

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ หมู่ที่ 3 ถนนเชิงมน-หาดฉาง ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลนครเกาะสมุย บนพื้นที่ที่จะพัฒนาโครงการทั้งสิ้นประมาณ 1-0-74.50 ไร่ หรือ 1,898.00 ตารางเมตร (เอกสารสิทธิ์ที่ดินแสดงดังภาคผนวก ก-1) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการแสดงดังรูปที่ 2.1.1-1 โดยโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|--|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ความสูง 4 ชั้น |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | ถนนด้านหน้าโครงการ (น.ส.3ก เลขที่ 3852 เลขที่ดิน 827) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น ปัจจุบันไม่มีผู้พักอาศัย |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ถนนเชิงมน-หาดฉาง เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ความกว้าง 8.00 เมตร ถัดไปเป็นโรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | คลองฉาง ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา |

2.1.2 สภาพพื้นที่ตั้งโครงการและพื้นที่ข้างเคียง

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ [REDACTED] ออกเมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 โดยเทศบาลนครเกาะสมุย และได้มีการต่ออายุใบอนุญาตเรื่อยมาจนถึง วันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งปัจจุบันใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุรายละเอียดแสดงดังภาคผนวก ข ปัจจุบันหยุดการก่อสร้าง (สภาพพื้นที่โครงการและสภาพพื้นที่โดยรอบโครงการปัจจุบันแสดงดังรูปที่ 2.1.2-1 และรูปที่ 2.1.2-2) โดยสภาพพื้นที่โดยรอบโครงการ ประกอบด้วย โรงแรม บ้านเช่าพักอาศัย ร้านค้า และร้านอาหาร เป็นส่วนใหญ่

รูปที่ 2.1.1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

รูปที่ 2.1.2-1 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

รูปที่ 2.1.2-2 สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการ

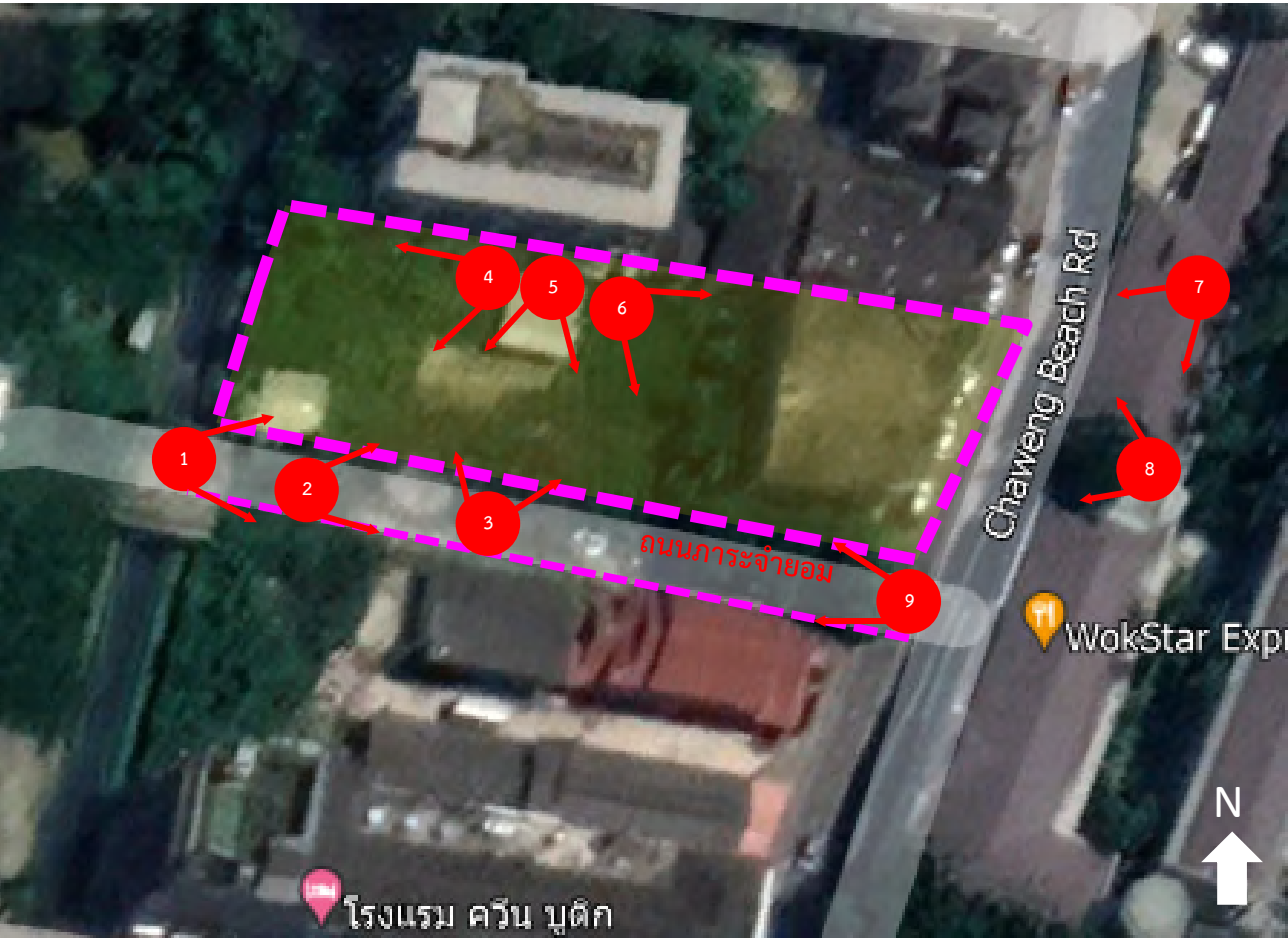
ภาคผนวก ก-1 เอกสารสิทธิ์ที่ดินของโครงการ

ภาคผนวก ข ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)



รูปที่ 2.1.1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567



สัญลักษณ์

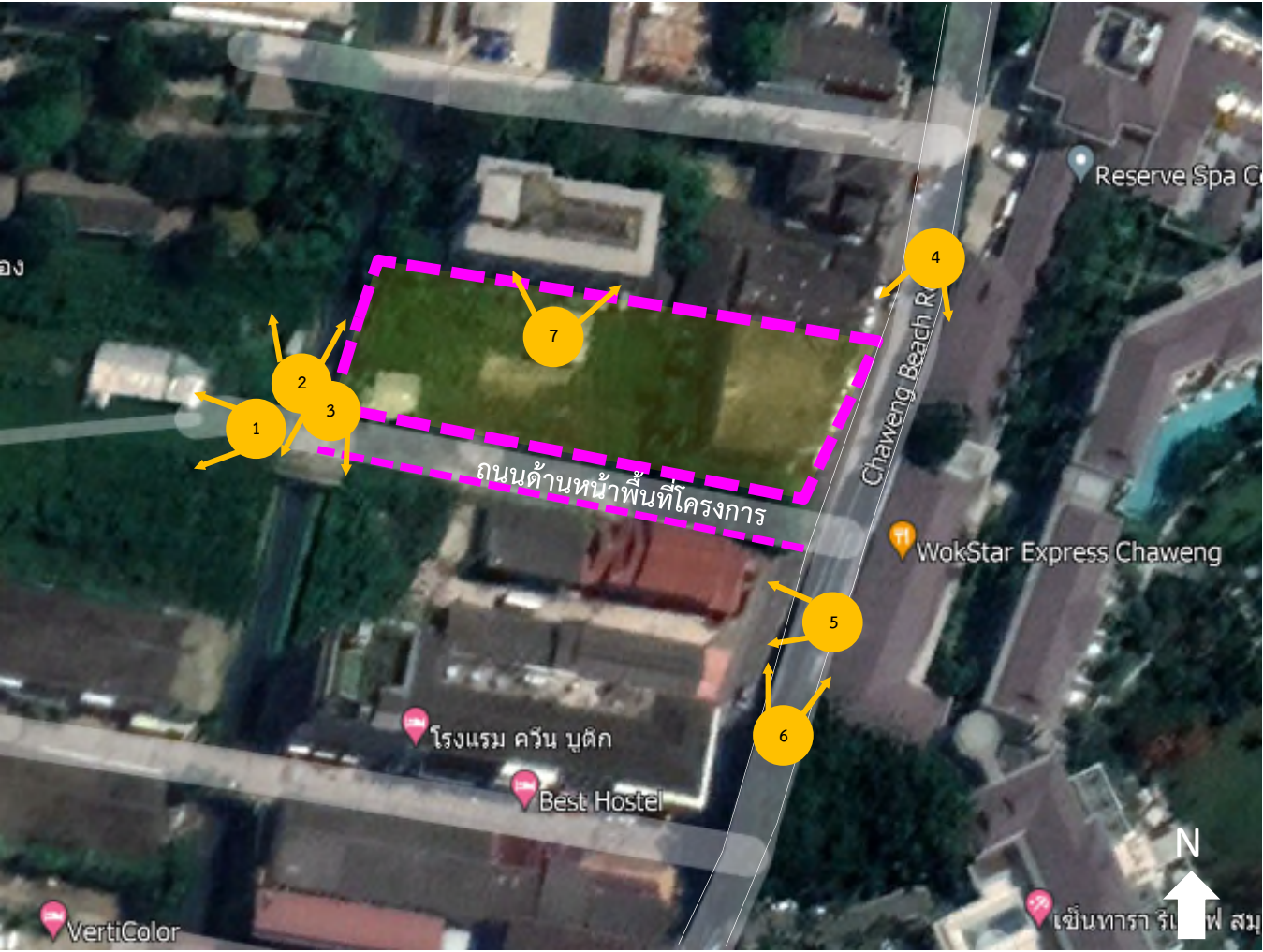


ทิศทางการมอง



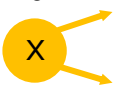
พื้นที่โครงการ

รูปที่ 2.1.2-1 สภาพพื้นที่ปัจจุบันของโครงการ
ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567



รูปที่ 2.1.2-2 สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการ
ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567

สัญลักษณ์



ทิศทางการมอง



พื้นที่โครงการ



2.1.3 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางจากแผ่นดินใหญ่ไปยังอำเภอเกาะสมุยสามารถเดินทางทางเรือ (ใช้บริการเรือข้ามฟาก รวมถึงยานพาหนะ) และทางอากาศไปยังท่าอากาศยานนานาชาติสมุยได้โดยตรง สำหรับการเดินทางภายในพื้นที่เกาะสมุยเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายคมนาคมทางบกเป็นเส้นทางหลักแสดงดังรูปที่ 2.1.3-1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

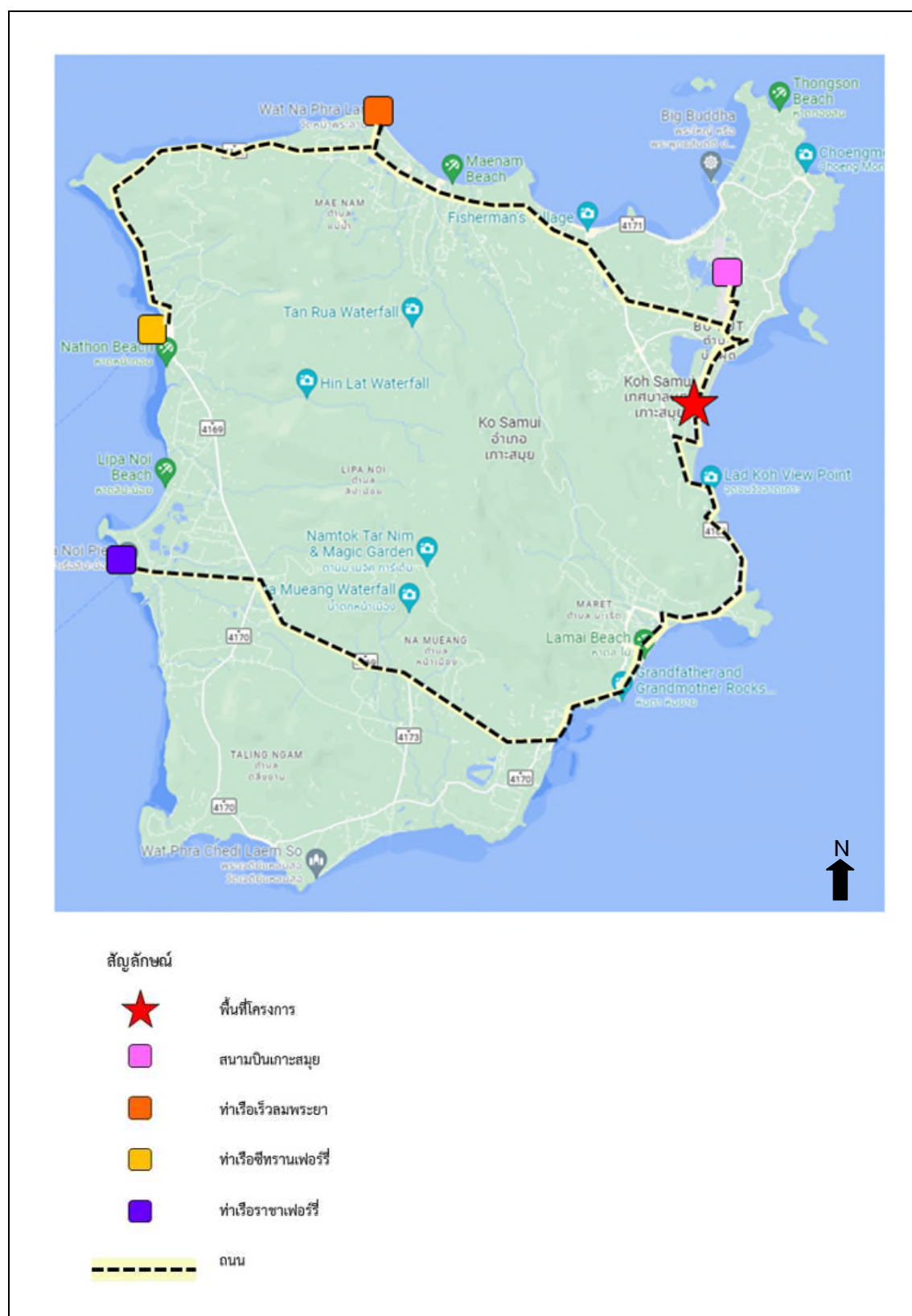
(1) จากท่าเรือซีทรานเฟอร์รี่ จากท่าเรือซีทรานเฟอร์รี่ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนชลวิถี เดินทางไป 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 เดินทางไป 20.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแฉ่งใหญ่ซอย 13 เดินทางไป 1.4 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนหาดแฉ่งเดินทางไปอีก 270 เมตรพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้าย

(2) จากท่าเรือลมพระยา (หน้าทอน) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 เดินทางไปบนถนน 10.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแฉ่งใหญ่ซอย 13 เดินทางไป 1.4 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนหาดแฉ่งเดินทางไปอีก 270 กิโลเมตรพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้าย

(3) จากท่าเรือราชาเฟอร์รี่ (ลิปะน้อย) จากท่าเรือราชาเฟอร์รี่บนถนนราชาเฟอร์รี่ เดินทางไป 350 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรา-ตลิ่งงาม เดินทางไปอีก 130 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 เดินทางไปอีก 20.8 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสวนอุทิศ เดินทางไปอีก 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนหาดแฉ่ง และเดินทางไปอีกประมาณ 950 เมตรพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(4) จากท่าอากาศยานนานาชาติสมุย ออกจากท่าอากาศยานนานาชาติเกาะสมุย เลี้ยวขวาเดินทางไปอีก 2.2 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเดินทางไปอีก 400 เลี้ยวซ้าย เดินทางไปอีก 1.4 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนหาดแฉ่งเดินทางไปอีก 270 กิโลเมตรพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้าย

รูปที่ 2.1.3-1 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1.3-1 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567

2.2 ที่ตั้งโครงการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ พบว่าโครงการเข้าข่ายต้องดำเนินการให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวม 3 ฉบับ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินโครงการตามข้อกำหนดที่มีผลบังคับใช้บริเวณพื้นที่โครงการ ดังนี้ (แสดงดังตารางที่ 2.2-1)

1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ฯ ดังกล่าว โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี พบว่าโครงการตั้งอยู่ภายในที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) บริเวณหมายเลข 1.3 กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขโภคและสาธารณสุขการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

เมื่อพิจารณาการดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม มีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม ซึ่งโดยมิได้เป็นกิจการที่อยู่ในข้อห้ามที่กำหนดไว้ 7 ประเภท แต่อย่างใด ดังนั้นโครงการจึงสามารถดำเนินกิจการดังกล่าวได้โดยไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามกฎหมายกระทรวง ฯ ดังกล่าว พบว่าโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 และบางส่วนอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 3 ตามข้อ 1

ข้อ 1 บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งของเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะแตน เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะแตน เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2

อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารที่จะต้องทำการขออนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารเพื่อให้สอดคล้องตามข้อกำหนดนั้น โครงการได้ออกแบบให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร พื้นที่ชั้นที่มากที่สุดมีขนาดไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร

ดังนั้น เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบที่ตั้งโครงการและกิจกรรมของโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่า การดำเนินกิจกรรมการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารของโครงการมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว

3) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557

จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามประกาศ ฯ ดังกล่าว พบว่า โครงการตั้งอยู่ภายในบริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินของเกาะสมุย เกาะเต่า อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน ยกเว้นบริเวณที่ 3 มีข้อกำหนดหรือประกอบกิจกรรมทั้งหมด 12 ประเภท

เมื่อพิจารณาการดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรมมีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม จึงมิได้เป็นกิจการที่อยู่ในข้อห้ามที่กำหนดไว้ 12 ข้อ โดยโครงการมิได้ปล่อยลงมลพิษลงสู่ทะเล แต่อย่างใด นอกจากนี้โครงการยังกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในด้านต่าง ๆ รายละเอียดแสดงดังบทที่ 5 ดังนั้นโครงการจึงสามารถดำเนินกิจการดังกล่าวได้โดยไม่ขัดแย้งกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557

- | | |
|----------------|--|
| ตารางที่ 2.2-1 | เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง |
| ภาคผนวก ค-1 | หนังสือรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้กับโครงการจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี |
| ภาคผนวก ค-2 | หนังสือรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากเทศบาลนครเกาะสมุย |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|--|
| 1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 | |
| <p>ข้อ 6 ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรมเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.11</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.11</p> <p>(4) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(7) กำจัดมูลฝอย</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 41 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 44 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 401 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 417 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 420 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4009 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4114 ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำตาปี แม่น้ำพุมดวง คลองศก และคลองอัมปณ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำหรือคลองไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค</p> | <p>โครงการตั้งอยู่ภายในที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) บริเวณหมายเลข 1.3 (อ้างถึงรูปที่ 3.3.6-2) กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรมเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต</p> <p>เมื่อพิจารณาการดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม มีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม จึงถือเป็นกิจกรรมประเภทรอง ซึ่งมีได้เป็นกิจการที่อยู่ในข้อห้ามที่กำหนดไว้ 7 ประเภท แต่อย่างไรก็ตาม โครงการจึงสามารถดำเนินกิจการดังกล่าวได้โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดแต่อย่างใด</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|--|--|
| 2. กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | |
| <p>บริเวณที่ 2</p> <p>พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะแตน เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเลเว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1</p> <p>ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร (2) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน (3) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ (4) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 10 ตารางเมตร (5) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร (6) ตลาดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 300 ตารางเมตร (7) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน (8) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร (9) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม้อาคารหรือไม้ท่อนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า 5 เมตร (10) เพิงหรือแผงลอย (11) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (12) ห้องแถวหรือตึกแถว (13) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน | <p>โครงการตั้งอยู่ภายในบริเวณที่ 2 และพื้นที่บางส่วนอยู่ในบริเวณที่ 3 (อ้างถึงรูปที่ 3.3.6-4) เมื่อพิจารณาการดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม มีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีรายละเอียดดำเนินการในพื้นที่ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ความสูงอาคารเท่ากับ 11.95 เมตร - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - พื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุดมีขนาด 924 ตารางเมตร - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการใช้วัสดุท่อนไฟในการก่อสร้างอาคาร - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - พื้นที่ว่างเท่ากับ 973.36 ตารางเมตร มากกว่าร้อยละ 50 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม - โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|--|
| <p>(14) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(15) โรงกักจัดมูลฝอย</p> <p>ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร</p> <p>(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p> <p>ข้อ 2/1 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใ้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมท้องถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น</p> | <p>- โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม</p> <p>- โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม</p> <p>- ความสูงอาคารเท่ากับ 11.95 เมตร</p> <p>- โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม</p> <p>สำหรับอาคารที่จะต้องทำการขออนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารเพื่อให้สอดคล้องตามข้อกำหนดนั้น โครงการได้ออกแบบให้หลังคาทรงแบนราบอาคารมีสีโทนอ่อน กลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาลเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น โดยมีพื้นที่หลังคาลาดชันไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน</p> |
| <p>3. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้จาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557</p> | |
| <p>ข้อ 3 ในพื้นที่ตามข้อ 2 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้</p> <p>(2) ภายในบริเวณที่ 2 ถึง บริเวณที่ 7 (1) ให้จำแนกพื้นที่ตามวรรคหนึ่ง เป็น 7 บริเวณ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) การทำเหมืองแร่</p> | <p>จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามประกาศฯ ดังกล่าว พบว่า โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินของเกาะสมุย เกาะเต่า อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน ยกเว้นบริเวณที่ 3 (อ้างถึงรูปที่ 3.3.6-3)</p> <p>โครงการประกอบกิจการประเภทธุรกิจโรงแรมมิได้มีการทำเหมืองแร่แต่อย่างใด</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>(ข) การถมปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินตื้นเขิน เปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปตามปกติ เว้นแต่เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์หรือป้องกันน้ำท่วม ทั้งนี้ ต้องไม่เปลี่ยนแปลงหรือทำลายสภาพนิเวศเดิม</p> <p>(ค) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ และพื้นที่ป่าชายเลนเว้นแต่การดำเนินงานของทางราชการที่มีหน้าที่เพื่อการวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู และการเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ 6</p> <p>(ง) การกระทำหรือกิจกรรมใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของหาดไปจากเดิม เช่น การขุด การถม การปรับเปลี่ยนพื้นที่ การเคลื่อนย้ายหินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ หรือทำให้เสียทัศนียภาพบริเวณหาด ยกเว้นป้ายเตือนของทางราชการ การสร้างท่าเทียบเรือ การดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยทางทะเลและชายหาด การป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ 6</p> <p>(จ) การเก็บ หา นำออกไป หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ให้เป็นอันตรายต่อเต่าทะเล และไข่เต่าทะเลในบริเวณที่ 7 เว้นแต่เป็นการดำเนินการของทางราชการเพื่อการศึกษาวิจัย การเพาะพันธุ์การเพาะเลี้ยง</p> <p>(ฉ) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดิน เว้นแต่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของทางราชการแล้ว</p> <p>(ช) การขุด ตัก กรวด ดิน ดินลูกรัง หรือทรายในพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35 เว้นแต่การเกษตรกรรม และการขุด ตักที่เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการ เพื่อการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องแล้วและไม่ขัดกับมาตรการอื่น ๆ ในประกาศนี้</p> | <p>เมื่อพิจารณาการดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม มีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการธุรกิจโรงแรม โดยมีได้มีการปรับถมพื้นที่ หรือปิดกั้นแหล่งน้ำสาธารณะแต่อย่างใด</p> <p>โครงการประกอบกิจการประเภทธุรกิจโรงแรม โดยกิจกรรมของโครงการจะเป็นการพักผ่อนเป็นหลัก มิได้มีการดำเนินกิจกรรมใดที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ป่าชายเลน หรือพื้นที่พรุแต่อย่างใด</p> <p>พื้นที่โครงการมิได้ติดกับพื้นที่ชายหาดจึงมิได้ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะของชายหาดแต่อย่างใด</p> <p>โครงการประกอบกิจการประเภทธุรกิจโรงแรม โดยกิจกรรมของโครงการจะเป็นการพักผ่อนเป็นหลัก มิได้มีการดำเนินกิจกรรมใดที่เป็นอันตรายต่อเต่าทะเล และไข่เต่าทะเลแต่อย่างใด</p> <p>โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานก่อนปล่อยออกนอกพื้นที่โครงการ และโครงการมิได้มีการปล่อยน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะแต่อย่างใด</p> <p>พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบมิได้มีความลาดชันแต่อย่างใด</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>(ซ) การบุกรุก แผ้วถาง หรือก่อสร้างใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ป่าตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้นี้แต่เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครอง และดูแลรักษาป่า การศึกษาค้นคว้าและวิจัย ที่ไม่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานหรือทำลายระบบนิเวศของพื้นที่ป่า</p> <p>(ณ) การสร้างสนามบินพาณิชย์ เว้นแต่เป็นนโยบายของรัฐตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ทั้งนี้พื้นที่และการก่อสร้างจะต้องไม่ขัดกับมาตรการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัดตามข้อ 6</p> <p>(ญ) การทำสนามกอล์ฟ</p> <p>(ฎ) การกระทำใด ๆ ที่เปลี่ยนแปลงสภาพสิ่งแวดล้อมธรรมชาติในบริเวณที่ได้รับการประกาศเป็นแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามกฎหมายว่าด้วยธรรมชาติ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2532 เว้นแต่ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกโดยส่วนราชการ เพื่อประโยชน์ด้านนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ โดยไม่ทำลายสภาพธรรมชาติ และต้องสอดคล้องกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมข้อ 4 ในพื้นที่ตามข้อ 2 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) บริเวณที่ 2</p> <p>(ก) เชื้อน หรือกำแพง ต้องไม่ปิดกั้นทางลงสู่ทะเลหรือหาด หรือพื้นที่สาธารณประโยชน์อื่น</p> <p>(ข) อาคารพาณิชย์ และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ</p> <p>(ค) กิจการที่นำบ้านพักอาศัย ตั้งแต่ 10 หลังขึ้นไป หรือกิจการที่นำห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว ตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่</p> | <p>พื้นที่โครงการมิได้อยู่ในแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามกฎหมายว่าด้วยธรรมชาติแต่อย่างใด</p> <p>โครงการประกอบกิจการประเภทธุรกิจโรงแรมมิได้มีการจัดทำสนามกอล์ฟแต่อย่างใด</p> <p>พื้นที่โครงการมิได้อยู่ในแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามกฎหมายว่าด้วยธรรมชาติแต่อย่างใด</p> <p>พื้นที่โครงการมิได้ติดกับพื้นที่ชายหาด</p> <p>โครงการจัดให้มีการติดตั้งถังดักไขมันขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ชุด ขนาด 35 ลูกบาศก์เมตร และขนาด 30 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกนอกพื้นที่โครงการ</p> <p>โครงการจัดให้มีการติดตั้งถังดักไขมันขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ชุด ขนาด 35 ลูกบาศก์เมตร และขนาด 30 ลูกบาศก์เมตร เพื่อบำบัดน้ำเสียให้มีค่าตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนดก่อนระบายออกนอกพื้นที่โครงการ</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ</p> <p>(ง) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่กฎหมายควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดไว้ โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก</p> <p>(11) การวัดความสูงอาคารในของอาคารในบริเวณที่ 2 ถึงบริเวณที่ 7 (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) กรณีเป็นพื้นที่ราบหรือมีการถมดินปรับระดับกับแนวนอนในพื้นที่บริเวณที่ก่อสร้างความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ปรับระดับแล้ว ซึ่งหมายถึงการถมดินซึ่งสูงไม่เกินระดับถนนจนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร</p> <p>(ข) กรณีมีห้องใต้ดินที่ระดับเป็นลบความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเช่นเดียวกับ</p> <p>(ก)</p> <p>(ค) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดในแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำสุดของอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น</p> <p>ข้อ 5 ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการในพื้นที่ตามข้อ 2 นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้ว ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ดังต่อไปนี้</p> <p>รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้</p> | <p>โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 887 ตารางเมตร (ร้อยละ 91.13 ของพื้นที่ว่าง) โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก</p> <p>ความสูงของอาคารโครงการวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ 11.95 เมตร (ไม่เกิน 12.00 เมตร)</p> <p>โครงการมิได้มีห้องใต้ดินแต่อย่างใด</p> <p>พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบมิได้เป็นเชิงลาดแนวเชิงเขาแต่อย่างใด</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|--|--|
| <p>(1) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือสถานที่พักอากาศที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร และมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 5,000 ตารางเมตร</p> <p>รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <p>(2) โครงการหรือกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือสถานที่พักตากอากาศที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน 50 เมตร</p> | |
| <p>4. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p> | |
| <p>หมวด 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร</p> <p>ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร</p> <p>ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงมหรสพหอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย</p> <p>ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร</p> <p>ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8.00 ตารางเมตร</p> | <p>โครงการมีความสูง 11.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุด) โครงการมีพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 1,898.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ปกคลุมดินประมาณ 924.64 ตารางเมตร โดยจัดให้มีพื้นที่ว่างประมาณ 973.36 ตารางเมตร (ต้องไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร) พื้นที่สีเขียว 887 ตารางเมตร</p> <p>ห้องพักของโครงการมีความกว้างของด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และห้องพักที่มีพื้นที่น้อยที่สุดเท่ากับ 23.86 ตารางเมตร</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>1. อาคารอยู่อาศัย ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>ข้อ 22 ห้องหรือส่วนอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร</p> <p>2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>4. ห้องแถว ตึกแถว</p> <p>4.1 ชั้นล่าง</p> <p>4.2 ตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป ระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>5. ระเบียง ระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร</p> <p>ระยะดังต่อไปนี้วัดจากผนังถึงผนัง ในกรณีชั้นหลังคาให้วัดจากผนังถึงยอดฝ้ายหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา</p> <p>ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดังต่อไปนี้ระหว่างผนังถึงผนังอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตร ขึ้นไป จะทำชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังต่อไปนี้ระหว่างผนังชั้นลอยถึงผนังอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดังต่อไปนี้ระหว่างผนังห้องถึงชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย</p> <p>ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ระหว่างผนังถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร</p> <p>ส่วนที่ 3 บันไดอาคาร</p> <p>ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์</p> | <p>ช่องทางเดินภายในอาคารของโครงการมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>ห้องพักของโครงการมีระยะดังต่อไปนี้เท่ากับ 2.69 เมตร</p> <p>บันไดหลักของอาคารโครงการมีความกว้างเท่ากับ 1.50 เมตร</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|-------------------|
| <p>โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร</p> <p>ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้</p> <p>บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณมุมก้นบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น</p> <p>ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ</p> <p>ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้</p> | |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น</p> <p>ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน</p> <p>หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</p> <p>ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น</p> <p>ข้อ 41 อาคารก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตรให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8.00 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> | <p>โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟบริเวณอาคาร A และอาคาร B มีความกว้างเท่ากับ 1.00 เมตร</p> <p>โครงการออกแบบให้มีที่ว่างเท่ากับ 973.36 ตารางเมตร คิดเป็น 1,052.74 ใน 100 ส่วน</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|--|
| <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20.00 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2.00 เมตร</p> <p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือ ลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อยู่เรือ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่ต้องร่นแนวอาคาร</p> <p>ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 4 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50.00 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก</p> <p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะร่นวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> | <p>พื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการติดกับถนนสาธารณะมีความกว้างเท่ากับ 8.00 เมตร โครงการได้ออกแบบให้มีระยะร่นวัดจากกึ่งกลางถนนถึงอาคารของโครงการเท่ากับ 6.72 เมตร</p> <p>พื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการติดกับคลองสาธารณะ (คลองเฉวง) มีความกว้างเท่ากับ 11 เมตร โครงการออกแบบให้มีระยะร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะเท่ากับ 6.52 เมตร</p> |

