

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ภัททา ไพร้ม 2 ของบริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนน ขบ.ถ.10.005 (ถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 10198 (เลขที่ดิน 26) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 67-2-18.8 ไร่ (108,075.20 ตารางเมตร) ดังแสดงผังต่อโฉนดของโครงการตามโฉนดที่ดินในรูปที่ 2.1-2 และสำเนาโฉนดที่ดินแสดงในภาคผนวก ก-1

อนึ่ง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีได้พิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในการประชุม ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตแล้ว ดังแสดงสำเนานางสีที่ ขบ 0020(4)/32895 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 ในภาคผนวก ก-2

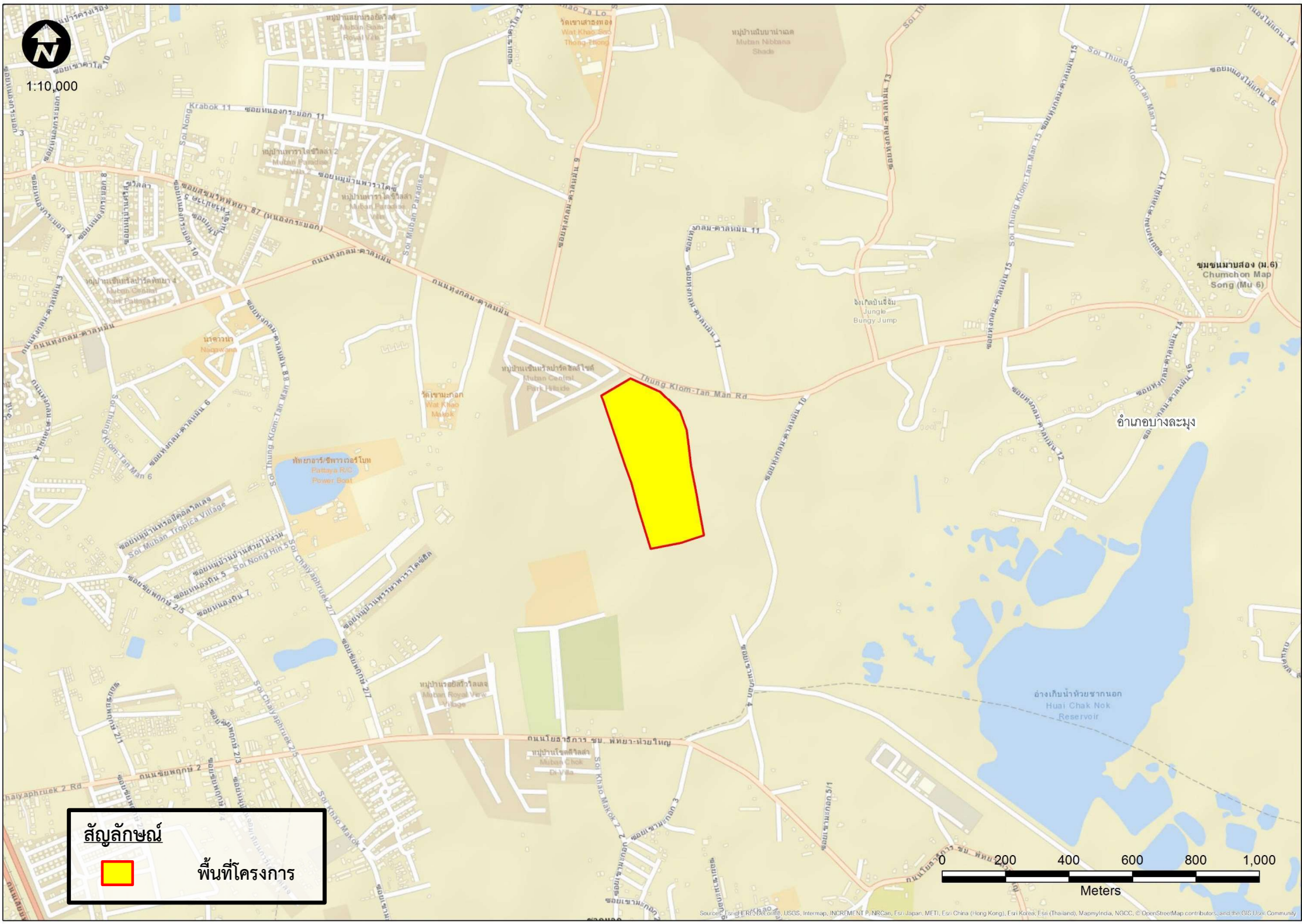
การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ มีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ (ดังแสดงในรูปที่ 2.1-4 ประกอบ) ดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** เดินทางจากถนนเลียบทางรถไฟตะวันออกทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนหนองกระบอกทิศมุ่งตะวันออก (ขบ.ถ. 10-007) ตรงไปประมาณ 1.7 กิโลเมตร และเดินทางต่อเข้าสู่ถนนทุ่งกลม-ตาลหมันทิศมุ่งตะวันออก (ขบ.ถ. 10-005) ต่อไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- **เส้นทางที่ 2** เดินทางจากถนนเลียบทางรถไฟตะวันออกทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทุ่งกลม-ตาลหมันทิศมุ่งตะวันออก (ขบ.ถ. 10-005) แล้วตรงไปอีกประมาณ 2.6 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- **เส้นทางที่ 3** เดินทางจากถนนเลียบทางรถไฟตะวันออกทิศมุ่งใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบายบายเลียบทิศมุ่งตะวันออก (10-002) เป็นระยะทางประมาณ 2.9 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพัฒนาการหรือซอยทุ่งกลม-ตาลหมัน 9 ทิศมุ่งใต้ (ขบ.ถ. 10-024) ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 3.9 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเดินทางต่อเข้าสู่ถนนทุ่งกลม-ตาลหมันทิศมุ่งตะวันตก (ขบ.ถ. 10.005) เดินทางต่อไปอีกประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

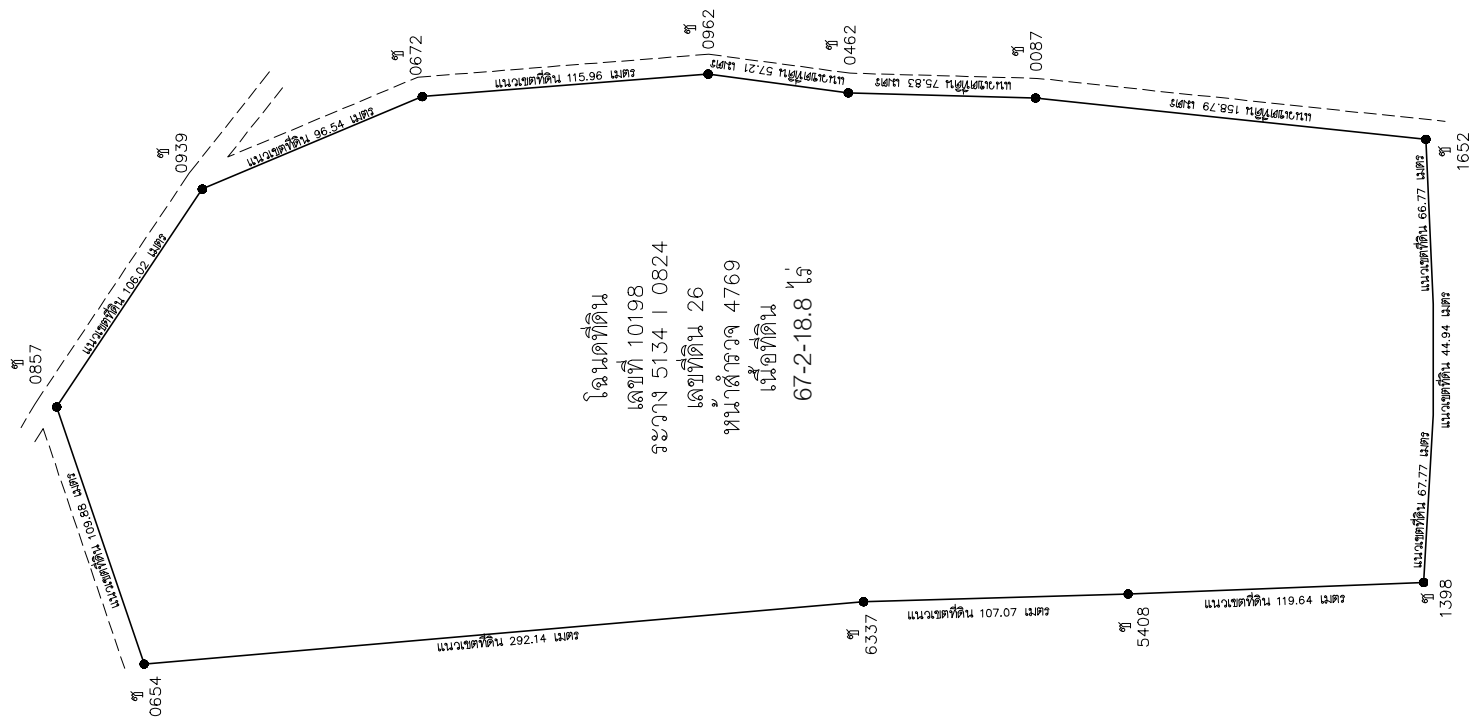
สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ มีดังนี้
(ดังแสดงในรูปที่ 2.1-4 ถึงรูปที่ 2.1-6 ประกอบ)

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง และสภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบโครงการ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ พื้นที่พักอาศัย และศูนย์กีฬาแห่งชาติ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนน ชบ.ถ.10.005 (ถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน) ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร (ความกว้างเขตทาง หน้าที่ดินโครงการกว้าง 18.325-24.983 เมตร) และทางสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น (หมู่บ้านเซ็นทรัล ปาร์คฮิลล์ไซด์) และพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ถนนของศูนย์กีฬาแห่งชาติภาคตะวันออก
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ศูนย์กีฬาแห่งชาติภาคตะวันออก



