

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ LA CASITA HUA HIN (ลา คาซิตา หัวหิน) เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 705 ห้อง (ห้องสำนักงานนิติบุคคล ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร A) และที่จอดรถยนต์ 154 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น ตั้งอยู่ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยโครงการก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.40 ตร.ม. บนโฉนดที่ดินเลขที่ 6150 เลขที่ดิน 644

โครงการ LA CASITA HUA HIN (ลา คาซิตา หัวหิน) ได้ออกแบบให้มีเส้นทางเดินรถเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8.0 เมตร เชื่อมต่อกับเพชรเกษม ความกว้าง 40 เมตร ซึ่งการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก โดยการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากกรุงเทพมหานครมุ่งใต้ไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) จนถึงซอยหัวหิน 94/2 และพื้นที่โครงการจะอยู่ฝั่งซ้ายมือ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คำจำกัดความสำหรับอาคารบางประเภทไว้ ดังนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)

“อาคารอยู่อาศัยรวม ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับ หลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

“อาคารอยู่อาศัยรวม ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับ หลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟท์แยกจากกัน หรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย (พระราชบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

การพัฒนาโครงการบนพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างเท่ากับ 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.40 ตร.ม. โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมี

ห้องชุดพักอาศัย 705 ห้อง โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.70 ม. และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน ดังนี้

- พื้นที่อาคารรวม (อาคาร A) เท่ากับ 7,737.79 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวม (อาคาร B) เท่ากับ 8,366.18 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวม (อาคาร C) เท่ากับ 9,688.89 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวม (อาคาร D) เท่ากับ 9,261.93 ตารางเมตร

2.3 ผังบริเวณโครงการ (Lay out)

อาคารโครงการจัดเป็นอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ การจัดวางรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการบนเนื้อที่ดิน 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.40 ตร.ม. ดังแสดงใน รูปที่ 2.3-1



รูปที่ 2.3-1 แผนที่ตั้งโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร

2.4 สถานภาพโครงการ

สำหรับสภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่ว่างตั้งอยู่ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้า-ออก โครงการ ดังนั้นสภาพแวดล้อมของโครงการ ส่วนใหญ่จะประกอบด้วย กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้า คอนโดมิเนียม โรงแรม และสถานประกอบการต่างๆ ตามแนวถนนทั้ง 2 ฝั่งของถนนเพชรเกษม โดยมีอาณาเขตคิดพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ ที่ดินเอกชน และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น
- ทิศใต้ ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ถนนเพชรเกษม กว้าง 40 ม. ถัดไปเป็นคอนโดเซนต์หัวหิน สูง 19 ชั้น
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ที่ดินเอกชน และ โรงแรม B2 สูง 8 ชั้น

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ LA CASITA HUA HIN (ลา คาซิตา หัวหิน) เป็นอาคารชุดพักอาศัย มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร จัดให้มีที่จอดรถยนต์ 154 คัน ตั้งแสดงแบบจำลองอาคารโครงการ การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นและพื้นที่พื้นที่ใช้สอยอาคาร

2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

2.6.1 เปรียบเทียบข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและความสอดคล้องในการดำเนินโครงการ

(1)ผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ.2540 ผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 352 (พ.ศ. 2540) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้หมดอายุการบังคับใช้แล้ว และยังมีผังเมืองฉบับใหม่ประกาศ ออกมาบังคับใช้ ตามผังเมืองรวมหัวหิน พ.ศ. 2540 พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีส้ม บริเวณหมายเลข 2.20 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งกำหนดให้ ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการ อื่น ให้ใช้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(2) คลังวัตถุดิบทรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุดิบทราย

(3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษา น้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) สถานที่บรรจุก๊าซประเภทสถานีบรรจุ ก๊าซและประเภทลานบรรจุ ก๊าซ และสถานที่เก็บ ก๊าซประเภทโรงเก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(5) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา ระเบิด หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่า ด้วยการ สงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญ

(6) ไซโลเก็บผลผลิตผลการเกษตร

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(8) กำจัดมูลฝอย

จากการตรวจสอบ พบว่า โครงการอยู่ในที่ดิน บริเวณหมายเลข 2.20 (พื้นที่สีส้ม) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ให้ ใช้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 5 ของ ที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 8 ประเภท ซึ่งพื้นที่ โครงการไม่ขัดต่อข้อกำหนด ผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 352 (พ.ศ. 2540)

(2) ร่างผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

จากการตรวจสอบการใช้ที่ดินโครงการโดยสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน พบว่า ที่ตั้งโครงการขณะนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ .ศ. 2540 ได้หมดอายุการใช้บังคับแล้ว เมื่อวันที่ 3 กันยายน พ.ศ. 2547 และการจัดทำร่างผังเมืองรวมเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ได้ดำเนินการตามลำดับถึงขั้นตอนที่ 7 (รวบรวม ตรวจสอบ พิจารณา คำร้อง และแจ้งผลการพิจารณาคำร้องต่อผู้ร้อง ซึ่งยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ แต่ปัจจุบัน ในเขตเทศบาลเมืองหัวหินมีผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ .ศ. 2558 และเทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลเมืองหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557 บังคับใช้ ซึ่งจากการตรวจสอบพบข้อกำหนดดังนี้

2.1) ผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ .ศ. 2558 จากการตรวจสอบผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ .ศ. 2518 และมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการ ผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีชมพู บริเวณหมายเลข 1.1 เป็นที่ดิน ประเภท ตาม ข้อ 7 ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับ เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ห้าม ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด

จากการตรวจสอบ พบว่า โครงการอยู่ในที่ดิน บริเวณหมายเลข 1.1 ที่ดินประเภทชุมชน ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่ อาศัย พาณิชยกรรมเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม

สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ กิจการตามที่กำหนด 7 ประเภท ซึ่งพื้นที่โครงการก่อสร้างเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ดังนั้น จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

2.2) เทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน จากการตรวจสอบการใช้ที่ดินโครงการกับเทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน เรื่อง กำหนดบริเวณห้าม ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลเมืองหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

(3) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอ บ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน และอำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ .ศ.2553 พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 4 (พื้นที่เทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พื้นที่เทศบาลเมืองหัว หิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์) ที่ตั้งโครงการตามแผนที่เขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ

ข้อ 8 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ตามข้อ 4 ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ต้องห้ามตามข้อ 5 ข้อ 6 หรือข้อ 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเล เข้าไปในแผ่นดินเป็น ระยะ 50 เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร และมี ระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร

(2) พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ที่วัดจากแนวเขตตาม (1) เข้าไปในแผ่นดินเป็น ระยะ 150 เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร

(3) พื้นที่บริเวณที่ 4 และบริเวณที่ 5 ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารเดี่ยว ชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 2 เมตร มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร อาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์ที่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร เชื้อน ทางหรือท่อระบาย น้ำ ร้วหรือกำแพง 12 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์

(4) พื้นที่บริเวณที่ 4 และบริเวณที่ 5 ที่วัดจากแนวเขตตาม (3) เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันไม่เกิน 12 เมตร และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์

(5) พื้นที่บริเวณที่ 5 ที่วัดจากแนวเขตตาม (4) เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 500 เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

(6) พื้นที่บริเวณที่ 5 ภายในพื้นที่ที่มีรัศมีโดยรอบเป็นระยะ 100 เมตร วัดจากเขตที่ดินของพระตำหนักห้วยทรายใหญ่ให้มีได้เฉพาะอาคารเดี่ยว ชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า 2 เมตร มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร อาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์ที่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพงที่มีความสูงไม่เกิน 1 เมตร ประตูและสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ทะเล

(7) พื้นที่บริเวณที่ 6 ให้มีได้เฉพาะท่าเทียบเรือสาธารณะสำหรับเรือประมงหรือเรือเพื่อการท่องเที่ยวขนาดต่ำกว่า 60 ตันกรอส หรือท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา

(8) พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 และบริเวณที่ 5 ภายในพื้นที่ที่มีรัศมีโดยรอบ เป็นระยะ 100 เมตร วัดจากเขตที่ดินของโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุศิลปวัตถุ และ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ข้อ 9 การวัดความสูงของอาคาร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้น ดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ในกรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับถนนสาธารณะ หรือสูงกว่าถนน สาธารณะให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ

(2) กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเช่นเดียวกับกรณี (1)

(3) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้นการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้ง ถึงส่วนที่สูงที่สุดของ อาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคารหรือการดำ เนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

(2) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัย รวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน 50 เมตร

(3) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล ตา มกกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลที่มีจำนวน เตียง สำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป

(4) การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือ เพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 250 แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

(5) ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา ที่สามารถรับเรือได้ตั้งแต่ 50 ลำขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

(6) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมที่มีขีดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้เกิน 3,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณในการกำจัดเกิน 50 ตันต่อวันและโรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(7) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หลัง หรือห้องแถว ตึกแถว บ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันไปให้บริการเป็นสถานที่พักใน ลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(8) โรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าตั้งแต่ 5 เมกกะวัตต์ขึ้นไป

(9) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(10) การก่อสร้างหรือขยายกำแพงริมชายฝั่งหรือตลิ่งแนวชายฝั่งที่มีความยาวตั้งแต่ 200 เมตร ขึ้นไป รอดักทราย เขื่อนกันทรายและคลื่น ร่องกั้นกระแสน้ำ แนวเขื่อนกันคลื่นนอกฝั่งทะเลหรือสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่มี ลักษณะเดียวกัน

