

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ LA SANTIR (porchland 5) ตั้งอยู่ที่ ถนนชัยพฤกษ์ 3 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จะพัฒนาบนที่ดิน 1 แปลง จากโฉนดที่ดินเลขที่ 21151 มีเนื้อประมาณ 4 – 1 – 01 ไร่ หรือ 6,804.00 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ลา ซานเทียร์ โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบตามที่ศึกษารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีข้อมูล ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และอาคารชุดพักอาศัย Porchland 2
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนชัยพฤกษ์ 1
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณะ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนชัยพฤกษ์ 3

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถและสนามเทนนิส 1 ชั้น 1 ชั้นใต้ดินจำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 523 ห้อง

2.3 ระบบสาธารณูปโภค

2.3.1 ระบบการจราจร ถนน และลานจอดรถภายในโครงการ

การจัดระบบจราจรและที่จอดรถของโครงการสรุปรายละเอียดระบบจราจร ดังนี้

(1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

ระบบการจราจรภายในโครงการ เป็นการเดินรถแบบสองทิศทางมีทางเข้า – ออกทางเดียว โดยมีขนาดกว้างของผิวจราจรประมาณ 6 เมตร เชื่อมออกสู่ถนนชัยพฤกษ์ 3 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีขนาดกว้างของผิวจราจรกว้าง 10 เมตร เป็นการเดินรถแบบทิศทางเดียวมี 2 ช่องจราจร/ทิศทาง ไม่มีเกาะกลางถนน

สำหรับถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตมีขนาดความกว้างของผิวจราจรประมาณ 6 เมตร ซึ่งเป็นทางรถวิ่งภายนอก และอาคารจอดรถของโครงการสำหรับช่องทางผิวจราจรของรถยนต์ภายในโครงการที่จัดเตรียมไว้ เพื่อให้รถที่จะเข้า-ออกโครงการสามารถวิ่งได้โดยสะดวก

(2) ลานจอดรถยนต์

ตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 พบว่า โครงการต้องจัดให้มี 122 คัน ($29,215.17/240 = 121.73$) ในขณะที่โครงการ จัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวน 132 คัน ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร 29 ชั้น จำนวน 44 คัน ภายนอกอาคาร จำนวน 10 คัน และบริเวณอาคารจอดรถ จำนวน 78 คัน ซึ่งเพียงพอต่อข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3.2 น้ำใช้ภายในโครงการ

โครงการมีความต้องการปริมาณการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 382.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการมีการสำรองน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 ถัง ความจุ 1,060.80 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำในถังเก็บน้ำในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 1 ถัง ความจุ 133 ลูกบาศก์เมตร รวมการสำรองน้ำทั้งโครงการเท่ากับ 1,193.80 ลูกบาศก์เมตร

2.3.3 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ เป็นน้ำเสียที่มาจากกิจกรรมภายในโครงการ ซึ่งเป็นกิจกรรมในการดำเนินชีวิตของบุคคลทั่วไป เช่น การชักล้าง การอาบน้ำชำระร่างกาย จากสุขา เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากโครงการ เท่ากับ 302.37 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะและกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ปริมาณ 340 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งกำหนดให้ค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

2.3.4 ระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 แนว ดังนี้

(1) การระบายน้ำในแนวดิ่ง

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separate System) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย ประกอบด้วย

1) ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำโดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่งรับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายน้ำปฏิกูลในแนวนอนเพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

2) ท่อระบายน้ำเสีย (Wastewater Pipe) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำชำระร่างกาย การชักล้าง โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ถังไขมัน และเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

3) ท่อระบายน้ำฝน (Rain Pipe) เป็นท่อระบายน้ำฝน โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวดิ่งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอนเพื่อระบายน้ำฝนลงสู่ระบบท่อน้ำของโครงการ จากนั้นจึงจะระบายน้ำสู่ท่อระบายน้ำบนถนนชัยพฤกษ์ 3 ด้านหน้าโครงการ

(2) การระบายน้ำในแนวนอน

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย คือ ท่อระบายน้ำจะรองรับทั้งน้ำฝนจากท่อระบายชั้นหลังคาและพื้นถนน ทางเดิน ท่อระบายน้ำเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร Slope 1 : 400 และมีบ่อพักน้ำทุกระยะประมาณ 8 เมตร และตามรอยต่อทางเลี้ยวต่างๆ สำหรับน้ำเสียจะระบายผ่านท่อ PVC ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว เพื่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนชัยพฤกษ์ 3 ต่อไป โดยน้ำฝนจะมีการหน่วงน้ำในระบบท่อนก่อนระบายสู่ภายนอกโครงการ