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ผังโครงการ

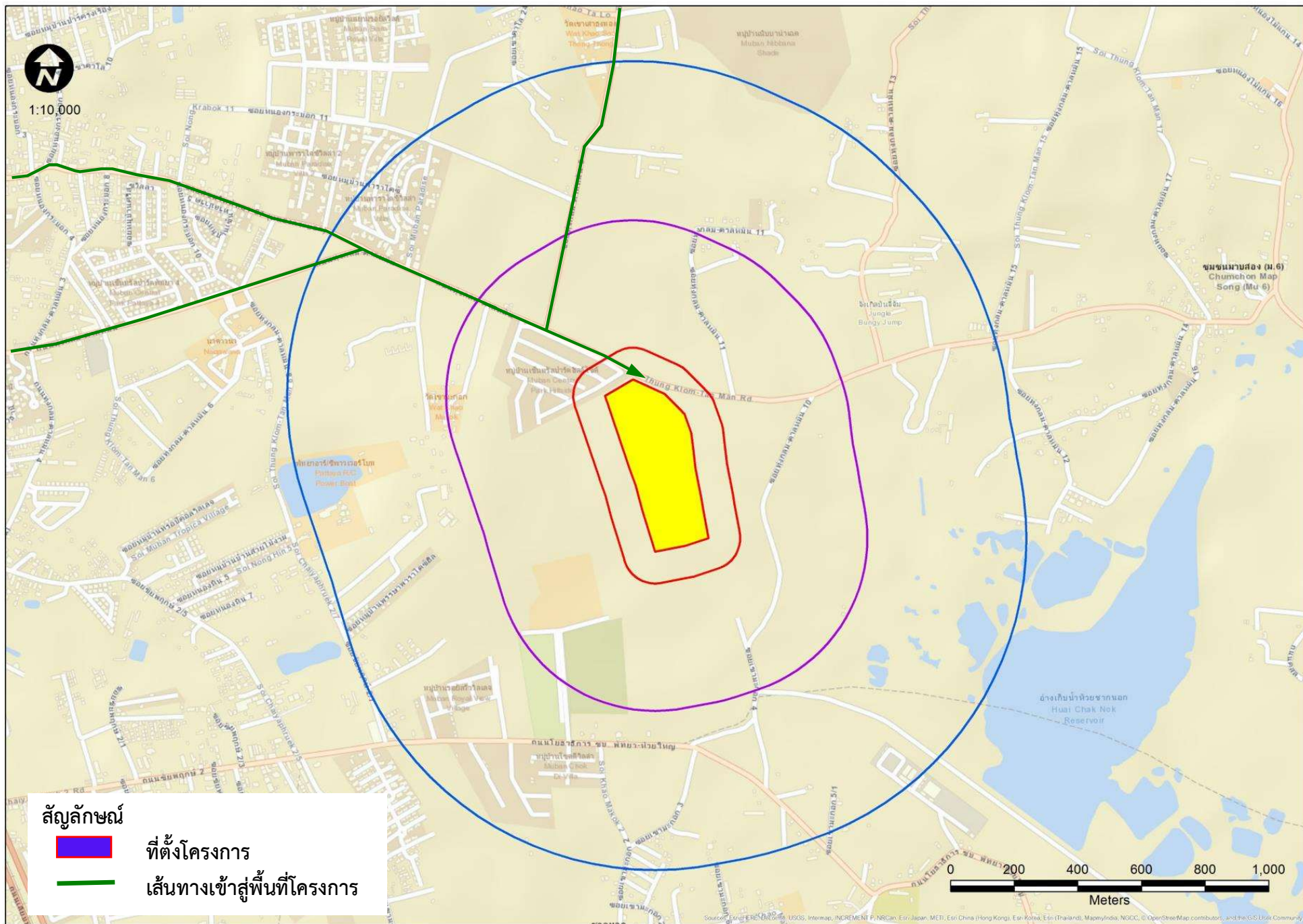


รูปที่ 2.1-2 ผังต่อโฉนดโครงการ

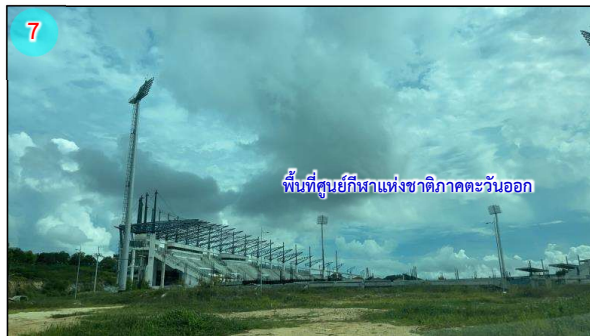
โฉนดที่ดิน
มาตราส่วน 1:1000

ภัททา ไพรม 2

PROJECT :	
OWNER :	
LOCATION :	
ARCHITECT :	
SPECIAL ENGINEER :	
STRUCTURAL ENGINEER :	
ELECTRICAL ENGINEER :	
MECHANICAL ENGINEER :	
ENVIRONMENTAL ENGINEER :	
DESIGNER :	
DRAWN BY :	
APPROVED BY :	



รูปที่ 2.1-3 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ศูนย์กีฬาแห่งชาติภาคตะวันออก



ทิศเหนือ ติดต่อกับ ถนน ชบ.ถ.10.005 (ถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน) ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร (ความกว้างเขตทางหน้าที่ดินโครงการกว้าง 18.325-24.983 เมตร) และทางสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น (หมู่บ้านเซ็นทรัลปาร์คไฮด์) และพื้นที่ว่าง



ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง

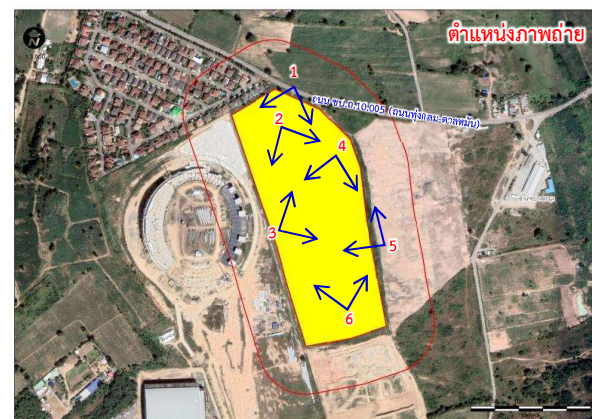


ทิศใต้ ติดต่อกับ พื้นที่ถนนของศูนย์กีฬาแห่งชาติภาคตะวันออก

รูปที่ 2.1-4 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-5 ภาพถ่ายทางอากาศพื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-6 สภาพพื้นที่โครงการ (ณ เดือนกรกฎาคม 2565)

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

โครงการ ภัททา ไพร้ม 2 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ข้อ 7 (7.2) ขนาดของที่ดินจัดสรรขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ ซึ่งโครงการ ภัททา ไพร้ม 2 มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 218 แปลง และพื้นที่ส่วนกลาง จึงเข้าข่ายจัดเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยขนาดกลาง

2) รายละเอียดแปลงจัดสรรที่ดิน

โครงการ ภัททา ไพร้ม 2 จัดเป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จำหน่ายให้กับประชาชนทั่วไป โดยบริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ ภัททา ไพร้ม 2 ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ 10198 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี ได้มีประชุมพิจารณา ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ดังแสดงรายละเอียดในหนังสือ เรื่อง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เลขที่หนังสือ ขบ 0020(4)/32895 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 (ดังแสดงในภาคผนวก ก-2)

ทั้งนี้ จากหนังสือดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี มีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน จากการประชุมพิจารณาของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 ที่ขนาดเนื้อที่ดินโครงการทั้งหมด 67-2-97.00 ไร่ (108,388.00 ตารางเมตร) (หมายเหตุ : ปัจจุบันเนื้อที่ดินโครงการลดลงเหลือ 67-2-18.8 ไร่ เนื่องจากมีการแบ่งหักพื้นที่โครงการบางส่วนด้านทิศตะวันออกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1) แบ่งออกเป็นเนื้อที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 218 แปลง พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบด้วยสวนสาธารณะ 1, 2 และ 3 สวนหย่อม 1 และ 2 พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล สโมสรและสระว่ายน้ำ พื้นที่ถึงบำบัดน้ำเสียรวม พื้นที่จัดเก็บขยะรวม และพื้นที่ถนนโครงการ สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.2-1 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) แปลงที่ดินสำหรับจัดจำหน่าย จำนวน 218 แปลง พื้นที่รวม 44-0-24.55 ไร่ (17,624.55 ตารางวา หรือ 70,498.20 ตารางเมตร) โดยเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทั้งหมด 218 แปลง โดยแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด 66.82 ตารางวา และเนื้อที่มากที่สุด 137.60 ตารางวา

(2) แปลงที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ที่จัดเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการ (ไม่จัดจำหน่าย) คิดเป็นพื้นที่รวม 23-2-72.45 ไร่ (9,472.45 ตารางวา หรือ 37,889.00 ตารางเมตร) แบ่งเป็น

2.1) พื้นที่สวนสาธารณะ 1 เนื้อที่ 1-0-66.49 ไร่ (466.49 ตารางวา หรือ 1,865.96 ตารางเมตร)

- 2.2) พื้นที่สวนสาธารณะ 2 เนื้อที่ 1-0-66.20 ไร่ (466.20 ตารางวา หรือ 1,864.80 ตารางเมตร)
- 2.3) พื้นที่สวนสาธารณะ 3 เนื้อที่ 1-0-67.01 ไร่ (467.01 ตารางวา หรือ 1,868.04 ตารางเมตร)
- 2.4) พื้นที่สวนหย่อม 1 เนื้อที่ 0-2-10.03 ไร่ (210.03 ตารางวา หรือ 840.12 ตารางเมตร)
- 2.5) พื้นที่สวนหย่อม 2 เนื้อที่ 0-0-11.33 ไร่ (11.33 ตารางวา หรือ 45.32 ตารางเมตร)
- 2.6) พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล สโมสรและสระว่ายน้ำ เนื้อที่ 0-1-94.11 ไร่ (194.11 ตารางวา หรือ 776.44 ตารางเมตร)
- 2.7) พื้นที่ถึงบำบัดน้ำเสียรวม เนื้อที่ 0-0-24.0 ไร่ (24.0 ตารางวา หรือ 96.0 ตารางเมตร)
- 2.8) พื้นที่จัดเก็บขยะรวม เนื้อที่ 0-0-23.99 ไร่ (23.99 ตารางวา หรือ 95.96 ตารางเมตร)
- 2.9) พื้นที่ถนนโครงการ เนื้อที่ 19-0-9.29 ไร่ 7,609.29 ตารางวา หรือ 30,437.16 ตารางเมตร)

จากข้อมูลที่กล่าวข้างต้น สามารถแสดงผังแบ่งแปลงที่ดินจัดสรรเพื่อการจำหน่ายของโครงการและแปลงที่ดินสำหรับจัดเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.2-1

3) รูปแบบอาคาร และสิ่งก่อสร้าง

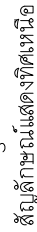
แบบแปลน รูปด้าน และรูปตัดบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีรายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ค-1

