กรุงเทพฯ ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นเพียง 165 ยูนิต เน้นความเป็นส่วนตัวบนอาคารสูง 36 ชั้น พร้อมทั้งจัดรถภายในอาคารที่สามารถรองรับได้ถึง 285 คัน

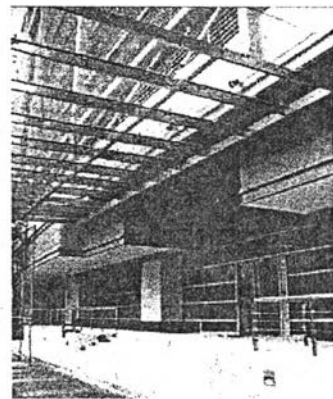
จากความสำเร็จในด้านทำเลที่ตั้งที่เอื้อกับสวรบเบญจกิติ สวนสาธารณะขนาดใหญ่ อันช่วยให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสัมผัสบรรยากาศ และเป็นเจ้าของทิวทัศน์ที่สวยงามที่สุดแห่งหนึ่ง ซึ่งยังสามารถสัมผัสความหรูหรา ใ้อำของการตกแต่งด้วยวัสดุคัดพิเศษ สะท้อนความเป็นธรรมชาติในส่วนต่างๆ ได้ดังนี้

- ส่วนทางเข้าอาคาร

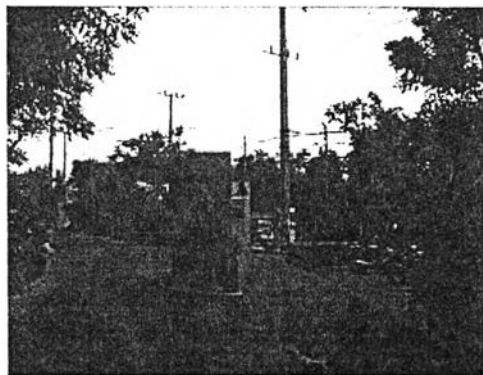
ที่เน้นรูปแบบที่ทันสมัยด้วยการใช้อลูมิเนียม และกระจก ที่ยื่นออกมารับด้านหน้าของอาคาร



ภาพที่ 3.6 แสดงทางเข้าอาคาร



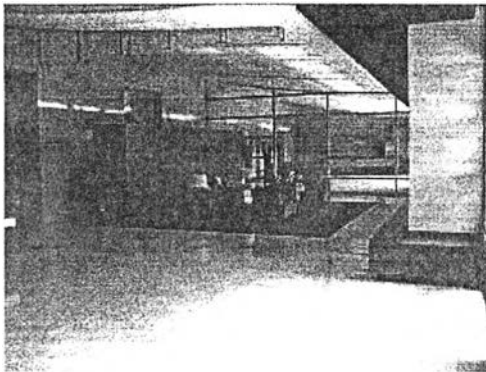
ภาพที่ 3.7 แสดงทางเข้าอาคารที่ใช้  
อลูมิเนียมและกระจก



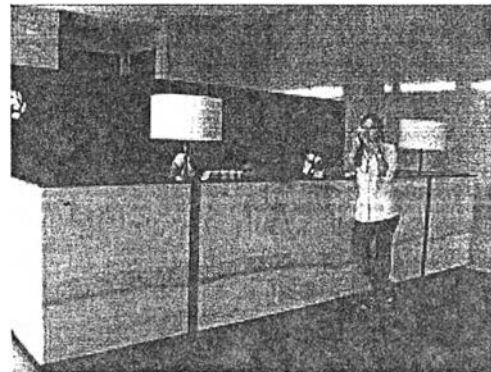
ภาพที่ 3.8 แสดงทางเข้าหลักอาคารคอนโดมิเนียม

- ส่วนโถงลิโอบบี้อาคาร

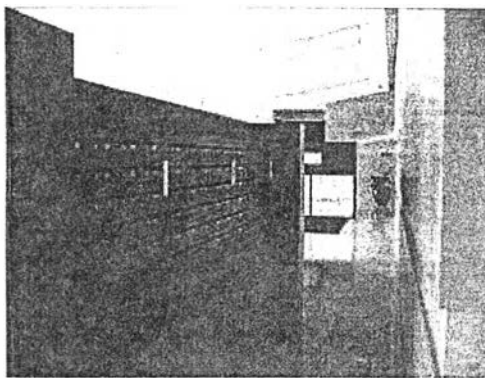
โถงลิโอบบี้อาคารที่ได้รับการออกแบบตกแต่งระดับห้าดาว ด้วยความโดดเด่นพร้อมสวนสวย ในบรรยากาศร่มรื่น มีทั้งส่วนที่อยู่ภายในอาคาร และมีบางส่วนที่ไม่มีการปิดล้อมด้วยผนัง ช่วยสร้างบรรยากาศได้อีกแบบหนึ่งพร้อมทั้งตกแต่งด้วยต้นไม้ในร่มและบ่อน้ำอีกหลายจุด อีกทั้งจัดมุขที่นั่งเล่น หรือรับแขกในบรรยากาศที่กล่าวมานั้น จะช่วยสร้างความพึงพอใจให้กับเจ้าของห้องชุด เสมือนกับห้องรับแขกขนาดใหญ่ ที่จะช่วยให้แขกผู้มาเยือนประทับใจได้ไม่น้อย