ตารางที่ 2.2-1 เปรียบเทียบที่ตั้งโครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

| ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ |
|---|---|
| <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p> <p>ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่บนถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60.00 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15.00 เมตร</p> <p>ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3.00 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ</p> <p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50.00 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15.00 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่ามีระนาบไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p> | <p>ความสูงของอาคารโครงการวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ 11.95 เมตร ด้านทิศเหนือของโครงการ (ผนังทึบ) มีระยะร่นที่น้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดินมีระยะร่นเท่ากับ 1.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร)</p> |

ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567

2.3 ประเภทของโครงการและลักษณะโครงการ

จากลักษณะการดำเนินโครงการเป็นโครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม เข้าข่ายเป็นโรงแรมประเภท 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักจำนวน 75 ห้อง พร้อมทั้งจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ อย่างครบถ้วน

2.3.1 ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการ

โครงการ Citrus Grande Hotel Samui (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) พัฒนาโครงการบนที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3ก) เลขที่ [REDACTED] โดยทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนบนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3ก) เลขที่ [REDACTED] (ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนความกว้างประมาณ 6 เมตร แสดงดังรูปที่ 2.3.1-2) (ด้านทิศใต้) เพื่อไปยังถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ (ด้านทิศตะวันออก) ซึ่งแปลงที่ดินดังกล่าวมีนางสาววรรณนา สิทธิศิริบุญกุล และบริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ดังนั้นโครงการจึงต้องได้รับความยินยอมจากนางสาววรรณนา สิทธิศิริบุญกุล ที่เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม หรือต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนจำนองให้กับบริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เจ้าของโครงการ) เพื่อใช้เป็นถนนสำหรับเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ (ถนนเชิงมน-หาดเฉวง) ได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าวได้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาลตามคดีหมายเลขที่ กพยE 3/2566 โดยมีบริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (เจ้าของโครงการ) เป็นผู้ร้องและมีนางสาววรรณนา สิทธิศิริบุญกุล เป็นผู้ถูกร้อง ซึ่งเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา ทางศาลจังหวัดเกาะสมุขมีคำพิพากษาให้คุณวรรณนา สิทธิศิริบุญกุล (ผู้ถูกร้อง) ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3ก) เลขที่ [REDACTED] ตกเป็นภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อเข้า-ออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ของโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3ก) เลขที่ [REDACTED] ภายใน 30 วัน (1 เดือน) นับตั้งแต่วันที่ผู้ร้องถอนคำคัดค้าน โดยทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาลเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดแสดงตามหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความตามภาคผนวก ก-3

ตารางที่ 2.3.1-1 รายละเอียดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ

| แปลง | เลขที่โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน | เลขที่ดิน | ขนาดพื้นที่ตามโฉนดที่ดิน | | เจ้าของกรรมสิทธิ์ |
|------|---|------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|
| | | | ไร่ | ตารางเมตร | |
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | 0-1-78.50 | 714.00 | บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | 0-2-96.00 | 1,184.00 | |
| รวม | | | 1-0-74.50 | 1,898.00 | |

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

หมายเหตุ : ^{1/}หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน

ตารางที่ 2.3.1-1 รายละเอียดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ

รูปที่ 2.3.1-1 ผังต่อโฉนดที่ดินของโครงการ

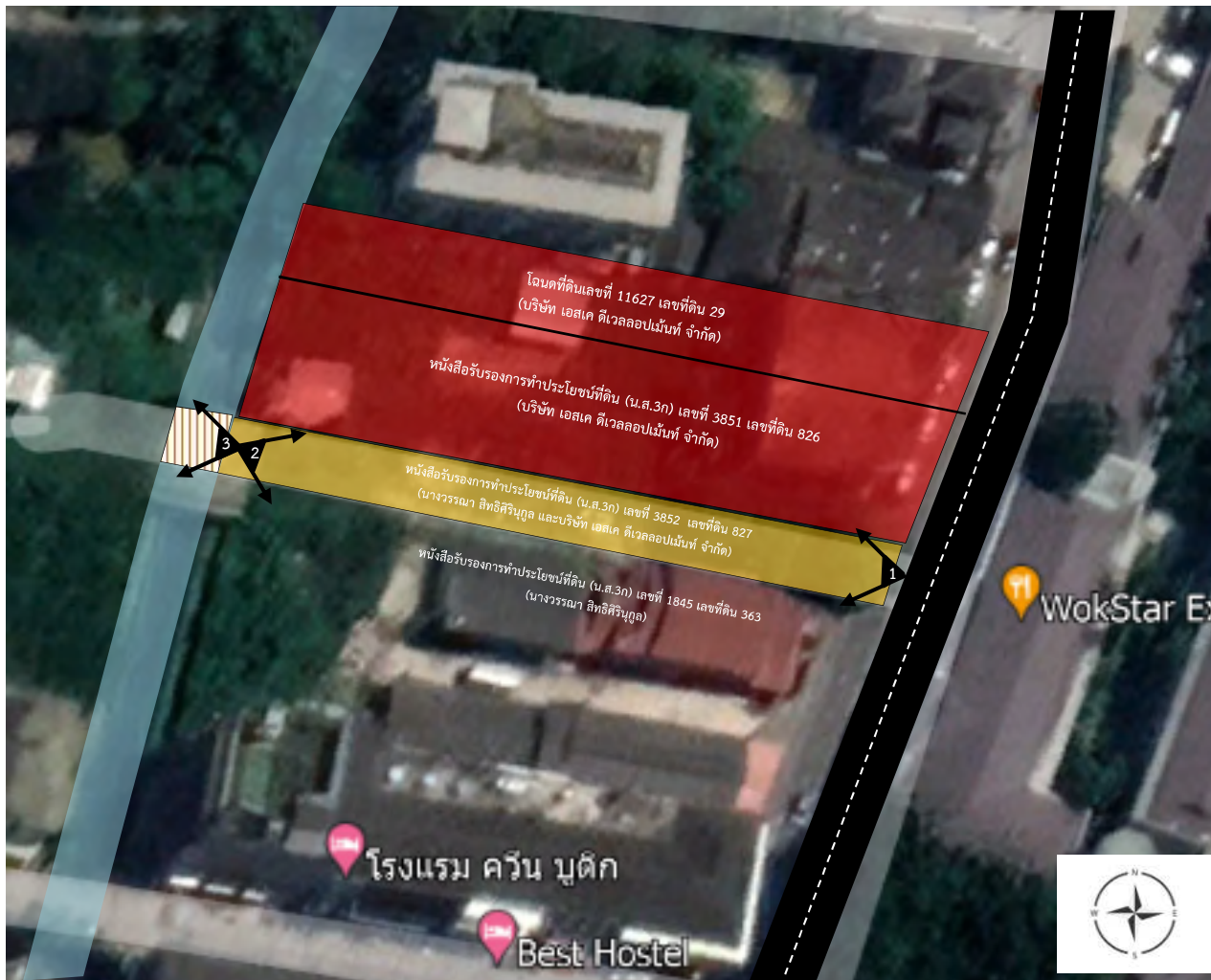
รูปที่ 2.3.1-2 สภาพถนนบนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3ก) เลขที่ 3852 เลขที่ดิน 827

ภาคผนวก ก-1 เอกสารสิทธิ์ที่ดินของโครงการ

ภาคผนวก ก-2 เอกสารสิทธิ์ที่ดินถนนด้านหน้าโครงการ

ภาคผนวก ก-3 หนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่างบริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ
นางวรรณ สิทธิศิริกุล

ภาคผนวก ข ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 1)



สัญลักษณ์

- | | | | |
|--|----------------|--|--------------------------------|
| | พื้นที่โครงการ | | ถนนการะจำยอม |
| | สะพาน | | คลองสาธารณะ (คลองแฉวง) |
| | ทิศทางการมอง | | ถนนสาธารณะ (ถนนเชิงมน-หาดแฉวง) |



<<<ไปยังสารบัญ

2.3.2 รูปแบบและจำนวนอาคาร

โครงการประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 75 ห้อง รายละเอียดแสดงดังนี้

1) อาคาร A มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีลักษณะเป็นโรงแรม โดยมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 11.95 ภายในอาคารมีห้องพักรวมทั้งสิ้น 33 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมเท่ากับ 1,709.16 ตารางเมตร

2) อาคาร B มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีลักษณะเป็นโรงแรม โดยมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 11.95 ภายในอาคารมีห้องพักรวมทั้งสิ้น 42 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมเท่ากับ 1,865.23 ตารางเมตรรายละเอียดแสดงดังรูปที่ 2.3.2-1



รูปที่ 2.3.2-1 ภาพจำลองโครงการ

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

2.3.3 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

การใช้ประโยชน์ภายในของอาคารโรงแรม สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ พื้นที่เพื่อการพักและพื้นที่พักผ่อน/ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 3,574.39 ตารางเมตร (อาคาร A มีพื้นที่พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,709.16 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,865.23 ตารางเมตร) มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 924.64 ตารางเมตร (อาคาร A มีพื้นที่ปกคลุมดินเท่ากับ 439.13 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่ปกคลุมดินเท่ากับ 485.51 ตารางเมตร)รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร แสดงดังตารางที่ 2.3.3-1

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

| ชั้นที่ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | จำนวน (ห้องพัก) | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) |
|------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| อาคาร A | | | |
| ชั้นที่ 1 | ห้องอาหาร 1 | 1 | 108.60 |
| | ห้องอาหาร 2 | 1 | 117.90 |
| | ห้องครัว 1 | 1 | 16.81 |
| | ห้องครัว 2 | 1 | 29.06 |
| | ส่วนต้อนรับ | 1 | 31.13 |
| | ห้องเก็บของ | 1 | 1.77 |
| | ห้องไฟฟ้า 1 | 1 | 15.10 |
| | ห้องไฟฟ้า 2 | 1 | 14.82 |
| | ห้องปั๊ม | 1 | 5.28 |
| | ห้อง Generator | 1 | 22.78 |
| | ลิฟต์ 1 | - | 5.32 |
| | บันไดหลัก | - | 16.13 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 14.21 |
| | โถงลิฟต์ และทางเดิน | - | 32.22 |
| รวม | | | 439.13 |
| ชั้นที่ 2 | ห้องพัก TYPE A1 | 1 | 26.59 |
| | ห้องพัก TYPE A2 | 1 | 25.92 |
| | ห้องพัก TYPE B1 | 1 | 24.94 |
| | ห้องพัก TYPE B2 | 1 | 25.56 |
| | ห้องพัก TYPE C1-1 | 1 | 39.01 |
| | ห้องพัก TYPE C1-2 | 1 | 34.22 |
| | ห้องพัก TYPE C2-1 | 1 | 35.60 |
| | ห้องพัก TYPE C2-2 | 1 | 35.60 |
| | ห้องพัก TYPE C2-3 | 1 | 35.60 |
| | ห้องพัก TYPE D1 (คนพิการ) | 1 | 25.20 |

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (ต่อ)

| ชั้นที่ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | จำนวน (ห้องพัก) | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) |
|---------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | ห้องพัก TYPE D2 | 1 | 25.20 |
| | ลิฟต์ 1 | - | 1.69 |
| | บันไดหลัก | - | 14.23 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 11.03 |
| | ห้องเก็บของ | 1 | 1.36 |
| | ทางเดิน | - | 63.10 |
| รวม | | | 424.85 |
| ชั้น 3 | ห้องพัก TYPE A1 | 1 | 25.92 |
| | ห้องพัก TYPE A2 | 1 | 25.34 |
| | ห้องพัก TYPE B1 | 1 | 23.98 |
| | ห้องพัก TYPE B2 | 1 | 24.59 |
| | ห้องพัก TYPE C1-1 | 1 | 38.52 |
| | ห้องพัก TYPE C1-2 | 1 | 33.66 |
| | ห้องพัก TYPE C2-1 | 1 | 35.04 |
| | ห้องพัก TYPE C2-2 | 1 | 35.04 |
| | ห้องพัก TYPE C2-3 | 1 | 34.94 |
| | ห้องพัก TYPE D1 (คนพิการ) | 1 | 24.75 |
| | ห้องพัก TYPE D2 | 1 | 24.75 |
| | ลิฟต์ | - | 1.69 |
| | บันไดหลัก | - | 14.23 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 11.03 |
| | ห้องบริการ | 1 | 4.65 |
| | ห้องเก็บของ | 1 | 1.36 |
| | ทางเดิน | - | 63.10 |
| รวม | | | 422.59 |
| ชั้น 4 | ห้องพัก TYPE A1 | 1 | 25.92 |
| | ห้องพัก TYPE A2 | 1 | 25.34 |
| | ห้องพัก TYPE B1 | 1 | 23.98 |
| | ห้องพัก TYPE B2 | 1 | 24.59 |
| | ห้องพัก TYPE C1-1 | 1 | 38.52 |
| | ห้องพัก TYPE C1-2 | 1 | 33.66 |
| | ห้องพัก TYPE C2-1 | 1 | 35.04 |
| | ห้องพัก TYPE C2-2 | 1 | 35.04 |
| | ห้องพัก TYPE C2-3 | 1 | 34.94 |

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (ต่อ)

| ชั้นที่ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | จำนวน (ห้องพัก) | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) |
|-------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | ห้องพัก TYPE D1 (คนพิการ) | 1 | 24.75 |
| | ห้องพัก TYPE D2 | 1 | 24.75 |
| | ลิฟต์ | - | 1.69 |
| | บันไดหลัก | - | 14.23 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 11.03 |
| | ห้องบริการ | 1 | 4.65 |
| | ห้องเก็บของ | 1 | 1.36 |
| | ทางเดิน | - | 63.10 |
| รวม | | | 422.59 |
| รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร A | | | 1,709.16 |
| อาคาร B | | | |
| ชั้น 1 | ห้องนั่งเล่น | 1 | 60.19 |
| | ห้องปั้มน้ำ | 1 | 18.90 |
| | ห้องเก็บของ 1 | 1 | 7.31 |
| | ห้องปฐมพยาบาล | 1 | 14.62 |
| | ห้องแม่บ้าน | 1 | 20.42 |
| | ห้อง Locker ชาย | 1 | 12.25 |
| | ห้อง Locker หญิง | 1 | 15.48 |
| | ห้องน้ำชาย | 1 | 9.72 |
| | ห้องน้ำหญิง | 1 | 9.72 |
| | ห้องน้ำคนพิการ | 1 | 5.76 |
| | ห้องเก็บของ 2 | 1 | 4.90 |
| | ห้องยาม | 1 | 7.82 |
| | ห้องขยะ | 1 | 14.31 |
| | ลิฟต์ 2, 3 | - | 10.00 |
| | บันไดหลัก | - | 21.38 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 12.96 |
| | ทางเดินภายในอาคาร | - | 46.87 |
| | ที่จอดรถภายในอาคาร | - | 192.90 |
| รวม | | | 485.51 |
| ชั้น 2 | ห้องพัก E1 (คนพิการ) | 1 | 25.20 |
| | ห้องพัก E2 | 1 | 24.50 |
| | ห้องพัก E3 | 1 | 24.50 |
| | ห้องพัก E4 | 1 | 24.50 |

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (ต่อ)

| ชั้นที่ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | จำนวน (ห้องพัก) | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) |
|---------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | ห้องพัก E5 | 1 | 24.50 |
| | ห้องพัก E6 | 1 | 25.20 |
| | ห้องพัก E7 | 1 | 26.25 |
| | ห้องพัก E8 | 1 | 26.25 |
| | ห้องพัก E9 | 1 | 26.25 |
| | ห้องพัก E10 | 1 | 26.25 |
| | ห้องพัก E11 | 1 | 26.25 |
| | ห้องพัก E12 | 1 | 24.26 |
| | ห้องพัก E13 | 1 | 24.27 |
| | ห้องพัก F | 1 | 32.87 |
| | ลิฟต์ 2, 3 | - | 2.56 |
| | บันไดหลัก | - | 20.78 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 12.24 |
| | ห้องบริการ | 1 | 3.99 |
| | ทางเดิน | - | 62.96 |
| รวม | | | 463.58 |
| ชั้น 3 | ห้องพัก E1 (คนพิการ) | 1 | 24.75 |
| | ห้องพัก E2 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E3 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E4 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E5 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E6 | 1 | 24.80 |
| | ห้องพัก E7 | 1 | 26.34 |
| | ห้องพัก E8 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E9 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E10 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E11 | 1 | 25.80 |
| | ห้องพัก E12 | 1 | 23.86 |
| | ห้องพัก E13 | 1 | 23.87 |
| | ห้องพัก F | 1 | 32.17 |
| | ลิฟต์ 2, 3 | - | 2.56 |
| | บันไดหลัก | - | 20.78 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 12.24 |
| | ห้องบริการ | 1 | 3.99 |

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (ต่อ)

| ชั้นที่ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | จำนวน (ห้องพัก) | พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| | ทางเดิน | - | 62.96 |
| รวม | | | 458.07 |
| ชั้น 4 | ห้องพัก E1 (คนพิการ) | 1 | 24.75 |
| | ห้องพัก E2 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E3 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E4 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E5 | 1 | 24.10 |
| | ห้องพัก E6 | 1 | 24.80 |
| | ห้องพัก E7 | 1 | 26.34 |
| | ห้องพัก E8 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E9 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E10 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E11 | 1 | 25.85 |
| | ห้องพัก E12 | 1 | 23.86 |
| | ห้องพัก E13 | 1 | 23.87 |
| | ห้องพัก F | 1 | 32.17 |
| | ลิฟต์ 2, 3 | - | 2.56 |
| | บันไดหลัก | - | 20.78 |
| | บันไดหนีไฟ | - | 12.24 |
| | ห้องบริการ | 1 | 3.99 |
| | ทางเดิน | - | 62.96 |
| | รวม | | 458.07 |
| พื้นที่ใช้สอยอาคาร B | | | 1,865.23 |
| รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด | | | 3,574.39 |

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.4.1 ผังบริเวณโครงการ (Lay Out)

การวางผังบริเวณโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 2.4.1-1 เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้มาใช้บริการ โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวกระจายโดยรอบอาคาร เพื่อเพิ่มสุนทรียภาพและทัศนียภาพที่สวยงามให้แก่โครงการ รวมถึงลดความกระด้างของอาคาร พร้อมทั้งจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก

โดยโครงการมีขนาดพื้นที่รวมทั้งโครงการเท่ากับ 1,898.00 ตารางเมตร ดังนั้น จึงสามารถแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการออกเป็น 2 ส่วนหลัก ประกอบด้วย ได้แก่ 1) พื้นที่ตั้งอาคาร (พื้นที่ปกคลุมดิน) 2) ทางเดินและพื้นที่สีเขียว รายละเอียดสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยของโครงการแสดงดังตารางที่ 2.4.1-1 และผังพื้นที่ปกคลุมอาคารและพื้นที่ว่างแสดงดังรูปที่ 2.4.1-2

ตารางที่ 2.4.1-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

| ลำดับ | รายละเอียดการใช้พื้นที่ | พื้นที่โครงการ (ตารางเมตร) | ร้อยละของ พื้นที่ทั้งหมด |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1 | พื้นที่ตั้งอาคาร (พื้นที่ปกคลุมดิน) | 924.64 | 48.72 |
| 2 | ถนนและที่จอดรถและพื้นที่สีเขียว | 973.36 | 51.28 |
| รวมพื้นที่โครงการ | | 1,898.00 | 100.00 |

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

ตารางที่ 2.4.1-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

รูปที่ 2.4.1-1 ผังบริเวณโครงการ

รูปที่ 2.4.1-2 ผังพื้นที่ปกคลุมอาคารและพื้นที่ว่าง

2.4.2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีขนาดพื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการทั้งหมด 1,898.00 ตารางเมตร พื้นที่ชั้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ 3,574.39 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมดประมาณ 924.64 ตารางเมตร (ผังพื้นที่ปกคลุมอาคารแสดงดังรูปที่ 2.4.1-2) จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามลักษณะอาคารโครงการและที่ตั้งโครงการ พบว่า เจ้าของต้องออกแบบวางผังอาคารโครงการให้มีพื้นที่ว่างสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้แก่