ตารางที่ 2.2-1 สรุปการใช้พื้นที่ของโครงการ

รายการ	จำนวน (แปลง)	พื้นที่ ^{1/}	
		ไร่	ตร.ม.
1. แปลงที่ดินจำหน่าย			
1.1 บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	218	44-0-24.55	70,498.20
รวมพื้นที่แปลงที่ดินจำหน่าย	218	44-0-24.55	70,498.20
2. แปลงที่ดินระบบสาธารณูปโภคและบริหารสาธารณะ			
2.1 พื้นที่สวนสาธารณะ 1	1	1-0-66.49	1,865.96
2.2 พื้นที่สวนสาธารณะ 2	1	1-0-66.20	1,864.80
2.3 พื้นที่สวนสาธารณะ 3	1	1-0-67.01	1,868.04
2.4 พื้นที่สวนหย่อม 1	1	0-2-10.03	840.12
2.5 พื้นที่สวนหย่อม 2	1	0-0-11.33	45.32
2.6 พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล สโมสรและสระว่ายน้ำ	1	0-1-94.11	776.44
2.7 พื้นที่ถังบำบัดน้ำเสียรวม	1	0-0-24.0	96.00
2.8 พื้นที่จัดเก็บขยะรวม	1	0-0-23.99	95.96
2.9 พื้นที่ถนนโครงการ	1	19-0-9.29	30,437.16
รวมพื้นที่แปลงที่ดินระบบสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ		23-2-72.45	37,889.00
พื้นที่จัดสรรโครงการรวมทั้งหมด		67-2-97.00^{2/}	108,388.00^{2/}

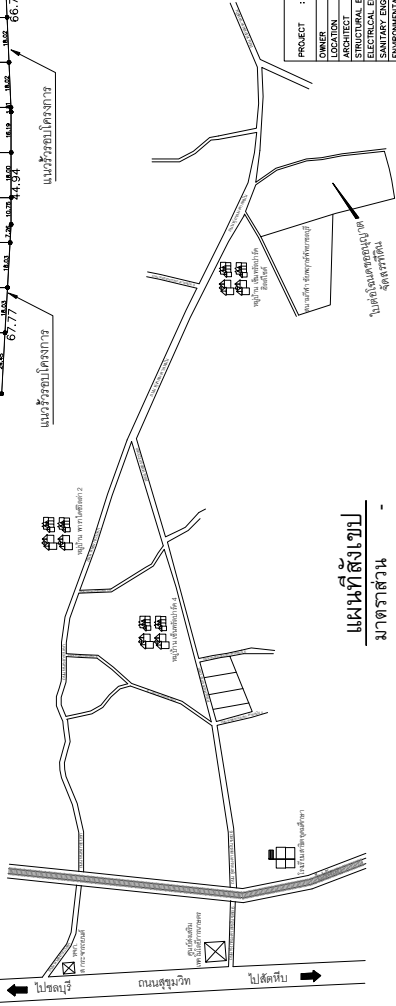
ที่มา : 1/ อ้างอิงจากมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี การประชุมพิจารณา ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ดังแสดงรายละเอียดในหนังสือ เรื่อง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เลขที่หนังสือ ขบ 0020(4)/32895 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 (ดังแสดงในภาคผนวก ก-2)

2/ เป็นขนาดเนื้อที่ดินโครงการทั้งหมดที่มีการยื่นขอได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี การประชุมพิจารณาของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งคณะกรรมการฯ มีมติเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ดังแสดงในภาคผนวก ก-2) แต่ปัจจุบันเนื้อที่ดินโครงการลดลงเหลือ 67-2-18.8 ไร่ เนื่องจากมีการแบ่งหักพื้นที่โครงการบางส่วนด้านทิศตะวันออกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1



ที่ตั้งโครงการ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รูปที่ 2.2-1 ผังบริเวณแสดงพื้นที่จัดสรรของโครงการ



ผังจัดสรรที่ดิน
มาตราส่วน 1:1000

แผนที่สังเขป
มาตราส่วน

กัททาไพรม์ 2

OWNER :	
LOCATION :	
ARCHITECT :	
STRUCTURAL ENGINEER :	
ELECTRICAL ENGINEER :	
SANITARY ENGINEER :	
ENVIRONMENTAL ENGINEER :	
MECHANICAL ENGINEER :	
TITLE :	
DRAWN BY :	
APPROVED BY :	

2.3 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการ

โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 ตั้งอยู่ที่ถนน ขบ.ถ.10.005 (ถนนทุ่งกลม-ตาลหม่น) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ได้ออกแบบให้มีความสอดคล้องของการดำเนินโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) ข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของทางสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองชลบุรี พบว่า พื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 แต่ทั้งนี้ ตามมาตรา 37 วรรคหนึ่ง ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ที่ดินที่อยู่ในเขตที่ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น โดยเมื่อประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ซึ่งถือว่าเป็นผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 และมีผลบังคับใช้ในวันที่ 10 ธันวาคม 2562 ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ในเขตประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ จึงต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ได้กำหนดไว้เท่านั้น เว้นแต่จะเป็นกรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่เข้าข่ายยกเว้นตามมาตรา 37 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จึงจะได้รับการยกเว้น ไม่ต้องถูกบังคับตามประกาศดังกล่าว ซึ่งกรณีใดที่จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะได้รับการยกเว้นตามมาตรา 37 วรรคสอง ซึ่งตามมาตรา 38 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดไว้ ดังนี้

(1) ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ

(2) ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป

ทั้งนี้ บริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 10198 (เลขที่ดิน 26) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีได้พิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในการประชุมครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 มีมติเห็นชอบ

แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตแล้ว ดังแสดงสำเนาหนังสือ ที่ ขบ 0020(4)/32895 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 ในภาคผนวก ก-2

ทั้งนี้ มาตรา 37 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กำหนดให้

“มาตรา 37 ในเขตที่ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมนั้น

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่ผังเมืองรวมจะใช้บังคับในพื้นที่นั้น และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยของประชาชน สวัสดิภาพของสังคมหรือประโยชน์สาธารณะ คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังกล่าว ให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย...”

ดังนั้น โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้ว ตามมาตรา 37 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 โดยการก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นไปตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ ใช้บังคับเท่านั้น ดังแสดงสำเนาหนังสือหารือข้อกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ 0022/1140 ลงวันที่ 22 เมษายน 2565 ในภาคผนวก ข

ทั้งนี้ ภายหลังจากการได้มติดูเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ขออนุญาตเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 นั้น โครงการได้เข้าดำเนินการปรับสภาพพื้นที่โครงการและวางแนวถนนภายในพื้นที่โครงการ แต่ยังมีได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการ ดังนั้น โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้ว ตามมาตรา 37 วรรคสอง ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 โดยการก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นไปตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกฯ ใช้บังคับเท่านั้น ดังแสดงสำเนาหนังสือหารือ

ข้อกฎหมายผังเมืองเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ที่ ขบ 0022/1140 ลงวันที่ 22 เมษายน 2565 ในภาคผนวก ข

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการฯ โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 ก่อนประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 บังคับใช้ นั้น โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 (ดังแสดงในรูปที่ 3.3.7-1) กำหนดให้ “ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ” การดำเนินโครงการเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558

2) ข้อกำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ กับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 พบว่า โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 และมีได้เป็นอาคารที่ระบุในข้อห้าม ดังนั้น การดำเนินการโครงการ ไม่ขัดกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.3.7 บทที่ 3)

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการและกิจกรรมของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ดังรายละเอียดในตารางที่ 3.3.7-1 ในหัวข้อ 3.3.7 บทที่ 3 พบว่าพื้นที่โครงการซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 (ดูรายละเอียดรูปที่ 3.3.7-2 ในหัวข้อ 3.3.7 บทที่ 3 ประกอบ) และการดำเนินกิจกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยของโครงการ มีความสอดคล้องกับประกาศกระทรวงฯ ฉบับดังกล่าว

3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546

โครงการ ภัททา ไพร่ม 2 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 ซึ่งมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 218 แปลง และพื้นที่ส่วนกลาง เข้าข่ายจัดเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยขนาดกลาง ดังแสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546 ในตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1

การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546	รายละเอียดของโครงการ
<p>หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร</p> <p>ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งเป็น 3 ขนาด คือ</p> <p>7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่</p> <p>7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่</p> <p>7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่</p> <p>ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้</p> <p>8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา</p> <p>8.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา</p> <p>8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา</p>	<p>- โครงการมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 218 แปลง และเนื้อที่ทั้งโครงการเท่ากับ 67-2-18.8 ไร่ จัดเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลาง ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 ข้อ 7(7.2)</p> <p>- โครงการมีแปลงจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 218 แปลง แปลงจัดสรรที่มีขนาดความกว้างน้อยที่สุด 16.00 เมตร ความยาว 17.00 เมตร และมีเนื้อที่ดินน้อยที่สุด 66.82 ตารางวา ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 ข้อ 8(8.1)</p>
<p>หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับคมนาคมการจราจร และความปลอดภัย</p> <p>ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร</p>	<p>- โครงการมีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 218 แปลง ซึ่งแต่ละแปลงมีความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารอย่างน้อย 16.00 เมตร ดังนั้น โครงการจึงมีความสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2546 ข้อ 15</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดชลบุรี พ.ศ.2546	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้</p> <p>(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร</p> <p>(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร</p> <p>(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร</p> <p>(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร</p>	<p>- โครงการมีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 218 แปลง มีเนื้อที่ 67-2-18.8 ไร่ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกโครงการมีความกว้างเขตทาง 16.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร ดังนั้นโครงการจึงมีความสอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2546 ข้อ 16(2)</p>
<p>หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการชุมชน</p> <p>ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย</p>	<p>- โครงการมีพื้นที่สวนสาธารณะจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่รวม 5,598.80 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.94 ของพื้นที่จัดจำหน่าย โดยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินต้องมีพื้นที่สวนสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย ดังนั้น จึงสอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2546 ข้อ 32</p>

2.4 ระบบสาธารณูปโภค

2.4.1 ระบบน้ำใช้และระบบน้ำสำรอง

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะได้รับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) (สำเนาหนังสือรับรองยืนยันการให้บริการน้ำประปาเข้าสู่โครงการฯ เลขที่ มท 55310-12/977 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2565 จากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) แสดงดังภาคผนวก ข)

2) ปริมาณความต้องการน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีน้ำประปาจ่ายให้กับแปลงที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมติดตั้งถังเก็บน้ำสำรองขนาด 1,500 ลิตร (รูปที่ 2.4.1-2 และรูปที่ 2.4.1-3) ซึ่งได้รับบริการจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) มีรายละเอียดปริมาณความต้องการใช้น้ำดังตารางที่ 2.4.1-1

ตารางที่ 2.4.1-1
การคาดการณ์ปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการ