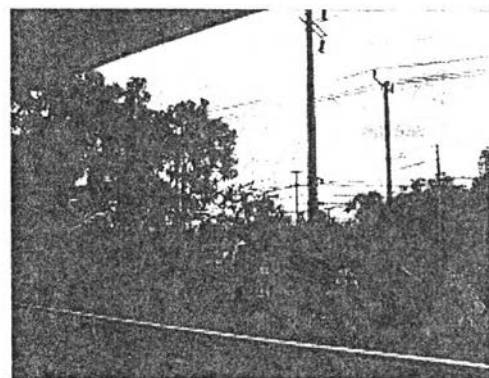
ภาพที่ 3.9 แสดงโถงลิโอบบี้อาคาร



ภาพที่ 3.10 แสดงส่วนประชาสัมพันธ์



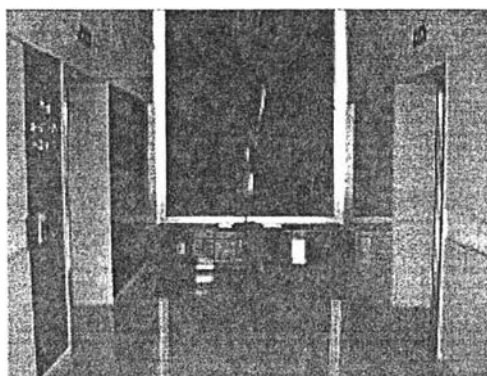
ภาพที่ 3.11 แสดง ชั้นไปรษณีย์



ภาพที่ 3.12 แสดงสวนสวย บรรยากาศร่มรื่น

- ส่วนโถงลิฟท์ของอาคาร

ภายในโครงการได้แบ่งลิฟท์ออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็น Low Zone ที่สามารถโดยสารลิฟท์ได้ถึงชั้น 23 และ ส่วนที่เป็น High Zone ที่สามารถโดยสารลิฟท์ได้ถึงชั้น 36 และจากการออกแบบตกแต่งให้เข้ากับอาคารทั้งหมดด้วยการใช้วัสดุพื้นและผนังแกรนิตขนาดใหญ่ โทนสีครีม และเสริมด้วยผนังไม้ที่ให้ความบรรยากาศแบบธรรมชาติ อีกทั้งการจัดวางรูปปั้นสีทอง และพื้นหลังสีแดงที่สะท้อนถึงความโดดเด่นของสถาปัตยกรรมไทยได้อย่างสวยงาม



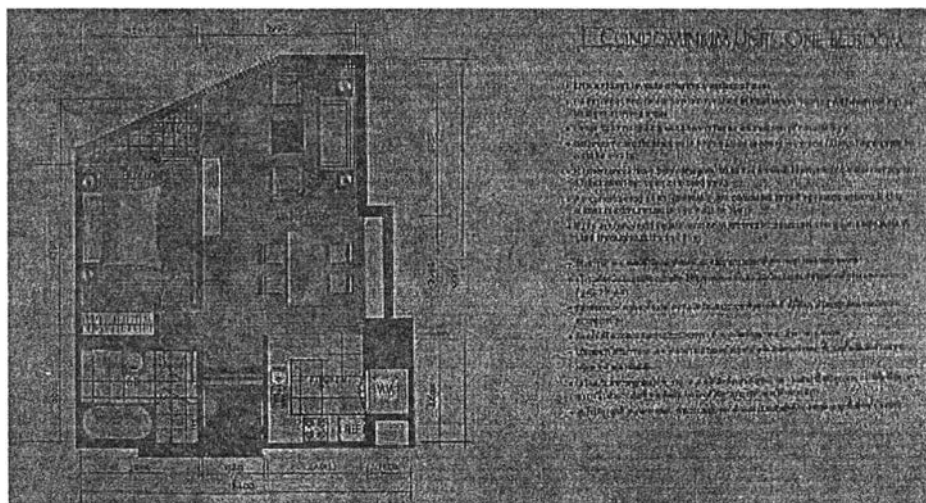
ภาพที่ 3.13 แสดงบรรยากาศโถงลิฟท์ที่ได้รับการตกแต่งอย่างสวยงาม

- ส่วนห้องชุดพักอาศัย

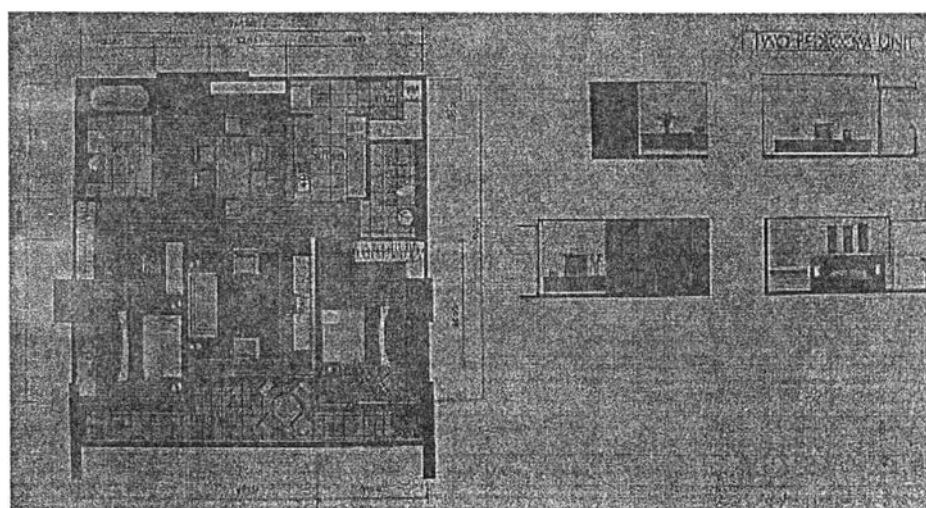
ในส่วนของห้องชุดนั้น ตั้งแต่ชั้น 12 จนถึง ชั้น 35 นั้น เป็นพื้นที่พักอาศัยที่ประกอบไปด้วยทั้งห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน , 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน ที่มีขนาดพื้นที่แตกต่างกันไป รวมทั้งสิ้น 165 ยูนิต

แต่ละห้องชุดพักอาศัย ได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่ต่างๆ ทั้งพื้นที่นั่งเล่น พื้นที่รับประทานอาหาร พื้นที่ครัว ห้องนอน และห้องน้ำ ตามสัดส่วนและขนาดพื้นที่ตามแบบนั้นๆ โดยในส่วนของห้องนั่งเล่น และห้องนอนล้วนได้รับการตกแต่งพื้นด้วยไม้เนื้อแข็งอย่างดี พร้อมความโปร่งสบายด้วยเพดานสูง 2.90 เมตร และผนังกระจกขนาดใหญ่จากพื้นจรดเพดานที่เปิดรับแสงธรรมชาติอย่างเต็มที่ และสามารถรับชมทัศนียภาพภายนอกอย่างสง่างาม