เมื่อพิจารณาที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 4 ซึ่งภายในบริเวณที่ 4 (พื้นที่เทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พื้นที่เทศบาลเมืองหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์) โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย 705 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งถนนดังกล่าวบริเวณหน้า โครงการมีความกว้าง 40 ม. โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.70 ม. (ไม่เกิน 23 ม.) และมีที่ว่าง ปราศจากสิ่งปกคลุม ร้อยละ 54.18 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) ทั้งนี้พื้นที่ โครงการอยู่บริเวณที่ 4 และอยู่ในระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินประมาณ 260 เมตร (มากกว่า 150 เมตร) ดังสำเนาหนังสือตรวจสอบระยะระหว่างแนวเขตที่ดินถึงแนวชายฝั่งทะเล โดยเทศบาลเมืองหัวหิน แสดงในภาคผนวก ก.2 ดังนั้นโครงการจึงสามารถก่อสร้างโครงการได้โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดแต่อย่างใด

(4) กฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 บริเวณที่ 4 (พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 3 ตลอดแนวออกไปอีกเป็นระยะ 500 เมตร ยกเว้นพื้นที่บริเวณที่ 5) ระบุว่า ข้อ 2 (ง) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

(2) อาคารตาม (ค) (2) และ (5)

(3) อาคารตาม (ค) (18) ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 200 ตารางเมตร

(4) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขอ อนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

ทั้งนี้โครงการได้การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) และกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ

ทั้งนี้การพัฒนาโครงการบนพื้นที่ ที่จะขออนุญาตก่อสร้างเท่ากับ 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.40 ตร.ม. โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย 705 ห้อง โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.70 ม. (ไม่เกิน 23 ม.) และมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 55.31 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) ดังนั้นโครงการจึงสามารถก่อสร้างโครงการได้โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดแต่อย่างใด

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ พบว่า มีการจัดให้มีพื้นที่ว่างในแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารโครงการ ให้มีความสอดคล้องตามข้อกำหนดต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดการคิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อ แปลงที่ดินของโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) และอัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมต่อพื้นที่โครงการ (BCR) ดังนี้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่ภายในโครงการขนาด 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.40 ตร.ม. ประกอบด้วย พื้นที่อาคาร ปกคลุมดินและพื้นที่ว่าง และสำหรับการใช้พื้นที่ของโครงการและอัตราส่วนการใช้พื้นที่

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดินของโครงการ หรือ Floor Area Ratio (FAR)

พื้นที่ดินของโครงการ	= 10,566.40 ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมของโครงการที่ใช้คิดอัตราส่วนที่ดิน	= 34,643.84
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	= 34,643.84 / 10,566.40
	= 3.28 : 1

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของโครงการเท่ากับ 3.28 : 1

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 10,566.40	ตร.ม.
พื้นที่ส่วนปกคลุมดินรวม	= 4,841.32	ตร.ม.
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 10,566.40 - 4,841.32	
	= 5,725.08	ตร.ม.
คิดเป็นร้อยละ	= (5,725.08 x 100) / 10,566.40	
	= 54.18	ของพื้นที่โครงการ

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมของพื้นที่โครงการ (OSR) ร้อยละ 54.18 (ไม่น้อยกว่า 30 ของเนื้อ ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535)

4) อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมต่อพื้นที่โครงการ (BCR)

พื้นที่ส่วนปกคลุมดินรวม	= 4,841.32 ตร.ม.
พื้นที่ดินโครงการ	= 10,566.40 ตร.ม.
อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมต่อพื้นที่โครงการ	= (4,841.32/ 10,566.40) x 100
	= 45.82 ของพื้นที่โครงการ

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมต่อพื้นที่โครงการ (BCR) ร้อยละ 45.82 ของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ การก่อสร้างจริงจะมีการควบคุมการก่อสร้างให้พื้นที่ต่างๆ และตามที่ระบุไว้ในรายงาน โดยตลอด ระยะเวลาก่อสร้างจะมีบริษัทที่ทำ หน้าที่บริหารงานก่อสร้าง ซึ่งจะคอยควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาให้เป็นไป ตามมาตรฐาน เพื่อให้การก่อสร้างตรงกับแบบที่ได้มาตรฐาน

2.6.2 ความสูงอาคาร ที่ว่างหน้าอาคาร แนวอาคาร ที่ว่างหน้าอาคารและระยะถอยร่น

(1) ความสูงอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวดที่ 4 ข้อ 44 กำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่า จากจุด หนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนน สาธารณะที่อยู่ ใกล้อาคารนั้นที่สุด และกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บริเวณที่ 4 ระบุว่า (ง) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้บุคคลใด ก่อสร้างอาคาร ข้อ (1) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ถนนเพชรเกษม ซึ่งถนนดังกล่าวบริเวณหน้าโครงการมีความกว้าง 40 ม. มีระยะ ราบที่วัดจากเขตทางถึงแนวอาคารเท่ากับ 26.99 ม. ทำให้อาคารต้องมีความสูงไม่เกิน 133.98 ม. (2 x (40126.99)) ซึ่งอาคารโครงการมีระดับความสูงจากดินถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.70 ม. ดังนั้นอาคารจึงมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบ ดังรูปที่ 2.6.2-1 เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บริเวณที่ 4

(2) ระยะร่น และที่ว่างหน้าอาคาร

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่น แนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธา รณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเสา รั้วติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนน สาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รั้วแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน สาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้รั้วแนว อาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้รั้วแนวอาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร พื้นที่โครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร บริเวณหน้า โครงการติดกับถนนสาธารณะ (ถนนเพชรเกษม) มีความกว้าง 40 เมตร (มากกว่า 20 เมตร) และมีระยะรั้วจากแนว อาคารถึงจากเขตถนนเพชรเกษม 26.99 เมตร (มากกว่า 2 เมตร)

ข้อ 50 ระบุว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงของ อาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้”

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขต ที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็น ผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำ ผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขต ที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ทั้งนี้ผนังของอาคารโครงการส่วนที่เป็นผนังทึบ มีความสูง 22.70 ม. ซึ่งไม่เกิน 23 ม. และมีระยะห่างของอาคารกับแนวเขตที่ดินของโครงการน้อยที่สุดเท่ากับ 1.44 ม. ซึ่งก่อสร้าง เป็นผนังทึบ สอดคล้องตาม กฎกระทรวง ดังแสดงผังระยะรั้วของโครงการ ไว้ในรูปที่ 2.6.2-2

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2553) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ผนัง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือ ระเบียง ของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือ ระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือ ระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมึระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง ของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของ อาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจาก ผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจาก ผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดต้องอยู่ห่าง จาก ผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดไม่น้อยกว่า 1 เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของคาน้ำฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคาร อื่นให้ ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บดสูงจากพื้นคาน้ำฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ทั้งนี้ผนังของอาคาร A, อาคาร B, อาคาร C และอาคาร D ด้านผนังที่เป็นผนังที่บด มีความสูง 22.70 ม. (ไม่เกิน 23 ม.) และมีระยะห่างของจากผนังของอาคารระหว่างอาคารภายในโครงการที่มีความสูง 22.70 เมตร (ไม่เกิน 23 เมตร) ด้านที่เป็นผนังที่บดมีระยะห่าง 3.24-12.56 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) ดังนั้นจึง สอดคล้อง ตามกฎกระทรวง ดังแสดงผังบริเวณระยะร่นของอาคาร โครงการ ไว้ในรูปที่ 2.6.2-3

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ .ศ. 2522 บริเวณที่ 4

ระบุว่า (4) ภายในบริเวณที่ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ข้อ (4) อาคารที่มีที่ว่างใน ที่ดิน แปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

โดยอาคาร โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ความจากระดับพื้นดินถึงชั้นหลังคา สูง 22.70 เมตร (ไม่เกิน 23 เมตร) มีลักษณะเพื่อการอยู่อาศัย โดยมีที่ว่างปราศจาก สิ่งปกคลุมร้อยละ 55.31 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)

(3) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

- ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้ (12) “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่ รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

- ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ (7) อาคารขนาดใหญ่

- ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนด (2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ (ซ) อาคาร ขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคาร ขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตาราง เมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

โดยก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย 705 ห้อง โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.70 ม. และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน

ดังนั้นอาคารโครงการเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งทางโครงการจัดให้มีเส้นทางเดินรถและที่ จอดรถภายนอกอาคารเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-Way Traffic) สำหรับทางสัญจรเข้า- ออก และที่ จอดรถได้ อาคารจัดให้เป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-Way Traffic) โดยออกแบบให้ถนนภายในโครงการ ทุกช่วง มีความ กว้างของทางสัญจรไม่น้อยกว่า 6.00 ม. เช่นกัน ซึ่งจากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ .ศ. 2479 ระบุว่า การจัดเส้นทางเดินรถภายในอาคารเป็นแบบเดิน รถสองทาง จะต้องมีความกว้างของทางสัญจรไม่น้อยกว่า 6.00 ม. ซึ่งทางโครงการได้จัดความกว้างของทางสัญจร 6.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 6.00 ม.) ดังแสดงผังระบบการจราจรและที่จอดรถของโครงการ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและอำ นวยความสะดวกในการเข้า- ออกโครงการ ตลอด 24 ชม. และจากการ พิจารณาความเพียงพอของจำนวนที่จอดรถจาก ข้อกำหนดของกฎหมายที่ระบุ ไว้ โดยพิจารณาความเพียงพอของที่ จอดรถจากขนาดของพื้นที่อาคาร จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ข้อ 3 (2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ (ซ) อาคาร ขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกันหรือ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240

ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่า เป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ โครงการจะมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่เท่ากับ 30, 128.09 ตร.ม. ซึ่งตามข้อกำหนดดังกล่าว โครงการจะต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้อย่างน้อย 126 คัน ตามกฎหมาย ($30,128.09 / 240 = 125.53$ คัน) โดย โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ไว้ทั้งสิ้นจำนวน 154 คัน ซึ่งจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งหมดที่จัดไว้ภายในโครงการ มากกว่าที่กฎหมายกำหนด

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

ข้อ 2 ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่ที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาด ดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้า-ออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมออกสู่ถนนเพชรเกษม มีขนาดความกว้าง 8.00 ม. (ผิวจราจรกว้าง 6.00 ม. แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร ขาเข้าโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร และขาออกโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร) และจัดให้มี ช่องจอดรถของโครงการเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และทำเครื่องหมายแสดงขอบเขตที่จอดรถไว้บนพื้นที่จอดรถ ซึ่งที่ จอดรถจะตั้งฉากกับแนวทางเดินรถทั้งหมด และมีขนาดช่องจอดรถกว้าง 2.4 ม. ยาว 5.0 ม. สอดคล้องกับ กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ ติดตั้งกระจกโค้งจราจรบริเวณจุดเลี้ยว เพื่อความปลอดภัยในการเดินรถ พร้อมทั้งจัดให้บริเวณที่จอดรถของ โครงการ มีการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณที่จอดรถ โดยเชื่อมต่อสัญญาณเข้าสู่ห้องนิติบุคคลที่ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของ อาคาร A และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอด 24 ชม.