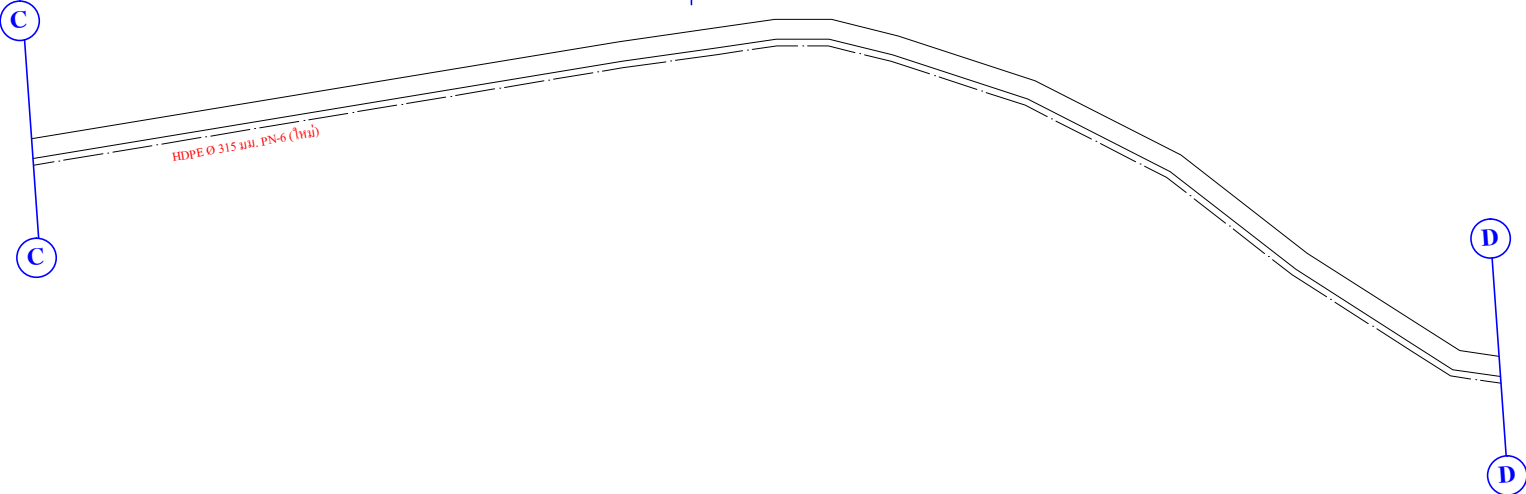
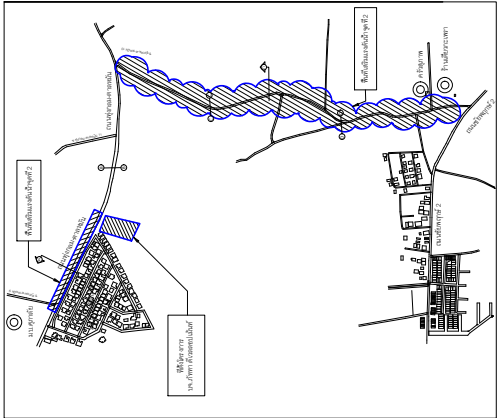
กิจกรรม	จำนวน	หน่วย	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/หน่วย/วัน)	ปริมาณน้ำใช้ ลบ.ม./วัน	อ้างอิง
1. แปลงที่พักอาศัย จำนวน 218 แปลง ที่พักอาศัย 5 คน/แปลง	1,090	คน	200	218	- แนวทางการจัดทำรายงานฯ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2562
2. สำนักงานนิติบุคคล (พนักงาน 10 คน, ไป-กลับ)	10	คน	75	0.75	- แนวทางการจัดทำรายงานฯ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2562
3. น้ำล้างพื้นที่พักรถรวม	95.96	ตร.ม.	4.5	0.43	- คัด 3 เท่าของอัตรา 1.5 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุทุมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2542)
4. น้ำรดต้นไม้สวนสาธารณะ (สวนสาธารณะ 1, 2 และ 3 และสวนหย่อม 1 และ 2)	6,484.24	ตร.ม.	1.7	11.02	- เกรียงศักดิ์ อุทุมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2542
รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด				230.20	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้รวมของโครงการทั้งหมด เท่ากับ 230.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน (เฉลี่ย 9.59 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) และมีปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุดเท่ากับ 28.78 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบเท่า 3.00 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย)

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการได้รับน้ำประปาจากท่อหลักผ่านทางมาตรวัดน้ำรวม โดยเชื่อมต่อระบบน้ำประปาของโครงการกับการให้บริการจ่ายน้ำประปากับการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) ดังแสดงในรูปที่ 2.4.1-1 เข้าสู่ระบบท่อน้ำใช้ของโครงการ ซึ่งจ่ายผ่านมาตรวัดน้ำย่อยของที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ก่อนจะจ่ายเข้าสู่บ้านพักอาศัยแต่ละแปลง โดยกำหนดให้แต่ละแปลงมีถังเก็บน้ำใช้ขนาด 1,500 ลิตร และติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำ

รูปที่ 2.4.1-1 แนวเส้นทางการเชื่อมต่อระบบน้ำประปาของโครงการ (ต่อ)



ภาพทำใหม่ 2

PROJECT :	
OWNER :	
DESIGNER :	
ARCHITECT :	
STRUCTURAL ENGINEER :	
ELECTRICAL ENGINEER :	
Mechanical ENGINEER :	
MECHANICAL ENGINEER :	
TITLE :	
DATE :	
APPROVED BY :	

แผนขยายระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการ
มาตราส่วน -



ร้านเตยกะเพรา

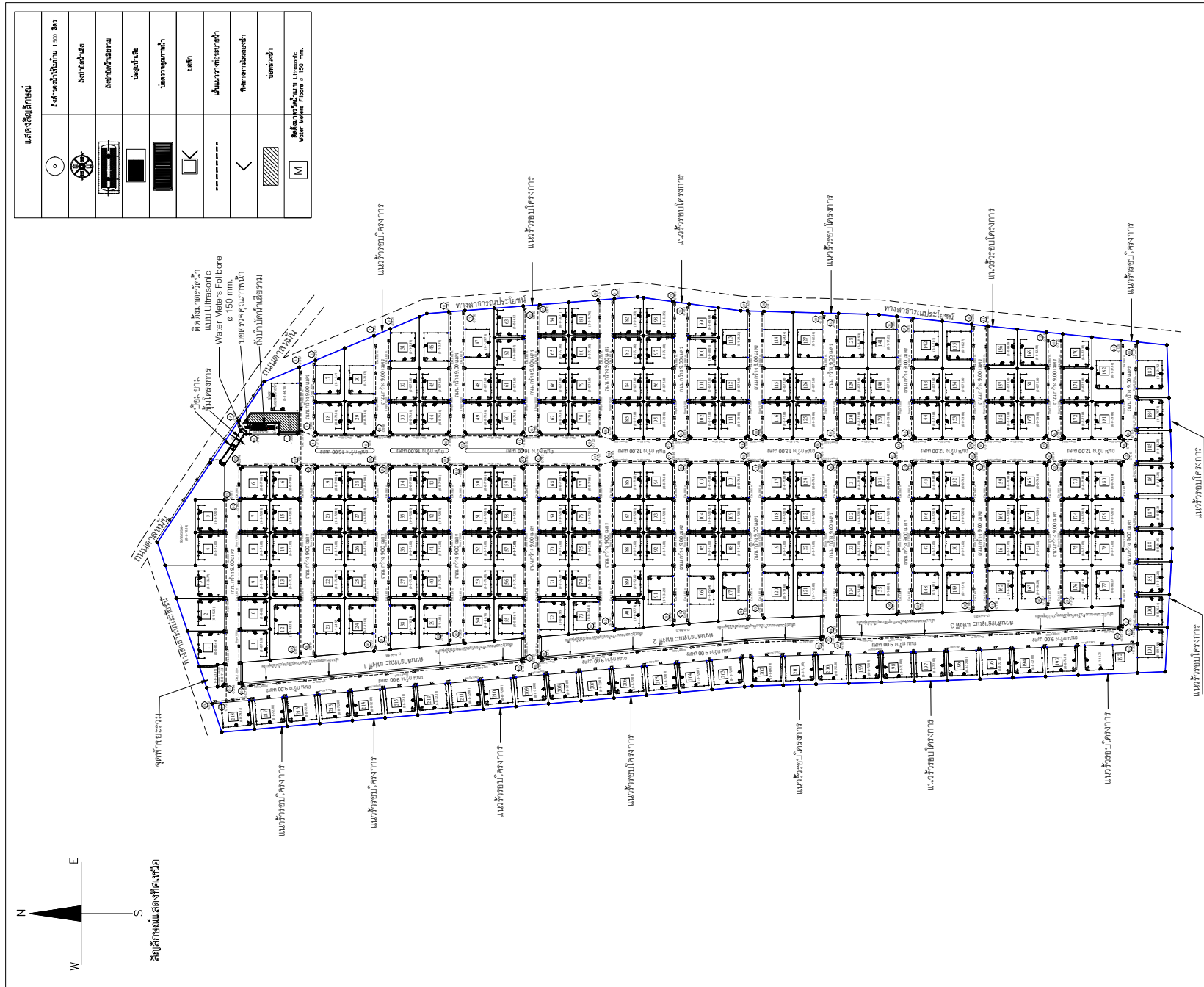
HDPE Ø 315 mm, PN-6 (1m)

HDPE Ø 630 มม. (คู่)

ภักททา ไพรม์ 2

OWNER :	✓
LOCATION :	✓
ARCHITECT :	✓
STRUCTURAL ENGINEER :	✓
ELECTRICAL ENGINEER :	✓
SANITARY ENGINEER :	✓
ENVIRONMENTAL ENGINEER :	✓
MECHANICAL ENGINEER :	✓
TITLE :	✓
DRAWN BY :	✓

แปลนขยายระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการ
 มาตราส่วน -

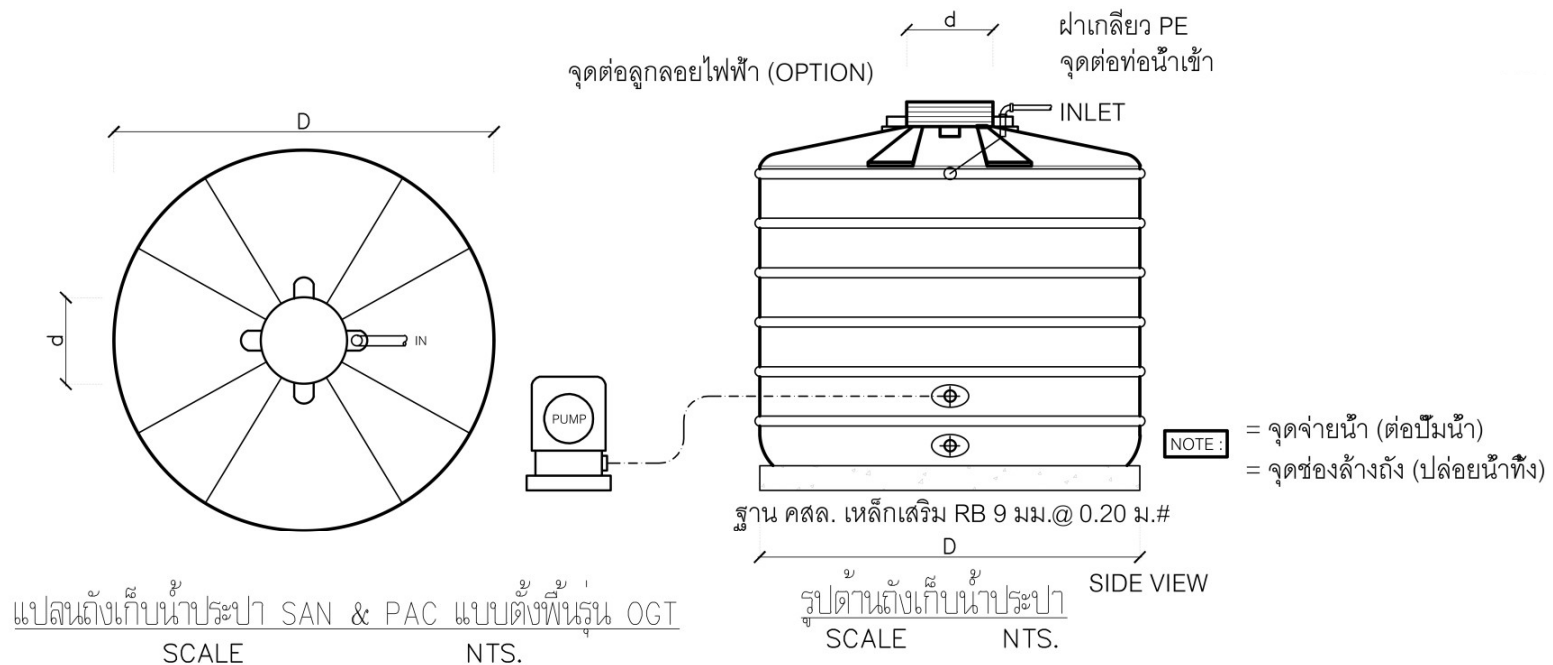


รูปที่ 2.4.1-2 ผังแสดงระบบประปาในโครงการแสดงตำแหน่งจุดเชื่อมต่อประปา

PROJECT :	1
OWNER :	1
LOCATION :	1
ARCHITECT :	1
STRUCTURAL ENGINEER :	1
ELECTRICAL ENGINEER :	1
SANITARY ENGINEER :	1
ENVIRONMENTAL ENGINEER :	1
MECHANICAL ENGINEER :	1
TITLE :	1
DRAWN BY :	1

ผังระบอบระบายนํ้าภายในโครงการและแสดงตำแหน่งจุดเชื่อมต่อประปา

มาตราส่วน 1:1000



รายการวัสดุ

1. ตัวถังทำด้วยโพลีเอทิลีน (MPDE) มอก. 1379 - 2539
2. ผนังถัง 2 ชั้น ชั้นภายในไม่เจือสี
3. ฝาปิดทำด้วย พียู หนาครอบเกลียวด้านนอกคอดัง
4. ข้อต่อท่อเข้า-ออก เป็นเกลียวในทองเหลือง
5. อุปกรณ์ประกอบสังเพิ่มเติม (OPTION) ได้แก่ ลูกกลยทองเหลือง
 ลูกกลยไฟฟ้า, จุดต่อก๊อกน้ำประหยัดไฟ, จุดต่อเชื่อมถัง,
 เพิ่มจุดต่อท่อต่าง ๆ กรุณาติดต่อฝ่ายขาย

ถังเก็บน้ำแบบตั้งพื้น

MODEL	D	H	d	ท่อเข้า	ท่อออก	ปริมาตรความจุ	จำนวนผู้ใช้น้ำต่อ 1 ไร่	
	(ม.)	(ม.)	(ม.)	(นิ้ว)	(นิ้ว)	(ลิตร)	บ้านพักอาศัย(คน)	สำนักงาน(คน)
OGT - 600	0.73	0.73	0.40	1"	1"	600	3 - 5	14 - 26
OGT - 1000	1.05	1.53	0.40	1"	1"	1000	5 - 8	22 - 40
OGT - 1250	1.05	1.86	0.40	1"	1"	1250	6 - 10	28 - 50
OGT - 1500	1.16	1.72	0.40	1"	1"	1500	7 - 12	33 - 60
OGT - 2000	1.32	1.70	0.40	2"	2"	2000	10 - 16	45 - 80
OGT - 2200	0.73	1.86	0.40	2"	2"	2200	11 - 18	49 - 88
OGT - 2550	1.51	1.78	0.40	2"	2"	2550	12 - 21	56 - 102
OGT - 3100	1.51	2.12	0.40	2"	2"	3100	15 - 25	68 - 124

รูปที่ 2.4.1-3 แบบขยายถังเก็บน้ำสำรอง

2.4.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

เมื่อเปิดดำเนินโครงการคาดว่าจะมีน้ำเสียเกิดขึ้น 208.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดจากร้อยละ 95 ของปริมาณน้ำใช้ 219.18 ลูกบาศก์เมตร/วัน และไม่คิดรวมน้ำใช้สำหรับรดน้ำต้นไม้สวนสาธารณะ) รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2.4.2-1

ตารางที่ 2.4.2-1

การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียภายในโครงการ

กิจกรรม	จำนวน	หน่วย	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/หน่วย/วัน)	ปริมาณน้ำใช้ ลบ.ม./วัน	ปริมาณน้ำเสีย ลบ.ม./วัน
1. แปลงที่พักอาศัย จำนวน 218 แปลง (พักอาศัย 5 คน/แปลง)	1,090	คน	200	218	207.10
2. สำนักงานนิติบุคคล (พนักงาน 10 คน, ไป-กลับ)	10	คน	100	0.75	0.71
3. น้ำล้างพื้นที่พัสดุฝอยรวม	95.96	ตร.ม.	4.5	0.43	0.41
รวมปริมาณน้ำเสียทั้งหมด				219.18	208.22*

หมายเหตุ : *ปริมาณน้ำเสียคิดจากร้อยละ 95 ของปริมาณน้ำใช้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546)

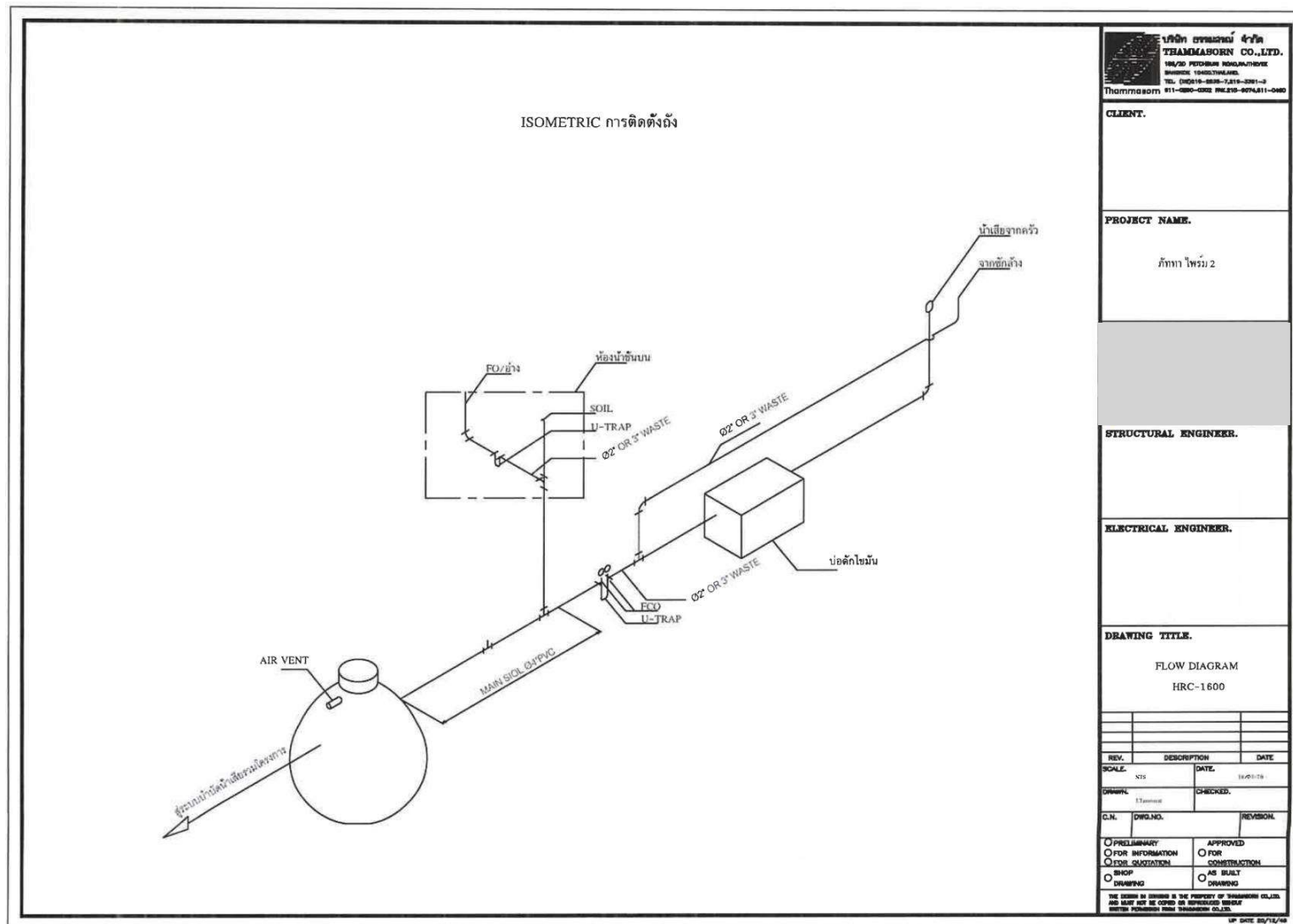
2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

การบำบัดน้ำเสียของโครงการ มี 2 ขั้นตอน คือ การบำบัดขั้นที่ 1 (ขั้นต้น) และการบำบัดขั้นที่ 2 หรือระบบบำบัดน้ำเสียรวม โดยขั้นตอนแรกจะบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียชนิดติดกับที่ (On-Site) ในแต่ละแปลง (ดูรูปที่ 2.4.2-1 ประกอบ) โดยเลือกใช้ถังดักไขมันเพื่อบำบัดน้ำเสียจากครัว จำนวน 1 ถัง/แปลง (ดูรูปที่ 2.4.2-2 ประกอบ) และถังเกรอะ-กรองไร้อากาศ (Septic and Anaerobic Filter) เพื่อบำบัดน้ำเสียรวมจากการอาบ-ชำระล้าง จำนวน 1 ถัง/แปลง หลังจากนั้นจะบำบัดต่อด้วยระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Treatment Plant) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ (On-Site) : ส่วนแปลงพักอาศัย และสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เลือกใช้ถังเกรอะ-กรองไร้อากาศ (Septic and Anaerobic Filter) ขนาดรองรับ 1.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ถัง/แปลง (รูปที่ 2.4.2-3)