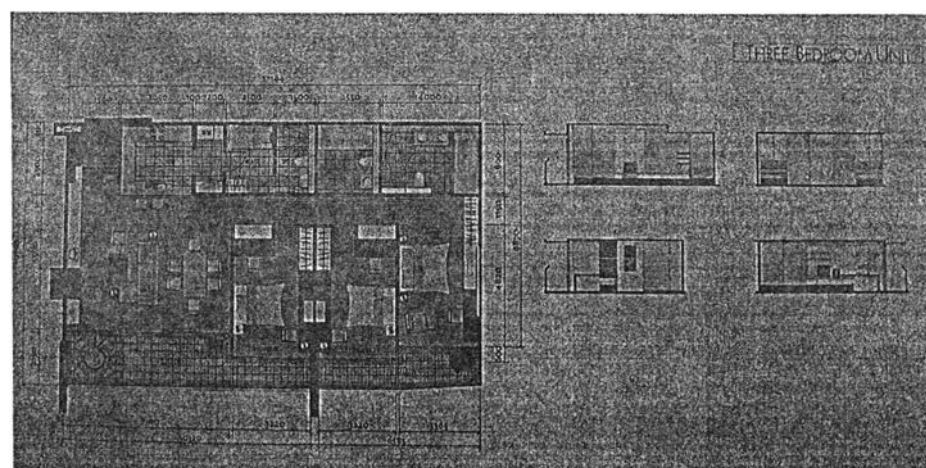
ในส่วนของห้องน้ำได้รับการออกแบบอย่างประณีตบรรจง ด้วยสุขภัณฑ์คุณภาพนำเข้าจากต่างประเทศ รวมถึงห้องครัวที่ได้รับการออกแบบให้สามารถปรับแต่งให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ของเจ้าของห้องชุด ทั้งแบบกันเป็นสัดส่วนหรือแบบเปิดโล่งทันสมัย



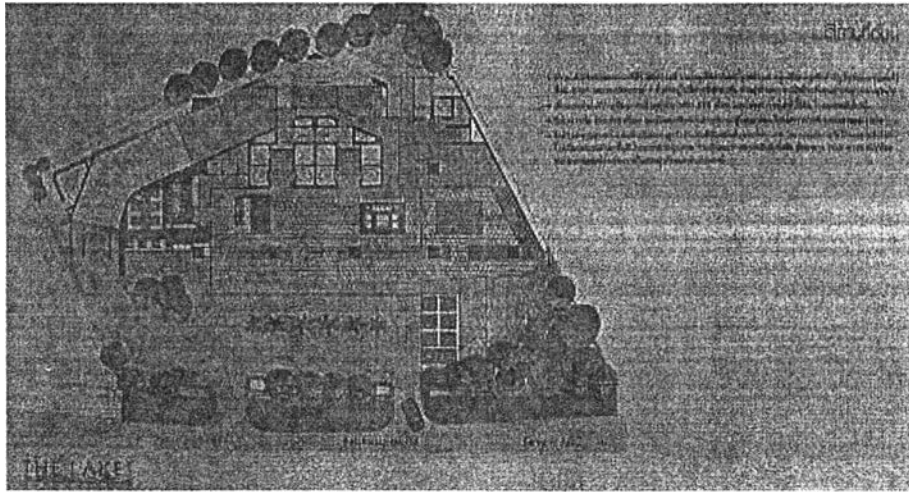
ภาพที่ 3.14 แสดงผังห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ขนาดประมาณ 8.40 X 9.50 เมตร



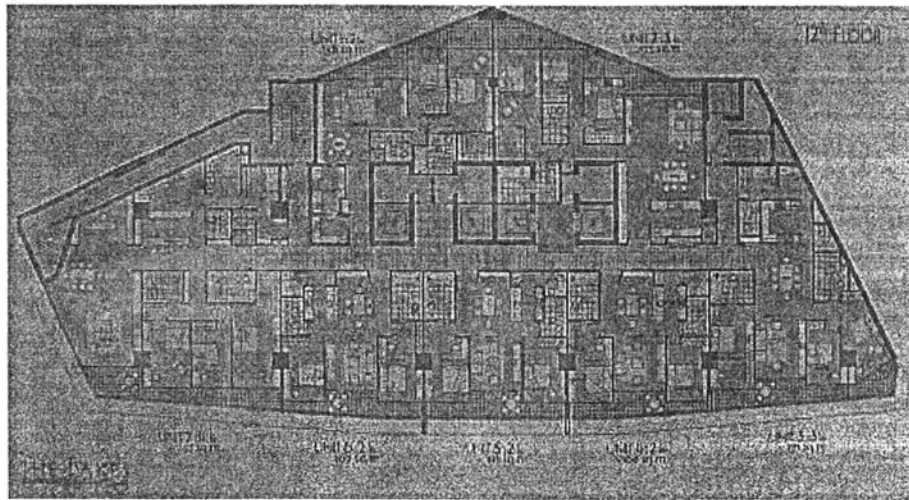
ภาพที่ 3.15 แสดงผังห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน ขนาดประมาณ 9.40 X 10.50 เมตร