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีระบบการระบาย น้ำและระบบบำบัด น้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุง น้ำเสียจากอาคารให้เป็น น้ำทิ้งที่มีคุณภาพ ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับ น้ำทิ้ง (1) อาคารประเภท ก (ก) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มี จำนวนห้องนอนรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกัน ตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป (ข) กฎหมายดังกล่าว สอดคล้องกับ ประกาศกฎกระทรวงทรัพยากร ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด มาตรฐานควบคุมการระบาย น้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ข้อ 6)

ข้อ 4 น้ำทิ้งจากอาคารที่จะระบายจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับ น้ำทิ้งได้ ต้องมีคุณภาพ น้ำทิ้งตามประเภทของอาคารตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง

โครงการดำเนินงานเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำ นวน 4 อาคาร มีห้องพักรวม 705 ห้อง จึงจัดเป็นอาคารประเภท ก (1) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป ทั้งนี้ น้ำทิ้งจากอาคารจะไหลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ และระบาย ออกแหล่งรองรับ น้ำทิ้ง ซึ่งจะมีคุณภาพ น้ำทิ้ง ดังนี้ บีโอดี ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร สารแขวนลอย ต้องมีค่าไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร ซัลไฟด์ ต้องมีค่าไม่เกิน 4.0 มิลลิกรัม/ลิตร และค่าที่เคเอ็น ต้องมีค่าไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร

4) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐาน ควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ข้อ 2 ในประกาศนี้ “อาคาร” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้น ไม่ว่าจะมิลักษณะเป็นอาคารหลังเดียว หรือเป็นกลุ่ม ของอาคารซึ่งตั้งอยู่ภายในพื้นที่ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกัน และไม่ว่าจะมีท่อระบายน้ำท่อเดียว หรือมีหลายท่อที่เชื่อมติดต่อกันระหว่างอาคารหรือไม่ก็ตาม

- ข้อ 4 อาคารประเภท ก. (1) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกัน ทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป

- ข้อ 9 มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ประเภท ก.

โครงการ มีห้องพักอาศัยรวม 705 ห้อง จัดเป็นอาคารประเภท ก ทั้งนี้ น้ำทิ้งจาก อาคารจะไหลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ และระบายออกสู่แหล่งรองรับ น้ำทิ้ง ซึ่งจะมีคุณภาพ น้ำทิ้ง ตามมาตรฐานควบคุมการระบาย น้ำทิ้งจากอาคาร ประเภท ก . ต้องมีค่าดังนี้ ความเป็นกรดและด่าง (PH) มีค่าระหว่าง 5-9 ค่าบีโอดี (BOD) ค่าไม่เกิน 20 มก./ล. สารแขวนลอย (Suspended Solids) มีค่าไม่เกิน 30 มก./ล. ซัลไฟด์ (Sulfide) มีค่าไม่เกิน 1.0 มก./ล. สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) ต้องมีค่าเพิ่มขึ้นจากปริมาณ สารละลายในน้ำใช้ตามปกติไม่เกิน 500 มก./ล. ตะกอนหนัก (Settleable Solids) ต้องมีค่าไม่เกิน 0.5 มก./ล. ค่าของน้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease) ต้องมีค่าไม่เกิน 20 มก./ล. และทีเคเอ็น (TKN) ต้องมีค่าไม่เกิน 35 มก./ล. โดยโครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 จุด โดยน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียจะมีค่าอยู่ ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งโครงการจัดให้มีบ่อหน่วง น้ำฝนเพื่อกักเก็บน้ำฝนส่วนเกิน

ทั้งนี้รายละเอียดเปรียบเทียบการออกแบบอาคารของโครงการ และข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคาร พื้นที่ว่าง และแนวอาคาร

2.7 การบริหารโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

2.7.1 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไป ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็น ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพ พร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการ ให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 705 ห้อง โดยโครงการวางแผนใน การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยห้องสำนักงานนิติบุคคลตั้งอยู่ บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A ขนาดพื้นที่ 29.83 ตารางเมตร รายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมี รายละเอียดดังนี้

(1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ .ศ. 2522 สามารถจำแนก ทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินบุคคล หมายถึง ห้องพักอาศัย 705 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ ดิน หรือ ทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

(2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

เนื่องจากที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

(3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้บุคลากร ที่ให้บริการ ร่วมกัน การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยส่วนงาน ควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค แ ละสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบาย น้ำ การ จัดการมูลฝอยมูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรม และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

2.7.2 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

(1) จำนวนผู้พักอาศัย

ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย โดยห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง ทำให้ได้จำนวนผู้พักอาศัย ดังนี้

- ห้องพักอาศัยไม่เกิน 35 ตร.ม. จำนวน 543 ห้อง จะมีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 1,629 คน ($543 \times 3 = 1,629$ คน)

- ห้องพักอาศัยเกิน 35 ตร.ม. จำนวน 162 ห้อง จะมีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 810 คน ($162 \times 5 = 810$ คน)

(2) จำนวนพนักงานในโครงการ ประกอบด้วย พนักงานทำความสะอาด และพนักงานรักษาความปลอดภัย จำนวน 25 คน

จากการประเมินความหนาแน่นของผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 2,464 คน ($1,629 + 810 + 25 = 2,464$ คน)

2.8 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.8.1 ระบบน้ำใช้

(1) ความต้องการใช้น้ำ

จากการประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยประเมินจากอัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 0.20 ลบ.ม./คน-วัน พนักงานโครงการ 50 ลิตร/คน-วัน (6 ลิตร/ตร.ม.-วัน) น้ำใช้สำหรับผู้ให้บริการ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และกิจกรรมอื่นๆ 30 ลิตร/คน-วัน ห้องซักรีด 3,000 ลิตร/เครื่อง-วัน น้ำเติมสระว่ายน้ำ 5 มม./ตร.ม.-วัน (5 ลิตร/ตร.ม.-วัน) และห้องพักขยบรวม 1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน รวมปริมาณน้ำใช้ในโครงการ เท่ากับ 511.34 ลบ.ม./วัน

(2) แหล่งน้ำใช้

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการ น้ำประปาของการประปาเทศบาลหัวหิน โดยเชื่อมต่อจากท่อส่งน้ำประปาปริมาณเพชรเกษมเข้าสู่ภายในโครงการ ดังแสดงในผังบริเวณ ระบบสุขาภิบาล โดยผ่านวาล์วประตูน้ำและมาตรวัดขนาด 100 มม. มาตามท่อประปาภายในโครงการขนาด 100 มม. ส่งน้ำประปาไปเข้าถึงเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร D

(3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการได้ออกแบบให้มีการสำรองน้ำใช้ภายในอาคาร ได้แก่ ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน (ค.ส.ล.) อาคาร D โดยเป็นการสำรองน้ำเพื่อใช้สำหรับอุปโภค-บริโภคทั้งหมด ปริมาตรกักเก็บ น้ำ 546.12 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำ ใช้ให้กับแต่ละอาคารได้ 1.07 วัน ($546.12/511.34$)

(4) ระบบการจ่ายน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

ระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการ โดยใช้เครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน จำนวน 2 ชุด ติดตั้งในห้องเครื่อง ปั๊มน้ำบริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร D เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน (ค.ส.ล.) อาคาร D

โดยเครื่องสูบน้ำชุดที่ 1 จ่ายน้ำให้กับอาคาร A และอาคาร B และชุดที่ 2 จ่ายน้ำให้กับอาคาร C และอาคาร D ซึ่งแต่ละชุดมีอัตราการจ่าย น้ำ 55 ลบ.ม./ชม. ดังแสดงไดอะแกรมแนวตั้งระบบจ่าย น้ำอาคาร A และอาคาร D ตามลำดับ สำหรับไดอะแกรมแนวตั้งระบบจ่ายน้ำอาคาร B และอาคาร C

ทั้งนี้เมื่อมีโครงการเกิดขึ้น จะมีปริมาณการใช้ น้ำประปา 512.02 ลบ.ม./วัน โครงการได้มี มาตรการลด ผลกระทบที่อาจเกิดจากแรงดัน น้ำในเส้นท่อน้ำนอกโครงการที่ลดลง โดยกำหนดระยะเวลา การเติมน้ำในถังเก็บน้ำ ใต้ดินในช่วงเวลา 22.00 น. ถึง 6.00 น. ของแต่ละวัน รวมระยะเวลาการเติม น้ำ 8 ชั่วโมง/วัน และจากปริมาณ ความต้องการใช้ น้ำของโครงการ 512.02 ลบ.ม./วัน ดังนั้นอัตราการเติม น้ำ เท่ากับ 64 ลบ.ม./ชม. (0.0178 ลบ.ม./ วินาที)