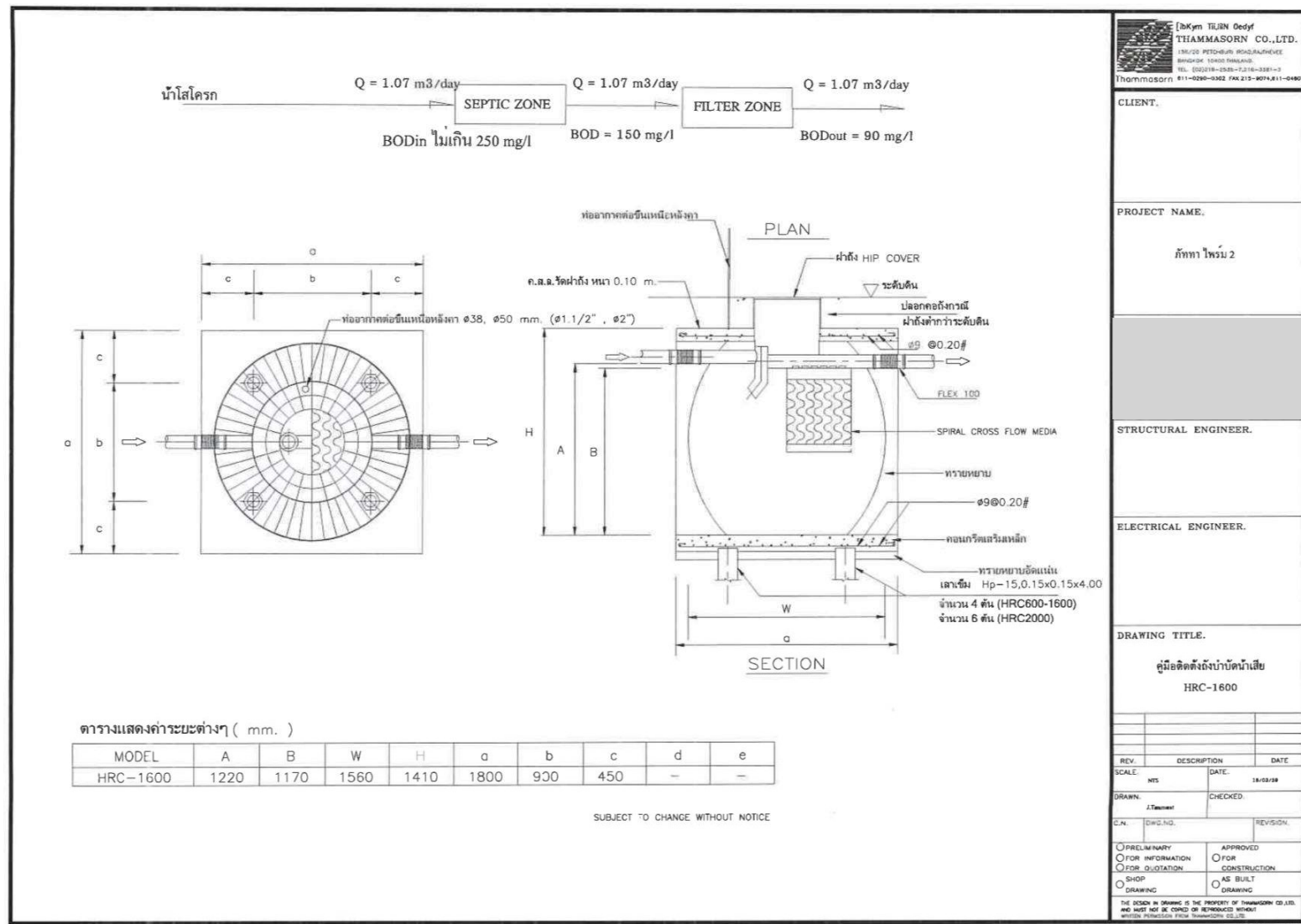
- ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Treatment Plant) : เลือกใช้ระบบเติมอากาศ ประกอบด้วย บ่อสูบน้ำเสียเข้าถังบำบัด (Sump pump) และถังเติมอากาศ (Dos Aeration fixed Film) จำนวน 1 ชุด (รูปที่ 2.4.2-4) ซึ่งได้รับการออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้รวม 218 ลูกบาศก์เมตร/วัน

โดยสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่าบีโอดีในน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย 20 มิลลิกรัมต่อลิตร (รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียระยะดำเนินการ แสดงไว้ในภาคผนวก ง-1) ดังแสดงแบบขยายบ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการ ในรูปที่ 2.4.2-5 และแบบแสดงการวางแนวท่อระบายน้ำเชื่อมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะของเทศบาลเมืองหนองปรือ ในรูปที่ 2.4.2-6 ดังนั้น การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564 กำหนดให้ที่ดินจัดสรร ประเภท ข (ที่ดินจัดสรร ตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่) มีค่าบีโอดี ไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการรักษาประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญดูแลรักษาและควบคุมการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการโดยเฉพาะ แยกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้ และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ สำหรับการกำจัดกากตะกอน โครงการจะติดต่อให้หน่วยงานหรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายมาทำการจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัดให้ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาลต่อไป

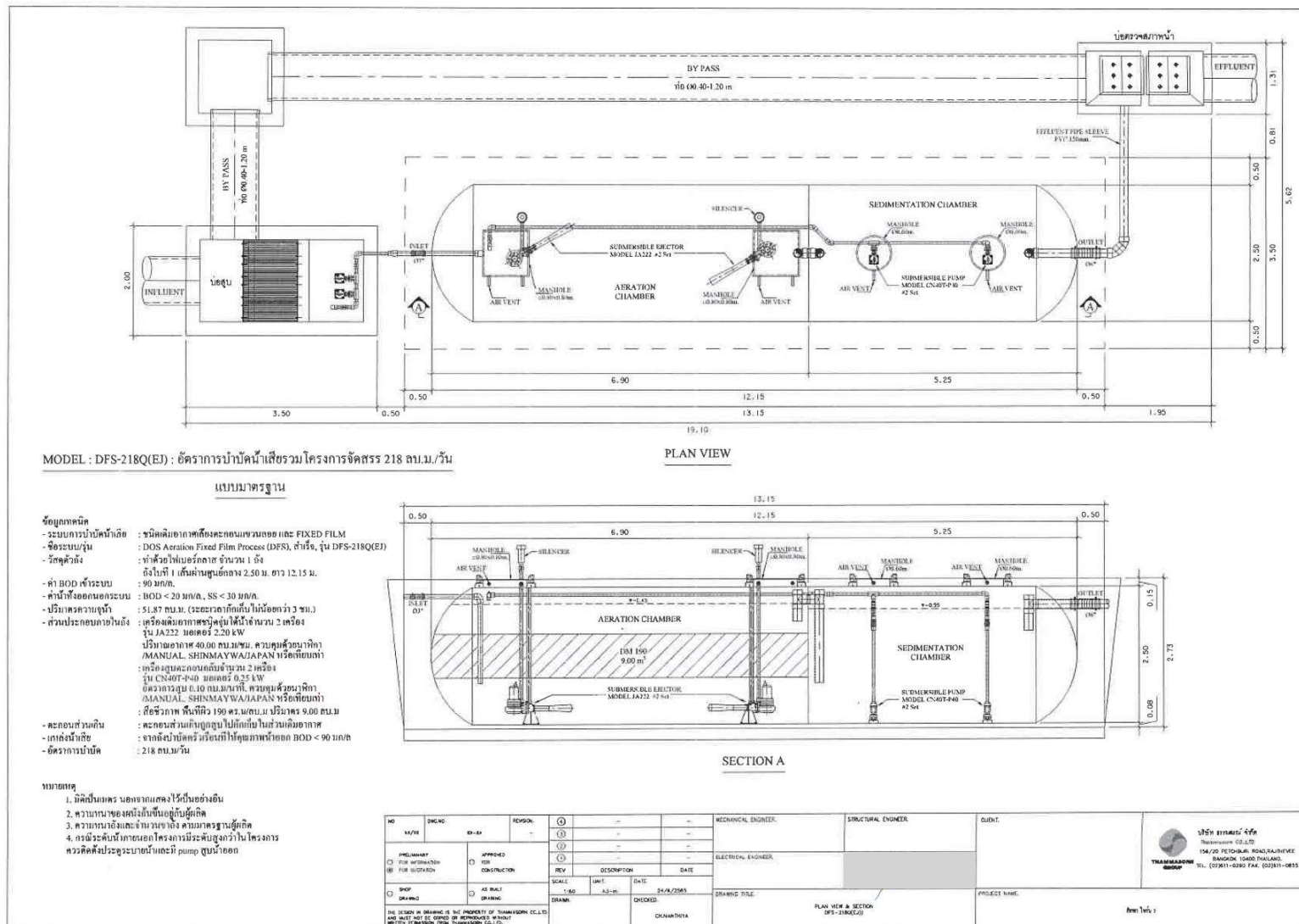


รูปที่ 2.4.2-1 การบำบัดขั้นที่ 1 (ขั้นต้น) ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดติดกับที่ (On-Site) ในแต่ละแปลง

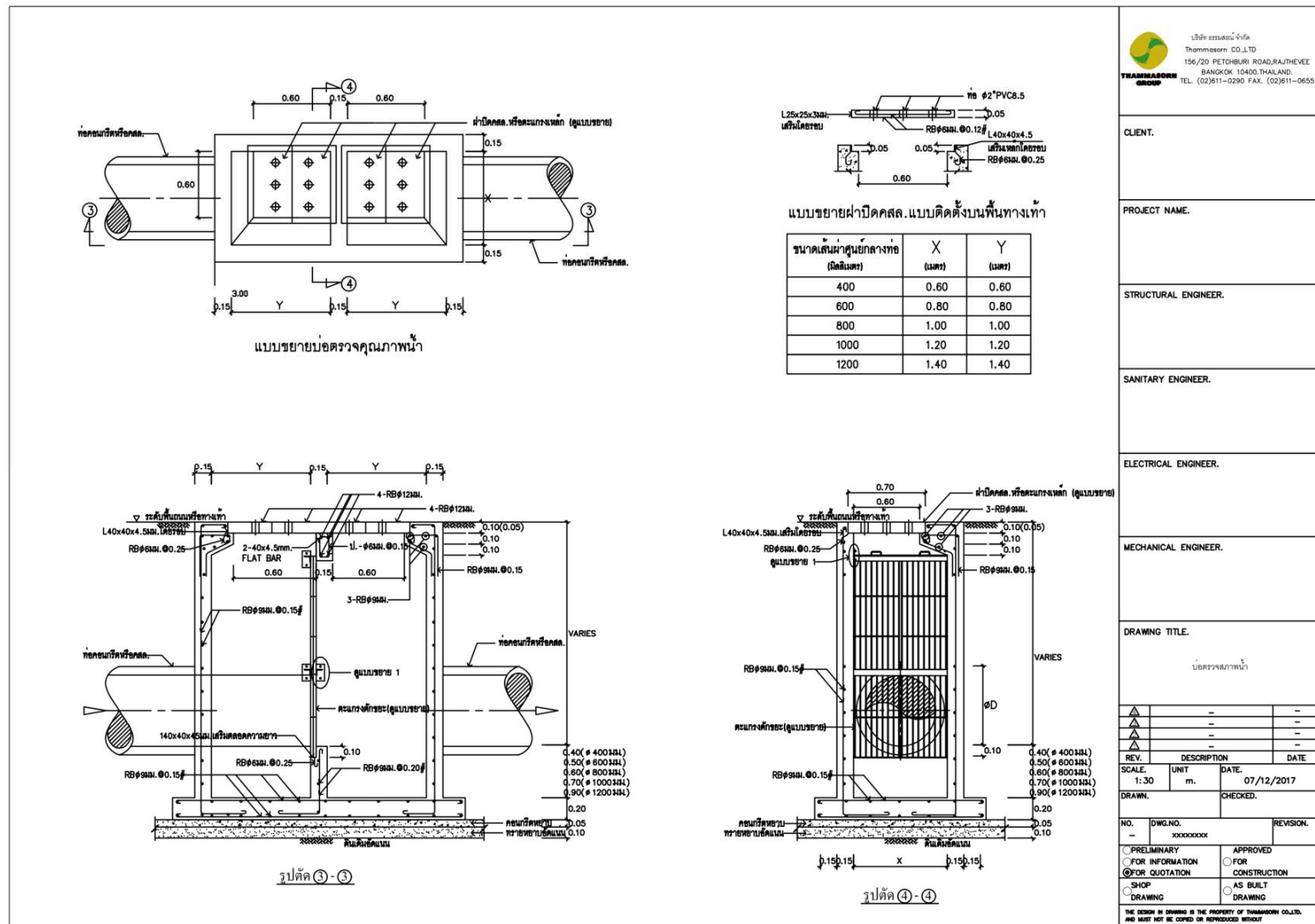
รูปที่ 2.4.2-2 แบบขยายถังดักไขมันที่ติดตั้งในแต่ละแปลงที่ดินที่จัดสรร