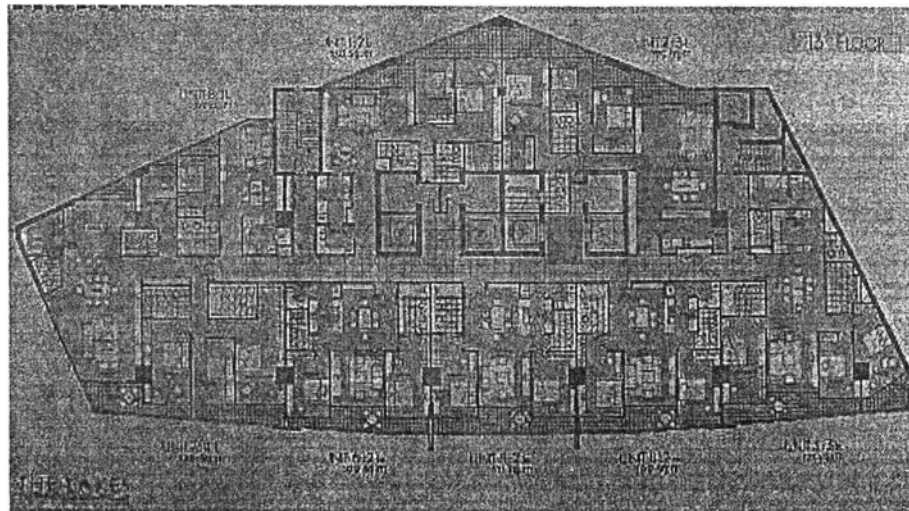
ภาพที่ 3.16 แสดงผังห้องชุดแบบ 3 ห้องนอน ขนาดประมาณ 10.75 X 17.15 เมตร