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio : FAR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

| | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| ขนาดพื้นที่ดิน | = | 1,898.00 | ตารางเมตร |
| พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น | = | 3,574.39 | ตารางเมตร |
| ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร | | | |
| | = | 3,574.39/1,898.00 | ตารางเมตร |
| | = | 1.88 : 1 | |

(2) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Building coverage ratio : BCR)

| | | | |
|--|---|------------------------------|-----------|
| ขนาดพื้นที่ดิน | = | 1,898.00 | ตารางเมตร |
| พื้นที่อาคารปกคลุมดิน | = | 924.64 | ตารางเมตร |
| ดังนั้น ร้อยละพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร | | | |
| | = | (924.64 × 100.00) / 1,898.00 | |
| | = | 48.72 | |

(3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (Open Space Ratio : OSR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33 (2) กำหนดให้ (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ดังนั้น โครงการต้องออกแบบให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 92.46 ตารางเมตร (คิดจากพื้นที่ชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุดของอาคาร 924.64 ตารางเมตร) โดยโครงการออกแบบให้มีที่ว่างประมาณ 973.36 ตารางเมตร คิดเป็น 1,052.74 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

| | | | |
|--|---|-----------------------------------|---|
| ขนาดพื้นที่ดิน | = | 1,898.00 | ตารางเมตร |
| พื้นที่อาคารปกคลุมดิน | = | 924.64 | ตารางเมตร |
| คิดเป็นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม | = | 1,898.00-924.64 | ตารางเมตร |
| | = | 973.36 | ตารางเมตร |
| พื้นที่ชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุดของอาคาร | = | 924.64 | ตารางเมตร |
| พื้นที่ว่างที่ทางโครงการต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ | = | $\frac{924.64 \times 10}{100}$ | |
| | = | 92.46 | |
| คิดเป็นร้อยละ | = | $\frac{973.36 \times 100}{92.46}$ | |
| | = | 1,052.74 | ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (ต้องไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน) |

สรุป : จากการคำนวณดังกล่าวข้างต้น พบว่า มีพื้นที่ว่างคิดเป็น 1,052.74 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด

(4) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ ข้อ 2 (ข) (11) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

ภายในบริเวณที่ 2

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|--|
| ขนาดพื้นที่ดิน | = | 1,851.00 | ตารางเมตร |
| พื้นที่ปกคลุมดิน | = | 924.64 | ตารางเมตร |
| คิดเป็นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม | = | 1,851-924.64 | ตารางเมตร |
| | = | 926.36 | ตารางเมตร |
| คิดเป็นร้อยละ | = | $\frac{926.36 \times 100}{1,851.00}$ | ตารางเมตร |
| | = | 50.05 | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาต |

สรุป : จากการคำนวณดังกล่าวข้างต้น พบว่า พื้นที่ภายในบริเวณที่ 2 โครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างเท่ากับ 926.36 คิดเป็นร้อยละ 50.05 ของเนื้อที่ดินบริเวณที่ 2 ที่ขออนุญาต (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 หรือต้องไม่น้อยกว่า 925.50 ตารางเมตร) จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด

2.4.3 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

การออกแบบแนวอาคาร โครงการได้ออกแบบให้มีระยะถอยร่นของอาคารสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร สามารถสรุปรายละเอียดแนวอาคารและระยะต่างๆ ได้ดังนี้

(1) ระยะถอยร่นของอาคารกับแนวเขตที่ดินโดยรอบ

โครงการกำหนดให้ส่วนที่เป็นขอบนอกสุดของอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น แสดงดังตารางที่ 2.4.3-1 และรูปที่ 2.4.3-1 จึงสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร สามารถสรุปรายละเอียดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ตารางที่ 2.4.3-1 ระยะห่างของอาคารกับแนวเขตที่ดินโดยรอบ

| ทิศ | พื้นที่ติดต่อกับแนวเขตที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ | โครงการออกแบบ | | ระยะห่างตาม ^{1/} ข้อกำหนด (เมตร) |
|----------|--|---------------|---|---|
| | | ลักษณะผนัง | ระยะห่างกับแนวเขตที่ดิน/ ถนนสาธารณะ (เมตร) | |
| เหนือ | บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น | ผนังทึบ | 1.00 | ไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร |
| ใต้ | ถนนด้านหน้าโครงการ (น.ส. 3ก เลขที่ 3852 เลขที่ดิน 829) | ผนังเปิด | 3.38 | ไม่น้อยกว่า 3 เมตร |
| ตะวันออก | ถนนเชิงมน-หาดแฉ่งเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้าง 8.00 เมตร | ผนังเปิด | 6.72 (วัดจากอาคารถึงกึ่งกลางถนน) | ไม่น้อยกว่า 6 เมตร |
| ตะวันตก | คลองสาธารณะ (คลองแฉ่ง) มีความกว้าง 11 เมตร | ผนังเปิด | 6.52 | ไม่น้อยกว่า 6 เมตร |

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- (3) ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

(2) ระยะถอยร่นของอาคารกับถนนสาธารณะประโยชน์

เนื่องจากอาคารของโครงการด้านทิศตะวันออกติดต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์เขตทางกว้าง 8.00 เมตร ทางโครงการจัดให้มีระยะร่นจากเขตอาคารถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะประโยชน์ 6.72 เมตร รายละเอียดระยะแนวถอยร่นอาคารโครงการกับถนนสาธารณะประโยชน์แสดงดังรูปที่ 2.4.3-2

สรุป : ระยะถอยร่นของแนวอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 4

ข้อที่ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8.00 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ

ข้อที่ 44 ความสูงของอาคารจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับเขตตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปียหาให้วัดถึงยอดของผนังของชั้นสูงสุด

ดังนั้น ระยะห่างระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะประโยชน์ไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดแต่อย่างใด

(3) ระยะถอยร่นของอาคารกับอาคารภายในโครงการ

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โครงการกำหนดให้ส่วนที่เป็นขอบนอกสุดของอาคารมีระยะห่างระหว่างอาคาร A (ผนังทึบ) และอาคาร B (ผนังทึบ) เท่ากับ 2.20 เมตร รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 2.4.3-1

สรุป : ระยะถอยร่นของแนวอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 4

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบ ต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร

(4) ระยะห่างอาคารกับแหล่งน้ำสาธารณะ

เนื่องจากอาคารของโครงการด้านทิศตะวันตกติดต่อกับคลองแวงกว้าง 11.00 เมตร โครงการจัดให้มีระยะร่นจากเขตอาคารถึงเขตคลองแวง 6.52 เมตร รายละเอียดระยะแนวถอยร่นอาคารโครงการกับคลองแวงแสดงดังรูปที่ 2.4.3-1

สรุป : ระยะถอยร่นของแนวอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 4

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธาณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธาณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

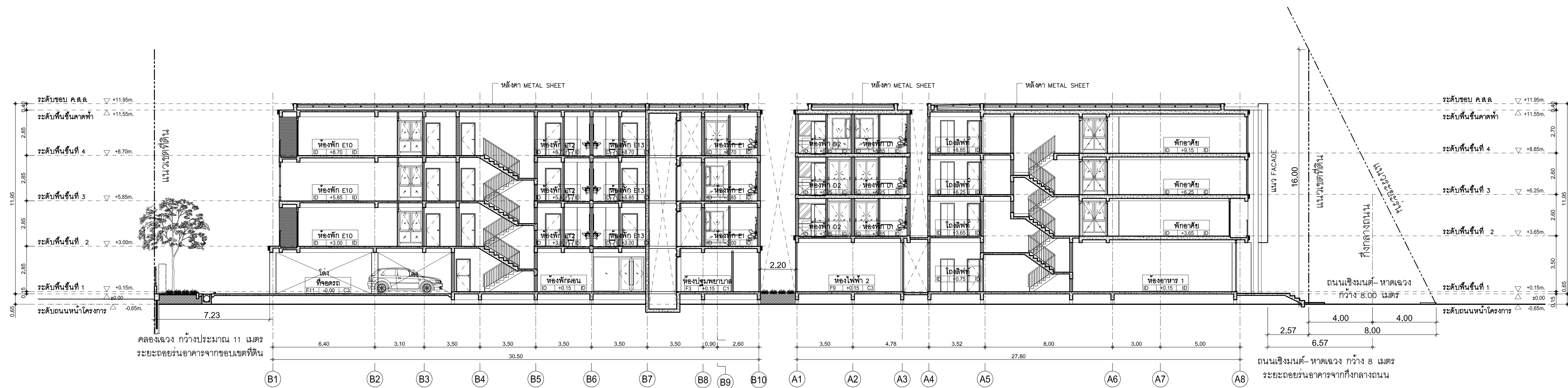
ตารางที่ 2.4.3-1 ระยะห่างของอาคารโครงการจากแนวเขตที่ดิน

รูปที่ 2.4.3-1 ผังระยะถอยร่นโดยรอบโครงการ

รูปที่ 2.4.3-2 รูปตัดระยะแนวถอยร่นอาคารโครงการกับถนนสาธารณประโยชน์

ภาคผนวก ค-3 หนังสือรับรองการตรวจสอบ ความกว้างของถนน และรับรองการเชื่อมต่อทางเข้า – ออกโครงการจากเทศบาลนครเกาะสมุย

ภาคผนวก ค-4 หนังสือตรวจสอบความกว้างของลำคลองสาธาณประโยชน์



รูปที่ 2.4.3-2 รูปตัดระยะแนวถอยร่นอาคารโครงการกับถนนสาธารณประโยชน์

รูปตัด A

มาตราส่วน 1:125


2.4.4 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

เนื่องจากโครงการเป็นโรงแรมซึ่งถือเป็นอาคารที่ให้บริการสาธารณะ ดังนั้น โครงการจึงได้จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ ห้องพัก ห้องน้ำ และป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับผู้เข้าพัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา เพื่อให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการกับกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น แสดงดังตารางที่ 2.4.4-1

ตารางที่ 2.4.4-1 เปรียบเทียบรายละเอียดการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|---|-----------------------|
| หมวดที่ 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก ข้อ 4 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ (2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา | - โครงการได้กำหนดให้มีการติดตั้งป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ เช่น บริเวณที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางลาด ลิฟต์ และห้องน้ำ เป็นต้น โดยจะออกแบบให้สอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ตัวอย่างภาพประกอบดังรูป) • สัญลักษณ์รูปผู้พิการ  • เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา  | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|--|-----------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา  | |
| ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว | - โครงการจะดำเนินการออกแบบป้ายสัญลักษณ์ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |
| ข้อ 6 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจนและมองเห็นได้ในเวลากลางวันและกลางคืน สัมผัสและรับรู้ได้ | - โครงการจะดำเนินการติดตั้งป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน ที่สามารถสัมผัสและรับรู้ได้ พร้อมทั้งจัดให้มีแสงสว่างเพื่อช่วยในการมองเห็นบริเวณป้ายต่าง ๆ โดยโครงการจะดำเนินการติดตั้งบริเวณภายในอาคารเพื่อบอกทางหรือแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกนั้น ๆ | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |
| หมวดที่ 4 ที่จอดรถ ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังต่อไปนี้ (1) จำนวนที่จอดรถไม่เกิน 25 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน (2) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 26 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 2 คัน (3) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 3 คัน (4) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 76 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 4 คัน (5) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน แต่ | - โครงการจัดให้มีจำนวนที่จอดรถทั้งสิ้น 11 คัน (นับรวมที่ที่จอดรถผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา) อยู่บริเวณอาคาร B จึงเข้าช่วยต้องจัดเตรียมให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 12 (1) ไม่น้อยกว่า 1 คัน ทั้งนี้ โครงการได้จัดเตรียมให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 คัน อยู่บริเวณที่จอดรถภายในโครงการ (ตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราอ้างอิงถึงรูปที่ 2.4.4-1) | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|---|-----------------------|
| ไม่เกิน 150 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 5 คัน (6) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 6 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คันหากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน | | |
| ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร | - ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราที่โครงการจัดเตรียมไว้ จำนวน 1 คัน อยู่บริเวณที่จอดรถภายในโครงการอยู่บริเวณอาคาร B อยู่ใกล้ถนนทางเข้าโครงการ พื้นผิวเรียบเสมอกัน และมีสัญลักษณ์ของผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถ ซึ่งมีขนาดกว้างและยาว 120 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) และมีป้ายขนาดกว้างและยาว 30 เซนติเมตร ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดอยู่สูงจากพื้น 2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร อยู่ในบริเวณที่จอดรถดังกล่าว | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |
| ข้อ 14 ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ | - โครงการออกแบบให้ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราที่มีลักษณะเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 3.40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) และยาว 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร) พร้อมทั้งจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร) ตลอดความยาวของที่จอดรถโดยที่ว่างดังกล่าวมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |
| หมวดที่ 6 เรื่อง ประตู ข้อ 18 ประตูของอาคารตามข้อ 3 ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) เปิดปิดได้ง่าย (2) หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกินกว่า 1.3 เซนติเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดชันไม่เกิน 1 : 2 (3) ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 86 เซนติเมตร | - การออกแบบประตูภายในอาคาร โครงการได้กำหนดให้มีลักษณะเป็นประตูเปิดปิดโดยใช้ระบบอัตโนมัติเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพและคนชรา มีความกว้าง 90 และ 180 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 86 เซนติเมตร) และออกแบบให้ประตูเข้า – ออกไม่มีธรณีประตูแต่อย่างใด | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|--|---|-----------------------|
| <p>(4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิด ผลักเข้าออก เมื่อเปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียง ต้องมีพื้นที่ว่างขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อน หรือแบบบานเปิดให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราว จับตามข้อ 8 (7) (ข) ในแนวดิ่งทั้งด้านในและ ด้านนอกของประตูซึ่งมีปลายด้านบนสูงจากพื้น ไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร และปลายด้านล่าง ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร ในกรณีที่ประตูบานเปิดออกให้มีราวจับตามแนวนอนด้านในประตู และในกรณีที่ประตูบานเปิดออกให้มีราวจับ ตามแนวนอนด้านนอกประตูราวจับดังกล่าวให้ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร ยาวไปตามความกว้างของประตู</p> <p>(6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูก พักเป็นกระจก ให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่ สังเกตเห็นได้ชัดเจน</p> <p>(7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิด ก้านบิดหรือแกนผลัก อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร ประตูตามวธรคหนึ่งต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่ บังคับให้บานประตูปิดเองได้ที่อาจทำให้ประตู หนีบหรือกระแทกผู้พิการ หรือทุพพลภาพและ คนชราข้อ 18 ข้อกำหนดตามข้อ 18 ไม่ใช้ บังคับกับประตูหนีไฟและประตูเปิดปิดโดยใช้ ระบบอัตโนมัติ</p> | | |
| <p>หมวดที่ 7 เรื่อง ห้องส้วม</p> <p>ข้อ 21 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพล ภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้ เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่าน ศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบ บานเลื่อน หรือเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้อง</p> | <p>- โครงการออกแบบให้ห้องส้วมสำหรับผู้ พิจารหรือทุพพลภาพและคนชราของ โครงการบริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และ อาคาร B ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ ขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร) | - สอดคล้องตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|---|------|
| <p>มีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดชันเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 45 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้สะดวก</p> <p>(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ติดตั้งเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวดิ่งโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และให้ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร</p> <p>(ข) ราวจับในแนวดิ่งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร</p> <p>ทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันได้</p> <p>(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ติดตั้งให้มีราวจับติดตั้งแบบพับเก็บได้ในแนวราบ หรือแนวดิ่งเมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 15</p> | <ul style="list-style-type: none"> ประตูห้องส้วมเป็นแบบบานเลื่อน และมีมีราวจับแนวนอนพร้อมทั้งสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม พื้นห้องส้วมมีระดับเสมอกับพื้นภายนอกและทำจากวัสดุที่ไม่ลื่น พื้นห้องส้วมมีความลาดเอียงไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อระบายน้ำไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น โถส้วมเป็นโถชักโครกสูงจากพื้น 40 เซนติเมตร มีพนักพิงด้านหลังและที่ปล่อยน้ำทิ้งเป็นแบบคันโยกมีด้านข้างด้านหนึ่งของโถส้วมอยู่ชิดผนัง โดยมีระยะห่างวัดจากกึ่งกลางโถส้วมถึงผนัง 0.60 เมตร และมีราวจับแนวนอนและแนวดิ่งที่ผนัง ส่วนด้านที่ไม่ติดตั้งมีราวจับติดตั้งแบบพับเก็บได้ในแนวราบมีระยะห่างจากขอบของโถส้วม 20 เซนติเมตร นอกจากนี้จัดให้มีราวจับเพื่อไปยังสุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม ราวจับบริเวณด้านที่ติดตั้งเป็นราวจับในแนวนอนและแนวดิ่งที่ต่อเนื่องกัน โดยราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้น 70 เซนติเมตร และยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วม 25 เซนติเมตรสำหรับราวจับในแนวดิ่งมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไป 70 เซนติเมตร จัดให้มีระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา และมีปุ่มกดสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินไว้ภายในห้องส้วมบริเวณติดบริเวณข้างโถชักโครก | |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|---|------------------------------|
| <p>เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร</p> <p>(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร</p> <p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทางานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p> <p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใต้อ่างล้างมือน้ำด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้ โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตรและมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● จัดให้มีอ่างล้างมือจำนวน 1 อ่าง โดยใต้อ่างล้างมือน้ำด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนัง 45 เซนติเมตร ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่าง 80 เซนติเมตร และมีแนวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยก | |
| <p>หมวดที่ 8 พื้นผิวต่างสัมผัส</p> <p>ข้อ 25 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส ดังนี้</p> <p>(1) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดเตียนที่พื้น ให้ติดตั้งบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 15 เซนติเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตู</p> | <p>- ออกแบบให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสชนิดเตียนที่พื้นบริเวณทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าออกอาคาร ที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม พื้นด้านหน้าของช่องประตูลิฟต์ และบริเวณที่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีความ</p> | <p>- สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|--|--|------------------------------|
| <p>ทางเข้าออกอาคาร ที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม ที่พื้นด้านหน้าของช่องประตูลิฟต์ และบริเวณที่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีความกว้าง 30 เซนติเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นที่ต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นที่ต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ในกรณีของสถานีขนส่งมวลชนที่ไม่มีประตูหรือแผงกั้นให้ขอบนอกของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากขอบของชานชาลาไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 75 เซนติเมตร</p> <p>(2) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดนำทาง ให้ติดตั้งในทิศทางที่นำไปสู่ทางเข้าออกอาคารจุดบริการข้อมูลข่าวสารหรือประชาสัมพันธ์ ห้องน้ำห้องส้วม ลิฟต์ หรือบันได</p> | <p>กว้าง 30 เซนติเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นที่ต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นที่ต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร</p> <p>- ติดตั้งพื้นผิวต่างสัมผัสชนิดนำทาง ในทิศทางที่นำไปสู่ทางเข้าออกอาคาร จุดบริการข้อมูลข่าวสารหรือประชาสัมพันธ์ ห้องน้ำห้องส้วม ลิฟต์ หรือบันได</p> | |
| <p>หมวด 9 โรงแรม หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือสถาน และอาคารประเภทและลักษณะอื่น</p> <p>ข้อ 27 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นโรงแรมต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราทุกชั้น ชั้นละไม่น้อยกว่า 1 ห้อง และในกรณีที่โรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง ให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ไม่น้อยกว่า 1 ห้อง</p> | <p>- โครงการจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 ห้อง ซึ่งอยู่บริเวณชั้น 2-4 ของอาคาร A และอาคาร B</p> | <p>- สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> |
| <p>ข้อ 27/1 ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 27 ต้องมีส่วนประกอบและมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง</p> | <p>- ภายในห้องพัก จัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสง และระบบสันสะท้อนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในห้องพักทราบและมีสิทธิ์สัญญาณ แสง และสวิตช์</p> | <p>- สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|--|---|---|
| <p>(2) ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสง และระบบสันสะเทือนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ภายในห้องพักทราบ และมีสวิทช์สัญญาณแสงและสวิทช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก</p> <p>(3) มีแผนผังต่างสัมผัสแสดงตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่บันไดหนีไฟ โดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร แต่ไม่เกิน 1.70 เมตร</p> | <p>สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีแผนผังต่างสัมผัสแสดงตำแหน่งของห้องพัก โดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร แต่ไม่เกิน 1.70 เมตร | |
| <p>ข้อ 28 ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำ โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว</p> <p>(ก) มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร</p> <p>(ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร</p> <p>(2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ</p> <p>(ก) มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ที่อาบน้ำแบบฝักบัว (ก) มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร (ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร (ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร - ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ (ก) มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร (ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวตั้ง และยาวไปจนจดผนังห้องอ่างอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ | <ul style="list-style-type: none"> - สอดคล้องตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.4.4-1 (ต่อ)

| สาระสำคัญ/ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดการออกแบบของโครงการ | สรุป |
|---|---|------|
| <p>600 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวดิ่ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ</p> <p>ราวจับในแนวนอนและในแนวดิ่งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8(7)(ก) และ (ข)</p> <p>(3) สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ราวจับในแนวนอนและในแนวดิ่งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8(7)(ก) และ (ข) - สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร | |

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

ตารางที่ 2.4.4-1 เปรียบเทียบรายละเอียดการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

รูปที่ 2.4.4-1 ผังแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

2.5 การบริหารโครงการและจำนวนคนในโครงการ

2.5.1 การบริหารโครงการ

การบริหารโครงการจะอยู่ภายใต้การบริหารและกำกับดูแลโดยบริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีอำนาจในฐานะเจ้าของโครงการ สำหรับโครงสร้างการบริหารและเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการของโครงการ ประกอบด้วยตำแหน่งต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ผู้จัดการโรงแรม รองผู้จัดการโรงแรม หัวหน้าและพนักงานฝ่ายต่างๆ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) การบริการส่วนหน้าของโรงแรม (Front of the House)

การให้บริการส่วนหน้านี้เป็นงานที่สัมพันธ์และพบปะกับผู้เข้าพัก/ผู้ใช้บริการโดยตรง ได้แก่ แผนกต้อนรับ แผนกการรับจองห้องพัก แผนกพนักงานการเงิน พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

2) การให้บริการส่วนหลัง (Back of the House)

ตำแหน่งหรือฝ่ายต่าง ๆ ในส่วนนี้จะคอยสนับสนุนการบริการส่วนหน้าของโรงแรม ดังนั้นจะไม่ค่อยเกี่ยวข้องพบปะกับผู้เข้าพัก/ผู้ใช้บริการโดยตรง เนื่องจากจะปฏิบัติงานอยู่ภายในสำนักงาน ได้แก่ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี แผนกแม่บ้าน และแผนกช่างซ่อมบำรุง เป็นต้น

2.5.2 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

การประเมินจำนวนผู้เข้าพัก/ผู้ให้บริการและพนักงาน จะพิจารณาจากอัตราการรองรับที่โครงการจะดำเนินการจริง ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ฉบับเดือนกรกฎาคม 2560 จึงคาดว่าจะมีจำนวนผู้เข้าพักผู้ให้บริการและพนักงานทั้งหมดประมาณ 160 คน รายละเอียดดังนี้

1) ผู้เข้าพัก/ผู้ให้บริการ โครงการจัดให้มีห้องพักทั้งสิ้น 75 ห้อง โดยสามารถรองรับผู้เข้าพักได้ห้องละ 2 คน ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีจำนวนผู้เข้าพักสูงสุดรวมทั้งสิ้น 150 คน

2) พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน ผู้บริหาร ผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายบัญชี พนักงานต้อนรับพนักงานทำความสะอาดและดูแลห้องพัก พนักงานสัณนิษฐาน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และเจ้าหน้าที่ดูแลผู้ให้บริการ เป็นต้น ทางโครงการจะมีพนักงานจำนวนประมาณ 10 คน

2.6 ระบบสาธารณูปโภค

2.6.1 น้ำใช้

1) ปริมาณน้ำใช้

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภคประมาณ 69.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งหลักเกณฑ์การคำนวณปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เดือนกรกฎาคม 2560, หน้าที่ 67 และหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถสรุปรายละเอียดการคาดการณ์ปริมาณความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการแสดงดังตารางที่ 2.6.1-1

ตารางที่ 2.6.1-1 รายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำใช้

| การใช้พื้นที่ / กิจกรรม | หน่วย | จำนวน (หน่วย) | อัตราการใช้น้ำ | ปริมาณน้ำใช้ (ลบม./วัน) |
|--|-------|---------------|----------------------------------|-------------------------|
| อาคาร A | | | | |
| - ห้องพัก | ห้อง | 33 | 750 ลิตร/ห้อง/วัน ^{1/} | 24.75 |
| - ห้องอาหาร | คน | 150 | 50 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 7.50 |
| - พนักงานโครงการ | คน | 10 | 50 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 0.50 |
| รวมอาคาร A | | | | 32.75 |
| อาคาร B | | | | |
| - ห้องพัก | ห้อง | 42 | 750 ลิตร/ห้อง/วัน ^{1/} | 31.50 |
| - ห้องน้ำรวม | คน | 150 | 20 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 3.00 |
| - ห้องพักผ่อนลอย | ตร.ม. | 15 | 1.5 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{2/} | 0.02 |
| - น้ำล้างย้อนกลับระบบกรองน้ำใช้ (Backwash) | - | - | ร้อยละ 3 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด | 2.02 |
| รวมอาคาร B | | | | 36.54 |
| รวมปริมาณน้ำใช้ของโครงการ | | | | 69.29 |