ทั้งนี้ท่อประปาสาธารณะหน้าโครงการ (ท่อย่อย) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 12 นิ้ว หรือ 0.30 เมตร แรงดัน น้ำหน้าโครงการ 15 เมตร น้ำ ความเร็วในการไหลของท่อ น้ำประปาสาธารณะก่อนมี โครงการ 1.50 เมตร/ วินาที คิดเป็นอัตราการไหลของ น้ำในท่อประปา 0.1061 ลบ.ม./วินาที เมื่อโครงการ เกิดขึ้นจะมีอัตราการเติมน้ำ 0.0178 ลบ.ม./วินาที อัตราการไหลของ น้ำในท่อประปาเพิ่มขึ้นเป็น 0.1239 ลบ. ม./วินาที ทำให้แรงดันน้ำในเส้น ท่อประปาสาธารณะลดลง 4.8 เมตร น้ำ

(5) การจัดการถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการได้ออกแบบให้มีถังเก็บ น้ำใต้ดินเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีมาตรการในด้านการ จัดการ น้ำใช้ การทำความสะอาด และความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถังเก็บน้ำใต้ดินดังนี้

1) การจัดการน้ำใช้ในถังเก็บน้ำ

ผู้ออกแบบได้เสนอมาตรการป้องกันการกัดเซาะผนังปูนและ โครงสร้างเสา โดยการทาสีฉุ กันซึม ภายในถังเก็บน้ำใต้ดินและเสาที่อยู่ในถังเก็บน้ำใต้ดินทั้งหมด

2) การทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

โครงการจะจัดให้มีการทำ ความสะอาดถังเก็บ น้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถังเก็บ น้ำ สำรอง อย่างน้อยทุก 6 เดือน เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย จึงมีการเส นอมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจ สอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการล้างทำ ความสะอาดถังเก็บ น้ำสำรอง

3) ด้านความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการจัดให้มีการใช้สีรองพื้นและทับหน้าด้วยสีอีพ็อกซี่ ซึ่งมีความหนาตอชั้นสูง มีการ ยึดเกาะดี ทนทาน ทนต่อแรงกระแทกและการขูดขีด น้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะไม่มีการปนเปื้อนและปลอดภัย สำหรับการบริโภค

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการออกแบบให้มีระบบจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล โดยมีรายละเอียดการจัดการ น้ำเสียและสิ่ง ปฏิกูลดังนี้

(1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการมาจากความต้องการใช้ น้ำทั้งโครงการซึ่งมี ปริมาณ 511.34 ลบ.ม./วัน พบว่า มีปริมาณน้ำเสียทั้งโครงการ เท่ากับ 405.68 ลบ.ม./วัน

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากห้อง น้ำ ห้องส้วม ห้องครัว แล ะการล้างทำ ความ สะอาดต่างๆ จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวม น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล แล้วระบายไปยังระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลของ โครงการที่ตั้งอยู่ใต้ดิน โดยมีท่อต่างๆในระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลดังนี้

1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่รวบรวม น้ำเสียที่มาจากอาบ น้ำ และ ล้าง หน้า เข้าสู่ถังดักไขมัน

2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Solid Pipe: S) ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ชัก โครก เข้าสู่ถังแยกกากตะกอน

3) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste Pipe: K) ทำหน้าที่รวบรวม น้ำเสียที่มา จาก ห้องครัว เข้าสู่ถังดักไขมัน

4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ทำหน้าที่ระบายอากาศเพื่อรักษาความดันภายในระบบ ท่อ ระบายน้ำ และช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบาย น้ำเพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ โดยอากาศ จะถูกระบายออกที่ชั้นดาดฟ้า

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ปริมาณน้ำเสียทั้งโครงการ 405.68 ลบ.ม./วัน ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคาร A, B, C, D และห้องพักขะรวม เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบถังคอนกรีตเสริมเหล็ก แบ่งการบำบัดน้ำเสีย เป็น 2 ขั้นตอน คือ บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น (จำนวน 7 บ่อ สามารถรองรับปริมาณ น้ำเสียได้รวมไม่น้อยกว่า 450 ลบ.ม./วัน) และบ่อบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้าย (จำนวน 1 บ่อ สามารถรองรับปริมาณ น้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 410 ลบ.ม./วัน)

บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น

บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น (จำนวน 7 บ่อ) จะรองรับน้ำเสียจากแหล่งกำเนิด เข้าสู่กระบวนการ บำบัด ขั้นต้น ประกอบด้วย ถังเกราะ ถังดักไขมัน และถังปรับเสถียร จากนั้นจะถูกสูบไปยังบ่อบำบัดน้ำเสีย ขั้นสุดท้ายต่อไป โดยมีแหล่งน้ำเสียจากที่ต่างๆ เข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นทั้ง 7 บ่อ แบ่งเป็น 3 ชนิด ได้แก่ Type 1 จำนวน 5 บ่อ รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 60 ลบ.ม./วัน, Type 2 จำนวน 1 บ่อ รองรับน้ำเสียได้ไม่ น้อยกว่า 103 ลบ.ม./วัน และ Type 3 จำนวน 1 บ่อ รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 50 ลบ.ม./วัน ภายในแต่ละ บ่อบำบัดน้ำเสีย

บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้าย (จำนวน 1 บ่อ) รองรับน้ำเสียจากบ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นทั้ง 7 บ่อ เพื่อนำมาบำบัดในขั้นตอนสุดท้าย ซึ่งจากปริมาณ น้ำเสียโครงการ 405.68 ลบ.ม./วัน ออกแบบให้บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้ายสามารถรองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 410 ลบ.ม./วัน

ทั้งนี้ในแต่ละอาคารจะถูกแบ่งระบบรวบรวมน้ำเสียเป็น 2 ชุด บริเวณใต้พื้นที่ชั้นที่ 2 ของแต่ละอาคาร เพื่อเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น จำนวน 2 บ่อ โดยบ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นจะตั้งอยู่ใกล้กับระบบรวบรวมน้ำเสียแต่ละชุด จากนั้น น้ำเสียจากบ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้นจะถูกสูบไปยังบ่อบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้าย ดังแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้ออกแบบให้ท่อระบายน้ำโสโครกให้มีความลาดชันไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วน ทั้งภายในห้องน้ำของแต่ละห้อง และภายในท่อรวบรวม น้ำเสียตั้งแต่ภายใน ห้องพัก จนกระทั่งถึงบ่อบำบัดน้ำเสีย (เป็นไปตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ข้อ 9 (5)

ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้าย มีค่าความเข้มข้นของ BOD ที่ไหลเข้าถังเติมอากาศ เท่ากับ 400 มก./ลิตร และมีประสิทธิภาพการบำบัด BOD ที่ถังเติมอากาศ เท่ากับ 95% ดังนั้น ค่าความเข้มข้นของ BOD ที่ไหลออกจาก ถังเติมอากาศและไหลออกจากระบบบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้ายไม่เกิน 20 มก./ลิตร และถึงต่างๆ ในระบบบำบัดน้ำเสีย ขั้นสุดท้าย ได้ถูกออกแบบให้เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก ฝังอยู่ใต้ดิน ทั้งนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการได้ ออกแบบให้ตรงตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรมที่เป็นที่ยอมรับ

น้ำทิ้งของโครงการที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีปริมาณความสกปรกในรูปบีโอดี ระบายออกไม่เกิน 20 มก./ล. เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจาก อาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) และเป็นไปกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) แก้ไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ “น้ำทิ้งจากอาคาร ประเภท ก ซึ่งเป็นอาคารชุดตามกฎหมาย หมายความว่าอาคารชุดที่มีจำนวนห้องนอนรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือ หลายหลังรวมกันตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไปที่จะระบายจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับ น้ำทิ้งได้ต้องมีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มก./ล.” โดยน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว (405.68 ลบ.ม./วัน) ส่วนหนึ่งจะถูกนำมาใช้รดต้นไม้ (14.9 ลบ.ม./วัน) ส่วนที่เหลือจะระบายลงสู่บ่อกักน้ำสาธารณะ

ระบบบำบัดน้ำเสียจากห้องพักขยะ

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) ลักษณะ เป็นถังไฟเบอร์กลาสเสริมแรงสำเร็จรูป สามารถรองรับปริมาณ น้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 1 ลบ.ม./วัน โดยรับน้ำเสียจาก ห้องพักขยะรวม (0.05 ลบ.ม./วัน)

2.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

เพื่อป้องกันผลกระทบจากการระบาย น้ำฝนออกภายนอกโครงการ การระบาย น้ำออกภายนอกโครงการ จะต้องมียุทธการระบาย น้ำไม่เกินอัตราการไหลนองของ น้ำก่อนพัฒนาโครงการซึ่งสามารถคำนวณดังนี้

(1) การรวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ

โครงการมีพื้นที่ 10,564.24 ตร.ม. การระบาย น้ำรอบอาคารโดย น้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการจะไหล รวมลงสู่ท่อ ระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3-0.6 เมตร ด้วยความลาดชัน 1:200 จากนั้นจะไหลรวมลงสู่บ่อ หนองน้ำ และถูกสูบระบายออกสู่บ่อพักน้ำสาธารณะนอกโครงการต่อไป

(2) อัตราการไหลนองของน้ำก่อนและหลังการพัฒนาโครงการ

เนื่องจากสัมประสิทธิ์การไหลนองที่ เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ทำให้น้ำฝนที่ตกภายในโครงการ ระบายออกสู่ภายนอกที่ตั้งโครงการได้เร็วขึ้น อัตราการไหลนอง น้ำฝนทั้งก่อนและหลังพัฒนาโครงการ

จากปริมาณ น้ำฝนที่ต้องหน่วงในโครงการ 548.44 ลบ.ม. โครงการได้ออกแบบให้มีบ่อ หนองน้ำฝนจำนวน 2 แห่ง ปริมาตรความจุรวม 579.40 ลบ.ม. (ไม่น้อยกว่า 548.44 ลบ.ม.) ดังนี้

- บ่อหนองน้ำฝน 1 ปริมาตรความจุ 375.36 ลบ.ม. รองรับน้ำจากพื้นที่โครงการ 7,197.40 ตร.ม. (68%) คิดเป็นปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วง 372.94 ลบ.ม. (น้อยกว่า 375.36 ลบ.ม.)