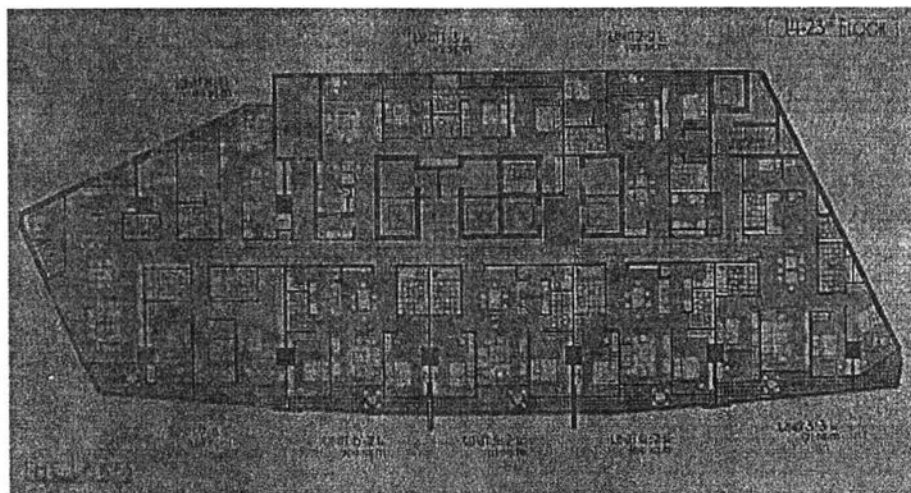
ภาพที่ 3.17 แสดงผังพื้นที่ 1



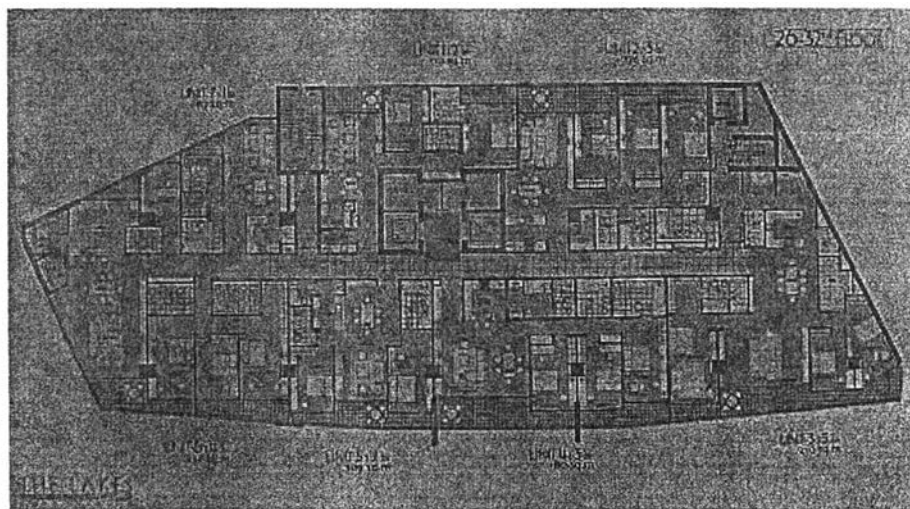
ภาพที่ 3.18 แสดงผังพื้นที่ 12



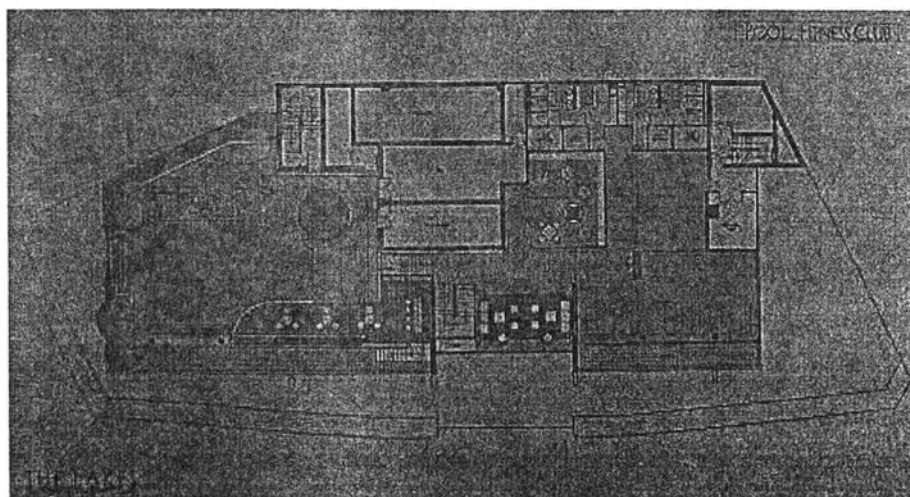
ภาพที่ 3.19 แสดงผังพื้นที่ 13



ภาพที่ 3.20 แสดงผังพื้นที่ 14 - 23

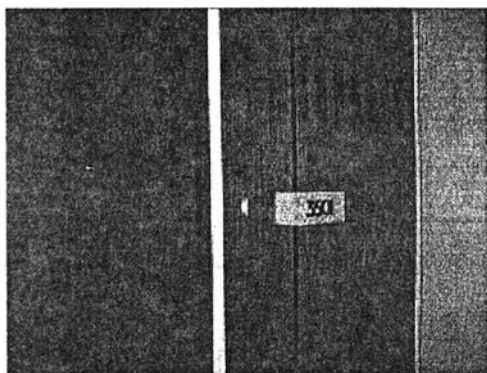


ภาพที่ 3.21 แสดงผังพื้นที่ 26 - 32

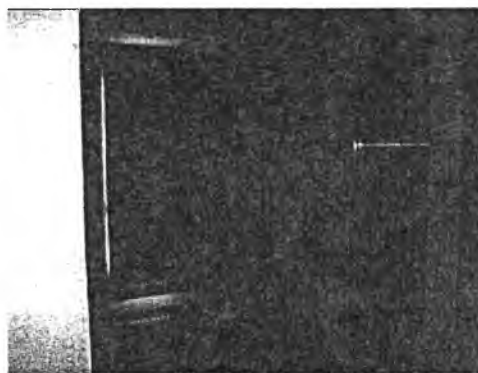


ภาพที่ 3.22 แสดงผังพื้นที่ 36

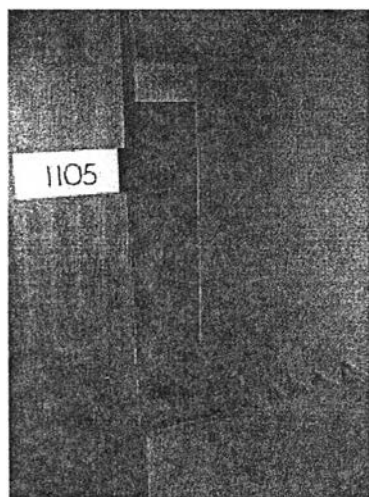




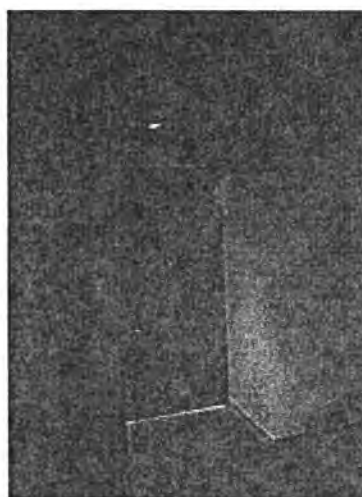
ภาพที่ 3.23 แสดงการตกแต่งด้านหน้าห้องชุดพักอาศัย



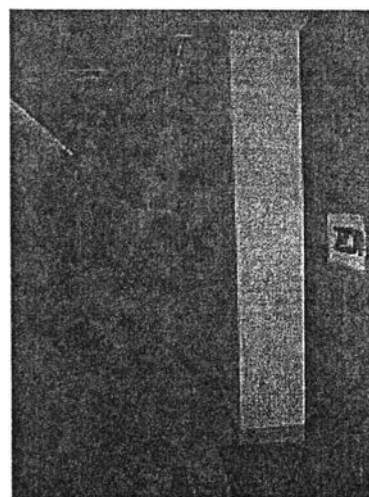
ภาพที่ 3.24 แสดงบรรยากาศโถงลิฟท์



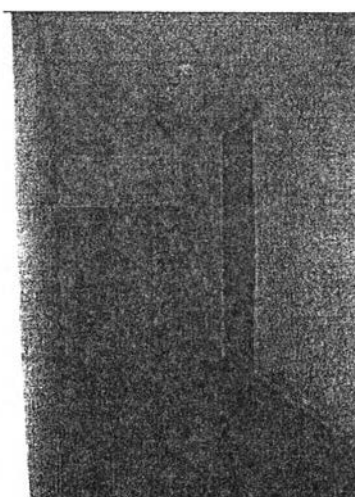
ภาพที่ 3.25 แสดงทางเข้าห้องชุดเลขที่ 1105



ภาพที่ 3.26 แสดงทางเข้าห้องชุดเลขที่ 1106 ซึ่งตั้งอยู่ด้านข้างช่องลิฟท์ทั้งสองข้างในชั้นที่ 11



ภาพที่ 3.27 แสดงโถงทางเดินภายในแต่ละชั้น

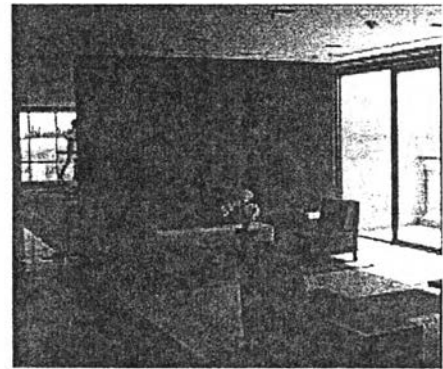
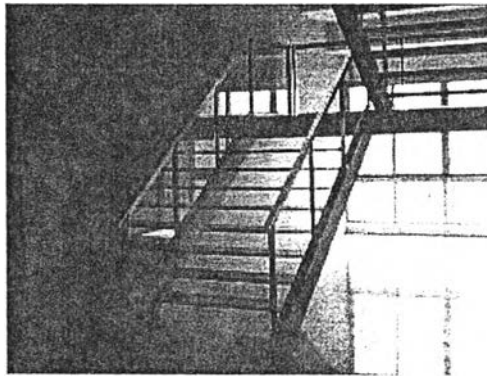