รูปที่ 2.4.2-3 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสียแบบติดกับที่ (On site)



รูปที่ 2.4.2-4 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป



รูปที่ 2.4.2-5 แบบขยายบ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการ

PROJECT :
 ภัททา ไพร่ม 2

SITE LOCATION :
 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

OWNER:
 บริษัท ภัททา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ARCHITECT:

STRUCTURAL ENGINEER:

ELECTRICAL ENGINEER:
 นายก่อเกียรติ มาทรวงศ์ ภอ.52678

SANITARY ENGINEER:

TYPE:

DRAWING TITLE:

เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์

SCALE:

1:500

DATE:

03-05-2022

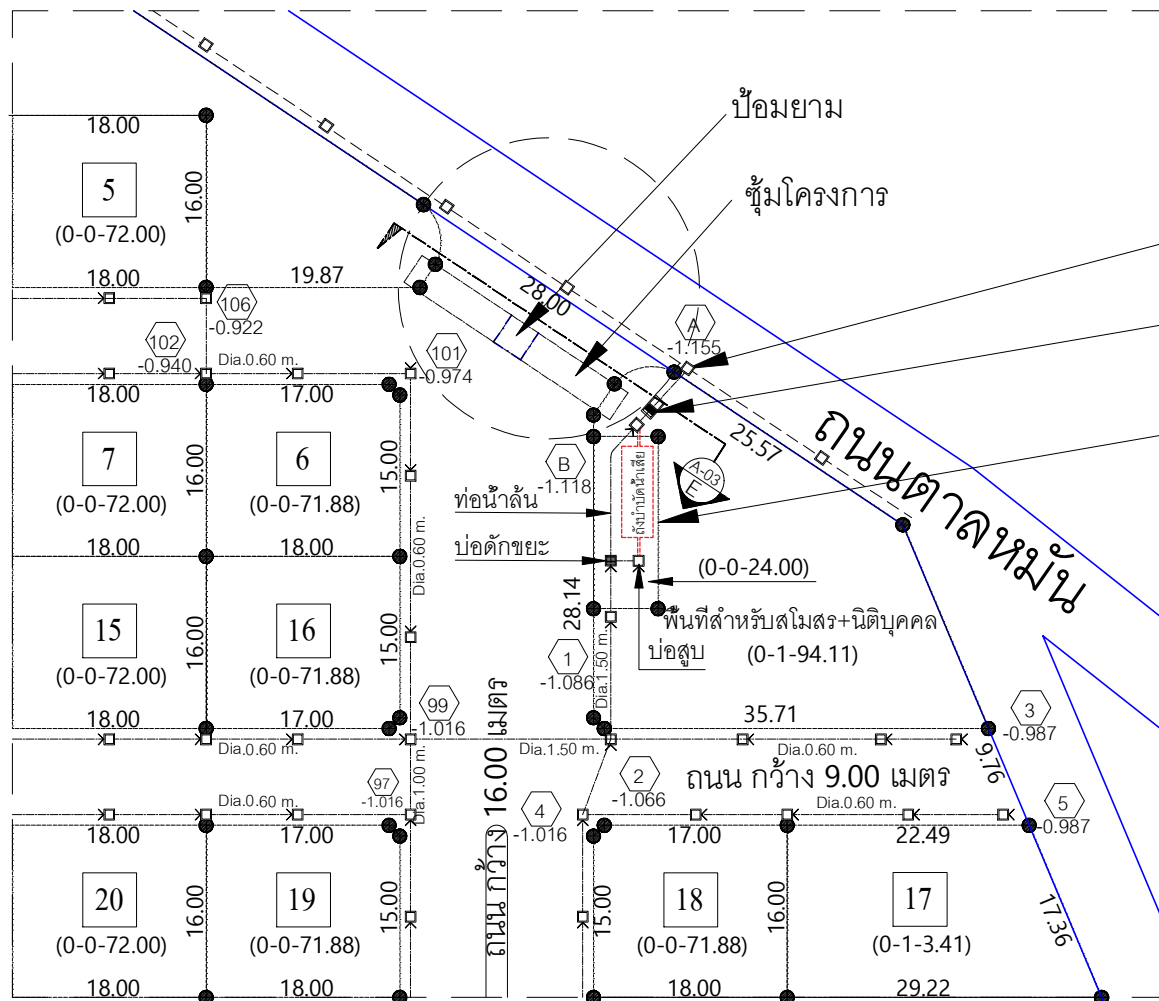
REVISIONS:

DRAWN BY:

APPROVED:

DRAWING NO. TOTAL DRAWING

A-04



รูปที่ 2.4.2-6 แบบแสดงการเชื่อมต่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะ

ดูแบบขยาย เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ 1

มาตราส่วน

1:500

2.4.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

แนวความคิดในการออกแบบระบบรวบรวมน้ำฝนของโครงการ จัดให้มีระบบรวบรวมน้ำฝนจากแต่ละบริเวณต่างๆ ของโครงการเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนซึ่งจะไหลไปยังบ่อหน่วงน้ำ และระบายต่อไปยังท่อระบายน้ำฝนหรือแหล่งน้ำสาธารณะต่อไป ซึ่งในการออกแบบระบบระบายน้ำได้แบ่งพื้นที่โครงการออกเป็นพื้นที่ย่อยขนาดเล็กหลายพื้นที่ โดยน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่ย่อยแต่ละพื้นที่รวมตัวกันและไหลลงสู่ท่อระบายน้ำฝนในตำแหน่งจุดเชื่อมต่อ (Node) ที่แตกต่างกัน ซึ่งตำแหน่งที่น้ำฝนในแต่ละพื้นที่ย่อยไหลลงสู่ท่อระบายน้ำฝนในโครงการ จะกำหนดหมายเลขกำกับไว้ โดยพิจารณาขนาดพื้นที่จากความสัมพันธ์ระหว่างสภาพภูมิประเทศและแนวท่อระบายน้ำฝน ซึ่งหลักเกณฑ์การออกแบบระบบระบายน้ำฝนเพื่อใช้ในการประเมินปริมาณน้ำไหลในการระบายน้ำ จะกำหนดให้ปริมาณน้ำไหลของมีความสัมพันธ์กับปริมาณฝนโดยตรง โดยมีสัดส่วนน้ำฝนที่ตกลงมาบนพื้นที่ ซึ่งวิธีที่เหมาะสมในการคำนวณได้แก่ วิธีเรชันแนล (Rational Method) สำหรับการคำนวณระบบรวบรวมน้ำฝน เริ่มต้นจากการนำตำแหน่งจุดปล่อยน้ำฝน รวมถึงแนวท่อน้ำฝนมาพิจารณาว่าสามารถรองรับการระบายน้ำฝนได้ตามที่กำหนดหรือไม่

สำหรับการหาอัตราการไหลของน้ำฝนภายในท่อ จะเกิดการไหลแบบไม่เต็มท่อ ซึ่งจะใช้สมการ Manning's Formula ในการประยุกต์หาอัตราการไหล ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการได้ออกแบบให้มีการหน่วงน้ำในเส้นท่อระบายน้ำของโครงการ โดยกำหนดให้ปริมาตรการหน่วงน้ำในเส้นท่อไม่เกินร้อยละ 70 ซึ่งจากการตรวจสอบปริมาณน้ำที่หน่วงในแต่ละเส้นท่อระบายน้ำของโครงการรวมกัน โดยคำนวณจากระดับน้ำในเส้นท่อระบายน้ำแต่ละช่วง จากพื้นที่หน้าตัดของน้ำที่อยู่ในท่อระบายน้ำช่วงนั้นๆ กับความยาวของท่อจะได้ปริมาตรน้ำในเส้นท่อ พบว่า ปริมาตรการหน่วงน้ำในเส้นท่อไม่เกินร้อยละ 70 มีรายละเอียดแสดงในภาคผนวก ง-2

1) ระบบระบายน้ำ

โครงการจัดระบบระบายน้ำเป็นระบบท่อระบายน้ำรวม (Combined Drainage system) ระหว่างน้ำฝนและน้ำทิ้ง โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากแต่ละแปลงจะถูกรวบรวมไปบำบัดต่อที่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางที่อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 , 0.80 และ 1.00 เมตร และระบายน้ำทิ้งที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานแล้ว สู่อุปกรณ์สุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ ส่วนน้ำฝนจะไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ และควบคุมอัตราการระบายน้ำและปริมาณน้ำส่วนเกินที่จะระบายออกนอกโครงการในอัตราที่ไม่เกินก่อนพัฒนาโครงการ ผังระบบระบายน้ำภายในโครงการแสดงดังรูปที่ 2.4.3-1

ทั้งนี้ น้ำทิ้งและน้ำฝนส่วนเกินที่จะระบายออกนอกโครงการจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนน ขบ.ถ.10.005 (ถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน) ด้านทิศเหนือของโครงการ หลังจากนั้นน้ำจากท่อระบายน้ำสาธารณะจะระบายลงสู่อ่างเก็บน้ำห้วยซากนอกด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีค่าระดับต่ำกว่าพื้นที่โครงการ ดังแสดงค่าระดับความลาดชันของพื้นที่โครงการ และ พื้นที่โดยรอบพื้นที่โครงการ ในรูปที่ 2.4.3-4 ถึง รูปที่ 2.4.3-5

