

บทที่ 2

---

รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 2

### รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ โกลเด้น ทาวน์ พัทยาใต้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) ของ บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยเขาตาโล 7 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พิกัดทางภูมิศาสตร์ 12°54'36.55" เหนือ 100°54'28.11" ตะวันออก) เป็นโครงการประเภทบ้านแถวขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 249 แปลง แปลงที่ดินระบบสาธารณูปโภคจำนวน 2 แปลง มีเนื้อที่รวม 24-0-04 ไร่

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยการคมนาคมทางบกด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลัก สามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง ได้แก่

**เส้นทางที่ 1** เดินทางจากถนนเลียบทางรถไฟ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเขาตาโล ตรงไปประมาณ 0.90 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเขาตาโล 7 จากนั้นตรงไปประมาณ 0.24 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**เส้นทางที่ 2** เดินทางจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเขาตาโล ตรงไปประมาณ 1.49 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเขาตาโล 7 จากนั้นตรงไปประมาณ 0.24 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

โครงการอยู่ในเขตปกครองของเทศบาลเมืองหนองปรือ มีอาณาเขตติดต่อและการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย หมู่บ้านเอกมงคล โครงการ 4
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ซอยเขาตาโล 7 กว้างประมาณ 7 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้นของบุคคลอื่น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย หมู่บ้านเอกมงคล โครงการ 2/1 และ 2/2 และที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ของบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้นของบุคคลอื่น

#### 2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

##### 2.2.1 การใช้พื้นที่ของโครงการ

โครงการเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีขนาดพื้นที่ดินรวม 24-0-04 ไร่ หรือ 38,401.60 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พัฒนาโครงการ มีเนื้อที่รวม 23-2-31.60 ไร่ (37,726.40 ตารางเมตร) ได้แก่ เนื้อที่จำหน่ายรวม 12-1-44.10 ไร่ (19,776.40 ตารางเมตร) พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านแถวขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 249 แปลง พร้อมระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ และแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โครงการจัดเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลางซึ่งมีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19 – 100 ไร่ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดชลบุรี

## 2.2.2 รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

รูปแบบอาคารภายในโครงการ มีลักษณะเป็นบ้านแถว ขนาดความสูง 2 ชั้น มี 2 รูปแบบ ได้แก่

รูปแบบที่ 1 (แบบ TH1) จัดที่จอดรถหลังละ 1 คัน มีจำนวน 120 แปลง เป็นอาคาร ค.ส.ล ความสูงระดับยอดหลังคา เท่ากับ 8.06 เมตร แต่ละหลัง มีพื้นที่ใช้สอย 103.00 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 42.12 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ส่วนรับแขก ส่วนทานอาหาร ห้องน้ำ ห้องอเนกประสงค์ ลานซักล้างและบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องนอน 3 ห้อง ห้องน้ำ 1 ห้อง ระเบียงและโถงบันได

รูปแบบที่ 2 (แบบ TH2) จัดที่จอดรถหลังละ 2 คัน มีจำนวน 129 แปลง เป็นอาคาร ค.ส.ล ความสูงระดับยอดหลังคา เท่ากับ 8.25 เมตร แต่ละหลังมีพื้นที่ใช้สอย 117.00 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 49.14 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ส่วนรับแขก ส่วนทานอาหาร ห้องน้ำ ห้องอเนกประสงค์ ลานซักล้างและบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องนอน 3 ห้องนอน ห้องน้ำ 2 ห้อง ระเบียงและโถงบันได

## 2.2.3 พื้นที่ว่างและพื้นที่อาคารปกคลุม

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ อัตราส่วนพื้นที่ของอาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (FAR) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) จะได้ดังนี้

รายการ		พื้นที่โครงการ	ข้อกำหนดของ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
1.	ขนาดพื้นที่ดิน	69.20 – 112.80	-
2.	ขนาดพื้นที่ดินรวม	19,776.40	-
3.	พื้นที่ใช้สอยรวม	27,453	-
4.	พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม	11,393.46	-
5.	พื้นที่ว่างรวม	26,347.34	-
6.	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	0.73 : 1	ไม่เกิน 4 : 1
7.	ร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	95.92	ไม่น้อยกว่า 7.5 %
8.	อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	30.20	-
9.	อัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน	69.80	-

## 2.3 แนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคารโครงการให้เป็นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.4 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