ภาพที่ 3.28 แสดงทางลงสู่ทางหนีไฟ

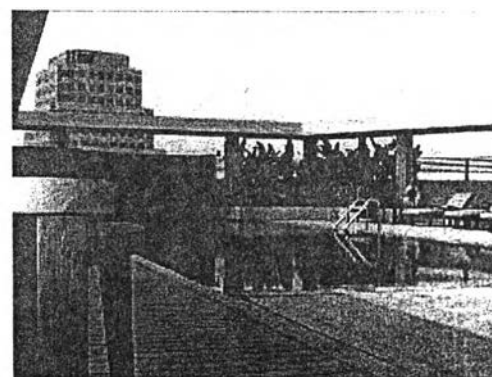
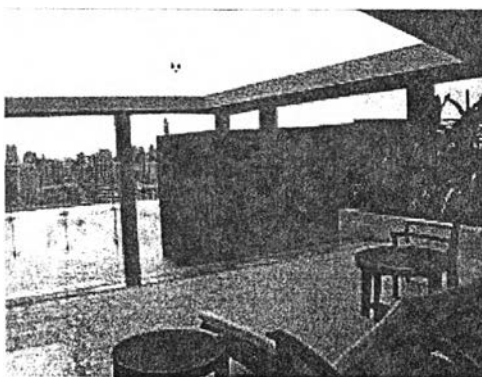
- พื้นที่ส่วนกลาง

บนพื้นที่ชั้น 36 ของอาคารชุด เดอะเลค คอนโดมิเนียม พรังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ประกอบด้วย

- โถงนั่งพักผ่อนขนาดใหญ่ที่สามารถชมทัศนียภาพมุมกว้างของกรุงเทพฯ ความเขียวขจีของสวนลุมพินี และความร่มรื่นรายล้อมบึงน้ำขนาดใหญ่ของสวนเบญจกิติ
- สระว่ายน้ำไร้ขอบ ที่ให้ความรู้สึกมีความสุขอย่างมีอิสระไม่มีที่สิ้นสุด พร้อมการตกแต่งในบรรยากาศระเบียบริมสวนเหมาะแก่การพักผ่อนหย่อนใจ
- ห้องเอนกประสงค์สำหรับการจัดกิจกรรมหรือจัดสังสรรค์อย่างที่คุณต้องการ
- ห้องออกกำลังกาย (The Lake Fitness Center) ที่มีเครื่องออกกำลังกายให้บริการตามความต้องการของผู้พักอาศัยในโครงการ
- ห้องอบไอน้ำ พร้อมห้องเปลี่ยนชุดเสื้อผ้าที่เป็นสัดส่วนสำหรับสุขภาพบุรุษ และสุภาพสตรี



ภาพที่ 3.29 แสดงห้องเอนกประสงค์สำหรับการจัดกิจกรรม ภาพที่ 3.30 แสดงโถงมุนั่งพักผ่อน

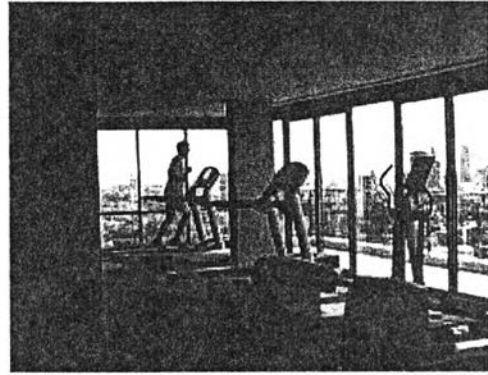


ภาพที่ 3.31 แสดงสระว่ายน้ำไร้ขอบ

ภาพที่ 3.32 แสดงบรรยากาศระเบียบริมสวน



ภาพที่ 3.33 แสดงห้องออกกำลังกาย

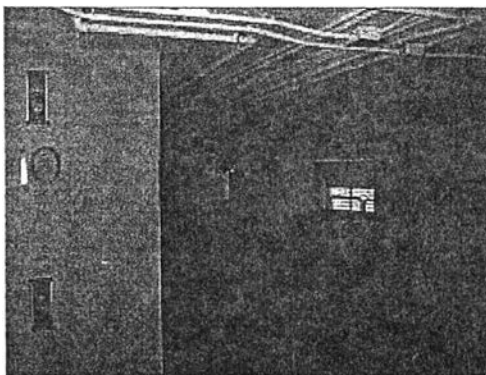


ภาพที่ 3.34 แสดงเครื่องออกกำลังกาย

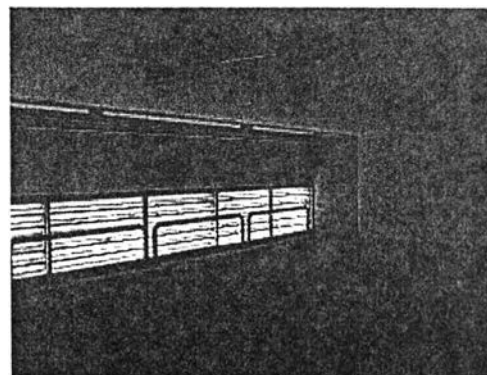
- ส่วนที่จอดรถโครงการ  
บนพื้นที่ชั้น 2 ถึง ชั้น 11 ของอาคารเป็นพื้นที่จอดรถกว่า 285 คัน



ภาพที่ 3.35 แสดงทางลาดขึ้นที่จอดรถภายในอาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.36 แสดงที่จอดรถภายในอาคาร