2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำเพื่อกักเก็บปริมาณน้ำส่วนเกินในช่วงฝนตกที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการ และมีการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการด้วยอัตราที่ไม่เกินอัตราการไหลของน้ำผิวดินก่อนพัฒนาโครงการ ($Q_{\text{หลัง}} \leq Q_{\text{ก่อน}}$) มีรายการคำนวณอัตราการระบายน้ำภายในโครงการแสดงดังภาคผนวก ง-2 ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

(1) ก่อนพัฒนาโครงการ

- ค่าวนค่า tc ก่อนพัฒนาโครงการได้ เท่ากับ 23.94 นาที
- อัตราการไหลของน้ำผิวดินก่อนพัฒนาโครงการ ($Q_{\text{ก่อน}}$) เท่ากับ

1.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (อัตราที่ต้องควบคุมในการระบายออกหลังพัฒนาโครงการ)

(2) หลังพัฒนาโครงการ

- ค่าวนค่า tc หลังพัฒนาโครงการได้ เท่ากับ 131.80 นาที
- อัตราการไหลของน้ำผิวดินหลังพัฒนาโครงการ ($Q_{\text{หลัง}}$) เท่ากับ

2.78 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

(3) ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องกักเก็บไว้ในช่วงฝนตก

- หลังพัฒนาโครงการ มีปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องกักเก็บไว้ในช่วงฝนตก 2,634.90 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเป็นน้ำในท่อทั้งหมด เท่ากับ 1,155.19 ลูกบาศก์เมตร คงเหลือปริมาตรน้ำที่ต้องหน่วง เท่ากับ 1,479.71 ลูกบาศก์เมตร

3) การหน่วงน้ำของโครงการ

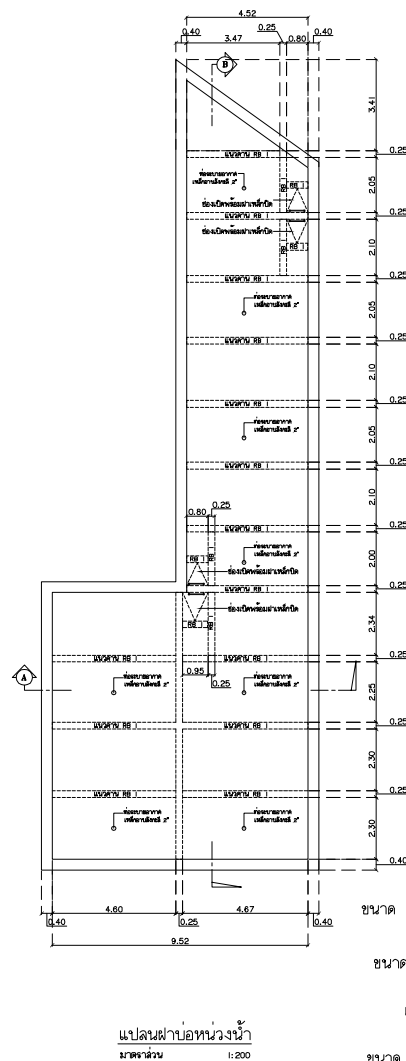
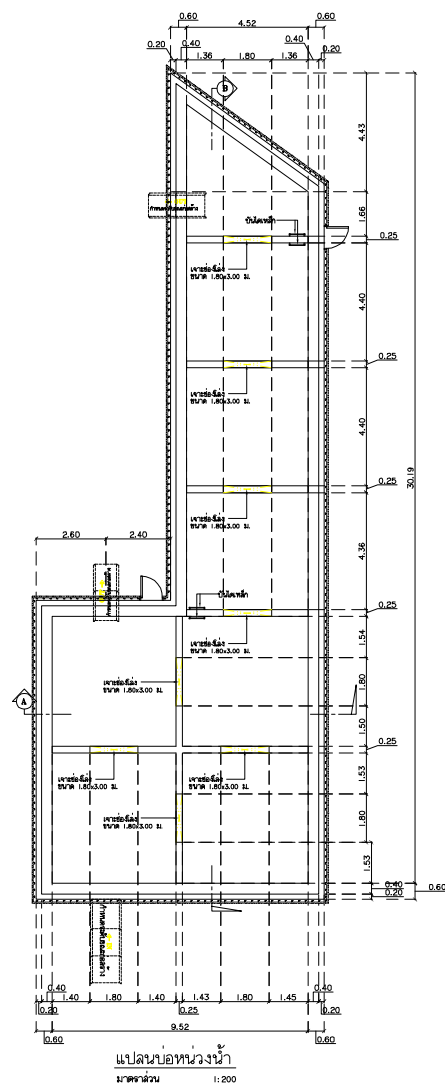
ในช่วงฝนตกจะหน่วงน้ำไว้ในบ่อหน่วงน้ำบริเวณด้านทิศเหนือของโครงการซึ่งมีขนาดปริมาตรการกักเก็บน้ำ เท่ากับ 1,520.00 ลูกบาศก์เมตร (มากกว่า 1,479.71 ลูกบาศก์เมตร) ดังแสดงแบบขยายบ่อหน่วงน้ำของโครงการและแบบขยายบ่อสูบน้ำในรูปที่ 2.4.3-2 และรูปที่ 2.4.3-3

บ่อแบ่งน้ำของโครงการ จะทำหน้าที่แยกน้ำฝนและน้ำทิ้งของโครงการ เพื่อไปเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Treatment Plant) หรือไปเข้าบ่อหน่วงน้ำ โดยหลักการทำงานของบ่อแบ่งน้ำนั้น น้ำที่มาจากท่อระบายน้ำภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน

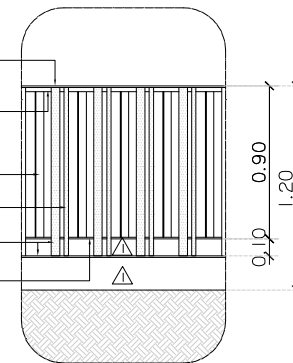
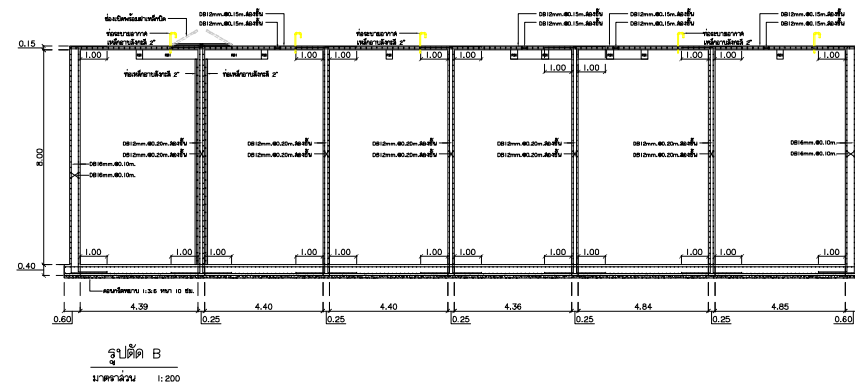
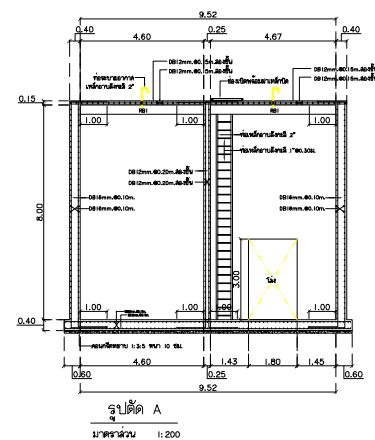
- น้ำส่วนบนของท่อซึ่งเป็นน้ำที่ไม่มีตะกอนจะสามารถไหลผ่านบ่อแบ่งน้ำไปยังบ่อหน่วงน้ำที่อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการได้เลย และควบคุมอัตราการระบายน้ำและปริมาณน้ำส่วนเกินที่จะระบายออกนอกโครงการในอัตราที่ไม่เกินก่อนพัฒนาโครงการ

- น้ำที่อยู่ท้องท่อ เป็นน้ำที่มีตะกอนปนเปื้อนอยู่ จะถูกสูบเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (Central Treatment Plant) ที่อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำทิ้งที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานแล้ว สูบปล่อยน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ โดยไม่ผ่านบ่อหน่วงน้ำ

โครงการเลือกใช้เครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด (ทำงาน 1 / สำรอง 1) มีอัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการเท่ากับ 0.028 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 1.017 ลบ.ม./วินาที) จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ



- เหล็ก Flat bar
ขนาด 100 มม. หน้า 10 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 25 มม. หน้า 5 มม.
- เหล็กฉากขนาด 50 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 25 มม. หน้า 10 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 50 มม. หน้า 10 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 100 มม. หน้า 10 มม.



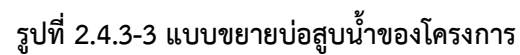
- เหล็กฉากขนาด 50 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 100 มม. หน้า 10 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 50 มม. หน้า 10 มม.
- เหล็ก Flat bar
ขนาด 25 มม. หน้า 10 มม.

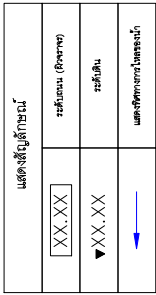
รายการประกอบแบบ
ผนังก่ออิฐฉาบเรียบทาสีเทา

แบบขยายรั้วป้องกันอุบัติเหตุ
มาตราส่วน
N.T.S.

PROJECT :	ภัททา ไพรม์ 2		
OWNER :	บริษัท ภัททา จำกัด (มหาชน) (มหาชน)		
LOCATION :	โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ)		SCALE :
ARCHITECT :			
STRUCTURAL ENGINEER :			
ELECTRICAL ENGINEER :			
SANITARY ENGINEER :			
ENVIRONMENTAL ENGINEER :			
MECHANICAL ENGINEER :			
TITLE :			
DRAWN BY :	นางสาวนิตยา ใจดี		A-
APPROVED BY :			

รูปที่ 2.4.3-2 แบบขยายบ่อท่อน้ำ





รูปที่ 2.4.3-4 ผังเส้นระดับชั้นความสูง (Contour Line) ของโครงการ

ผังแสดงความลาดชันของพื้นที่โดยรอบและทิศทางการไหลของน้ำตามธรรมชาติ

มาตราส่วน 1:1000

PROJECT :	รพท. พิษณุ 2	
OWNER :	1519 Pann Pannasirakul Co., Ltd./Panphong	
LOCATION :		
SCALE :	1:1000	
STRUCTURAL ENGINEER :		
ELECTRICAL ENGINEER :		
SANITARY ENGINEER :		
ENVIRONMENTAL ENGINEER :		
MECHANICAL ENGINEER :		
TITLE :		
DRAWN BY :		
APPROVED BY :	A-	