- พื้นที่สวนสาธารณะประมาณ 1,316.80 ตารางเมตร
- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,037.14 ตารางเมตร
- พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม ไม้คลุมดินและปลูกหญ้า 107.49 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนหย่อมจำนวน 34 แปลง ประมาณ 1,740.00 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนหย่อมและที่ตั้งชุมโครงการ 2 แปลง ประมาณ 145.60 ตารางเมตร

## 2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

### 2.5.1 ระบบประปาและน้ำใช้

#### ➤ ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

โครงการประเมินตามจำนวนผู้ใช้และกิจกรรมการใช้น้ำของโครงการ ซึ่งมีปริมาณประมาณ 266.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### ➤ ระบบการจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ

โครงการต่อท่อน้ำประปาจากท่อเมนของประปาภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) บริเวณริมถนนหน้าโครงการ วางท่อประปาผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อย ซึ่งมีมิเตอร์น้ำประปาติดตั้งแยกแต่ละแปลงย่อย โดยน้ำจะผ่านมิเตอร์ไปเก็บกักไว้ที่ถังเก็บสำรองน้ำสำรองขนาด 1,500 ลิตร โดยตรงของแต่ละแปลงย่อยพร้อมทั้งติดตั้งปั้มน้ำอัตโนมัติ 1 เครื่อง สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

### 2.5.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

#### ➤ ปริมาณน้ำเสีย

การออกแบบระบบจัดการน้ำเสียได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดเท่ากับ ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 โดยโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดเท่ากับ 252.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### ➤ การบำบัดน้ำเสีย

ภายในโครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย 2 ส่วนคือ

1. ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น (ประจำแปลงย่อย) เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเกราะกรองใ้อากาศ ขนาด 1.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด/แปลง โดยติดตั้งและรองรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น (ประจำแปลงพื้นที่พักมูลฝอยรวม) เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเกราะ-กรอง ขนาด 3.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด โดยติดตั้งและรองรับน้ำเสียจากแปลงพื้นที่พักมูลฝอยรวม

2. ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเติมอากาศ (Activated Sludge Process., A/S) ขนาด 260 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด รองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการ จำนวน 252.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### ➤ การจัดการละอองน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีบ่อดินขนาด 2.5 ตารางเมตร โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองน้ำเสีย เพื่อควบคุมไม่ให้ละอองน้ำเสียส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยและชุมชนใกล้เคียง

### 2.5.3 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

#### ➤ ระบบระบายน้ำภายในแปลงย่อย ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งรับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายน้ำปฏิกูลในแนวนอนขนาด Ø 4 นิ้ว เพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดเสียขั้นต้นประจำแปลงย่อยต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสีย (Wastewater Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำชำระล้างร่างกายการซักล้าง และการล้างทำความสะอาดต่างๆ จากส่วนครัว โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน ขนาด Ø 2 นิ้ว เพื่อรวบรวมน้ำเสีย เข้าสู่ถังดักไขมันประจำแปลงย่อยต่อไป

- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล ขนาด Ø 1 นิ้ว เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อตัดกลิ่นของ (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

#### ➤ ระบบระบายน้ำของโครงการ

เป็นระบบท่อระบายน้ำรวม ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ Ø 0.6 เมตร และ Ø 0.8 เมตร วางแนวท่อระบายน้ำคอนกรีตและบ่อดักน้ำฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างพอเพียง

#### ➤ ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

บริเวณพื้นที่โครงการ อยู่ในเขตรับผิวดินของเทศบาลเมืองหนองปรือ หากกรณีมีฝนตกหนัก จะมีเพียงน้ำเพื่อรอการระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะซึ่งส่วนใหญ่ใช้เวลาไม่นานมาก เนื่องจากพื้นที่บริเวณตลอดแนวถนนเป็นชุมชนพักอาศัยจึงมีโครงข่ายท่อระบายน้ำสาธารณะจัดวางอยู่ทั่วไปต่งนั้นในการพัฒนาโครงการจึงมีการออกแบบวางระบบท่อระบายน้ำภายในโครงการเพื่อรองรับปริมาณน้ำหลากไว้อย่างเพียงพอ เพื่อไม่ส่งผลกระทบในการระบายสู่ภายนอกโครงการไปยังโครงข่ายท่อระบายน้ำสาธารณะ