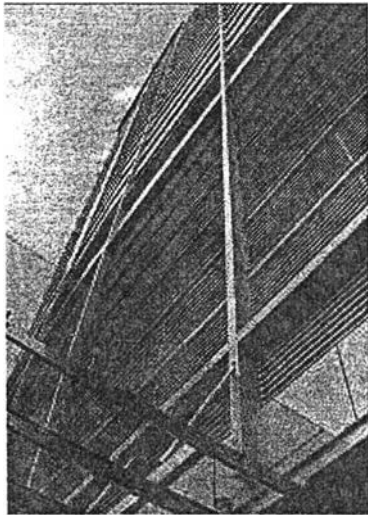


ภาพที่ 3.37 แสดงที่จอดรถภายในอาคาร

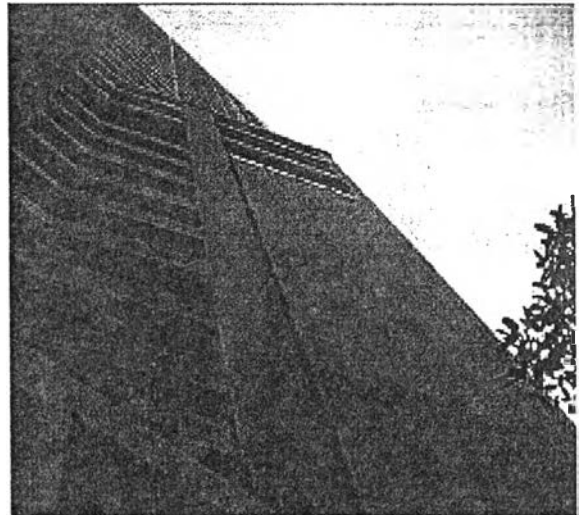
### 3.3 รูปลักษณ์อาคาร



ภาพที่ 3.38 แสดงทัศนียภาพจำลอง



ภาพที่ 3.39 แสดงลักษณะรูปลักษณ์  
ด้านหน้าอาคาร



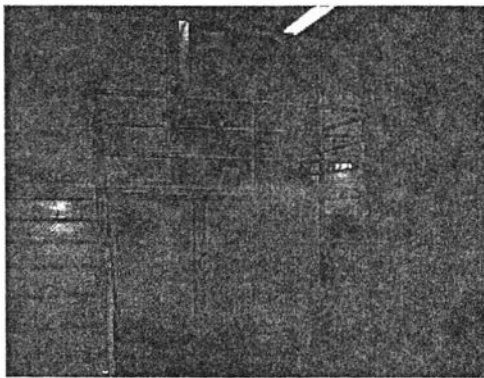
ภาพที่ 3.40 แสดงลักษณะรูปลักษณ์  
ด้านหลังอาคาร

### 3.4 งานระบบประกอบอาคาร

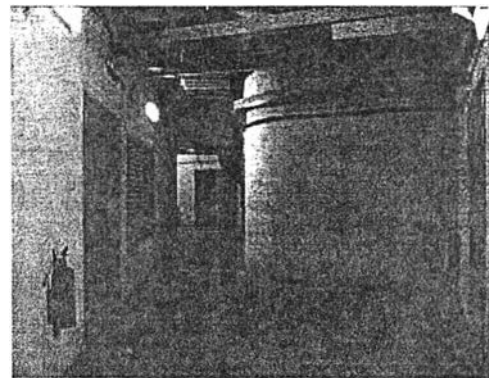
#### 3.4.1 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการได้รับการบริการจากการไฟฟ้านครหลวง โดยโครงการดำเนินการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีขนาดไฟฟ้าประมาณ 4 เมกะวัตต์ ซึ่งวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบไฟฟ้าได้พิจารณาจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ ที่ครอบคลุมการใช้ไฟฟ้าทั้งในส่วนห้องพัก และส่วนกลาง

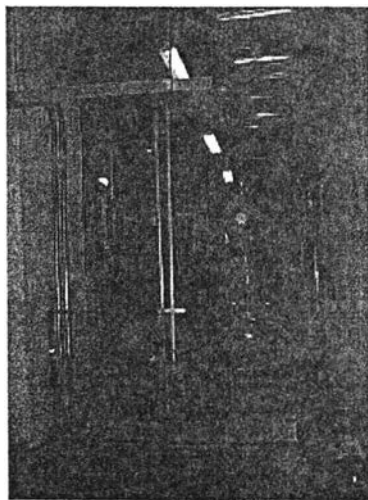
ระบบไฟฟ้าภายในโครงการประกอบด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) ซึ่งมีหน้าที่รับกระแสไฟฟ้าแรงสูงจากระบบการจ่ายไฟฟ้านครหลวง และระบบจ่ายไฟฟ้า (Low Voltage Distribution System) มีทำหน้าที่รับกระแสไฟฟ้าที่ผ่านหม้อแปลงแล้ว ก่อนที่จะจ่ายไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ ซึ่งทั้งสองระบบตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นใต้ดินของอาคาร



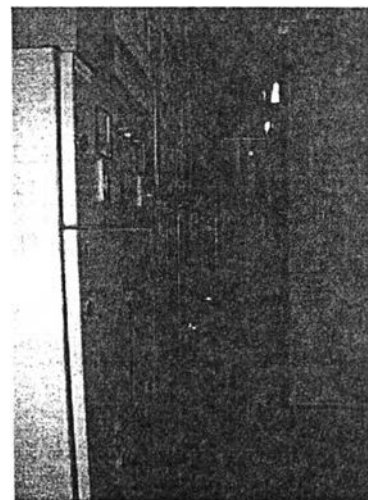
ภาพที่ 3.41 แสดงทางลงสู่พื้นที่ชั้นใต้ดิน



ภาพที่ 3.42 แสดงพื้นที่ชั้นใต้ดิน



ภาพที่ 3.43 แสดงห้องระบบประปาของอาคาร



ภาพที่ 3.44 แสดงห้องเครื่องระบบไฟฟ้า

### 3.4.2 ระบบน้ำประปา

ทางโครงการได้ใช้น้ำประปาที่ได้รับการบริการจากการประปานครหลวง โดยโครงการได้ต่อท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร เข้ากับระบบท่อส่งน้ำประปาของการประปานครหลวงบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ เพื่อเข้าสู่ถังกักเก็บน้ำที่ได้มีการเตรียมไว้ในบริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร ซึ่งถังเก็บน้ำดังกล่าวนี้มีปริมาตร 450 ลูกบาศก์เมตร นอกจากนี้ยังมีถังเก็บน้ำในชั้นดาดฟ้าที่มีปริมาตร 125 ลูกบาศก์เมตร ที่ได้มีการสูบขึ้นมากักเก็บสำรองไว้เพื่อการจ่ายน้ำในระบบ Down Feed ที่มีท่อในการจ่ายน้ำขนาด 150 มิลลิเมตร