- บ่อหนองน้ำฝน 2 ปริมาตรความจุ 204.04 ลบ.ม. รองรับน้ำจากพื้นที่โครงการ 3,369 ตร.ม. (32%) คิดเป็นปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วง 175.50 ลบ.ม. (น้อยกว่า 204.04 ลบ.ม.)

จากอัตราการไหลนองก่อนพัฒนาโครงการ 0.0828 ลบ.ม./วินาที และอัตราการระบาย น้ำ ที่จากระบบ บำ บัดน้ำเสีย 0.0069 ลบ.ม./วินาที ดังนั้นโครงการต้องควบคุมอัตราการระบาย น้ำฝนไม่ให้มากกว่า 0.0759 ลบ.ม./ วินาที (0.0828-0.0069)

2.8.4 การจัดการขยะ

(1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดขยะในโครงการ เกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย และพนักงาน านโครงการ ซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณขยะมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัย รวมเท่ากับ 1 กก./คน-วัน พบว่า มีปริมาณขยะรวมเท่ากับ 2,464 กก./วัน

(2) ประเภทขยะ

ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการสามารถแบ่งได้ 4 ประเภทดังนี้

1) ขยะเปียกหรือขยะสด หมายถึง ขยะที่ย่อยสลายได้ง่าย มีความชื้นมากกว่าร้อยละ 50 คิดไฟได้ยาก เช่น เศษอาหาร เนื้อ ผัก และผลไม้ ซึ่งเกิดกลิ่นเน่าเหม็นได้ง่าย เนื่องจากแบคทีเรียย่อยสลายอินทรีย์สาร และเป็นแหล่งเพาะเชื้อโรคที่ติดไปกับแมลง หนู และสัตว์ อื่นที่มาตอมหรือกินเป็นอาหาร

2) ขยะแห้ง หมายถึง ขยะทั่วไปขยะที่ย่อยสลายได้ยาก ซึ่งเน่าเปื่อยยากหรืออาจไม่เน่าเปื่อย มีความชื้นน้อยมากหรืออาจไม่มีความชื้น เช่น ยาง เป็นต้น

3) ขยะรีไซเคิล หมายถึง ขยะที่สามารถนำ มาผ่านกระบวนการผลิตเพื่อนำ มาใช้ใหม่ เช่น กระดาษ พลาสติก แก้ว โลหะ เป็นต้น

4) ขยะอันตราย หมายถึง เป็นขยะที่มีภัยต่อคนและสิ่งแวดล้อม อาจมีสารพิษ ติดไฟหรือระเบิดง่ายปนเปื้อนเชื้อโรค เช่น ไฟแช็กแก๊ส กระป๋องสเปรย์ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่

จากปริมาณขยะที่เกิดขึ้นรวม 2,464 กก./วัน สามารถแยกประเภทขยะต่างๆ ตามสัดส่วนร้อยละของน้ำหนักได้ดังนี้ (สัดส่วนร้อยละประเภทขยะ อ้างอิงจาก : การจัดการขยะมูลฝอยชุมชนอย่างครบวงจร (คู่มือสำหรับผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น), กรมควบคุมมลพิษ, 2552) สามารถยกเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

- ขยะเปียก 1,576.96 กก./วัน (ร้อยละ 64 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะรีไซเคิล 739.20 กก./วัน (ร้อยละ 30 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะแห้ง 73.92 กก./วัน (ร้อยละ 3 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะอันตราย 73.92 กก./วัน (ร้อยละ 3 ของน้ำหนักขยะรวม)

(ที่มา: ข้อมูลการคิดร้อยละของมูลฝอยแต่ละประเภท โดยอ้างอิงมาจากหนังสือมาตรฐานการจัดการขยะ มูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย)

(3) ประเภทของขยะ (โดยปริมาตร)

จากปริมาณขยะแต่ละประเภท (โดยปริมาตร) สามารถประเมินปริมาตรขยะของแต่ละประเภทได้จาก ความหนาแน่นของขยะแต่ละประเภท (ความหนาแน่นขยะแต่ละประเภทอ้างอิงจาก : การออกแบบระบบท่ออาคาร และสิ่งแวดล้อมอาคาร เล่ม 2, เกรียงศักดิ์ อุคมสินโรจน์, มิตรนราการพิมพ์, กรุงเทพฯ, 2542.) ซึ่งพบว่า จาก ปริมาณขยะรวม 2,646 กก./วัน คิดเป็นปริมาตรขยะรวม 11.17 ลบ.ม./วัน

(4) ห้องพักขยะรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้ง อยู่บริเวณด้านหน้า โครงการ จำนวน 1 แห่ง มีขนาดพื้นที่ประมาณ 27.62 ตร.ม. คิดเป็นปริมาตรความจุรวม 41.43 ลบ.ม. (ประเมินความสูงในเก็บกองที่ 1.50 ม.) โดยห้องพักมูลฝอยรวมมีลักษณะ เป็นห้องคอนกรีต มีประตูเหล็กชนิดบานทึบ และแบ่งเป็นพักมูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง และมูลฝอยอันตรายอย่างเป็น สัดส่วน โดยสามารถกักเก็บมูลฝอยได้ประมาณ 3 -15 วัน (มูลฝอยอันตรายกักเก็บได้ 15 วัน)

โดยโครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตราย ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยภายในถังจะ รองด้วยถุงพลาสติกสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย เพื่อเก็บรวบรวม มูลฝอยอันตรายไว้และประสานสำนักงานเทศบาล เมืองหัวหินให้เข้ามาเก็บขนไปกำจัดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีปริมาณมูลฝอย

อันตรายในปริมาณมาก การดูแลรักษาห้องพักขยะ จะจัดให้มีพนักงานทำ ความสะอาดล้างทำ ความสะอาด ทุกสัปดาห์ น้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อรวบรวม น้ำเสียเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อ บำบัดให้ได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารก่อนระบายทิ้งต่อไป

2.8.5 ระบบไฟฟ้า

(1) ระบบไฟฟ้าหลัก

โครงการออกแบบให้มีหม้อแปลงไฟฟ้าภายในโครงการขนาด 1,500 KVA จำนวน 2 ชุด

1) ชุดที่ 1 จ่ายไฟฟ้าให้กับอาคาร A และอาคาร D ปริมาณโหลดการใช้ไฟฟ้า 1,255.8 KVA

2) ชุดที่ 2 จ่ายไฟฟ้าให้กับอาคาร B และอาคาร C ปริมาณโหลดการใช้ไฟฟ้า 1,132.95 KVA

ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ผ่าน ระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 kV เป็นการเดินสายไฟฟ้าแบบพาดเสาเข้าสู่โครงการไปยังหม้อแปลง ไฟฟ้าชุดที่ 1 และชุดที่ 2 ซึ่งติดตั้งบนหลังคาห้อง MDB เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 kV เป็น 416/240 V จากนั้นจ่าย ไฟฟ้าไปยังแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, A-1DB) เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ

(2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการจัดมีระบบไฟฟ้าสำรอง โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 ชุด ขนาด 300 KVA โดยมีโหลดไฟฟ้าฉุกเฉินรวมทุกอาคารเท่ากับ 274.16 kVA โดยระบบไฟฟ้าสำรองกรณี ฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน รองรับระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบปั๊มน้ำใช้ระบบ บำบัดน้ำเสีย และระบบปั๊มระบายน้ำฝน

(3) ระบบป้องกันอันตรายจากการเกิดไฟฟ้ารั่วและฟ้าผ่า

ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วมีการจัดทำ ระบบสายดินเชื่อมต่อจากระบบสายดินของแผงจ่าย ไฟฟ้าหลัก และ จัดเตรียมระบบป้องกันฟ้าผ่า โดยมีการติดตั้งหลักล่อฟ้า ต่อสายเข้ากับตัวนำที่เป็นทองแดง ลงพื้นดินชั้นที่ 1 เพื่อ กระจายกระแสไฟฟ้าลงสู่ดินด้วยแท่งกราว ด์ที่ติดตั้งอยู่ใต้ดิน โดยสายนำ ลงดินนี้เป็น ระบบที่แยกอิสระจากระบบสาย ดินของระบบไฟฟ้า โคนทำการติดตั้งบนดาดฟ้าอาคารรัศมีครอบคลุมพื้นที่ ทั่วทั้งอาคาร

2.8.6 ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์และกล้องวงจรปิดรักษาความปลอดภัย

โครงการออกแบบให้วางระบบพื้นฐานให้บริการการรับชมทีวีดิจิตอลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพัก เพื่อเข้าถึง การรับชมทีวีดิจิตอล ด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่เพื่อรับสัญญาณและสามารถตัดสัญญาณ ครอบคลุม แล้วใช้ เครื่องขยายความแรงของสัญญาณไปยังห้องพักอาศัย ซึ่งผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องรับสัญญาณ ทีวีดิจิตอลมาติดตั้ง หรือใช้โทรทัศน์ระบบดิจิตอลต่อสายสัญญาณภายในห้องก็สามารถรับชมได้ ทำ ให้ผู้พัก

อาศัยไม่ต้องติดตั้งเสาอากาศ ด้วยตนเอง และเพื่อเป็นการดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร โครงการได้จัดให้มีระบบกล้องวงจรปิดใน แต่ละส่วนของอาคาร

2.8.7 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลบ.ม./ชม./ตร.ม.) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชม. ระบบระบายอากาศของโครงการประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล

2.9 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.9.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) หมวด 1 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) “อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ประกอบด้วย อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มี ทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและแจ้งเหตุที่ใช้มือ และอุปกรณ์ส่งสัญญาณสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ใน อาคารได้ยินหรือรับทราบอย่างทั่วถึง ” โดยที่ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการมีทั้งระบบอัตโนมัติ และแจ้งเหตุด้วยมือ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุดหรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ โดยมีอุปกรณ์และลักษณะการทำงานดังนี้

(1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP)

แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย หรือ แผงควบคุมหลักชนิดลอยติดผนัง ทำ หน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมรับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงกริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยัง FCP เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุม ตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: SD)

เครื่องตรวจจับควันชนิดติดลอยบนเพดาน แบบใช้ไอออน (Photo Electric) ในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าและที่ ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถ ตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น เครื่องตรวจจับควันนี้จะมีปฏิกิริยาไวต่อ ก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และ ควัน โดยไม่จำ เป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสื่อ กระตุ้นการทำงาน เนื่องจากทำงานโดยใช้หลักการสะท้อน ของแสง เมื่อมีควันเข้ามาในตัวตรวจจับควันจะไปกระทบกับแสงที่ออกมาจาก Photoemter และสะท้อนเข้าสู่ Photo receptor ทำให้วงจรตรวจจับควันส่งสัญญาณเข้าไปยัง FCP เพื่อประมวลผล สำหรับตำแหน่งที่ติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H)

เครื่องตรวจจับความร้อนแบบ Fix Temperature Heat Detectors ชนิดลอยบนเพดาน อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงาน โดยจะกำหนดความร้อนไว้ที่ 200 องศาฟาเรนไฮต์ ในส่วนข องตัวรับความร้อนจะขยายตัว จน อากาศที่ ขยายไม่สามารถออกมาในช่องระบายทำ ให้เกิดความดันสูงจนไปดันแผ่นได อะเฟรม ให้ดันขาคอนแทคแต่ละกัน ทำ ให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยัง FCP สำหรับตำแหน่งที่ ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน ได้แก่ ห้องเตรียมอาหารภายในห้องชุดพักอาศัย

(4) ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)

อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือจะแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้แบบไม่ใช้รหัส (Non-Code Signaling) จากการ ทำ งานของสวิทช์ไฟฟ้า สวิทช์แจ้งเหตุแบบมือใช้ติดตั้งเป็นแบบดึงหรือกดปุ่ม มีแท่งแก้วหรือ กระจกป้องกันไม่ให้ถึง หรือกดได้ง่ายนัก มีป้ายแสดง “FIRE” และรหัสโซนแจ้งเหตุให้เห็นได้ชัดเจน อุปกรณ์แจ้งสัญญาณอัคคีภัยจะเป็น อุปกรณ์ที่ใช้แจ้งเหตุโดยคนที่พบเห็นเหตุการณ์เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ รับทราบ ติดตั้งหน้าบัน ใดหนีไฟของแต่ละชั้น

(5) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device)

การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความ ร้อนใน ระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่ง จะแจ้งเหตุเพลิง ใหม้พร้อมทั้งโซนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมี เสียงสัญญาณเฉพาะที่แผง ควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติด อยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะ ส่งสัญญาณ ไปยังโซนหรือชั้นที่เกิดเพลิงไหม้ และชั้นอื่นที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างลงมา และเวลาถัดไปอีก 5- 10 นาที (เวลาสามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้ส่งสัญญาณ แจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วอาคาร (General Alarm) การ ติดตั้งอุปกรณ์ ส่งสัญญาณแจ้งเหตุจะติดตั้งในตำแหน่งเดียวกับ ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)

2.9.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเพื่อใช้ระงับเหตุที่เกิดอัคคีภัยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อชีวิต และ ทรัพย์สินของผู้ใช้อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve)

โครงการไม่ได้จัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ แต่จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหาม (PORTABLE FIRE PUMP) แบบใช้เครื่องยนต์ดีเซลพร้อมสายสูบน้ำ ซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายได้เพื่อใช้ สูบน้ำจากสระ ว่ายน้ำชั้นล่าง

(2) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงแต่ละอาคารเชื่อมต่อกับหัวรับน้ำดับเพลิง โดยอาคาร A อาคาร B และอาคาร D ออกแบบให้มีท่อขึ้นขนาด 400 มม. จำนวน 2 ท่อขึ้น จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ชั้นละ 2 แห่ง สำหรับอาคาร C ออกแบบให้มีท่อขึ้นขนาด 400 มม. จำนวน 3 ท่อขึ้น จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ชั้นละ 3 แห่ง

(3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)

หัวรับน้ำจากรถดับเพลิงของโครงการมี 8 ชุด โดยแบ่งเป็นหัวรับน้ำดับเพลิงอาคารละ 2 ชุด แต่ละชุด มีหัวรับน้ำ 2 ทาง ขนาด 65 มม. ทั้ง 2 ทาง เพื่อเชื่อมต่อกับท่อจ่าย น้ำดับเพลิงขนาด 150 มม. เข้าสู่ระบบท่อขึ้น ภายในอาคาร

(4) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อขึ้น (Standpipe System)

ระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มม. ท่อขึ้นที่ติดตั้งภายในอาคารเป็นท่อขึ้น ประเภทที่ 3 ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for Installation of Standpipe and Hose Systems ซึ่งจะ ประกอบอยู่ในตู้เก็บสายฉีด น้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ซึ่งติดตั้งให้มีระยะถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 เมตร โดยอาคาร A อาคาร B และอาคาร D ติดตั้งท่อขึ้นจำนวน 2 ท่อขึ้น และอาคาร C ติดตั้งจำนวน 3 ท่อขึ้น การติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงจะติดตั้งบริเวณบันไดหนีไฟ

2.9.3 ทางหนีไฟ

(1) บันไดหนีไฟ

อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทั้งหมด โดยมีการประเมินหาเวลาอพยพหนีไฟดังนี้

เกณฑ์การออกแบบ

- ความสามารถในการรับปริมาณคนของบันไดหนีไฟต่อความกว้าง 1.3 คน/วินาที/ความกว้างของ บันไดหนีไฟ 1 เมตร (ตาม Fire Safety Codes Flow)

- ความเร็วในการเดินของบุคคลในแนวราบ เท่ากับ 0.6 เมตร/วินาที - ความเร็วในการเดินของบุคคลในแนว Slope เท่ากับ 0.4 เมตร/วินาที

บันไดหนีไฟของแต่ละอาคารชุดพักอาศัยมีความสามารถในการลำ เลียงหรืออพยพคนทั้งหมดในอาคาร ออกสู่ภายนอกแต่ละอาคารได้ 6-8 นาที ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 “กำหนดให้ระบบบันไดหนีไฟต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าความสามารถใช้ลำเลียง บุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชม.”

โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟที่แสดงให้เห็นได้ชัดเจนและจะไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการ ตกแต่งป้ายอื่นๆที่ติดไว้ใกล้เคียง โดยป้ายบอกท างหนีไฟใช้คำว่า “Exit ทางออก” และ “Fire Ext

ทางหนีไฟ” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 ซม. ตัวอักษรใช้สีเขียวบนพื้นสีขาวและมีไฟแสงสว่างให้เห็นชัดเจนตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและ ภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่ทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดิน

(2) จุติรวมพล

จุติรวมพลของโครงการกำหนดไว้ 2 แห่ง พื้นที่รวม 675.77 ตร.ม. (หักพื้นที่โคนต้นไม้แล้ว) โดยพื้นที่จุติรวมพลสามารถรองรับจำนวนคนได้ 2,703 คน (0.25 ตร.ม./คน) ซึ่งเพียงพอต่อผู้ใช้อาคารจำนวน 2,464 คน หรือคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่จุติรวมพลต่อจำนวนผู้ใช้อาคาร 0.27 ตร.ม./คน

2.9.4 ระบบจ่ายพลังงานสำรอง

โครงการจัดมีระบบไฟฟ้าสำรอง โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 ชุด ขนาด 300 kVA โดยมีโหลดไฟฟ้าฉุกเฉินรวมทุกอาคารเท่ากับ 274.16 kVA โดยระบบไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน รองรับระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบปั้มน้ำใช้ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบปั้มน้ำระบายน้ำฝน

2.9.5 มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนที่เกิดอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มี การซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุติรวมพลของโครงการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แสดงให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่าง ชัดเจน และติดตั้งไว้ที่บริเวณโถงบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งในการซักซ้อมอพยพหนีไฟ ผู้พักอาศัยและพนักงานของ โครงการจะต้องอพยพ ออกจากอาคารมายังจุติรวมพลที่กำหนดไว้โดยใช้บันไดหนีไฟ เพื่อเป็นการฝึกปฏิบัติในกรณีเกิด เหตุฉุกเฉินตามเส้นทางหนีไฟ

สำหรับกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้รุนแรงอาจมีควา มจำเป็นต้องใช้พื้นที่ทางเท้าของถนนภายในโครงการเป็นจุด รวมพล ทั้งนี้ การกำหนดจุติรวมพลสามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เมื่อมี การซักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง – โครงการได้เพิ่มเติมสำเนาใบประกอบวิชาชีพผู้ออกแบบ ดังแสดงใน ภาคผนวก ก .3 พร้อมทั้งระบุขอบเขต ความรับผิดชอบของผู้ออกแบบงานระบบให้ชัดเจน

2.10 การจราจร

(1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกของโครงการขนาดความกว้าง 8.0 ม. (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) เชื่อมออกสู่ ถนนเพชรเกษม มีเขตทางกว้าง 40 ม. จึงเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้มีการ บริหารจัดการจราจรอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้

เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัย และควบคุมการผ่านเข้า-ออก ด้วยคีย์การ์ด หรือแลกบัตร โดยมีไม้กั้นจราจร และเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

(2) ระบบจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถแบบสองทาง (Two-Way Traffic) ซึ่งจะมี ลูกศรบอกทิศทางจราจร โดยมีความกว้างของถนนภายในโครงการ 6.0 ม. ดังแสดงในผังบริเวณการจราจร และที่จอดรถของโครงการ ซึ่งมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกในการเข้าออกโครงการ ตลอด 24 ชม.