### 2.5.4 การจัดการมูลฝอย

#### ➤ ประเภทและปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากโครงการ

มูลฝอยเกิดจากการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ มีมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งโครงการประมาณ 1,250 กิโลกรัม/วัน และคิดเป็นปริมาตรได้ 4.04 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแยกเป็นมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย

#### ➤ การจัดการมูลฝอย

พื้นที่พักมูลฝอยรวมจำนวน 1 แปลง ขนาด 84.40 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของโครงการ มีลักษณะเป็นลานคอนกรีตพร้อมรางระบายน้ำ ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกราะ-กรองไร้อากาศ ขนาด 3.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด เพื่อวางถังพักมูลฝอยสำเร็จรูปแบบคอนเทนเนอร์เคลื่อนย้ายได้ ขนาด 4 ลูกบาศก์เมตร/ถัง จำนวน 5 ถัง ประกอบด้วย ถังพักมูลฝอยย่อยสลายได้ จำนวน 2 ถัง ถังพักมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง ถังพักมูลฝอยทั่วไป จำนวน 1 ถัง และถังพักมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง ปริมาตรความจุรวม 20 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับปริมาตรมูลฝอยทั้งโครงการที่เกิดขึ้นอย่างน้อย 3 วัน

การจัดการมูลฝอยย่อยสลายได้ (ขยะอินทรีย์) ภายในโครงการ มีปริมาตร 4.04 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยโครงการจัดให้มีการหมักมูลฝอยให้ย่อยสลายได้ให้เป็นปุ๋ยอินทรีย์ ซึ่งปุ๋ยอินทรีย์ที่ได้สามารถนำไปใช้บำรุงดินและบำรุงต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวและสวนหย่อมบริเวณต่างๆ ต่อไป

### 2.5.5 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

โครงการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) ภายในห้องนอนของแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ขนาดของเครื่องปรับอากาศพิจารณาติดตั้งตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศโครงการออกแบบให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติโดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

### 2.5.6 ระบบไฟฟ้า

#### (1) ระบบไฟฟ้า

ภายในโครงการจะปักเสาพาดสายไฟฟ้าผ่านแปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายและแปลงที่ดินสาธารณูปโภคทุกแปลง พร้อมติดตั้งดวงโคมไฟส่องสว่าง โดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาเป็นผู้ดำเนินการขยายเขตการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 250 KVA จำนวน 5 ชุด

#### (2) การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการจัดให้มีมาตรการประหยัดพลังงานภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของโครงการ และการอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของผู้พักอาศัยภายในโครงการ

### 2.5.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

- หัวจ่ายดับเพลิง โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงจำนวน 7 จุด โดยติดตั้งตามมาตรฐานของประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (สาขาพิเศษ)
- จุดรวมพล โครงการจัดให้มีจุดรวมพลหลักในระดับโครงการ จำนวน 3 แห่ง มีพื้นที่รวมประมาณ 330 ตารางเมตร สัดส่วนพื้นที่จุดรวมพลต่อผู้พักอาศัย 0.264 ตารางเมตร/คน ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะของโครงการและบริเวณหน้าสโมสรและสระว่ายน้ำ

### 2.5.8 ระบบการจราจรและที่จอดรถ

#### ➤ ระบบจราจรภายในโครงการ

จัดให้มีทางเข้า-ออกของโครงการ มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง จำนวน 1 จุด เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมีความกว้างประมาณ 16-12 เมตร เชื่อมต่อกับซอยเขาตาโล 7 ซึ่งเส้นทางสาธารณประโยชน์ด้านหน้าโครงการ มีลักษณะเป็นซอยตรง โดยแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกรถยนต์โครงการอยู่ห่างจากบริเวณขอบทางร่วมหรือทางแยกของซอยเขาตาโล 7 เป็นระยะทางประมาณ 92 เมตร

#### ➤ ที่จอดรถของโครงการ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถแปลงย่อย จำนวน 1-2 คันต่อแปลง โดยไม่กีดขวางการจราจรภายในโครงการ โดยมีที่จอดรถทั้งสิ้น 378 คัน และภายในโครงการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยมีความกว้างประมาณ 16 เมตร 12 เมตร 9 เมตร และ 8 เมตร พร้อมทั้งติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง เครื่องหมายจราจรหรือสัญลักษณ์แสดงทิศทางการจราจรบนพื้นถนน และป้ายเตือนต่างๆ