(3) การจัดการและการควบคุมการระบายน้ำ

เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ตั้งโครงการจากเดิมเป็นที่ว่างเปล่าที่ทำการปรับถมแล้ว ให้มาเป็นอาคารพักอาศัย 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมถนน ลานจอดรถ และพื้นที่ปลูกต้นไม้ ทำให้พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการมีสิ่งปกคลุมดินประเภทคอนกรีตมากขึ้น ซึ่งเป็นผลทำให้อัตราการระบายน้ำหลังการพัฒนามีค่ามากกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โครงการจะต้องมีวิธีการจัดการและควบคุมน้ำส่วนนี้เพิ่มขึ้นไว้ก่อน โดยการควบคุมการระบายน้ำ จะทำการควบคุมการระบายน้ำ ใน 2 ช่วงเวลาคือช่วงขณะฝนตกและช่วงฝนหยุดตกแล้ว มีรายละเอียดดังนี้

- ขณะฝนตก : น้ำฝนจากพื้นที่โครงการ ทั้งจากตัวอาคาร ถนน ทางเดิน และส่วนอื่นๆ จะระบายไหลลงมารวมกันยังท่อระบายน้ำรอบโครงการ จากนั้นท่อระบายน้ำจะรวบรวมน้ำฝนทั้งหมดโดยการหน่วงน้ำฝนในระบบท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่(0.8 เมตร) และบ่อหน่วงน้ำปริมาตรกักเก็บประมาณ 61.95 ลูกบาศก์เมตร

- ขณะฝนหยุดตก : น้ำที่จะทำการระบายออกในช่วงนี้ได้แก่น้ำจากการหน่วงน้ำในท่อขนาดใหญ่ (0.8 เมตร) บ่อพัก และบ่อหน่วงน้ำของโครงการ โดยโครงการจะทำการระบายออกโดยใช้การระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำ น้ำจะค่อยๆ ระบายออกจนปริมาณน้ำในบ่อหน่วงน้ำหมด

สำหรับการระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว โครงการมีการปล่อยลงสู่บ่อพักน้ำ เพื่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการ และนำน้ำบางส่วนกลับโปรดน้ำต้นไม้ก่อนปล่อยออกนอกโครงการ

2.3.5 การจัดการมูลฝอย

(1) ปริมาณและลักษณะของมูลฝอย

คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นทั้งหมด 5.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) การรวบรวมมูลฝอยภายในโครงการ

1) การจัดการรวบรวมมูลฝอย โครงการจะจัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอยไว้ให้ทุกชั้น โดยมีห้องเก็บมูลฝอยประจำชั้น แต่ละห้องจัดวางภาชนะรองรับมูลฝอยจำนวน 3 ถัง มีขนาดความจุถังละ 200 ลิตร แบ่งเป็นถังสำหรับรองรับมูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง และมูลฝอยอันตรายอย่างละ 1 ถัง โดยแต่ละถังมีถุงดำรองรับก่อน เพื่อความสะดวกในการจัดการมูลฝอยของแม่บ้านที่เก็บขนและเคลื่อนย้าย และจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

2) ที่พักมูลฝอยรวมของโครงการ โครงการจัดให้มีที่พักมูลฝอยรวม แบ่งสัดส่วนเป็น มูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย ซึ่งห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการได้อย่างเพียงพอ

(3) การกำจัดมูลฝอย

โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อมของเมืองพัทยา

2.3.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการไฟฟ้าประมาณ 1,936.06 KVA. โดยเลือกใช้หม้อแปลงขนาด 2,000 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับกระแสไฟฟ้า 2,000 KVA ซึ่งโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน

2.3.7 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ บริเวณ ห้องเครื่อง และห้องน้ำต่างๆ

- ระบบอัดอากาศ โครงการจะออกแบบบริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง เพื่ออัดอากาศจากตาดฟ้าผ่านช่องดัก และจ่ายลมในแต่ละชั้น เพื่อป้องกันไม่ให้ควันเข้ามาบริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง ขณะเกิดเพลิงไหม้

2.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.3.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 2,569.59 ตารางเมตร โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างทั้งหมด 2,569.59 ตารางเมตร มีการปลูกไม้ยืนต้น 1,472.81 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 57.32 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและพนักงาน 1.39 ตารางเมตร/คน ซึ่งมากกว่าที่กำหนดไว้ตามเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยต้องไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน (จำนวนผู้พักอาศัย 1,853 คน)