### 3.4.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

ภายในโครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบตะกอนเร่งแบบเติมอากาศ (Extended Aeration) เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของโครงการ ระบบดังกล่าวสามารถรองรับน้ำเสียได้ 208 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการประกอบด้วย

- บ่อปรับสมดุล
- บ่อเติมอากาศ
- บ่อตกตะกอน
- บ่อเติมคลอรีน
- บ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว
- บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน

นอกจากนี้ยังมีตะแกรงดักเศษอาหาร และวัสดุขนาดใหญ่ เพื่อลดปริมาณความสกปรกของน้ำเสีย และจัดให้มีบ่อดักไขมันที่สามารถกำจัดไขมันและน้ำมันในน้ำเสีย ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

### 3.4.4 ระบบจัดการขยะมูลฝอย

ได้มีการดำเนินการจัดพื้นที่รองรับขยะที่เกิดขึ้นอย่างเพียงพอ คือ

- จัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง เพื่อรวบรวมขยะเปียกและขยะแห้ง ไว้ในห้องพักขยะในแต่ละชั้น ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับลิฟท์ขนของภายในโครงการ
- จัดให้มีถังขยะส่วนกลางในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงส่วนกลาง สำนักงาน สระว่ายน้ำ เป็นต้น
- จัดให้มีห้องขยะส่วนกลางในการจัดเก็บขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการทั้งหมด ซึ่งสามารถเก็บขยะที่เกิดขึ้นได้มากกว่า 3 วัน



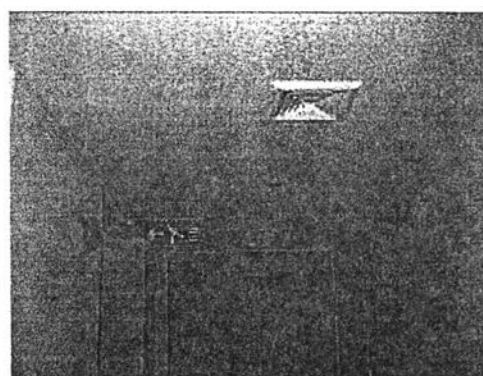
ภาพที่ 3.45 แสดงห้องเก็บขยะรวมของอาคาร

### 3.4.5 การป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ประกอบด้วย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ทางหนีไฟ และระบบผจญเพลิง ระบบป้องกันอัคคีภัยจะเริ่มทำงานทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยอุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณอัตโนมัติจะถูกกระตุ้นด้วยอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันและความร้อน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมรวม ซึ่งจะทำหน้าที่ตรวจสอบเหตุดังกล่าว และควบคุมให้อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้เริ่มทำงาน เมื่อมีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ผู้พักอาศัยในโครงการจะสามารถออกจากตัวอาคารโดยทางหนีไฟได้ทันที ซึ่งได้มีการมีการจัดเตรียมป้ายแสดงข้อปฏิบัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ แผ่นผังแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง ป้ายแสดงทางหนีไฟ ไว้ในแต่ละชั้นด้วย

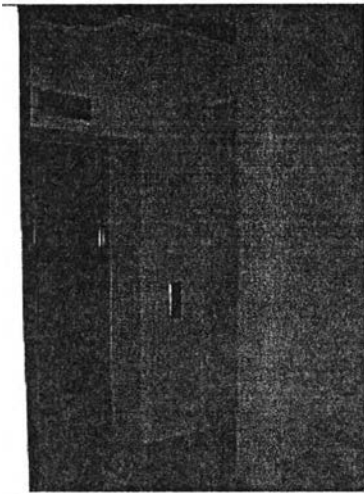


ภาพที่ 3.46 แสดงป้ายหนีไฟ หัวจ่ายสปริงเกอร์

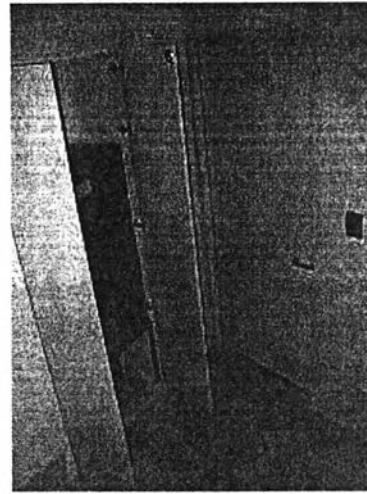


ภาพที่ 3.47 แสดงกริ่งสัญญาณเพลิงไหม้

ในส่วนของการระงับเหตุอัคคีภัย ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง (Sprinkle System) ซึ่งติดตั้งอยู่ทั่วบริเวณโครงการจะเริ่มทำงานทันทีเมื่อถูกกระตุ้นด้วยความร้อนจากการเผาไหม้ นอกจากนี้โครงการจะทำการติดตั้งตู้ดับเพลิงไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร ภายในตู้จะมีอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการดับเพลิง เพื่อความสะดวกในการใช้งาน เพื่อให้สามารถระงับเหตุอัคคีภัยได้ทันทั่วทั้ง



ภาพที่ 3.48 แสดงลิฟท์ดับเพลิง



ภาพที่ 3.49 แสดงระบบดับเพลิงภายในอาคารแต่ละชั้น

#### 3.4.6 ระบบระบายน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกลงตามระเบียงส่วนต่างๆ ของอาคารจะถูกรวบรวมลงไปตามท่อแนวดิ่ง ลงสู่ระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคาร ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝน ก่อนที่จะระบายเข้าสู่บ่อนกึ่งน้ำที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ จากนั้นจึงจะระบายออกสู่ระบบระบายน้ำของกรุงเทพฯ ตามแนวถนนรัชดาภิเษก



ภาพที่ 3.50 แสดงรางระบายน้ำโดยรอบอาคาร



ภาพที่ 3.51 แสดงฝาท่อระบายน้ำในชั้นดาดฟ้า