หมายเหตุ : ^{1/} แนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

^{2/} เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม, มิตรนราการพิมพ์, 2536

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

2) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้หลัก

โครงการจะขอรับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาเกาะสมุย ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ในความรับผิดชอบในการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ โดยการประปาประปาส่วนภูมิภาคสาขาเกาะสมุย ได้แจ้งยืนยันการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการเรียบร้อยแล้วแสดงดังภาคผนวก ค-6 โดยโครงการได้ทำการเชื่อมต่อท่อเมนประปาของโครงการกับท่อส่งจ่ายน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค สาขาเกาะสมุย ด้วยท่อ HDPE (High Density Polyethylene: HDPE) มากักเก็บยังถังเก็บน้ำใช้ใต้ดินบริเวณใต้อาคารทางด้านทิศเหนือของอาคาร A ขนาด 42.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง และอาคาร B ขนาด 72.80 ลูกบาศก์เมตร

จำนวน 1 ถึง เพื่อจ่ายน้ำใช้ไปภายในอาคารต่อไป รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 2.6.1-1 และรูปที่ 2.6.1-2

3) การกักเก็บน้ำใช้สำรองและระยะเวลาสำรองน้ำใช้ในโครงการ

โครงการออกแบบให้เป็นถังเก็บน้ำหลักของโครงการเพื่อรับน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาเกาะสมุย ปริมาตรกักเก็บรวม 114.80 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค – บริโภค ได้นานประมาณ 1.66 วัน ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้อย่างเพียงพอ

ตารางที่ 2.6.1-1 รายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำใช้

รูปที่ 2.6.1-1ผังระบบน้ำใช้ของโครงการ

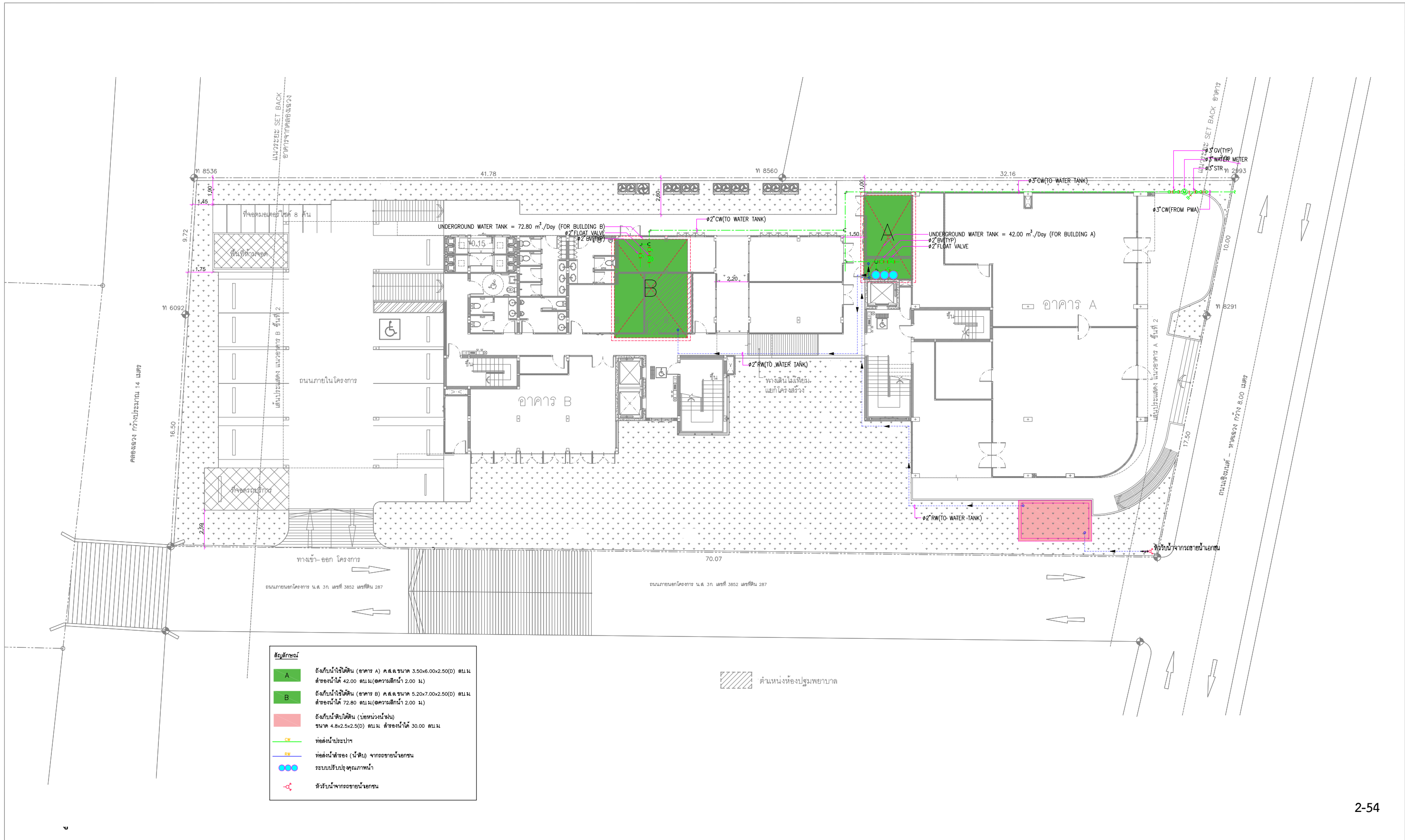
รูปที่ 2.6.1-2 ไดอะแกรมน้ำใช้ของโครงการอาคาร A

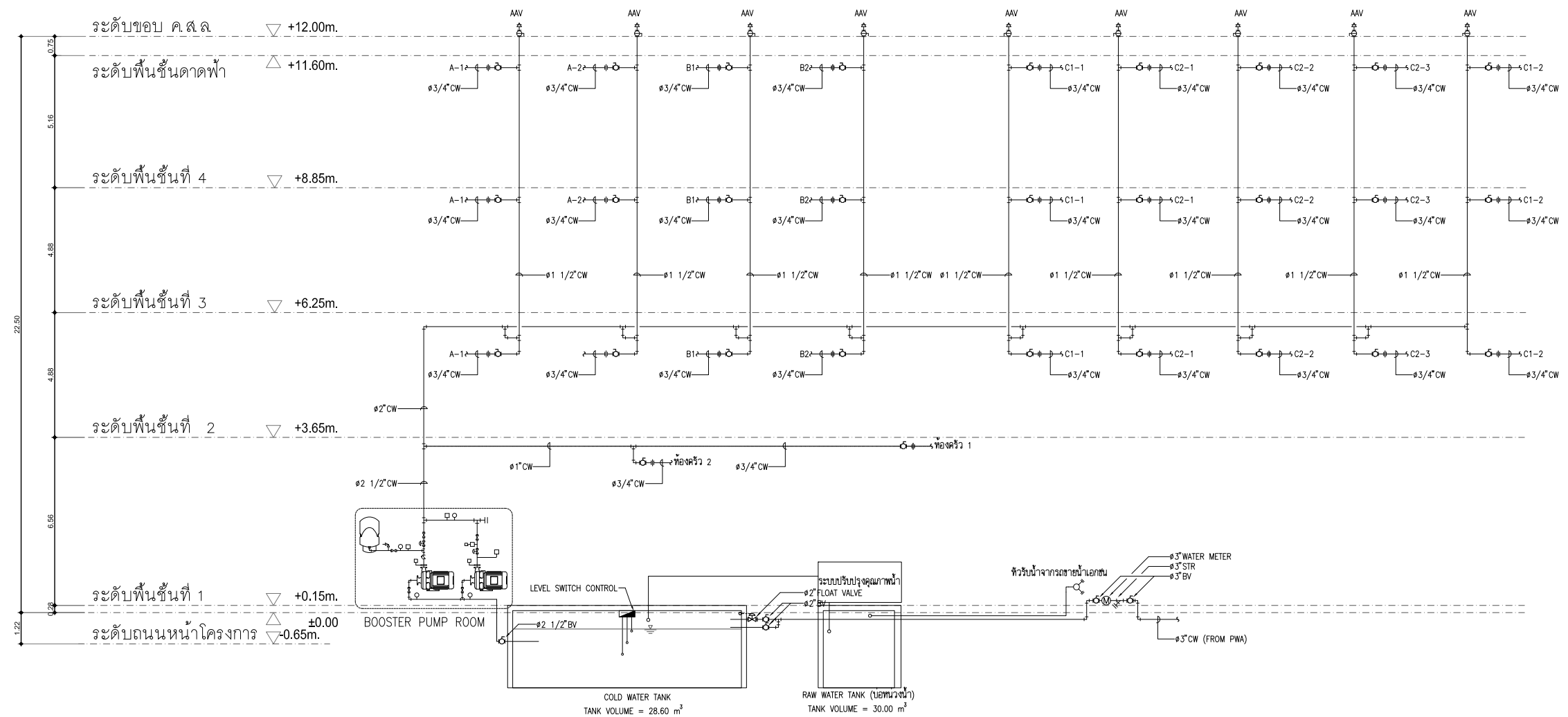
รูปที่ 2.6.1-3 ไดอะแกรมน้ำใช้ของโครงการอาคาร B

รูปที่ 2.6.1-4 แบบขยายถังเก็บน้ำใช้โครงการ

ภาคผนวก ค-6 หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเกาะสมุย

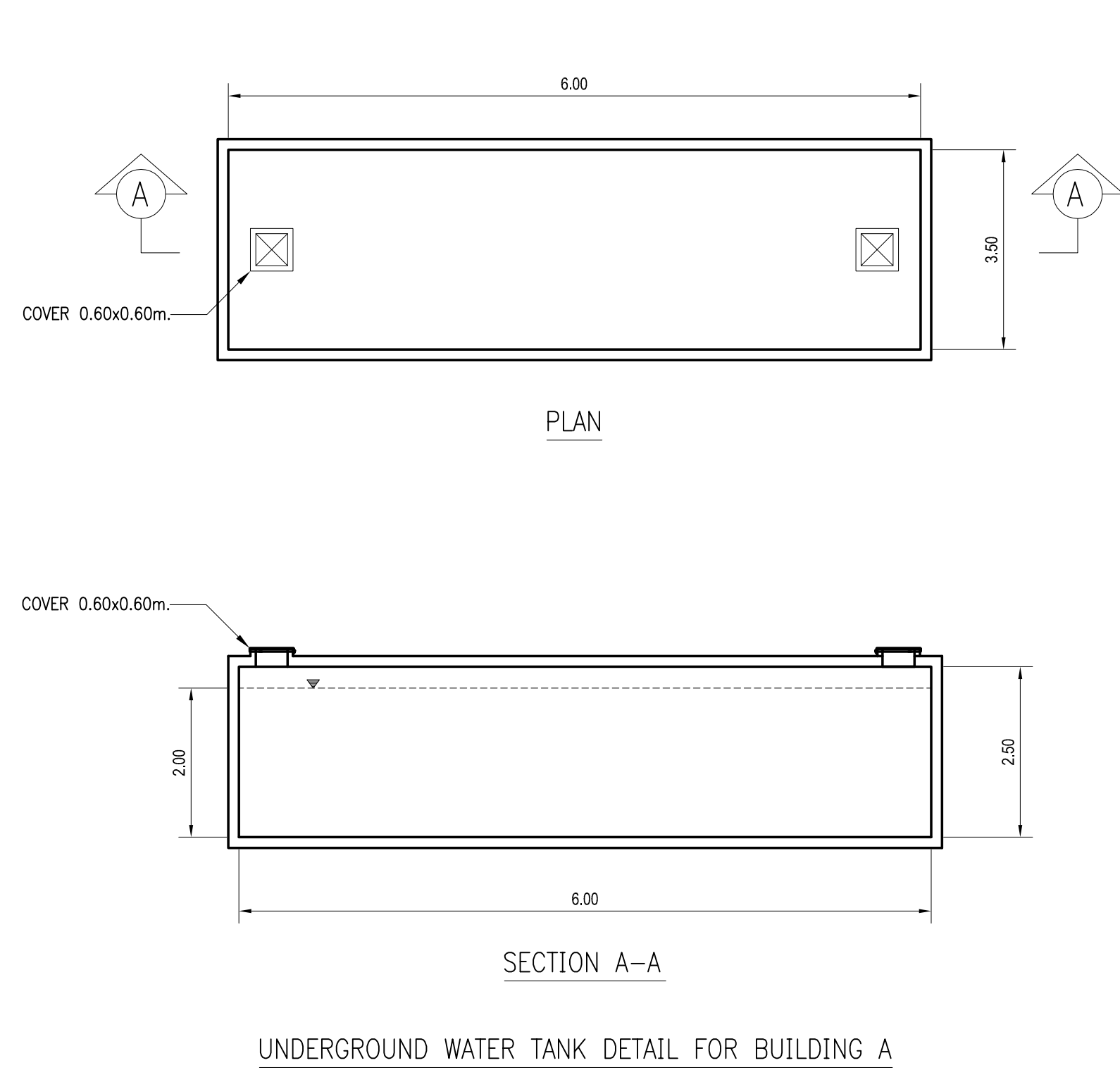
ภาคผนวก จ-1 รายการคำนวณปริมาณน้ำใช้



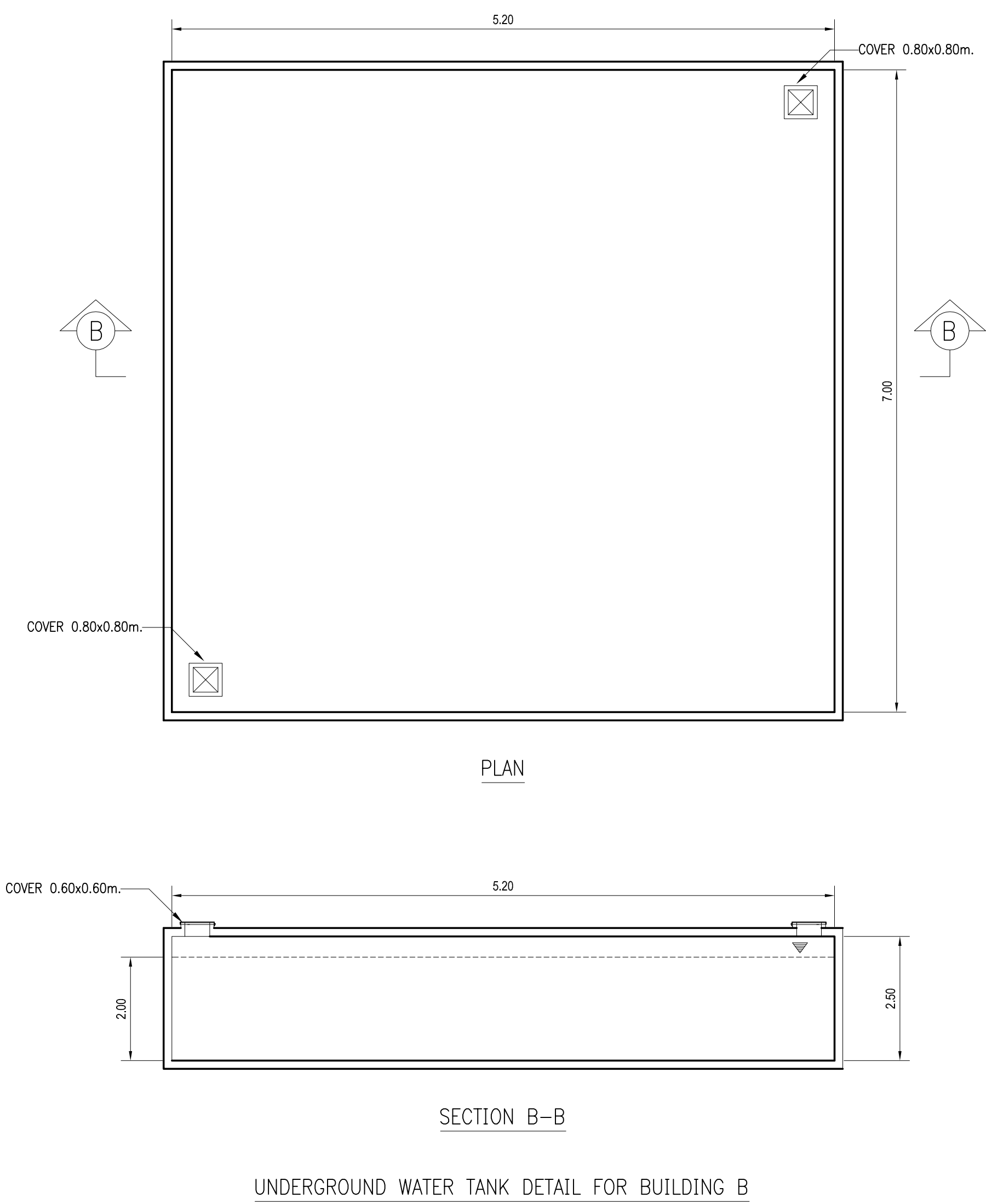


COLD WATER RISER DIAGRAM FOR BUILDING A
SCALE NTS

รูปที่ 2.6.1-2 ไดอะแกรมน้ำใช้ของโครงการอาคาร A



หมายเหตุ : ภายในถังเก็บน้ำทุกถังจะเคลือบสารป้องกันสารพิษ ที่อาจซึมผ่าน
จากคอนกรีตโดยสารเคลือบที่ใช้เป็นชนิดที่ปลอดภัยต่อการอุปโภค บริโภค



UNDERGROUND WATER TANK DETAIL FOR BUILDING A AND B
SCALE 1:100

รูปที่ 2.6.1-4 แบบขยายถังเก็บน้ำใช้อาคาร A และอาคาร B

2.6.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 55.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำเสียจากห้องพักรวมคิธร้อยละ 100) โดยสามารถสรุปรายละเอียดสรุปแหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นของโครงการแสดงดังตารางที่ 2.6.2-1

ตารางที่ 2.6.2-1 รายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำเสีย

| การใช้พื้นที่ / กิจกรรม | หน่วย | จำนวน (หน่วย) | อัตราการใช้น้ำ | ปริมาณน้ำใช้ (ลบม./วัน) | ปริมาณน้ำเสีย (ลบม./วัน) ^{3/} | ระบบบำบัด |
|---|-------|------------------|---|----------------------------|---|--|
| อาคาร A | | | | | | ระบบบำบัดน้ำ เสียรวมขนาด 30 ลูกบาศก์ เมตร |
| - ห้องพัก | ห้อง | 33 | 750 ลิตร/ห้อง/วัน ^{1/} | 24.75 | 19.80 | |
| - ห้องอาหาร | คน | 150 | 50 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 7.50 | 6.00 | |
| - พนักงานโครงการ | คน | 10 | 50 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 0.50 | 0.40 | |
| รวมอาคาร A | | | | 32.75 | 26.20 | |
| อาคาร B | | | | | | ระบบบำบัดน้ำ เสียรวมขนาด 35 ลูกบาศก์ เมตร |
| - ห้องพัก | ห้อง | 42 | 750 ลิตร/ห้อง/วัน ^{1/} | 31.50 | 25.20 | |
| - ห้องน้ำรวม | คน | 150 | 20 ลิตร/คน/วัน ^{2/} | 3.00 | 2.40 | |
| - ห้องพักมูลฝอย | ตร.ม. | 15 | 1.5 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{2/} | 0.02 | 0.02 | |
| - น้ำล้างย้อนกลับระบบ กรองน้ำใช้(Backwash) | - | - | ร้อยละ 3 ของ ปริมาณน้ำใช้ ทั้งหมด | 2.02 | 2.02 | |
| รวมอาคาร B | | | | 36.54 | 29.64 | |
| รวมปริมาณน้ำใช้น้ำเสียของโครงการ | | | | 69.29 | 55.84 | |

หมายเหตุ : ^{1/} แนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

^{2/} เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม, มิตรนราการพิมพ์, 2536

^{3/} คิดจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) ยกเว้นน้ำเสียจากที่พักมุลฝอยรวม คิด 100% จากปริมาณน้ำใช้ที่พักรวมคิธร้อยละ 100% และน้ำล้างย้อนกลับ

ที่มา : บริษัท เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2567

2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมแต่ละอาคาร โดยอาคาร A จะมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมขนาด 30 ลูกบาศก์เมตร น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่นๆ ทั้งหมดภายในอาคาร A (ยกเว้นน้ำเสียจากส่วนครัว) จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร A ในส่วนของน้ำเสียจากห้องครัวจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมันขนาด 5.00 ลูกบาศก์เมตร เพื่อเป็นการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นก่อนจะไหลไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร A และในส่วนของอาคาร B โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมขนาด 35 ลูกบาศก์เมตร น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่นๆ ทั้งหมดภายในอาคาร B จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร B

หลังจากบำบัดแล้วน้ำทิ้งจะไหลไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด จากนั้นโครงการจะนำน้ำทิ้งที่ผ่านกระบวนการบำบัดแล้ว 5.17 ลูกบาศก์เมตร/วัน ไปใช้รดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะนอกพื้นที่โครงการต่อไป (ผังแนวดิ่งระบบรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร แต่ละอาคารแสดงดังรูปที่ 2.6.2-2 และรูปที่ 2.6.2-3)

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น

ก) ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank)

โครงการจัดให้มีถังดักไขมันขนาด 5.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวระหว่างอาคาร A และอาคาร B ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในส่วนครัวของโครงการ เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพนักงานดักไขมันจากถังดักไขมันทุกสัปดาห์ และจดบันทึกทุกครั้ง โดยจะตักออกและรวบรวมใส่ถุงดำมัดถุงให้เรียบร้อย จากนั้นทำการขนย้ายไปรวบรวมไว้ยังห้องพัสดุฝอยรวม เพื่อนำไปหมักเป็นปุ๋ยต่อไป

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชีวภาพ จำนวน 2 ชุด โดยระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A (WWTP-A) สามารถรองรับอัตราการไหลของน้ำเสียได้เท่ากับ 35 ลูกบาศก์เมตร อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว และระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B (WWTP-B) สามารถรองรับอัตราการไหลของน้ำเสียได้เท่ากับ 30 ลูกบาศก์เมตร อยู่บริเวณลานจอดรถอาคาร B ใช้สำหรับรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมทั้งหมดภายในโครงการ ภายในถังบำบัดน้ำเสีย มีส่วนประกอบสำคัญ ดังนี้

ก) ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Chamber)

ทำหน้าที่ในการแยกกากตะกอน เพื่อแยกของแข็ง และสิ่งปฏิกูลก่อนเข้าสู่ส่วนเติมอากาศ โดยโครงการได้ออกแบบให้ส่วนแยกกากตะกอนในแต่ละอาคาร มีปริมาตรเท่ากับ 6.81 ลูกบาศก์เมตร ที่ระยะเวลาในการกักเก็บน้ำเสียประมาณ 6.77 ชั่วโมง ซึ่งเพียงพอต่อการแยกของแข็งและสิ่งปฏิกูลออกจากน้ำเสียก่อนเข้าสู่ส่วนเติมอากาศ โดยน้ำเสียที่ผ่านส่วนเกราะแล้วจะมีค่าบีโอดี (BOD) ลดลงจาก 250 มิลลิกรัม/ลิตร เหลือประมาณ 200 มิลลิกรัม/ลิตร

ข) ส่วนเติมอากาศ (Contact Aeration Biofilter Chamber)

หน้าที่ของส่วนเติมอากาศ คือ อาศัยจุลินทรีย์ชนิดใช้ออกซิเจนอิสระในการดำรงชีวิต โดยจุลินทรีย์ดังกล่าวจะแขวนลอยอยู่ในส่วนเติมอากาศ ซึ่งจะทำลายความสกปรกของน้ำเสียที่ผ่านเข้ามา เป็นผลให้ปริมาณมลสารต่าง ๆ โดยเฉพาะค่าบีโอดี (BOD) และตะกอนของแข็งต่าง ๆ ลดลงกลายเป็นน้ำทิ้งที่อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน โดยการให้ออกซิเจนแก่ระบบจะกระทำโดยการเติมอากาศด้วยเครื่องเป่าอากาศ (Air Blower) และใช้หัวกระจายอากาศ (Air Diffuser) เพื่อกระจายอากาศให้สม่ำเสมอทั่วถึงทั้งระบบ โดย

โครงการได้ออกแบบให้มีส่วนเติมอากาศสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A มีขนาดเท่ากับ 15.71 ลูกบาศก์เมตร ที่ระยะเวลาในการกักเก็บน้ำเสียประมาณ 15.62 ชั่วโมง และอาคาร B มีขนาดเท่ากับ 18.86 ลูกบาศก์เมตร ที่ระยะเวลาในการกักเก็บน้ำเสียประมาณ 17.40 ชั่วโมง ตามลำดับ โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดด้วยส่วนเติมอากาศแล้วจะมีค่าบีโอดี (BOD) ลดลงจาก 200 มิลลิกรัม/ลิตร เหลือประมาณ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งคิดเป็นประสิทธิภาพในการกำจัดบีโอดีประมาณร้อยละ 90

ค) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber)

หน้าที่และหลักการทำงานของส่วนตกตะกอน เพื่อนำตะกอนจุลินทรีย์ที่ดูดซึมและย่อยสลายความสกปรกในน้ำเสีย โดยเฉพาะบีโอดีและตะกอนของแข็งที่แยกออกจากน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว ให้น้ำใสก่อนระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการ โดยตะกอนจุลินทรีย์และตะกอนของแข็งนั้น สามารถจมตัวลงสู่ก้นถังได้ด้วยแรงดึงดูดของโลก โดยโครงการได้ออกแบบให้ส่วนตกตะกอนมีระยะเวลาในการกักเก็บน้ำเสีย สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียในอาคาร A และอาคาร B ประมาณ 3.65 และ 3.39 ชั่วโมง ตามลำดับ โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดด้วยส่วนตกตะกอนแล้วจะมีค่าของแข็งแขวนลอย (SS) เหลือประมาณ 30 มิลลิกรัม/ลิตร

ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้ผนังของส่วนตกตะกอนมีความลาดเอียงเท่ากับ 60 องศา เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการตกตะกอนในส่วนตกตะกอน โดยตะกอนบางส่วนจะถูกนำกลับไปใช้ใหม่ ที่ส่วนเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินที่เหลือ จะถูกสูบเข้าไปเก็บไว้ที่ส่วนเกราะ ซึ่งโครงการจะดำเนินการสูบตะกอนส่วนเกินที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการไปหมักปุ๋ยร่วมกับมูลฝอยย่อยสลายได้ รายละเอียดผังระบบบำบัดน้ำเสียแสดงดังรูปที่ 2.6.2-1

ง) การกำจัดก๊าซมีเทน (Methan : CH₄)

ก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการส่วนใหญ่จะเกิดจากส่วนเกราะ ซึ่งเป็นส่วนที่ไม่มีอากาศ โดยเกิดจากกระบวนการแบบแอนแอโรบิก (Anaerobic) หรือแบบไร้อากาศ ซึ่งอาศัยการทำงานของแบคทีเรียที่ไม่ใช้อากาศหรือไม่ใช้ออกซิเจน (Anaerobic Bacteria) มาย่อยสลายความสกปรกหรือสารอินทรีย์ในน้ำเสียเป็นก๊าซชีวภาพ (Biogas) ที่มีก๊าซมีเทน (Methane) เป็นองค์ประกอบหลักอยู่ประมาณร้อยละ 50-80 นอกนั้น เป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

สำหรับการคำนวณปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะคำนวณจากปฏิกิริยาออกซิเดชันของมีเทน โดยจะทำให้เกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) และน้ำซึ่งในการทำให้เกิดปฏิกิริยาดังกล่าว จะต้องใช้ออกซิเจน 2 โมล ต่อมีเทน 1 โมล

ทั้งนี้ แต่ละ 16 กรัมของมีเทน (CH₄) ที่ผลิตขึ้นและหายไปในบรรยากาศจะทำให้ COD ในน้ำลดลง 64 กรัม ที่อุณหภูมิและความดันมาตรฐาน ซึ่งเท่ากับ 0.34 ลูกบาศก์เมตรของมีเทน (CH₄) ต่อ 1 กรัม ของ COD ที่ถูกทำให้คงตัว (อ้างอิงจาก : ชีระ เกรอด, 2539. วิศวกรรมน้ำเสีย การบำบัดทางชีวภาพ. กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

ดังนั้น โครงการจะทำการต่อท่อระบายอากาศเพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนจากส่วนแยกอากาศตะกอน ของระบบบำบัดน้ำเสียรวมเข้าสู่ระบบกำจัดก๊าซมีเทนแบบ Biological Oxidation ซึ่งมีลักษณะเป็นบ่อปุ๋ยหมัก (Mature Compost) ขนาดไม่น้อยกว่า 1.00 ตารางเมตร ต่อระบบบำบัดน้ำเสีย 1 ชุด โดยโครงการได้จัดให้มีปุ๋ยหมักสำหรับก๊าซมีเทนขนาด 1.00 ตารางเมตร (กว้าง 1.0 เมตร และยาว 1.0 เมตร) ที่ความลึก 1.0 เมตร จำนวน 2 แห่ง เพื่อดักจับก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งประกอบด้วยปุ๋ยที่มีปริมาณจุลินทรีย์อยู่มาก โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปไปเป็น คาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์โดยเฉพาะจุลินทรีย์กลุ่ม Methanotrophs แสดงดังรายละเอียดในภาคผนวก จ-2

จ) การกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Activated Sludge : A/S) ซึ่งเป็นระบบปิดที่ฝังอยู่ใต้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยกระบวนการบำบัดน้ำเสียจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะทำให้เกิดละอองของน้ำเสียที่มีการปนเปื้อน (Aerosols) ซึ่งเกิดจากกระบวนการเติมอากาศภายในส่วนเติมอากาศ (Aeration Chamber) โดยจะถูกระบายผ่านทางท่อระบายอากาศ (Ventilation) ซึ่งถ้าอากาศส่วนนี้ถูกระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะทำให้ละอองน้ำขนาดเล็ก ที่ปนเปื้อนเชื้อโรคกระจายในบรรยากาศ และส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่ใช้บริการภายในโครงการได้ โดยปกติแล้วอากาศที่ระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย (Aerosols) จะประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มก๊าซ (Biogas) และกลุ่มจุลินทรีย์ต่าง ๆ

ทั้งนี้ โครงการต่อท่อระบายอากาศ (Ventilation) จากส่วนเติมอากาศ (Aeration Chamber) ของระบบบำบัดน้ำเสียรวมไปยังพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยให้ละอองน้ำเสีย หรือ Aerosol กรองผ่านพื้นที่สีเขียว ดิน และจุลินทรีย์ เป็นระยะเวลามากกว่า 10 วินาที โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับกรองละอองน้ำเสีย (Aerosol) ขนาด 2.89 ตารางเมตร จำนวน 2 แห่ง สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ดังนั้น จะเห็นได้ว่าละอองน้ำเสีย หรือ Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะถูกดักด้วยพื้นที่สีเขียว ดิน และจุลินทรีย์ ซึ่งจะไม่แพร่กระจายออกสู่สิ่งแวดล้อม รายละเอียดตำแหน่งพื้นที่จัดการก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสียแสดงดังรูปที่ 2.6.2-1

(3) การจัดการกากไขมันและตะกอน

ปริมาณกากไขมันและตะกอนที่เกิดขึ้นภายในโครงการช่วงระยะดำเนินการ โครงการมีมาตรการในการจัดการดังนี้

ก) กากไขมัน

โครงการจัดให้มีถังดักไขมันขนาด 5 ลูกบาศก์เมตรสำหรับรองรับน้ำเสียจากส่วนครัวของโครงการ เพื่อเป็นการบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ซึ่งทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานดูแลและตรวจสอบของปริมาณกากไขมันทุกสัปดาห์ โดยจะประสานงานไปยังหน่วยงานเอกชนเพื่อเข้ามารับกากไขมันไปกำจัดต่อไป

ข) กากตะกอน

ตะกอนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นตะกอนที่อยู่ในส่วนตกตะกอน ที่ต้องนำไปกำจัด เมื่อตรวจพบว่ามีปริมาณมากพอ โครงการจะประสานงานไปยังหน่วยงานเอกชนเพื่อเข้ามารับ กากตะกอนไปกำจัดต่อไป

ค) สิ่งปฏิกูล

สิ่งปฏิกูลซึ่งเป็นตะกอนที่อยู่ในส่วนแยกกาก – ปรับสภาพสมดุลของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เมื่อตรวจพบว่ามีปริมาณมากพอแล้ว โครงการจะประสานงานไปยังหน่วยงานเอกชนเพื่อเข้ามาสูบล้างสิ่งปฏิกูลไปกำจัดต่อไป

4) การนำน้ำเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่

โครงการมีปริมาณน้ำเสีย 50.16 ลูกบาศก์เมตร น้ำทิ้งบางส่วนจะนำไปรดน้ำต้นไม้ในพื้นที่สีเขียวต่อไป ปริมาณน้ำที่พืชนำไปใช้เพื่อการเจริญเติบโต (Evapotranspiration or Consumptive Use : ET) สามารถหาได้โดยการใช้ค่าปริมาณการใช้น้ำของพืชอ้างอิง (Reference Crop Evapotranspiration : ETo) และค่าสัมประสิทธิ์ของพืช (Crop Coefficient : Kc) ซึ่งได้ทำการทดลองวิเคราะห์ปริมาณการใช้น้ำของพืชไว้ 43 ชนิด (ที่มา : สำนักบริหารจัดการน้ำและอุทกวิทยากรมชลประทาน, พ.ศ. 2555) ดังนั้น บริษัทที่ปรึกษาจึง เลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์ของพืช ชนิดที่ใกล้เคียงที่สุดเป็นตัวแทนอ้างอิงของพืชภายในโครงการ ดังนี้

- ไม้ยืนต้น เลือกใช้ ค่าสัมประสิทธิ์ของต้นมะม่วง ปริมาณการใช้น้ำ 7.88 มิลลิเมตร/วัน
- พืชคลุมดิน เลือกใช้ ค่าสัมประสิทธิ์ของหญ้าแฝก ปริมาณการใช้น้ำ 4.64 มิลลิเมตร/วัน

สามารถหาได้โดยการใช้ค่าปริมาณการใช้น้ำของพืชอ้างอิง (Reference Crop Evapotranspiration: ETo) และค่าสัมประสิทธิ์ของพืช (Crop Coefficient: Kc) ดังสมการ

$$ET = Kc \times ETo$$

โดย ET = ปริมาณการใช้น้ำของพืช (มิลลิเมตร/วัน)

Kc = ค่าสัมประสิทธิ์ของพืช

ETo = ปริมาณการใช้น้ำของพืชอ้างอิง (มิลลิเมตร/วัน)

ไม้ยืนต้น

พื้นที่ = 324.99 ตารางเมตร

ปริมาณการใช้น้ำ = $\frac{324.99 \text{ ตารางเมตร} \times 7.88 \text{ มิลลิเมตร}}{1 \text{ วัน} \times 1,000 \text{ มิลลิเมตร}}$

= 2.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ไม้ยืนต้นจะใช้น้ำปริมาณ 2.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน

พืชคลุมดิน

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่} &= 562.01 \text{ ตารางเมตร} \\ \text{ปริมาณการใช้น้ำ} &= \frac{562.01 \text{ ตารางเมตร} \times 4.64 \text{ มิลลิเมตร} \times 1 \text{ เมตร}}{1 \text{ วัน} \quad 1,000 \text{ มิลลิเมตร}} \\ &= 2.61 \text{ ลูกบาศก์เมตรต่อวัน}\end{aligned}$$

ดังนั้น พืชคลุมดินจะใช้น้ำปริมาณ **2.61** ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ปริมาณการใช้น้ำของพืชทั้งโครงการ เท่ากับ **5.17** ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้สภาวะปกติโครงการจะนำน้ำที่บางส่วนมารดน้ำต้นไม้ภายในในพื้นที่โครงการ โดยจะติดตั้งระบบรดน้ำต้นไม้เป็นระบบ กังวาล พืชคลุมดิน โครงการจะนำน้ำที่ผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจนมีคุณภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานปริมาณ 5.17 ลูกบาศก์เมตร มารดน้ำต้นไม้ภายในในพื้นที่โครงการ และในสภาวะฝนตกโครงการจะไม่นำน้ำทั้งหมดมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการ โดยจะกักเก็บน้ำไว้ในบ่อตรวจคุณภาพน้ำและระบายออกสู่ท่อสาธารณะภายนอกพื้นที่โครงการต่อไป

ตารางที่ 2.6.2-1 ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

รูปที่ 2.6.2-1 แผนผังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

รูปที่ 2.6.2-2 ไดอะแกรมการจัดการน้ำเสียอาคาร A

รูปที่ 2.6.2-3 ไดอะแกรมการจัดการน้ำเสียอาคาร B

รูปที่ 2.6.2-4 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A

รูปที่ 2.6.2-5 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B

รูปที่ 2.6.2-6 แบบขยายถังตกไขมัน

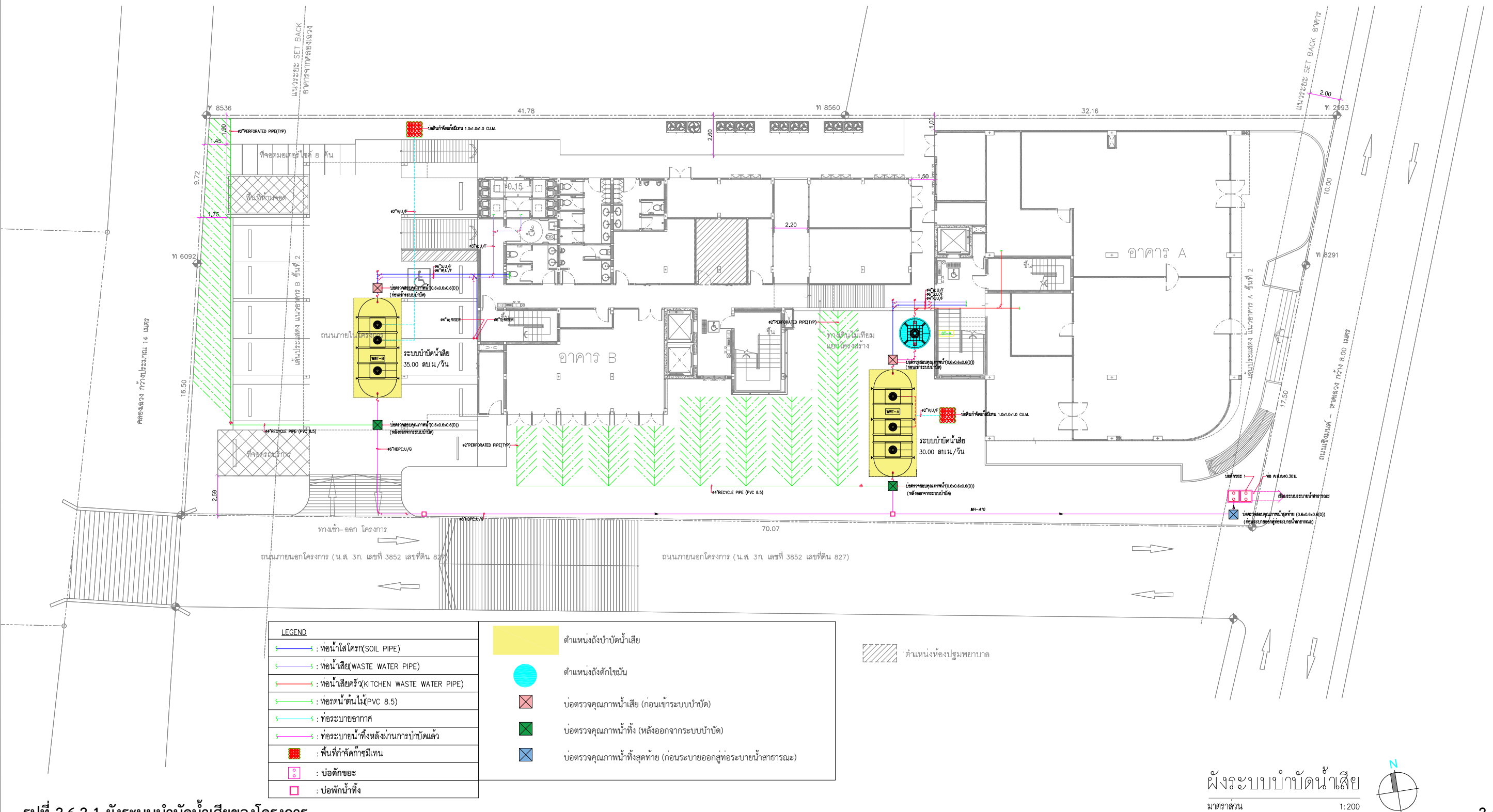
รูปที่ 2.6.2-7 แบบขยายระบบบำบัดมีเทน

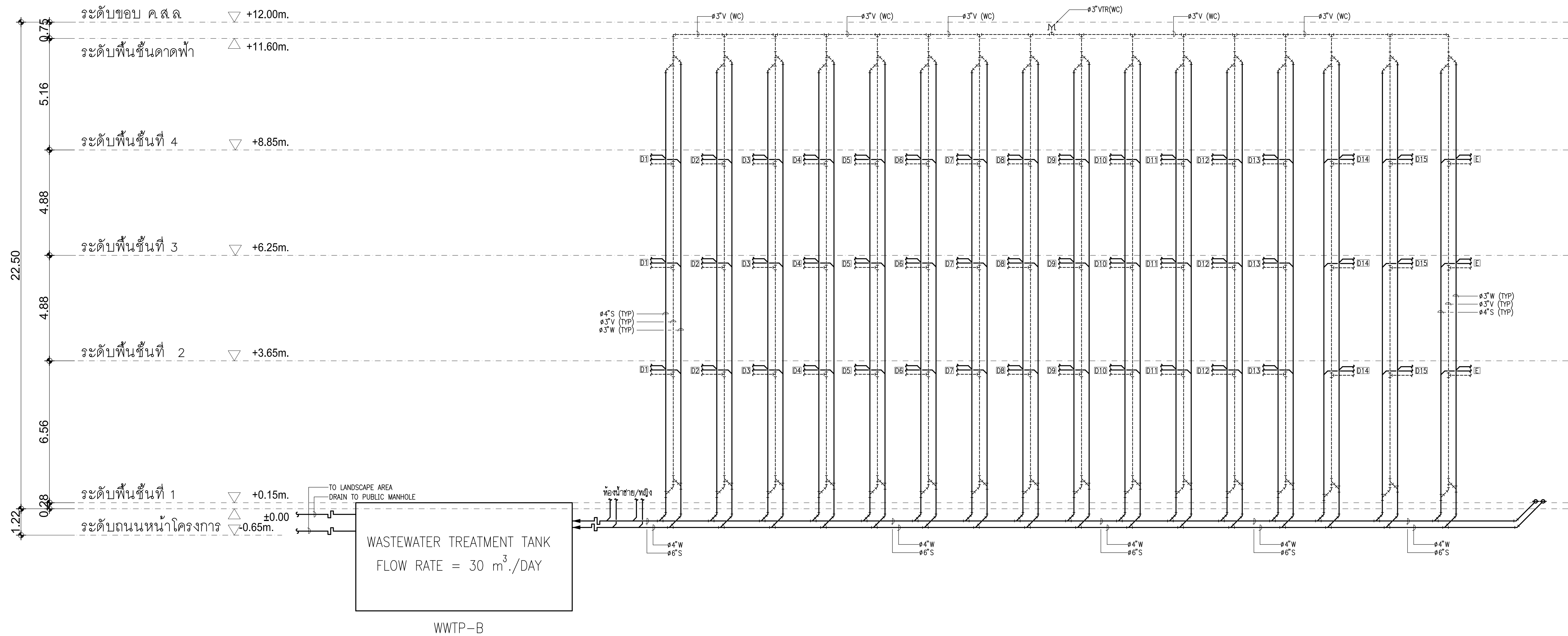
รูปที่ 2.6.2-8 แผนผังระบบรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ

ภาคผนวก ค-13 หนังสือรับรองการดูแลสิ่งปฏิกูลในน้ำเสีย ตะกอนจากถังบำบัดน้ำเสีย และกากไขมันจากหน่วยงานเอกชน