(3) จำนวนที่จอดรถ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ข้อ 3 (2) ในเขตเทศบาลทุกแห่ง หรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ (ข) อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละ ประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ โครงการจะมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่เท่ากับ 30,128.09 ตร.ม. ซึ่งตามข้อกำหนดดังกล่าว โครงการจะต้องจัดเตรียมที่จอดรถ ไว้อย่างน้อย 126 คัน ตามกฎหมาย $(30,128.09 / 240 = 125.53$ คัน) โดย โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ไว้ทั้งสิ้นจำนวน 154 คัน ซึ่งจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งหมดที่จัดไว้ภายในโครงการ มากกว่าที่กฎหมายกำหนด และโครงการ ได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมออกสู่ถนนเพชรเกษม มีขนาดความกว้าง 8.00 ม. (ผิวจราจรกว้าง 6.00 ม. แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร ขาเข้าโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร และ ขาออกโครงการจำนวน 1 ช่องจราจร และจัดให้มีช่องจอดรถของโครงการเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และทำเครื่องหมายแสดงขอบเขตที่จอดรถไว้บนพื้นที่จอดรถ ซึ่งที่จอดรถจะตั้ง ฉากกับแนวทางเดินรถทั้งหมด และมีขนาดช่องจอดรถกว้าง 2.4 ม. ยาว 5.0 ม. สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

(4) การจัดการด้านความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 154 ช่อง เป็นที่จอดรถบริเวณชั้น 1 ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยบริเวณที่จอดรถ ทางเข้า - ออก และบริเวณอาคารของโครงการ โดยจัดให้มีการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณที่จอดรถทุกชั้น โดยเชื่อมต่อสัญญาณเข้าสู่ห้องนิรภัยบุคคลที่ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า - ออก โครงการและบริเวณที่จอดรถตลอด 24 ชม.

2.11 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการมีขนาดพื้นที่ 6-2-41.60 ไร่ หรือ 10,566.4 ตร.ม. ภายในโครงการประกอบด้วยห้อง งดชุดพักอาศัย ทั้งหมด 705 ห้อง และมีผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ รวมทั้งสิ้น 2,464 คน โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ สีเขียวไว้ที่ชั้น 1 โดยมีพื้นที่สีเขียวรวม 2,568.99 ตร.ม.

จากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ สผ. ที่กำหนดให้ “โครงการอาคาร อยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม. ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามเกณฑ์ดังกล่าว ดังนี้

พื้นที่สีเขียวของโครงการ 2,568.99 ตร.ม. (ซึ่งไม่น้อยกว่า 2,464 ตร.ม.) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อ จำนวนผู้พักอาศัย 1 ตร.ม./คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 2,568.99 ตร.ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 1,232 ตร.ม. (ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดตามเกณฑ์) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,401.01 ตร.ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 616 ตร.ม. (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างตามเกณฑ์)

จากปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชน เมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า “กำหนด สัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2521 โดยกำหนดพื้นที่ สีเขียวยั่งยืน อย่าง น้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร ” ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ สีเขียวสอดคล้องตามเกณฑ์ ดังกล่าว ดังนี้

โครงการมีขนาดพื้นที่ 10,566.40 ตร.ม. และต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 3,169.92 ตร.ม. (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 1,584.96 ตร.ม. (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ยั่งยืนที่อยู่ ภายนอกอาคาร บริเวณชั้นล่าง 2,401.01 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 1,584.96 ตร.ม.) คิดเป็นร้อยละ 75.75 ของพื้นที่ ว่างตามเกณฑ์

2.12 การดำเนินการช่วงก่อสร้าง

2.12.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 24 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับ อนุญาตก่อสร้าง จาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เริ่มจากงานปรับสภาพพื้นที่ และงานเสาเข็ม งานทำฐานราก งานโครงสร้างอาคาร งาน สถาปัตยกรรมและงานระบบประกอบอาคาร และงานตกแต่ง รายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) งานปรับสภาพพื้นที่ และงานฐานราก

ก่อนจะเริ่มก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะต้อง กำหนดเขตก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบก่อสร้าง มี หมุดหลักเขต และ โฉนดที่ดินครบถ้วน โดยเมื่อรู้ตำแหน่งที่จะก่อสร้างเรียบร้อยแล้วจึงเริ่มติดตั้งป้ายเพื่อ แสดง เขตการก่อสร้าง จากนั้นวางตำแหน่งการจัดการภายในโครงการก่อสร้างให้เป็นระบบเพื่อให้ง่ายแก่การ

ก่อสร้างและติดต่อกัน การ ก่อสร้างอาคารจะใช้เสาเข็มเจาะแบบเปียก (Wet Process) ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลา สำหรับงานปรับสภาพพื้นที่ 15 วัน และงานเสาเข็ม/ฐานรากประมาณ 2 เดือน

(2) งานโครงสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่ คนงานก่อสร้างใน ระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่ โครงการ คาดว่าจะใช้เวลา สำหรับงาน โครงสร้าง ประมาณ 12 เดือน โดยช่วงเวลาดาน โครงสร้างจะเป็นช่วง กลางเดือนที่ 3 ถึง 14 ของการ ก่อสร้าง

(3) งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบ น้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบ ป้องกัน อัคคีภัย ระบบ โทรศัพท์ ระบบ ไฟฟ้า ฯลฯ ควบคู่ไปกับการก่อสร้าง รางอาคารส่วนอื่นๆ โดยจะเริ่ม ดำเนินการวางระบบ สาธารณูปโภค หลังจากการวางฐานรากของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว และทำ ควบคู่ไป กับงาน โครงสร้าง

(4) งานสถาปัตยกรรม

เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดวางที่ว่าง สัดส่วน องค์ประกอบ สี วัสดุ และพื้นผิวของอาคาร เพื่อให้ เกิดการตอบสนองประโยชน์ตามที่ได้ออกแบบไว้ใช้เวลาประมาณ 16 เดือน โดยช่วงเวลาดาน โครงสร้างจะเป็นช่วง กลางเดือนที่ 5 ถึง 20 ของการก่อสร้าง

(5) งานตกแต่งภายในและภายนอก

เป็นงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดวางเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และทาสีให้ครบทั้งห้องตามที่ได้ ออกแบบไว้ โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานและสอดคล้องกับ การออกแบบ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงาน ตกแต่งภายใน ประมาณ 6 เดือน

(6) งานจัดสวน/ทำความสะอาด

เป็นงานทำ ความ สะอาดบริเวณโครงการก่อนการเปิดดำเนินการ ซึ่งคาดว่า จะใช้เวลา สำหรับงานงาน เก็บทำความสะอาด ประมาณ 2 เดือน

2.12.2 คนงานก่อสร้าง และที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานประมาณ 200 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ ก่อสร้างโครงการ โดยโครงการจะกำ หนดให้ผู้รับเหมาจัดหาสถานที่สำหรับสร้างที่พักคนงานก่อสร้าง ภายใน รัศมี 1 กม. จากพื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อลดผลกระทบด้านจราจรจากการเดินทางและขนส่ง คนงาน พร้อม ทั้งจัดสร้างที่พักให้เป็นไปตามมาตรฐาน และแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงาน ก่อสร้างของวิศวกรรม สถานแห่งประเทศไทยใน พระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน ซึ่ง ภายในบ้านพักคนงานจะจัดให้มี ห้องน้ำ ลานซักล้าง ตลอดจนที่ตั้งถังมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน ทั้งนี้ โครงการได้กำ หนดมาตรฐานบ้านพักคนงาน และมีข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกัน ผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและ

สถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน” (มาตรฐาน ว.ส.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของ คนงานก่อสร้างได้ อย่างเพียงพอ

2.12.3 การระบายน้ำ

ในระยะก่อสร้างโครงการจะควบคุมการระบาย น้ำ โดยจัดให้มีท่อระบาย น้ำ เป็นท่อซีเมนต์ขนาด 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1:200 และมีบ่อพักระบาย น้ำสำหรับระบาย น้ำฝนรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจะรวบรวม น้ำ ทั้งหมดเข้าสู่บ่อคักขยะ และระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรเกษมต่อไป นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีการทำ ความสะอาดบ่อพักและดักตะกอนดินออกจากบ่อพักทุกสัปดาห์ เพื่อ ป้องกันการอุดตัน ดังแสดงผังบริเวณและระบบระบายน้ำในช่วงก่อสร้างใน

2.12.4 น้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ในระยะก่อสร้าง แบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างกับพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง และสำหรับ พื้นที่ ก่อสร้างได้แยกเป็นปริมาณ น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้างและปริมาณ น้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง รายละเอียด ดังนี้

(1) ปริมาณน้ำใช้พื้นที่ก่อสร้างโครงการ

น้ำใช้ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้ น้ำจากการประปานครเทศบาลเมืองหัวหิน โดยจะ ติดตั้ง มิเตอร์รับ น้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่ง น้ำใช้ในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้ น้ำของคนงาน ก่อสร้าง เพื่อการ ชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำงานสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน

(2) ปริมาณน้ำใช้พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน สำหรับน้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง ที่พักอาศัย ภายในพื้นที่บ้านพักคนงานจำนวน 200 คน จะมีปริมาณ $(200 \times 200)/1,000 = 40$ ลบ.ม./วัน

2.12.5 การบำบัดน้ำเสีย

(1) ปริมาณน้ำเสียพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ในระยะก่อสร้างจะมีปริมาณ น้ำเสียจากคนงาน 12 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำ ใช้) โดยจะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจาก น้ำใช้ส่วนใหญ่จะ หหมดไปกับ ขั้นตอนการก่อสร้าง และส่วนที่เหลือปริมาณเล็กน้อยจะปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ ซึ่ง โครงการจะกำหนดให้ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดที่มีตัวกลางยึดเกาะ ที่สามารถรองรับ น้ำเสีย ขนาด 12 ลบ.ม. และมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายออกไม่เกิน 20 มก./ล. ก่อน ระบายน้ำ ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะ โดยแสดงผังบริเวณระบบสุขาภิบาลช่วงก่อสร้าง