ภาคผนวก ง-4 แบบแปลนระบบสุขาภิบาล

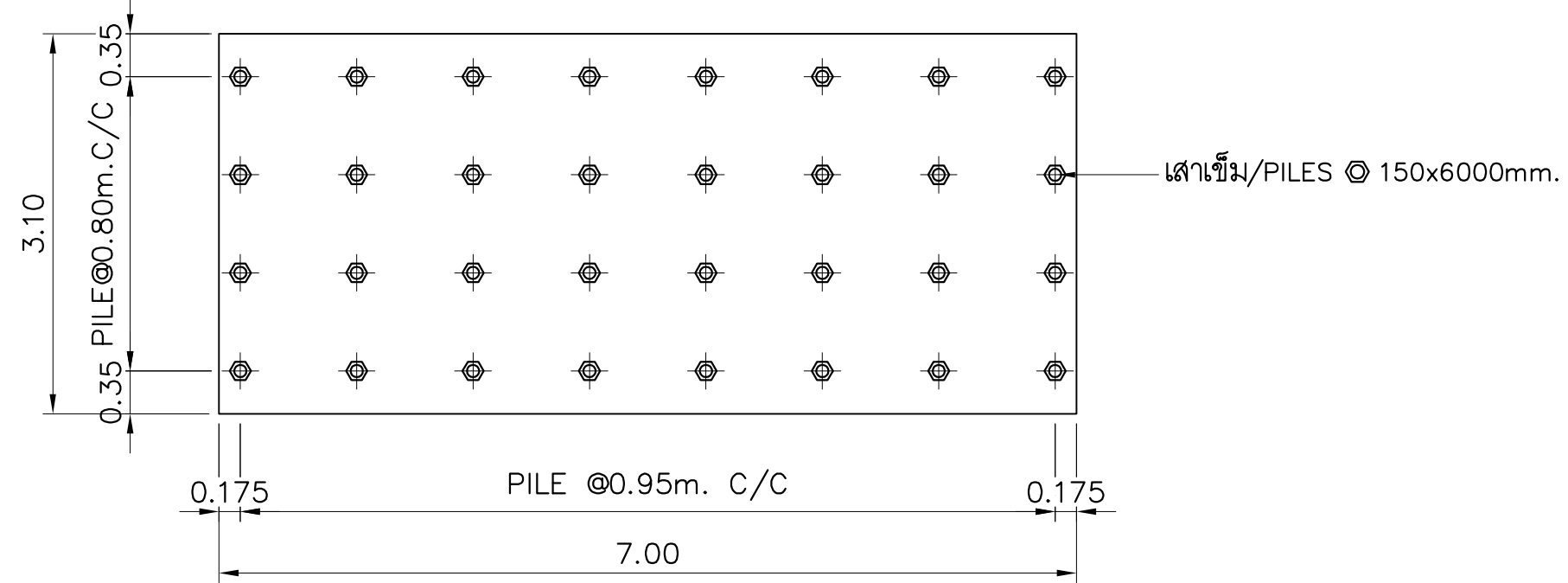
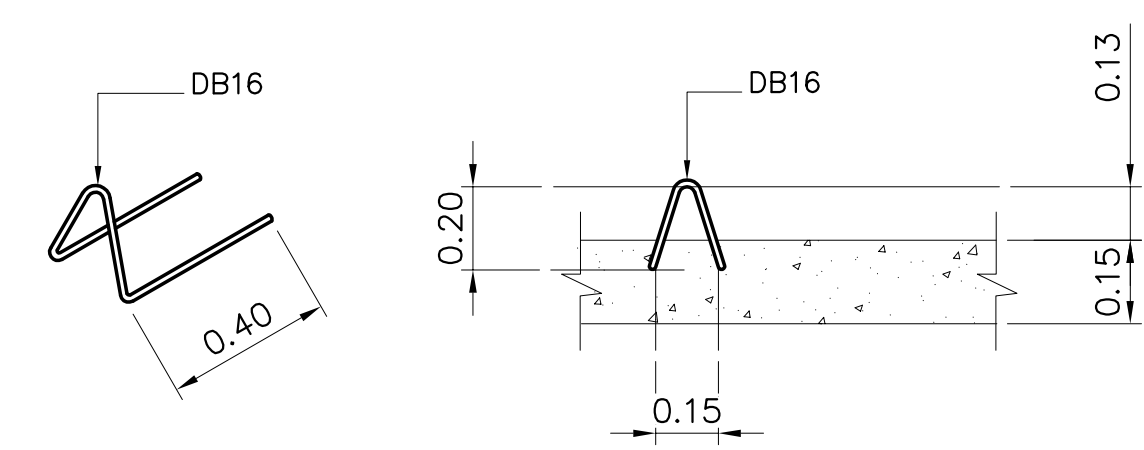
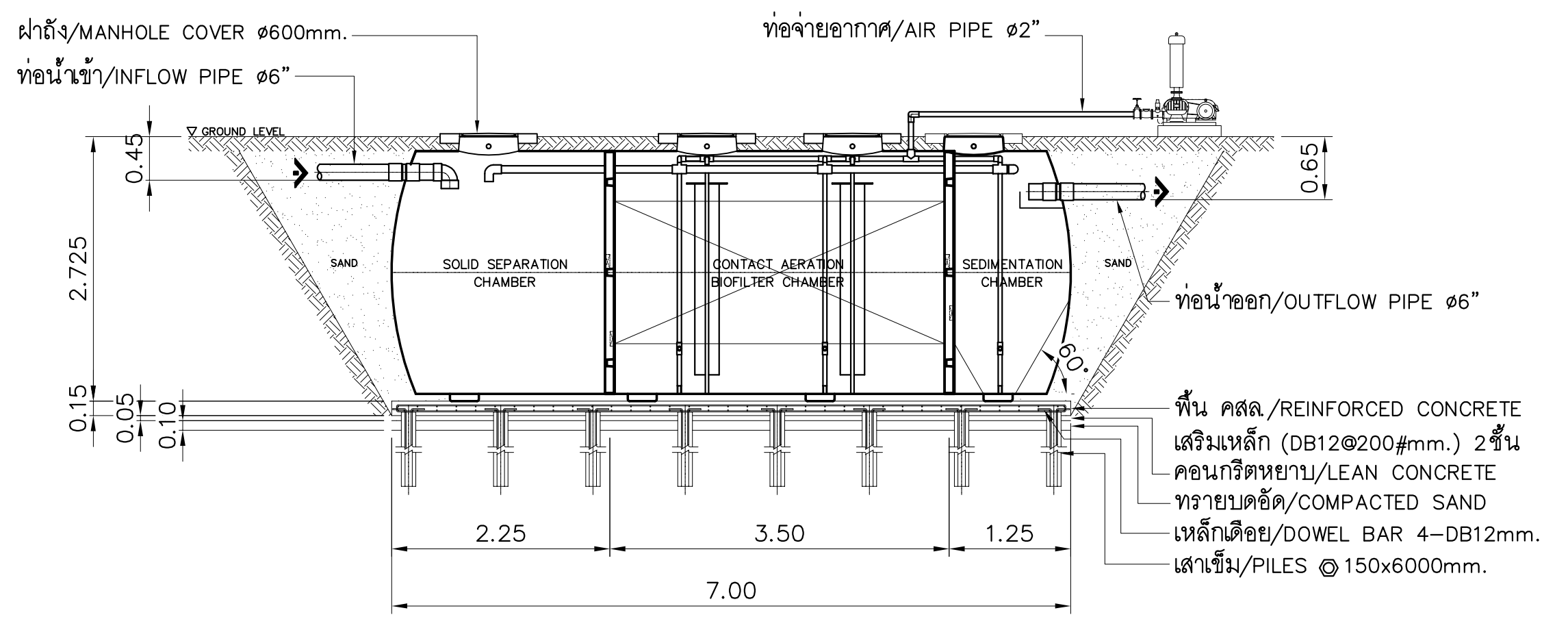
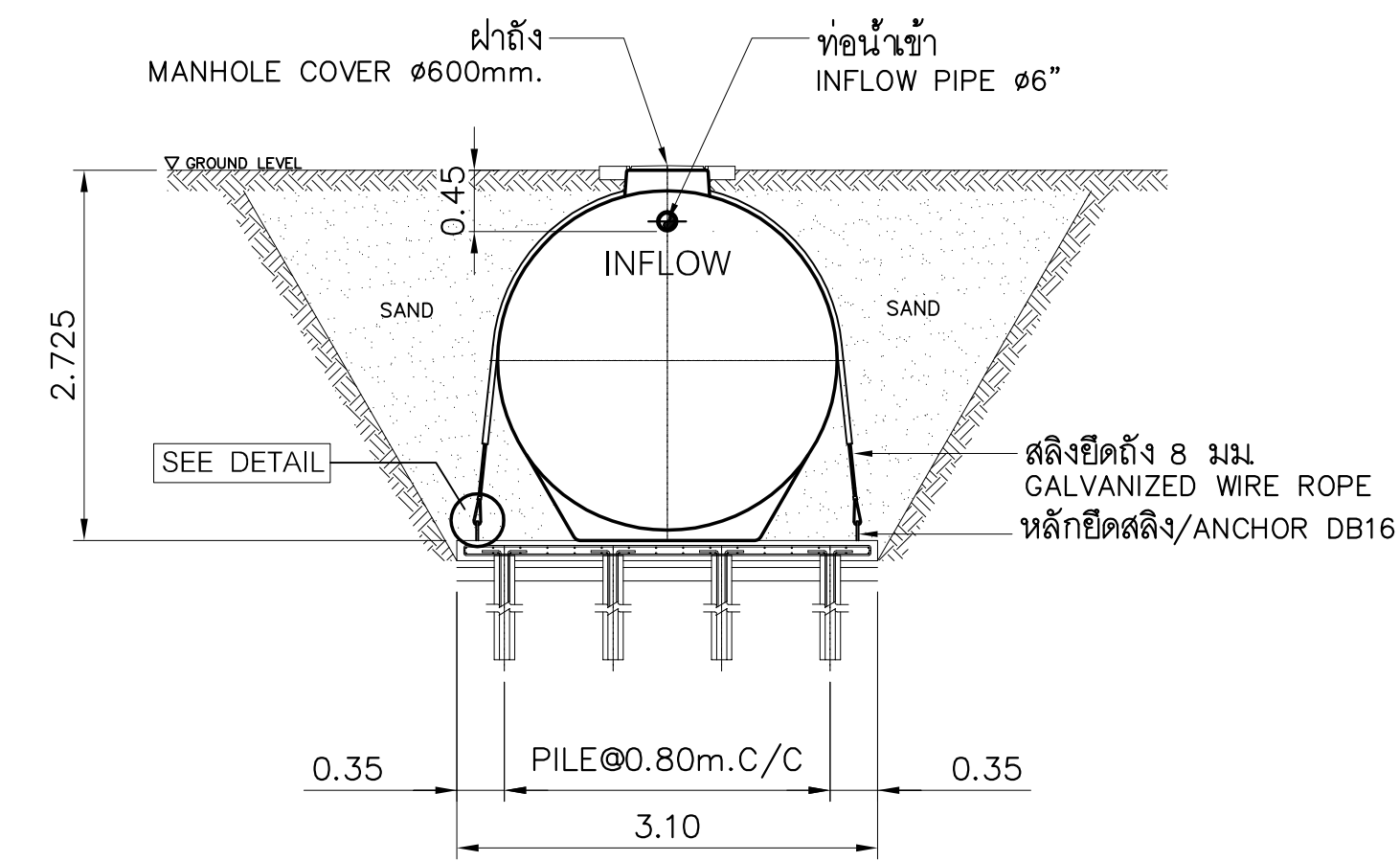
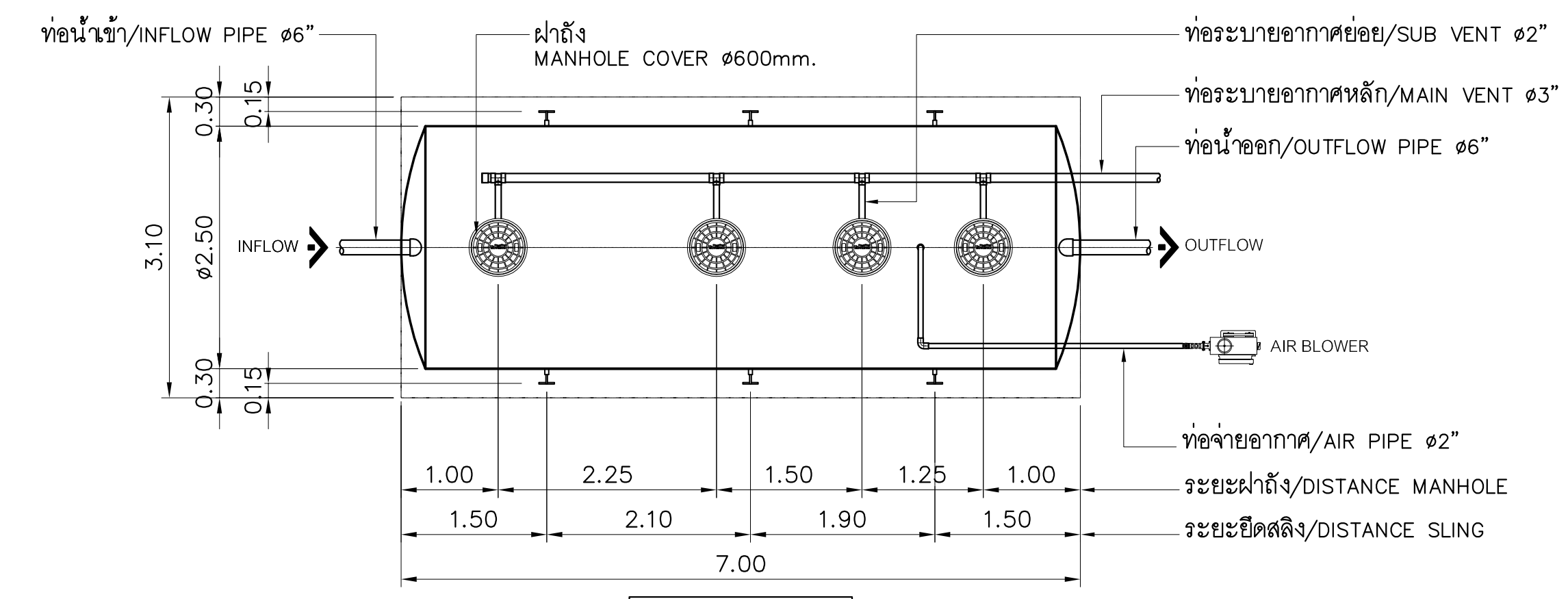
ภาคผนวก จ-2 รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย





SOIL, WASTE, AND VENT RISER DIAGRAM FOR BUILDING B
SCALE NAS

รูปที่ 2.6.2-3 ไดอะแกรมระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร B

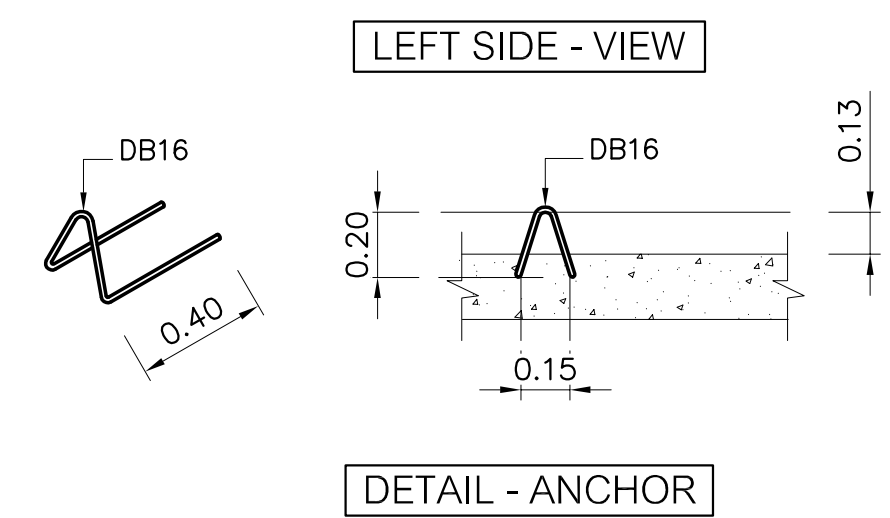
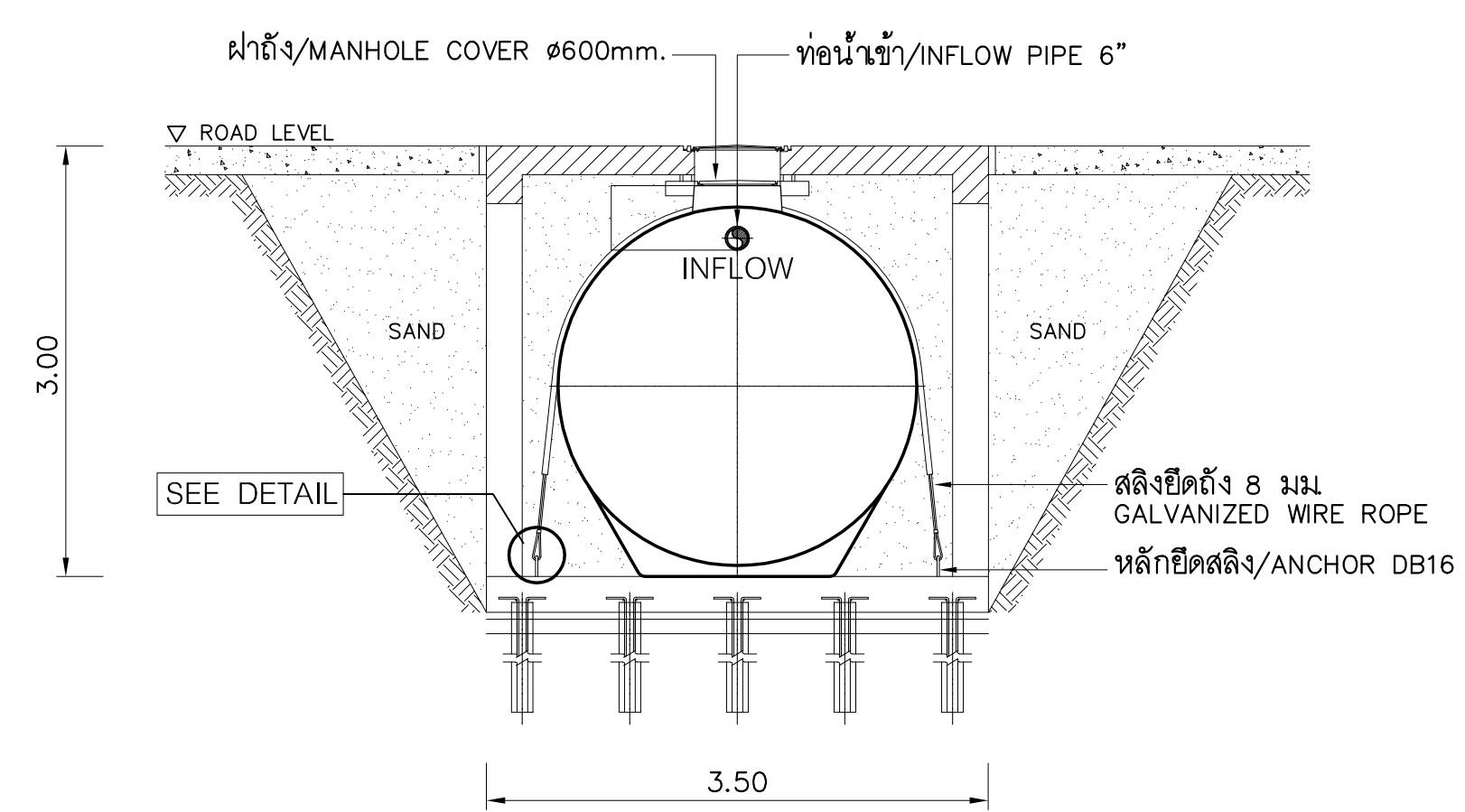
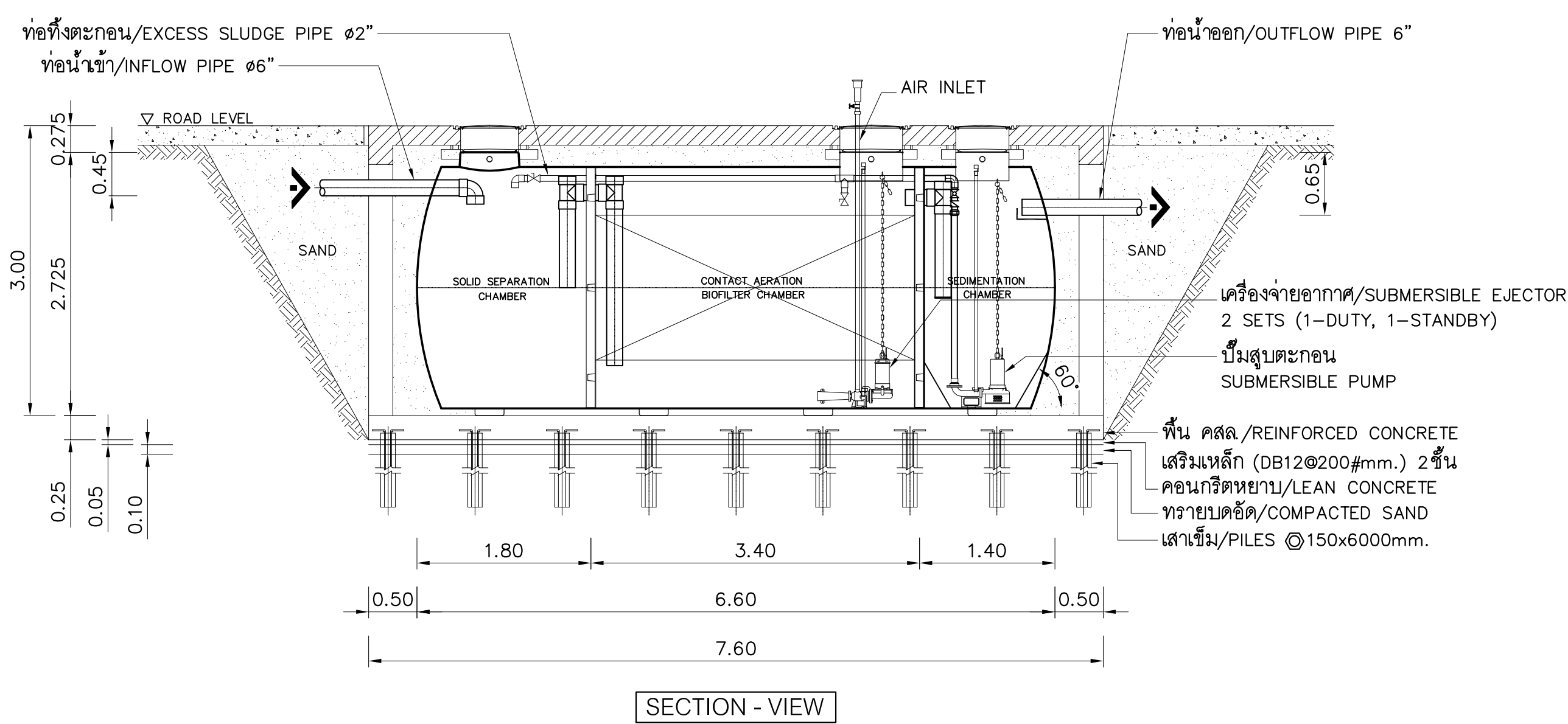
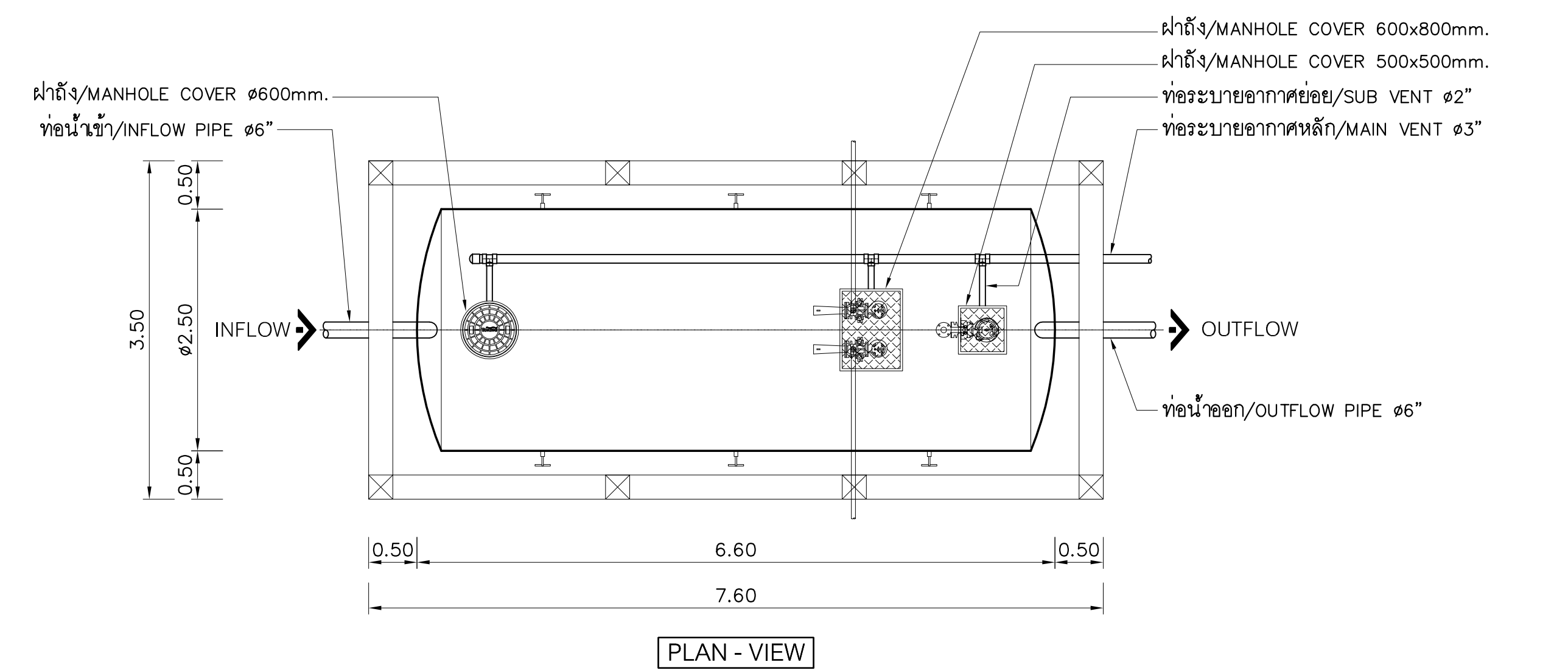


| SPECIFICATION TABLE | | |
|---------------------|---|--|
| NO. | ITEM | DETAIL |
| 1 | PROCESS | CONTACT AERATION BIOFILTER |
| 2 | DIMENSION | ø=2.500m, L=7.000m, H=2.725m THICKNESS 8 mm. |
| 3 | MEDIA | BIOCELL SPECIFIC SURFACE AREA $\geq 110 \text{ m}^2/\text{m}^3$ EGGED SHAPE, HDPE RANDOM FLOW TYPE (MEDIA VOLUME 8.57 m^3) |
| 4 | MATERIAL | |
| 4.1 | BODY | FRP. ชนิดป้องกัน การกัดกร่อน |
| 4.2 | SEPARATION PLATE, BAFFLE | FRP. ชนิดป้องกัน การกัดกร่อน |
| 4.3 | DRAFT TUBE | FRP. ชนิดป้องกัน การกัดกร่อน |
| 4.4 | INFLOW PIPE,OUTFLOW PIPE AIR PIPE | PVC. (ø6") PVC. (ø2") |
| 5 | MANHOLE COVER | ABS. |
| 6 | EQUIPMENT | |
| 6.1 | AIR BLOWER 0.96 m^3/min (AT 3000 mm.Aq.) 1.50 kW 380VOLT/3PHASE/50Hz | 1 UNIT |
| 6.2 | SLING GALVANIZED WIRE ROPE | 3 SETS (8mm.) |
| 6.3 | CONTROL PANEL | 1 SET |
| 7 | STANDARD | ได้รับการรับรองมาตรฐานสำหรับ 9001 : 2008 ด้านการผลิต |

- หมายเหตุ
- โครงสร้างฐานรากเป็นเพียงแนวทางการติดตั้งเท่านั้น
 - การออกแบบเสาเข็มและฐานรากให้ออกแบบ ตามสภาพการรับน้ำหนักของดินที่ทำงาน ภายใต้การควบคุมและให้คำปรึกษาโดยวิศวกรโยธา
 - การติดตั้งตามแบบใช้กับดินใน กทม. กรณีระดับน้ำในดินลึกกว่า 2.0 เมตร นับจากดินลงไป ต้องใช้วิศวกรโครงสร้าง
 - ติดตั้งถังไม่ผ่านลมระดับดิน หากจำเป็นต้องติดตั้งถังต่ำกว่าระดับดินต้องลึกไม่เกินกว่า 50 ซม. และกลบถังด้วยทรายเท่านั้น
 - ให้ตรวจสอบค่าระดับในการติดตั้งจากหน่วยงานจริงก่อนติดตั้ง
 - เมื่อวางถังได้ตำแหน่งแล้วให้เติมน้ำและยึดถังที่เพื่อป้องกันถังลอย
 - การกลบถังบริเวณรอบๆตัวถัง ให้กลบด้วยทรายเท่านั้น
 - ขุดถังทุกระยะไม่น้อยกว่า 2.0 เมตร เพื่อรับตัวถังและรับน้ำหนักบรรทุก

WASTEWATER TREATMENT TANK DETAIL FOR BUILDING A (WWTP-A)
SCALE 1:100

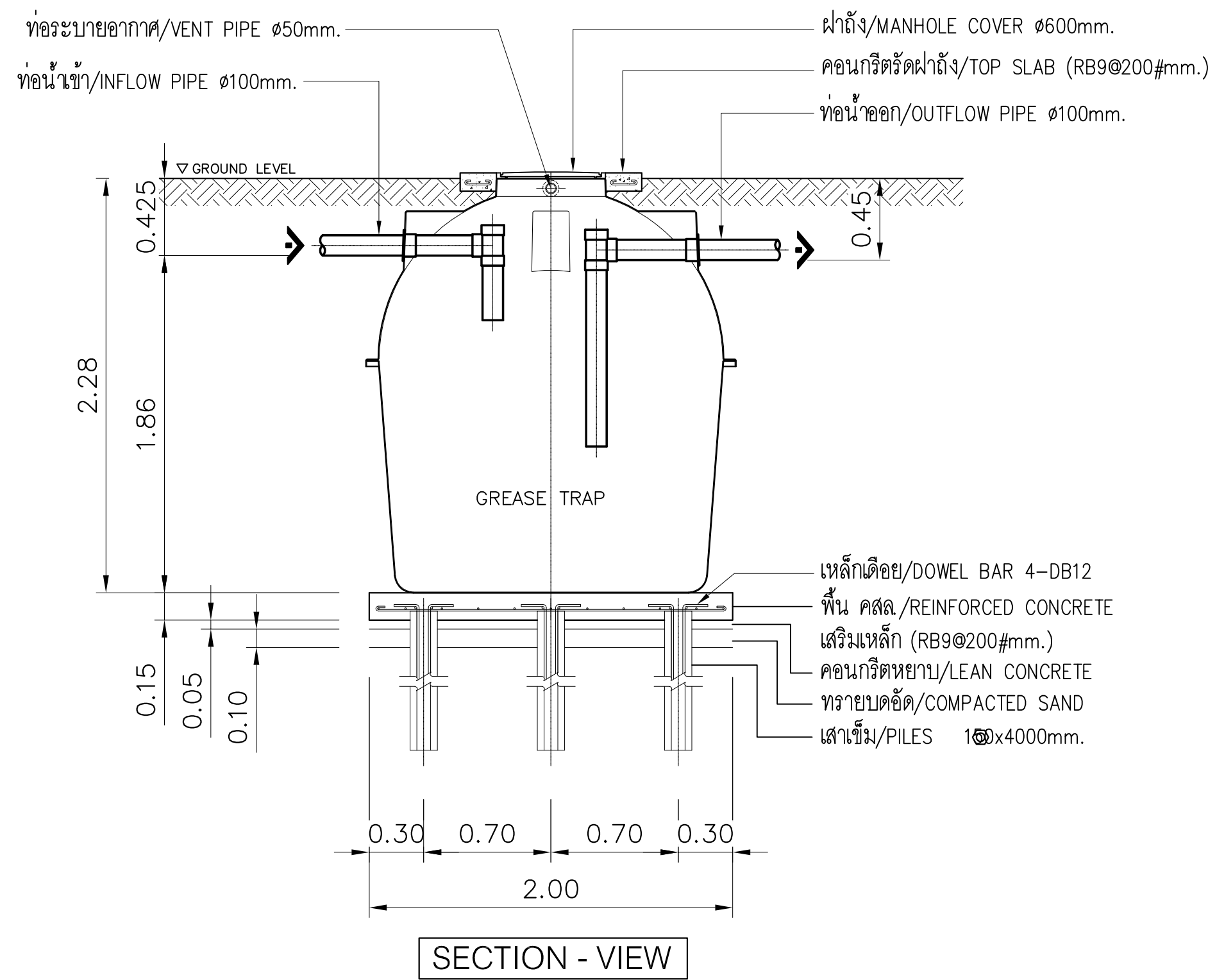
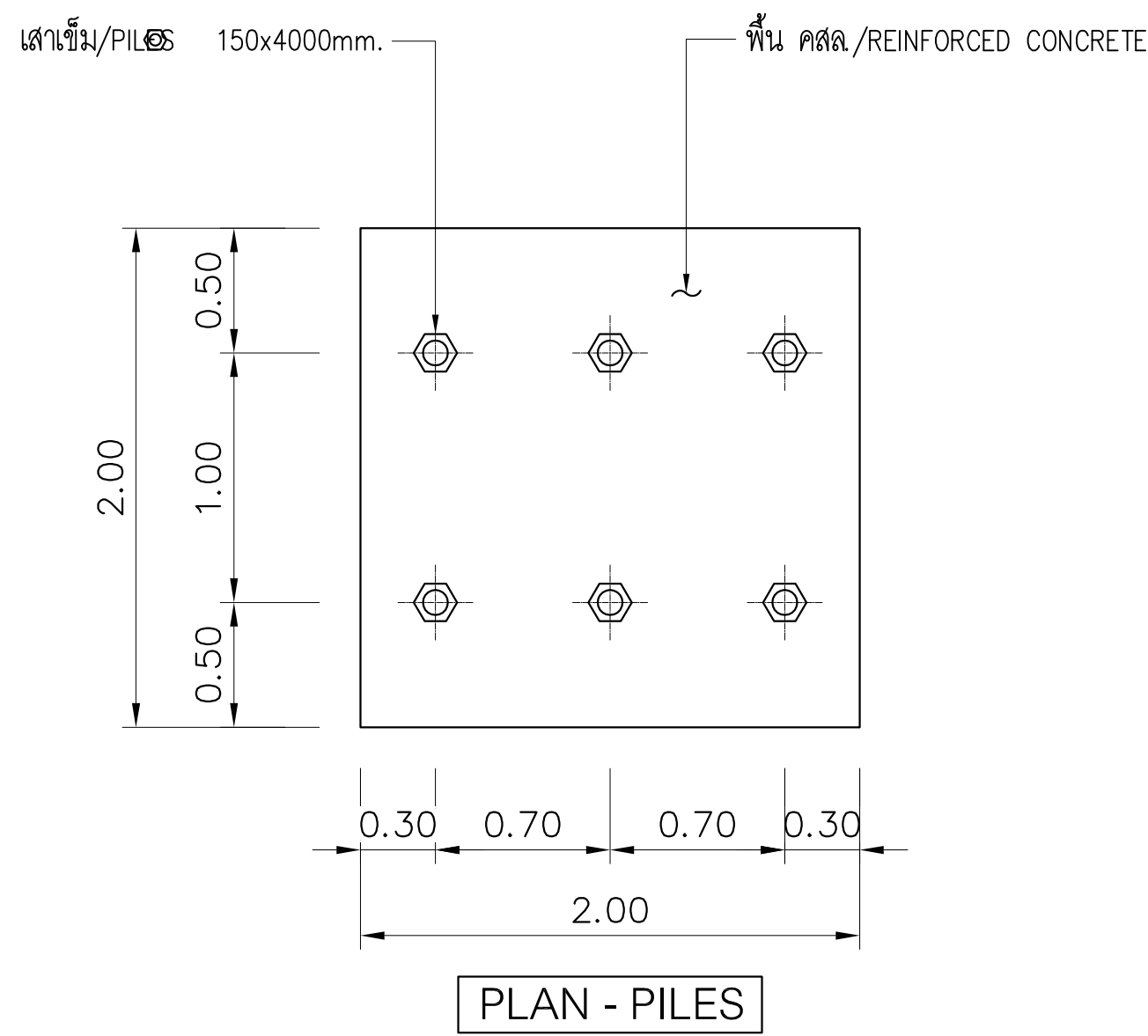
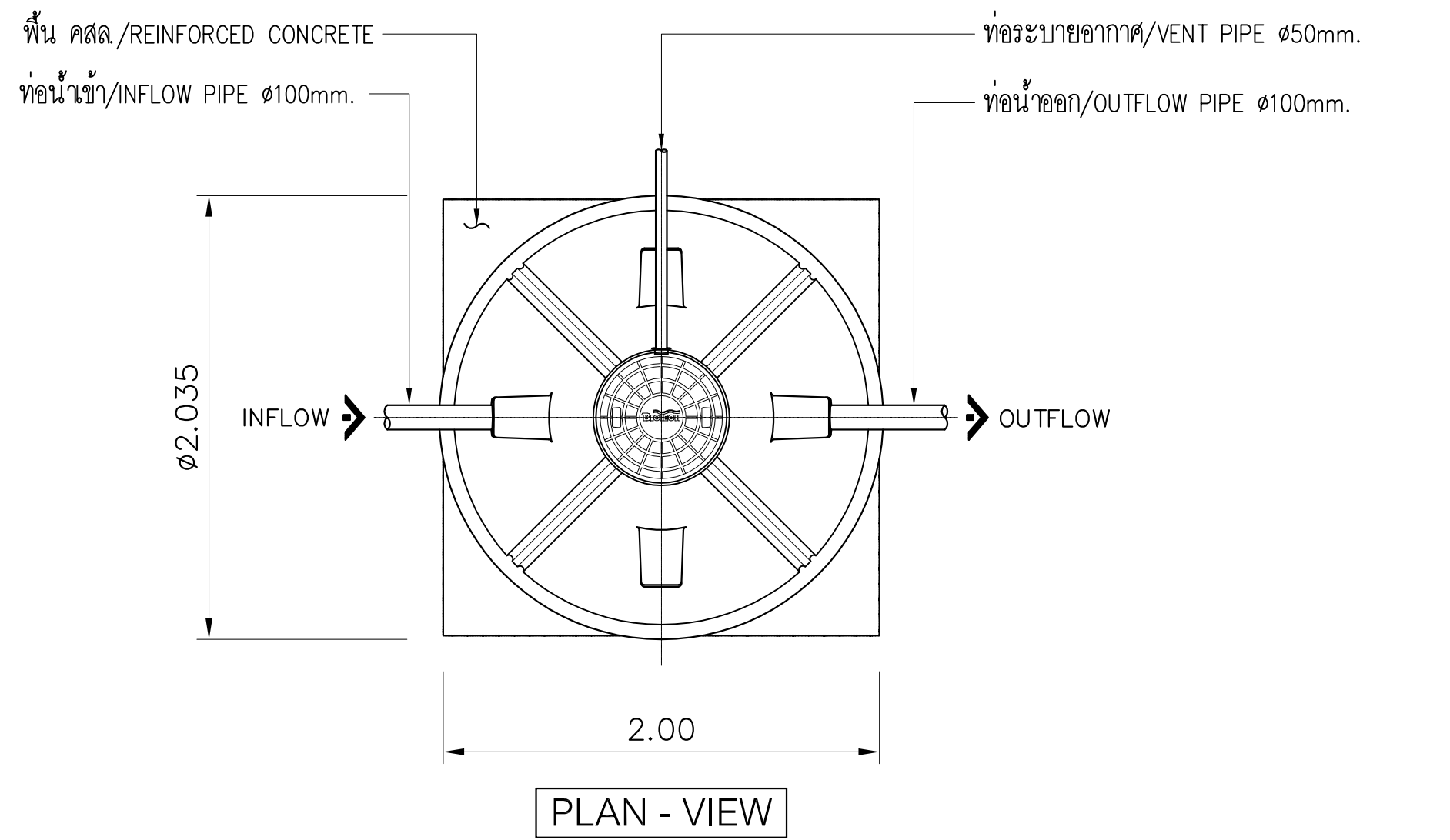
รูปที่ 2.6.2-4 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร A



- หมายเหตุ
1. โครงสร้างฐานรากเป็นเพียงแนวทางการติดตั้งเท่านั้น
 2. การออกแบบเสาเข็มและฐานรากให้ออกแบบ ตามสภาพการรับน้ำหนักของดินที่หน้างาน ภายใต้การควบคุมและให้คำปรึกษาโดยวิศวกรโยธา
 3. การติดตั้งตามแบบใช้กับดินใน กทม กรณีระดับน้ำในดินลึกกว่า 2.0 เมตร นับจากดินลงไป ต้องปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง
 4. ติดตั้งให้เสาเข็มระดับดิน หากจำเป็นต้องติดตั้งต่ำกว่าระดับดินต้องลึกไม่เกินกว่า 50 ซม. และกลับด้วยทรายเท่านั้น
 5. ให้ตรวจสอบการระดับในการติดตั้งจากหน้างานจริงก่อนติดตั้ง
 6. เมื่อวางถังได้ตำแหน่งแล้วให้เติมน้ำและยึดสลึงที่เพื่อป้องกันถังลอย
 7. การกลับถังบริเวณรอบๆตัวถัง ให้กลับด้วยทรายเท่านั้น
 8. ขาดังทุกระยะไม่เกินกว่า 2.0 เมตร เพื่อรองรับตัวถังและรับน้ำหนักบรรทุก

WASTEWATER TREATMENT TANK DETAIL FOR BUILDING B (WWTP-B)
SCALE 1:100

รูปที่ 2.6.2-5 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร B



| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ตัวถัง (BODY TANK) | : ไฟเบอร์กลาส (FRP.) |
| | ชนิดพิเศษป้องกันการกัดกร่อน |
| ความสูงถัง (H) | = 2.280 m. |
| เส้นผ่าศูนย์กลางถัง (ϕ) | = 2.035 m. |
| ความหนาถัง (T) | = 5 mm. |
| ท่อเข้า-ท่อออก | ϕ 100 mm. : PVC |
| ท่อระบายอากาศ | ϕ 50 mm. : PVC |
| มาตรฐาน | ได้รับการรับรองรับมาตรฐานสากล |
| | ISO 9001 : 2008 ด้านการผลิต |

REMARK

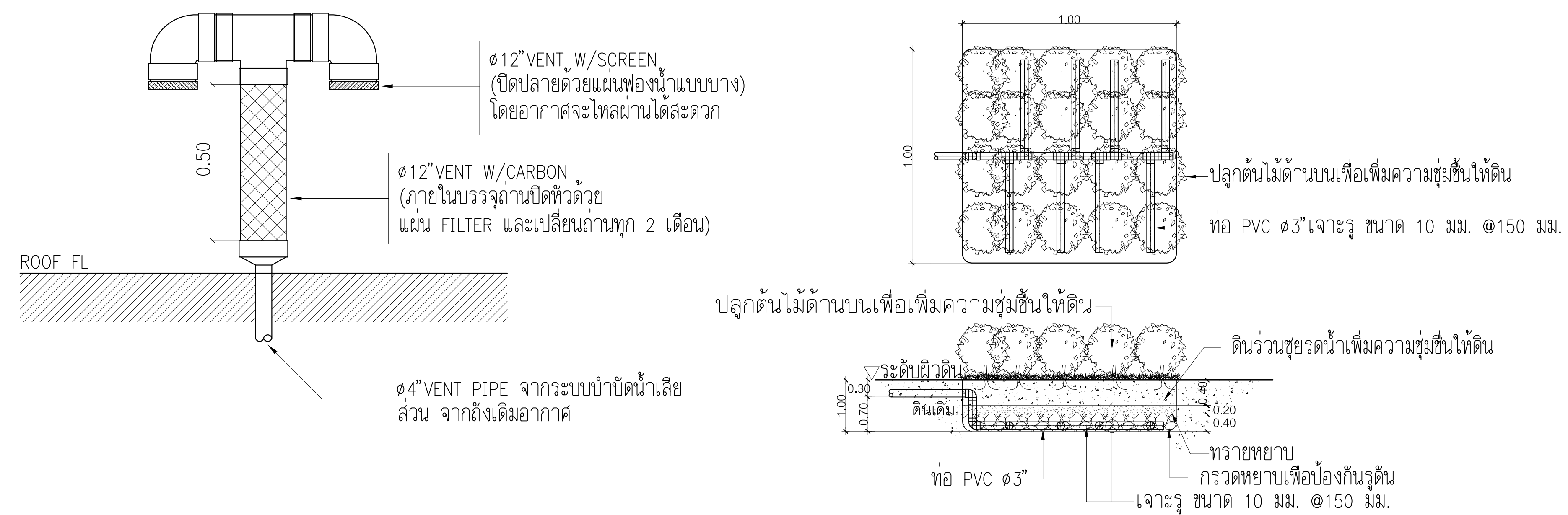
PIILING AND FOUNDATION DESIGN, SHALL BE DETERMINED OR OMITTED OR OMITTED BASED ON ACTUAL SOIL BEARING CAPACITY BY CONSULTING WITH CIVIL ENGINEER.

การออกแบบเสาเข็มและฐานรากให้ยึดถือตามสภาพการรับน้ำหนักของดินที่หน้างานภายใต้การควบคุมและให้คำปรึกษาโดยวิศวกรโครงการ

GREASE TRAP TANK DETAIL FOR BUILDING A

SCALE 1:100

รูปที่ 2.6.2-6 แบบขยายถังดักไขมันขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร



ท่อระบายอากาศกำจัด AEROSOL จากบ่อบำบัดน้ำเสีย

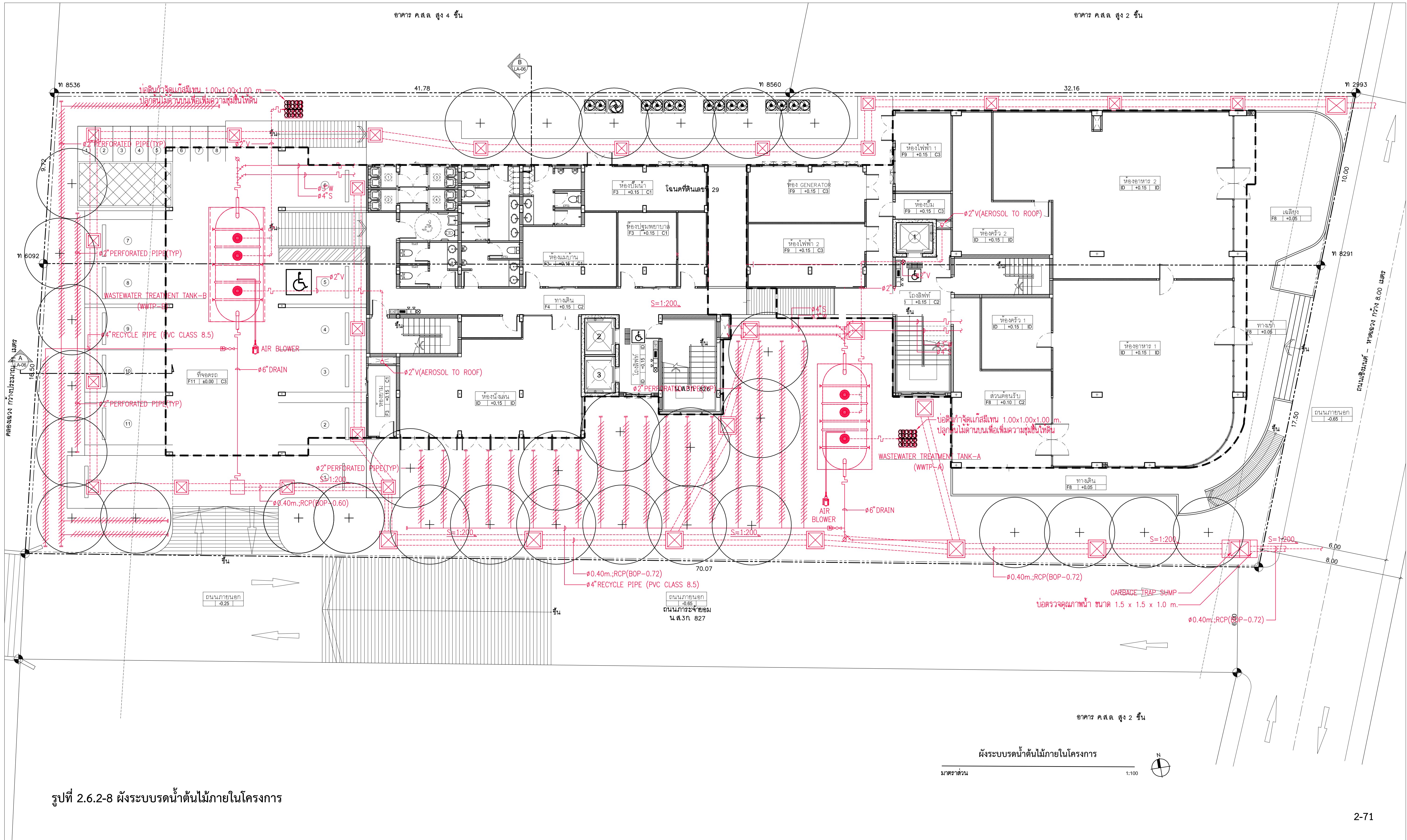
บ่อดินกักเก็บแก๊สมีเทน จากบ่อบำบัดน้ำเสีย

METHANE STORAGE TANK AND REMOVEVAL AEROSOL DETAIL FOR BUILDING A AND B

SCALE

1:100

รูปที่ 2.6.2-7 แบบขยายระบบบำบัดแก๊สมีเทน



2.6.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบท่อแยก ซึ่งแบ่งออกเป็นระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำฝน โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารของโครงการจะถูกรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมให้มีคุณภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการทางด้านทิศตะวันออก ส่วนระบบระบายน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการจะถูกรวบรวมและหนองไว้ภายในท่อระบายน้ำของโครงการก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการ ซึ่งโครงการได้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการด้วยการจำกัดขนาดของท่อระบายน้ำ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำเสีย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างร่างกาย การชักล้าง ห้องครัว และน้ำล้างห้องพักขยะรวม และสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเพื่อเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe: S) ประกอบด้วย ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำ ภายในอาคารเข้าสู่ถังกรอง และระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่โครงการได้จัดเตรียมไว้

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste: KW) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากซิงค์ล้างจานของแต่ละอาคารเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนไหลเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ในขั้นตอนต่อไป

(4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบท่อระบายน้ำเสีย น้ำโสโครก และน้ำเสียจากห้องครัว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด

สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะมีคุณภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด โดยน้ำทิ้งบางส่วนจะนำกลับมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการ และส่วนที่เหลือจะระบายไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ก่อนระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ไปยังท่อระบายน้ำทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ ซึ่งเทศบาลนครเกาะสมุยได้อนุญาตให้โครงการเชื่อมต่อท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะและระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ หนังสือรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าพื้นที่โครงการแสดงดังภาคผนวก ค-7

2) การทวงน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) อัตราการระบายน้ำ

การคำนวณหาอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการทั้งก่อนและหลังมีการพัฒนาโครงการจะคำนวณจากสมการ Rational Method ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

$$Q = CIA$$

เมื่อ Q = อัตราการระบายน้ำ (ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

C = สัมประสิทธิ์การไหลนองของพื้นที่ (เป็นค่าคงที่)

I = ความเข้มข้นของฝนที่คาบอุบัติ 5 ปี (ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

A = พื้นที่การระบายน้ำ (ตารางเมตร)

ทั้งนี้ โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด (A) ประมาณ 1,898 ตารางเมตร ซึ่งปกติเมื่อฝนตกมักจะตกด้วยอัตราความเข้มข้นต่ำก่อน แล้วจึงเพิ่มความเข้มข้นหรือความแรงขึ้นตามลำดับจนถึงระยะเวลาหรือจุด ๆ หนึ่ง จะได้ฝนที่มีความเข้มข้นสูงสุด โดยเมื่อฝนจุดนี้ไปแล้วฝนจึงเริ่มซาเม็ดและหยุดตกในที่สุด นั้น การคำนวณค่าความเข้มข้นของฝนจะใช้คาบความถี่ฝน 5 ปี ซึ่งคิดจากฝนที่เริ่มตกจนหยุดตกภายในระยะเวลา 3 ชั่วโมง (180 นาที) โดยสามารถคำนวณหาอัตราการระบายน้ำก่อนและหลังมีการพัฒนาโครงการได้ดังนี้

1. อัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่าง ดังนั้น จึงใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ที่ 0.30 โดยมีระยะทางจากจุดไกลสุดถึงจุดระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะนอกโครงการเท่ากับ 35.00 เมตร ที่ระยะเวลาในการรวมตัวของน้ำผิวดิน (T_c) เท่ากับ 9.30 นาที ซึ่งคิดเป็นค่าความเข้มข้นก่อนมีการพัฒนาโครงการในคาบ 5 ปี (I) เท่ากับ 120.16 มิลลิเมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการก่อนมีการพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.019 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

2. อัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ

ภายหลังจากมีการพัฒนาโครงการแล้วจะมีสิ่งปลูกสร้างปกคลุมพื้นที่เดิม ซึ่งสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จะทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ในบริเวณพื้นที่โครงการมีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 0.88 โดยมีระยะทางจากจุดไกลสุดถึงท่อระบายน้ำเท่ากับ 20 เมตร ที่ระยะเวลาไหลนองของน้ำ (T_c) เท่ากับ 5.90 นาที ซึ่งคิดเป็นค่าความเข้มข้นภายในพื้นที่โครงการในคาบ 5 ปี (I) เท่ากับ 131.58 มิลลิเมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการภายหลังมีการพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.062 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

3. ปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องทวงไว้

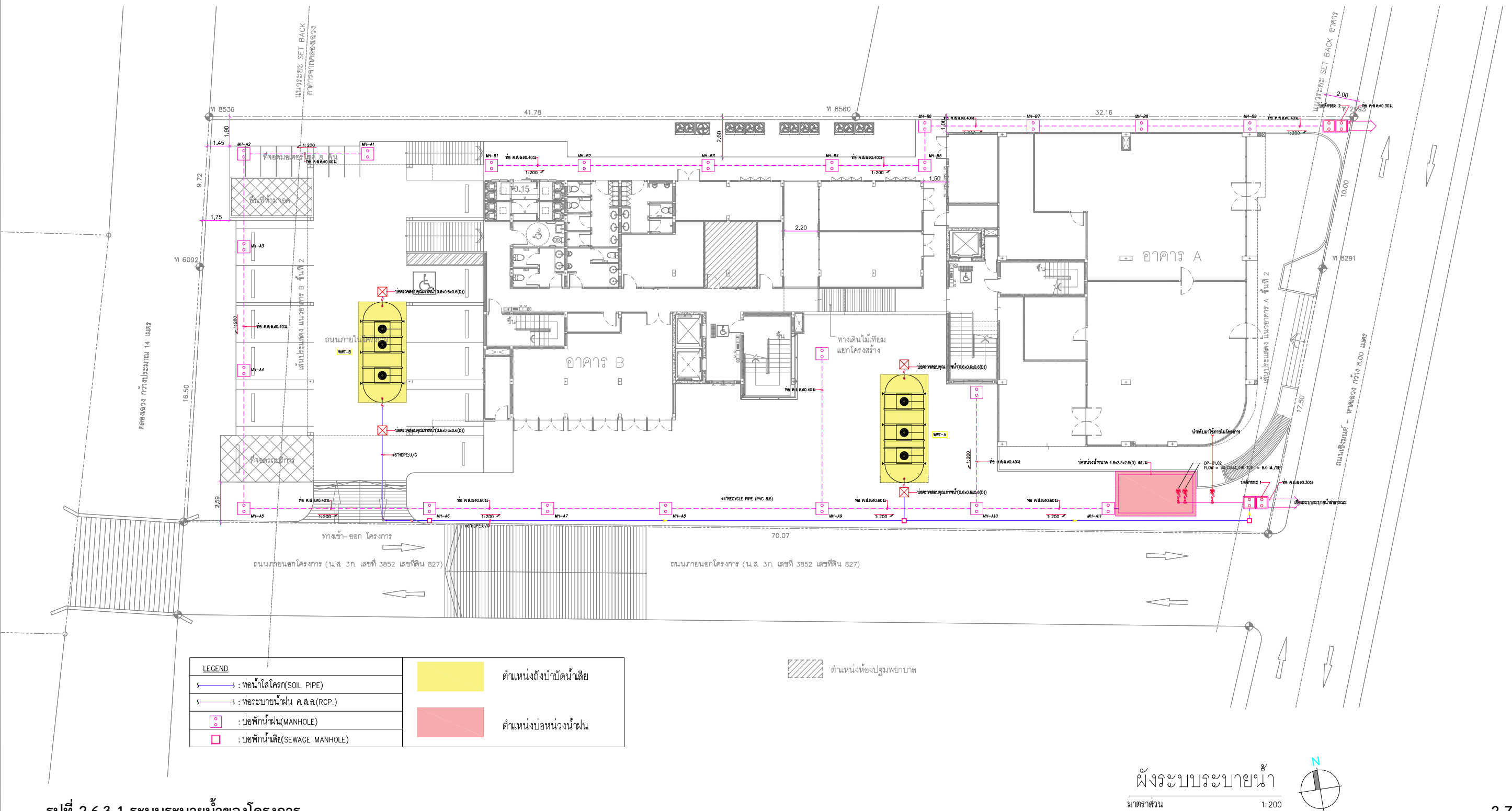
โครงการมีอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.019 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินโครงการจะมีอัตราการระบายน้ำ