(2) ปริมาณน้ำเสียที่บำบัดก่อนปล่อย

น้ำเสียที่เกิดจากคณงานบริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้างเท่ากับ 32 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ซึ่งโครงการจะกำหนดให้ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกรอะ-กรองเดิมอากาศ ที่สามารถรองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 32 ลบ.ม. และมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่ เกิน 20 มก./ล. ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ

2.12.6 การจราจร

ในระยะก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะขนส่งเครื่องจักร /วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้าสู่โครงการ โดยใช้เส้นทางหลัก ผ่านถนนเพชรเกษม เพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการ โดยมีจำนวนเที่ยวของยานพาหนะที่ใช้ขนส่งในช่วงการก่อสร้าง โครงการดังนี้

- รถขนส่งเจ้าหน้าที่ ใช้รถบรรทุก 4 ล้อในการขนส่ง จำนวน 2 เที่ยว/วัน - รถขนส่งคณงาน ใช้รถบรรทุก 6 ล้อในการขนส่ง จำนวน 5 เที่ยว/วัน - รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง คอนกรีตและดินใช้รถบรรทุก 10 ล้อในการขนส่งสูงสุด จำนวน 15 เที่ยว/วัน ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณจราจรบนโครงข่ายถนนรอบๆ โครงการเพิ่มขึ้นประมาณ 37 คัน/วัน

2.12.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ (1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9 - 79.4 อิฐร้อยละ 12.8 - 14.4 เหล็กร้อยละ 4.0 - 5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2 - 3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3 - 1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.27 - 0.36 และไม้ร้อยละ 0.04 - 0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 35,054.78 ตารางเมตร ซึ่งมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 1,971.13 ตัน (คิดคำนวณจาก $35,054.7 \times 56.23 = 1,971,130.2794$ กิโลกรัม)

2.12.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการ ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน โดยจะติดตั้ง มิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว วาสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.12.9 ปริมาณดิน และการจัดการในระยะก่อสร้าง

ตามพระราชบัญญัติขุดดินถมดิน พ.ศ. 2543 และฉบับเพิ่มเติมแก้ไข “หมวด 2 การขุดดิน มาตรา 17 ผู้ใดประสงค์จะทำการขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินเกินสามเมตร หรือ มีพื้นที่ปากบ่อดินเกินหนึ่ง

หมื่น ตารางเมตร หรือมีความลึกหรือพื้นที่ต่ำ มที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด และหมวด 3 การถมดิน มาตรา 26 ผู้ใดประสงค์จะทำการถมดินโดยมีความสูงของเนินดินเกินกว่าระดับที่ดินต่ำเจ้าของที่อยู่ข้างเคียง และมีพื้นที่ของเนินดินไม่เกินสองพันตารางเมตร หรือมีพื้นที่ต่ำ มที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ต้องจัดให้มีการระบายน้ำเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ข้างเคียงหรือบุคคลอื่น

พื้นที่ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนดตามวรรคหนึ่ง ต้องไม่เกินสองพันตารางเมตร การถมดินที่มีพื้นที่เกินสองพันตารางเมตร หรือมีพื้นที่เกินกว่าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนดตามวรรคหนึ่ง นอกจากจะต้องจัดให้มีการระบายน้ำตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งการถมดินนั้นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด

ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในวรรคสามโดยถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้นทำการถมดินตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบรับแจ้ง ให้นำ บทบัญญัติมาตรา 17 วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาตรา 18 มาตรา 19 และมาตรา 22 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 27 ผู้ถมดินตามมาตรา 26 ต้องทำการถมดินให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ออกตามมาตรา 6

มาตรา 28 ผู้ถมดินตามมาตรา 26 ต้องควบคุมลูกจ้างหรือตัวแทนให้ปฏิบัติตามมาตรา 27 และต้องรับผิดชอบในการกระทำของลูกจ้างหรือตัวแทนซึ่งได้กระทำในทางการที่จ้างหรือตามที่ได้รับมอบหมาย”

โดยโครงการจะดำเนินการปฏิบัติข้อกำหนดของพระราชบัญญัติขุดดินถมดิน พ.ศ. 2543 และฉบับเพิ่มเติมแก้ไข ทั้งนี้โครงการได้เพิ่มเติมข้อมูลรายการคำนวณดินขุดดินถมที่เกิดจากการสร้างสระว่ายน้ำของโครงการ โดยโครงการจะมีปริมาณดินที่เกิดจากการทำฐานราก ระบบสาธารณูปโภคของอาคาร และจากการขุดสระว่ายน้ำ คือ มีปริมาณดินขุดทั้งหมด 13,496.94 ลบ.ม. ดินถมทั้งหมด 6,010.34 ลบ.ม. โดยโครงการจะนำดินที่ขุดได้มา ปรับถมบริเวณพื้นที่โครงการบางส่วน และปริมาณดินขุดที่เหลือ 7,486.60 ลบ.ม. ดังภาคผนวก ค.8 จะขนย้าย ออกนอกพื้นที่ต่อไป

2.13 อื่นๆ

2.13.1 การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำ เพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวน 1 แห่ง โดยตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น 1 ของโครงการ พื้นผิวด้านข้างและด้านล่างสระว่ายน้ำเรียบ มีโครงสร้างของสระว่ายน้ำ แยกจากอาคารพักอาศัย แบ่งเป็นสระว่ายน้ำ ความลึก 1.20 ม. และความลึก 0.90 ม. มีปริมาตร 928.07 ลบ.ม. และสระเด็ก ลึก 0.45 ม. ปริมาตร 12.40 ลบ.ม. จัดเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544) โดยมีพื้นที่ 890.31 ตร.ม.

เพิ่มเติมแบบขยายสระว่ายน้ำ รายละเอียดของตำแหน่งห้องเครื่องสูบน้ำ ที่มีช่องแสง ช่องระบายอากาศ ประตู ห้องเครื่องสูบน้ำ ตลอดจนบันไดขึ้น-ลง สระว่ายน้ำ อย่างไรก็ตามสระว่ายน้ำ มีความสะดวก และปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยที่มาใช้สระว่ายน้ำของโครงการ

ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกลงในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 การประกอบกิจการนี้ เป็นแหล่งที่ผู้ใช้บริการเข้ามา ชุมนุมอยู่รวมกันในสระว่ายน้ำ จึงอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนได้ ถ้าสระว่ายน้ำ น้ำขาดการดูแล และบำรุงรักษาตามหลักสุขาภิบาล การอนามัยสิ่งแวดล้อม การดูแลคุณภาพ น้ำ รวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย อย่างถูกต้อง สระว่ายน้ำอาจกลายเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคต่างๆ ได้ เช่น โรคเยื่อตาอักเสบ หูอักเสบ โรคผิวหนัง โรค ระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร รวมทั้งโรคไม่ติดเชื้อต่างๆ อันมีผลมาจากการใช้สารเคมี เช่น อาการผิวหนังเนื่องจากแพ้สารเคมี อาการเจ็บคอ ไอ แน่นหน้าอก อาการคลื่นไส้ อาเจียน เนื่องจากแพ้สารเคมี นอกจากนี้ยังรวมถึงอุบัติเหตุต่างๆ ด้วย

โครงการมีการจัดการสระว่ายน้ำ เพื่อควบคุมคุณภาพ น้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะ และได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล โดยเสนอมาตรการจัดการสระว่ายน้ำ น้ำให้เป็นไปตามคำแนะนำ ของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมกิจการสระว่ายน้ำ น้ำหรือกิจกรรมอื่นๆ โดยจัดให้มีมาตรการ ป้องกันและแก้ไข ผลกระทบจากการใช้สระว่ายน้ำ น้ำครอบคลุมผลกระทบด้านโครงสร้างความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำ และ อุบัติเหตุจากการจมน้ำ รวมทั้งจัดให้มีมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ น้ำในสระว่ายน้ำ โดยได้แยกหัวข้อในการ เสนอมาตรการป้องกัน แก้ไข และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ

2.13.2 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตาม กฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และ มาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพ จากค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอก ของอาคาร สูงเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ทั้งนี้ได้มีการออกแบบตามข้อ 7 ของกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาด ของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 ทั้งนี้ อาคารอ้างอิงแต่ละอาคารมีพื้นที่การใช้งาน ทิศ ทาง และพื้นที่ของกรอบอาคาร แต่ละด้านเช่นเดียวกับอาคารที่จะ ก่อสร้างของโครงการ และค่าของระบบกรอบอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบ ปรับอากาศ เป็นไปตาม ข้อกำหนดของแต่ละระบบ

2.13.3 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดการรับ น้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับ อาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 พบว่าพื้นที่จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ ไม่ได้ กำหนดให้เป็นจังหวัดที่ต้องเป็นบริเวณพื้นที่เฝ้าระวัง พื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่ บริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวง กำหนด ดังนั้นในการออกแบบอาคารโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในอำเภอหัวหิน

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเป็นอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร หากเกิดกรณีแผ่นดินไหวคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการเกิดแผ่นดินไหวในระดับต่ำ

ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว โดยใช้วิธีการคำนวณตามมาตรฐาน การออกแบบอาคารต้านการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ.1302) ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2552

2.13.4 การรับเรื่องร้องเรียน

โครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 24 เดือน ซึ่งช่วงก่อสร้างและช่วงดำเนินการก่อสร้างส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โครงการจึงได้จัดให้มีแผนในการรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ โดยเมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนโครงการจะรีบดำเนินการตรวจสอบและค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายใน 24 ชม. และแจ้งการแก้ปัญหาให้เจ้าของโครงการและผู้ร้องเรียนทราบทันที หลังจากนั้น ผู้รับเหมาหรือผู้เกี่ยวข้องเร่งแก้ปัญหาโดยทันที ในกรณีที่แก้ไขปัญหาอย่างไม่แล้วเสร็จจะแจ้งความ คืบหน้าให้ผู้ร้องเรียนทราบทุก 3 วัน จนแก้ไขแล้วเสร็จ