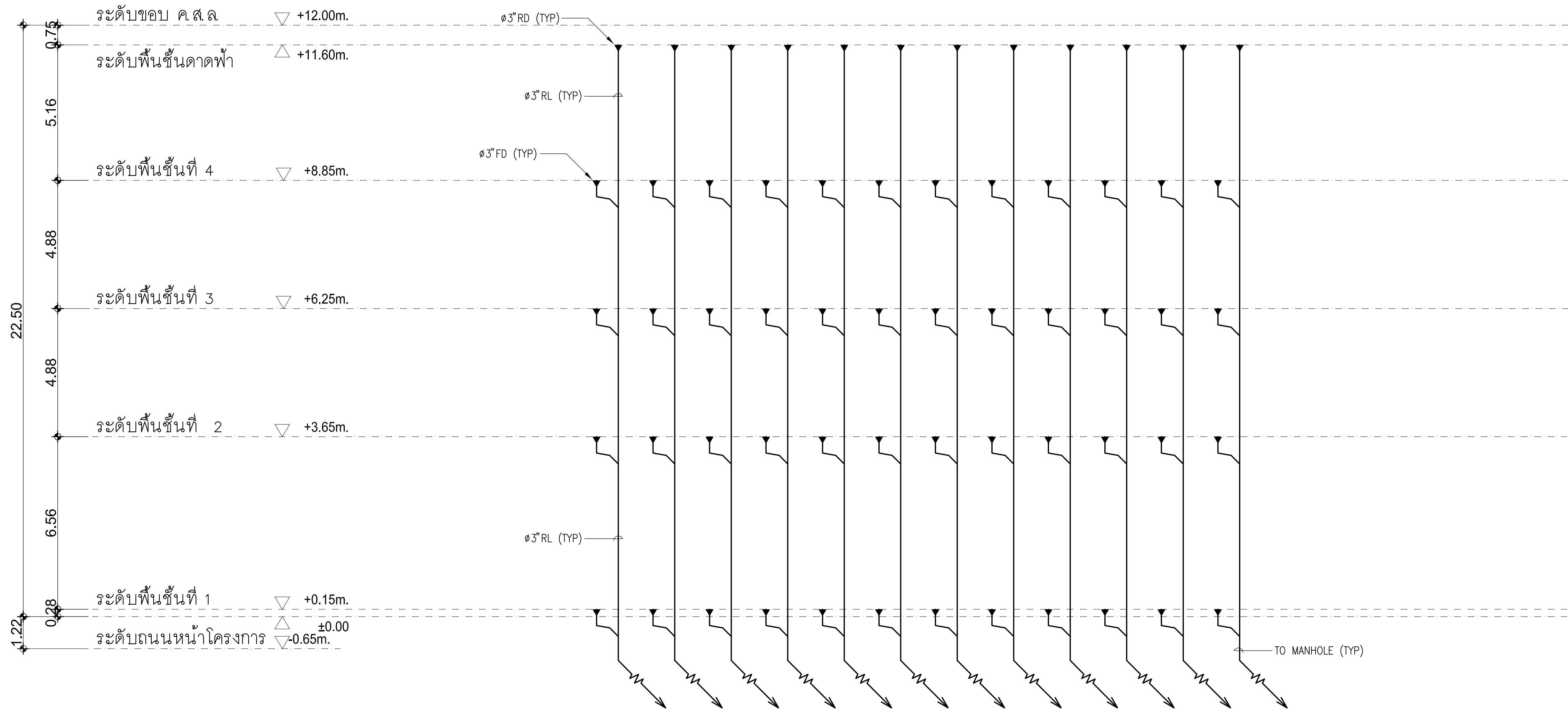
ภายหลังมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเป็น 0.062 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เพิ่มขึ้นประมาณ 24.00 ลูกบาศก์เมตร

(2) ระบบพ่นน้ำ

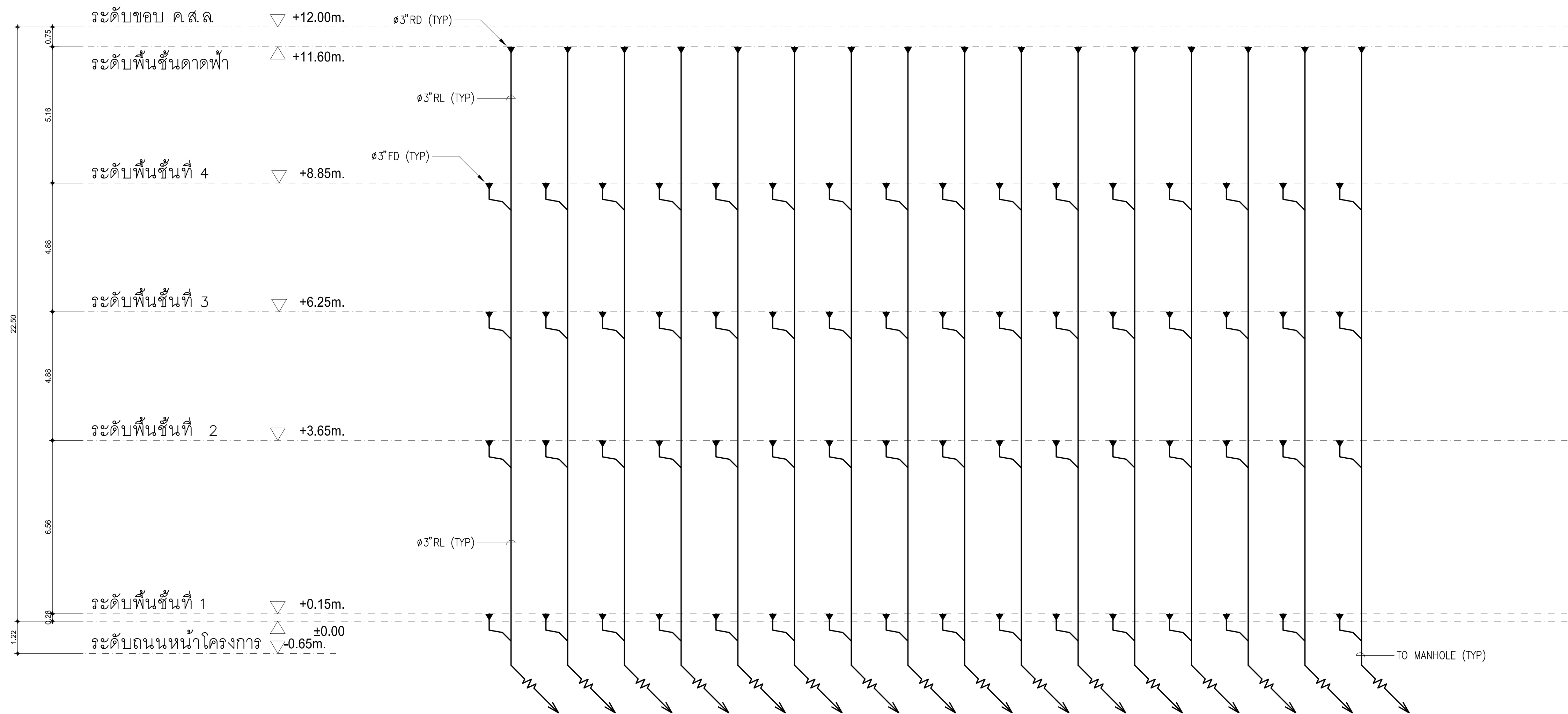
ระบบระบายน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการจะถูกรวบรวมและพ่นไวกวภายในบ่อพ่นน้ำขนาด 30.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ บริเวณทิศตะวันออกของโครงการรายละเอียดแสดงดังรูปที่ 2.6.3-1 ซึ่งสามารถกักเก็บน้ำได้ไม่น้อยกว่า 180 นาที (3 ชั่วโมง) สามารถรองรับน้ำฝนส่วนเกินประมาณ 24.00 ลูกบาศก์เมตร จากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ และจัดให้มีการควบคุมการระบายน้ำออกนอกโครงการโดยใช้เครื่องสูบน้ำจำนวน 1 เครื่อง ควบคุมอัตราการระบายน้ำออกเท่ากับ 0.008 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำให้ไม่เกิน 0.019 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งเป็นอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

- รูปที่ 2.6.3-1 ผังแสดงระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการ
- รูปที่ 2.6.3-2 ผังไดอะแกรมระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการอาคาร A
- รูปที่ 2.6.3-3 ผังไดอะแกรมระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการอาคาร B
- รูปที่ 2.6.3-4 ผังแสดงรูปตัดขวางทางชลศาสตร์ระบบระบายน้ำ
- รูปที่ 2.6.3-5 แบบขยายบ่อพ่นน้ำ
- รูปที่ 2.6.3-6 แผนผังสมดุลมวลน้ำของโครงการ
- ภาคผนวก ค-7 หนังสือรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
- ภาคผนวก จ-3 รายการคำนวณระบบระบายน้ำ



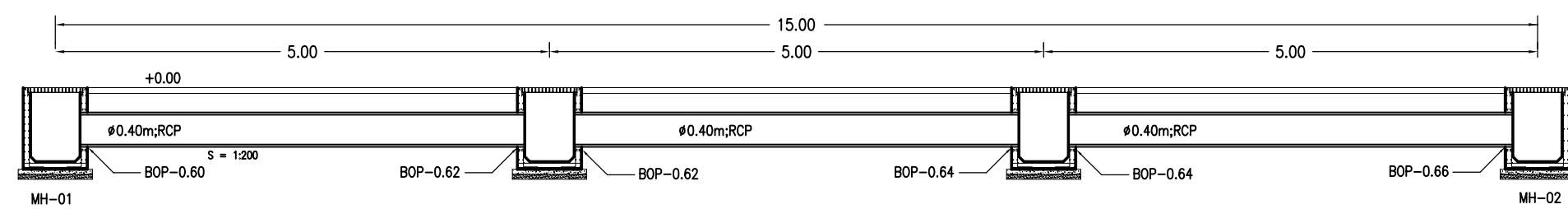


รูปที่ 2.6.3-2 แบบไดอะแกรมระบบระบายน้ำอาคาร A

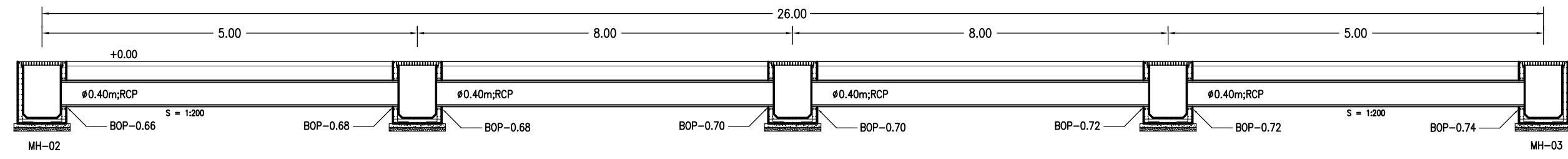


RAIN LEADER RISER DIAGRAM FOR BUILDING B
SCALE NAS

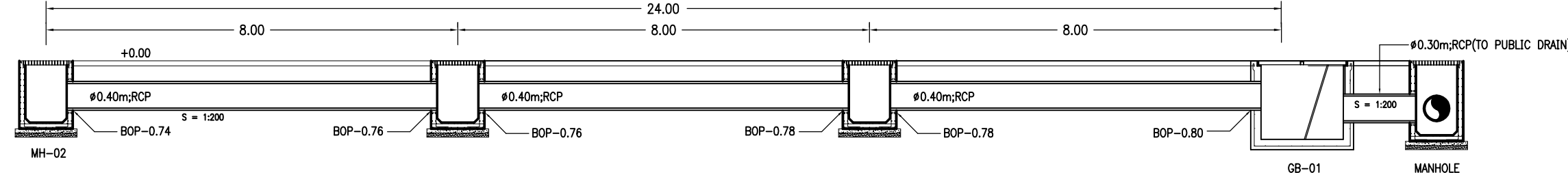
รูปที่ 2.6.3-3 แบบไดอะแกรมระบบระบายน้ำอาคาร B



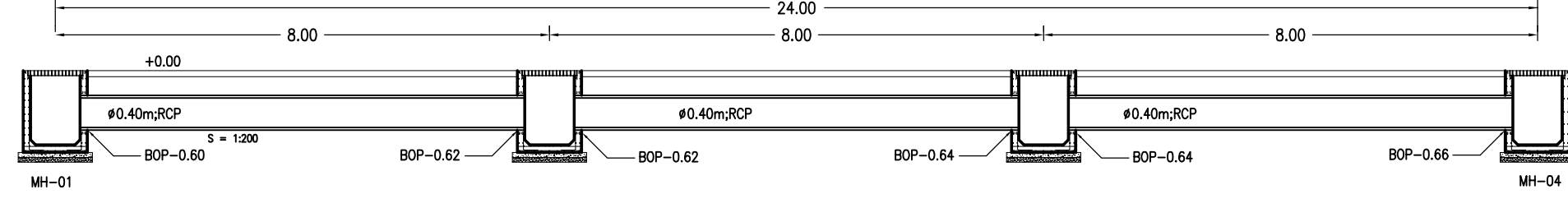
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-01 TO MH-02



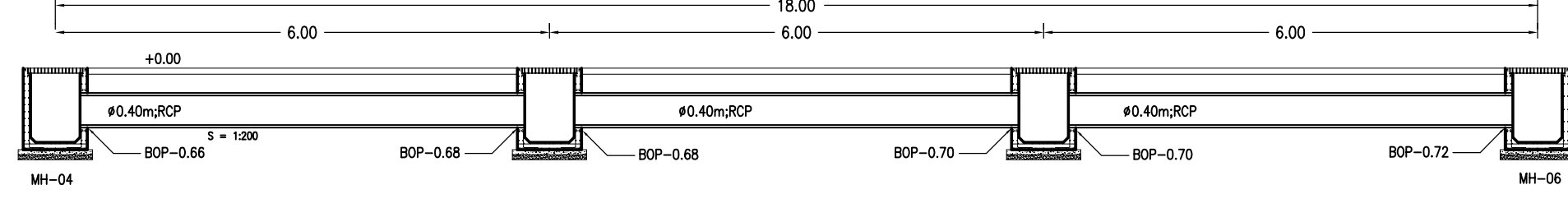
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-02 TO MH-03



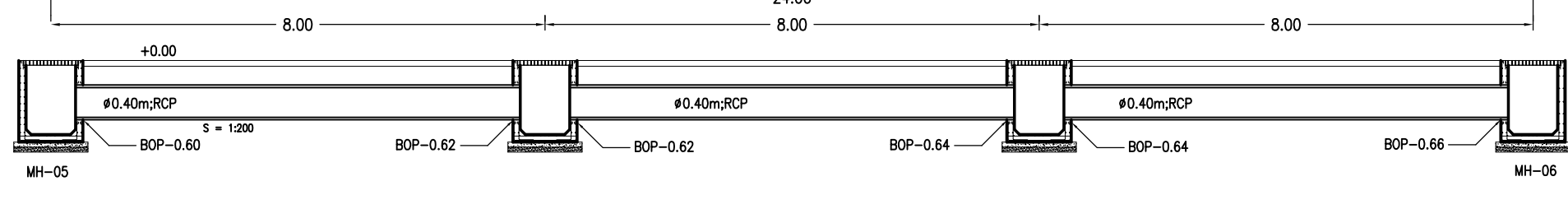
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-03 TO GB-01



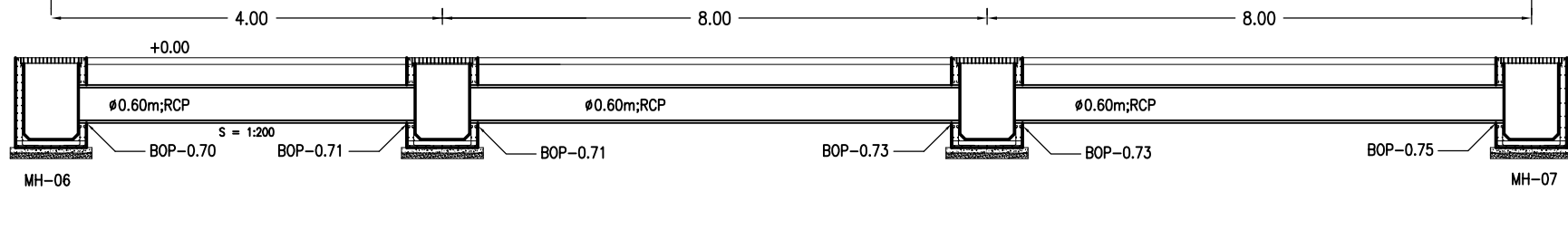
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-01 TO MH-04



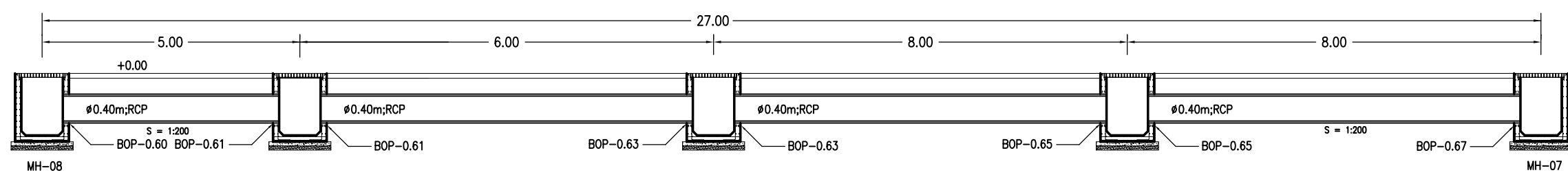
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-04 TO MH-06



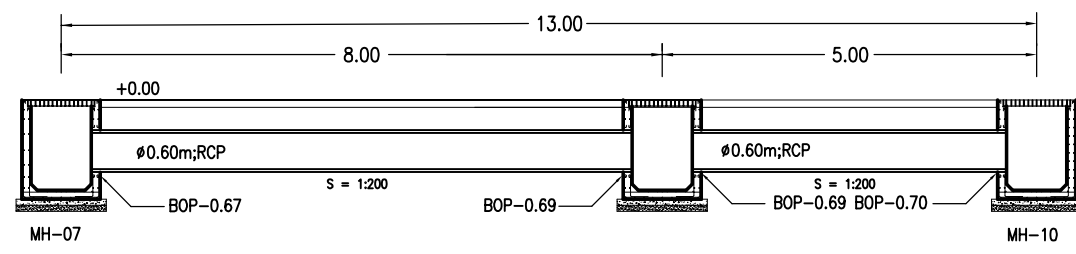
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-05 TO MH-06



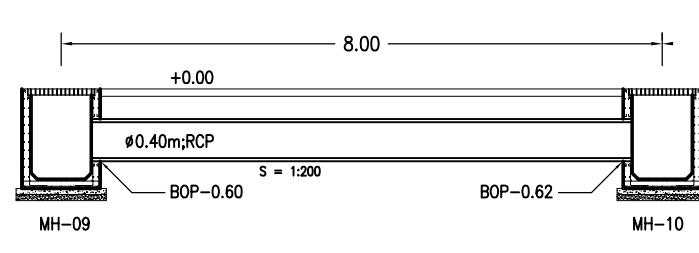
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-06 TO MH-07



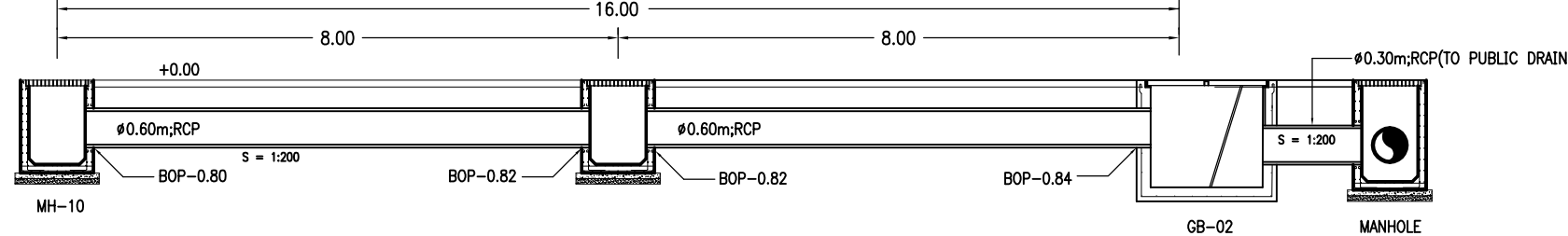
HYDRAULIC PROFILE FROM MH-08 TO MH-07



HYDRAULIC PROFILE FROM MH-07 TO MH-10

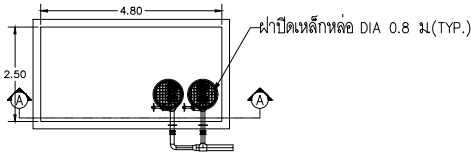


HYDRAULIC PROFILE FROM MH-09 TO GB-10

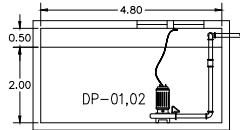


HYDRAULIC PROFILE FROM MH-10 TO GB-02

รูปที่ 2.6.3-4 รูปตัดขวางชลศาสตร์ระบบระบายน้ำ



แบบขยายบ่อหนองน้ำ

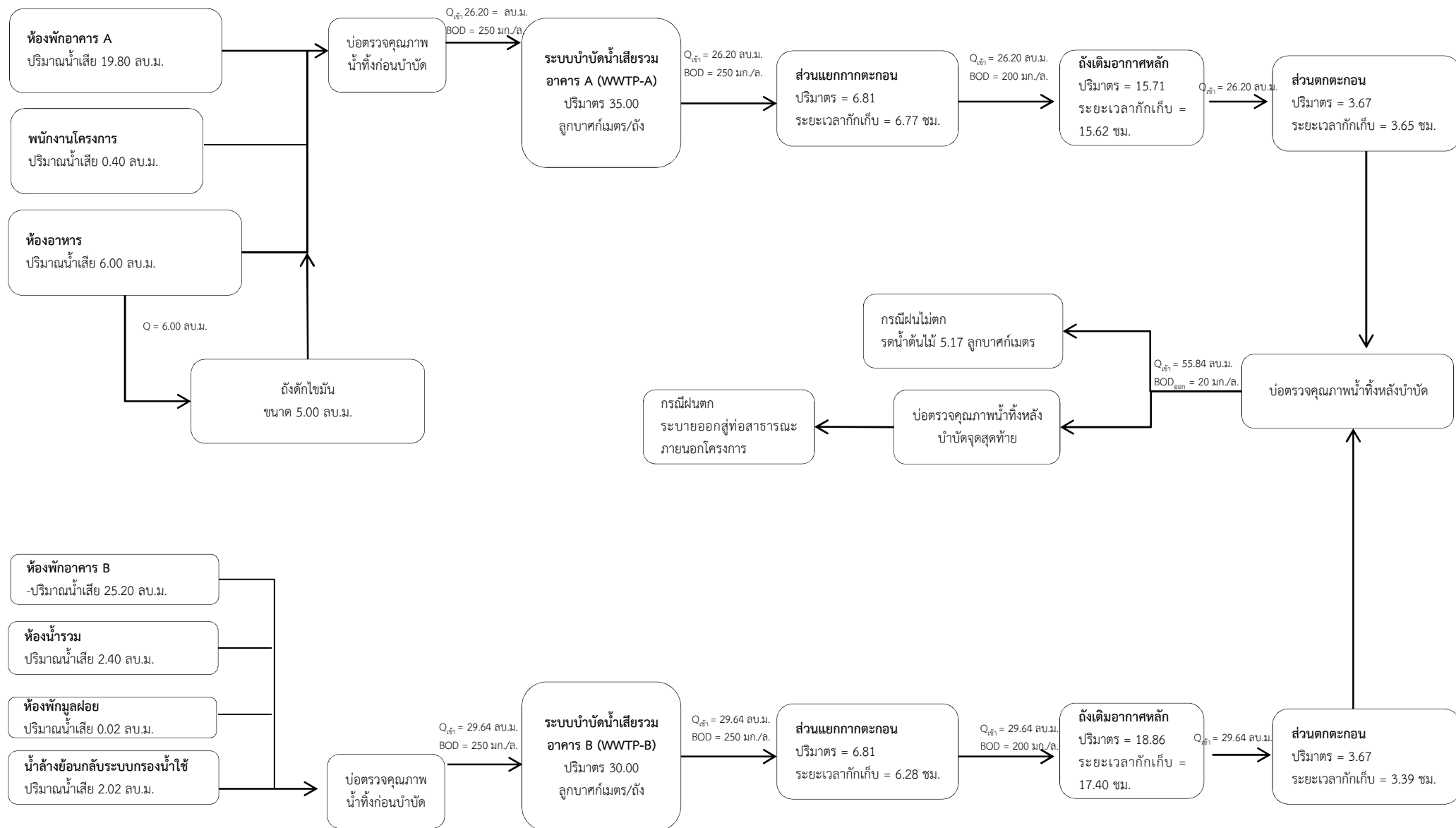


รูปตัด A-A บ่อหนองน้ำ

ตารางแสดงสมรรถนะอุปกรณ์

| ITEM | SYMBOL | DESCRIPTION | LOCATION | QUANTITY | SPECIFICATION | EACH CAPACITY | ELECTRICAL MOTOR DATA | | | CONTROL FUNCTION AND CONTROL DEVICES | REMARK |
|------|----------|---------------|------------|----------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-------|----------|--------------------------------------|--------|
| | | | | | | | APPR.KW | RPM | V/ø/HZ. | | |
| 1 | DP-01,02 | DRAINAGE PUMP | บ่อหนองน้ำ | 2 | SUBMERSIBLE PUMP, NON CLOG TYPE | Q = 30 CU.M./HR. | 3.5 | 2,900 | 380/3/50 | FLOAT SWITCH CONTROL | |
| | | | | | - | TDH. = 10 M. | | | | | |
| | | | | | - | | | | | | |

รูปที่ 2.6.3-5 แบบขยายบ่อหนองน้ำของโครงการ



รูปที่ 2.6.3-6 ผังสมดุลมวลน้ำของโครงการ

ที่มา : บริษัท กรีน เอ็นไว เอ็นจิเนียริง จำกัด, 2567