

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ บ้านปะการังสีส้ม ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” พัฒนาบนที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 0-3-56.90 ไร่ หรือ 1,427.60 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นิวิ เจริต เจเนอเรชั่น จำกัด ปัจจุบันได้จดทะเบียนนิติบุคคลและเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด บ้านปะการังสีส้ม โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบตามที่ศึกษาในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) มีข้อมูลดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โครงการ บ้านดาวเต็มฟ้า
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ทะเลอ่าวไทย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนธาระจายอม ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โครงการ บ้านแสนราญ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงถึงระดับสูงสุด 11.75 เมตร มีพื้นที่อาคาร 1,885.80 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักรวม 22 ห้อง มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย 3 ห้อง สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องพักรวม 2 ห้อง ห้องเครื่อง บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย 7 ห้อง โถงทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3-4 ประกอบด้วย พื้นที่ห้องพักอาศัยชั้นละ 6 ห้อง รวม 12 ห้อง โถงทางเดิน บันได และลิฟต์

2.2.1 ความสูงของอาคาร

อาคารโครงการมีความสูง 4 ชั้น มีความสูงถึงระดับสูงสุด เท่ากับ 11.75 เมตร

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

พื้นที่โครงการได้ก่อสร้างโดยมีระยะถอยร่นของอาคารโครงการและแนวเขตที่ดิน และระยะห่างแนวเขตที่ดินโครงการกับอาคารข้างเคียง เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เปรียบเทียบหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะถอยร่นต่าง ๆ ของอาคาร

2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 451.04 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 31.59 ของพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่สีเขียวปกคลุมชั้นล่างทั้งหมด ประกอบด้วย ไม้ยืนต้น ได้แก่ ต้นเสม็ดแดง ต้นเสม็ดขาว และต้นเตยทะเล ไม้คลุมดิน ได้แก่ ต้นกระต่ายเขียว ต้นกระต่ายดำ และหญ้านวลน้อย คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ และพนักงาน 3.43 ตารางเมตร/คน ซึ่งมากกว่าที่กำหนดไว้ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยต้องไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน (จำนวนผู้พักอาศัย 110 คน และพนักงานโครงการ 5 คน รวมทั้งสิ้น 115 คน)

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบการจราจรและที่จอดรถ

การจัดระบบจราจรและที่จอดรถของโครงการสรุปรายละเอียดระบบจราจร ดังนี้

2.5.1.1 ทางเข้า - ออก และระบบการจราจรภายในโครงการ

โครงการมีทางเข้า - ออก 1 ช่องทาง ซึ่งเชื่อมออกสู่ถนนเพชรเกษม

2.5.1.2 ที่จอดรถภายในอาคาร

โครงการได้ประเมินความเพียงพอของที่จำนวนจอดรถตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) พรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 4 ชั้น มีพื้นที่อาคารทั้งสิ้น 1,885.80 ตารางเมตร ซึ่งคำนวณตาม ข้อ 3(2) (ค) อาคารชุดที่มีขนาดห้อง มากกว่า 60 ตารางเมตร ขึ้นไปให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว โครงการมีห้องพักขนาดมากกว่า 60 ตารางเมตร จำนวน 18 ห้อง ต้องจัดที่จอดรถ $18/2 = 9$ คัน โดยโครงการต้องมีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 9 คัน ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีพื้นที่จอดรถทั้งโครงการ จำนวน 10 คัน และได้จัดที่จอดรถสำรองไว้อีก 1 คัน เพื่อรองรับกรณีที่มีรถของผู้พักอาศัยเข้ามาจอดมากกว่าปกติ จากการประเมิน พบว่าที่จอดรถมีความเพียงพอ และเป็นไปตามกฎหมายกระทรวงฉบับดังกล่าว

2.5.2 ระบบประปาและน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการทั้งสิ้น 25.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.3 การสำรองน้ำใช้และการจ่ายน้ำ

โครงการเชื่อมต่อประปาของโครงการกับท่อประปาของการประปาเทศบาลเมืองหัวหินมายังถังเก็บน้ำใต้ดิน (คสล.) จำนวน 1 บ่อ ปริมาตรกักเก็บน้ำ 78.75 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้เป็นเวลา 3.08 วัน

2.5.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่น ๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการ คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมบ่อบัว) ยกเว้นน้ำใช้จากการล้างห้องพักรวมผลยรวม ซึ่งจะเกิดน้ำเสีย ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้น

เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากโครงการ เท่ากับ 17.89 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวม เป็นระบบเกราะกรองเติมอากาศแบบส้อมผสม สามารถรองรับน้ำเสียได้ 18.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด โดยจะมีบ่อดักไขมันก่อนที่จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.5.5 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

- ระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำโสโครก

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่น ๆ ที่ใช้น้ำทั้งหมดภายในโครงการ จะระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสียและถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

- ระบบระบายน้ำฝนภายในอาคาร

การระบายน้ำฝนของอาคาร ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนบริเวณชั้นหลังคาของอาคาร โดยจะระบายลงมาตามท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง (RL) ลงสู่บ่อดักน้ำรอบ ๆ อาคาร

- ระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคาร

น้ำฝนที่ตกในบริเวณพื้นที่โครงการไหลไปลงระบบระบายน้ำฝนของโครงการ โดยน้ำฝนที่ตกลงบนหลังคาจะไหลเข้าสู่รางระบายน้ำฝน ซึ่งได้ติดตั้งหัวรับน้ำฝนไว้ จะรวบรวมน้ำฝนจากส่วนต่าง ๆ จะไหลลงบ่อดักน้ำฝน จำนวน 1 บ่อ ปริมาตร 20.57 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถรองรับน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบนถนนสาธารณะจ่ายอม เพื่อระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

2.6 ระบบไฟฟ้า โทรทัศน์ โทรศัพท์ และป้องกันฟ้าผ่า

2.6.1 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการ จะประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ เรียงลำดับจากสายเมนไฟฟ้าแรงสูงที่รับบริการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดังต่อไปนี้

1. โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ระบบ 3 Phase 22kV 50Hz โดยการพาดสายเคเบิลอากาศแรงสูง (SAC) ในอากาศ มายังหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ

2. หม้อแปลงไฟฟ้าที่ใช้ เป็นหม้อแปลงชนิดฉนวนน้ำมัน (Oil Immersed Type) ขนาด 500 kVA. มีการติดตั้งบน Plat Form และเดินสายแรงต่ำ เข้ามายังแผงเมนสวิตช์ (MDB) ซึ่งติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้า สำหรับความต้องการการใช้กำลังไฟฟ้าสูงสุดของโครงการ มีปริมาณรวมโดยประมาณ 275,482 VA

3. แผงเมนสวิตช์ (MDB) ของอาคาร ติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าภายในอาคาร ทำหน้าที่รับสายเมนแรงต่ำจากหม้อแปลงไฟฟ้า มาแยกเป็นสายป้อนสำหรับระบบไฟฟ้าส่วนกลาง และระบบไฟฟ้าของห้องพักแต่ละชั้น สำหรับระบบไฟฟ้าของห้องพักจะเดินสายป้อนแต่ละวงจรนั้นมาเข้าที่ตู้โหลดเซ็นเตอร์ ของแต่ละชั้น จากโหลดเซ็นเตอร์ ก็จะเดินสายไฟฟ้าไปยังคอนซูเมอร์ยูนิิตของแต่ละห้องพักต่อไป

4. ห้องพักแต่ละห้องจะประกอบด้วยโหลดไฟฟ้าแสงสว่าง ได้รับ ระบบปรับอากาศ นอกจากนี้ยังมีโหลดไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้าแสงสว่าง ได้รับ และระบบปรับอากาศของสำนักงานโครงการ ไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน และไฟฟ้าทางออกของแต่ละชั้น รวมทั้งไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้า

สำหรับลิฟต์ เครื่องสูบน้ำดี และเครื่องสูบน้ำเสียสำหรับหนังสือรับรองการบริการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน

2.6.2 ระบบโทรทัศน์วงจรรวม

ระบบโทรทัศน์วงจรรวมประกอบด้วย เสาอากาศทีวีวงจรรวม (CCTV) ระบบกระจายสัญญาณและสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบเคเบิลทีวีของ UBC ด้วยจานดาวเทียม

2.6.3 ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์เริ่มจากสายเมนขององค์กรโทรศัพท์ เดินใต้ดินเข้ามายังตู้ Main Distribution Frame จากนั้นกระจายสัญญาณไปยังจุดต่าง ๆ

2.6.4 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ระบบป้องกันฟ้าผ่าเป็นระบบ Early Streamer Emission Type (ESE) และมีระบบการต่อลงดินอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบฯ ประกอบด้วยอุปกรณ์ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) ตัวล่อฟ้า (Air Terminal) เป็นระบบ (ESE) มีรัศมีการป้องกันไม่น้อยกว่า 64 เมตร
- 2) สายล่อฟ้า (Grid Conductor) เป็นสายทองแดงเปลือยขนาด 95 ตร.มม. เชื่อมโยงระหว่างตัวล่อฟ้าบนชั้นหลังคา
- 3) ตัวนำลงดิน (Down Conductor) เป็นสายทองแดงเปลือย มีพื้นที่ตัดขวางไม่น้อยกว่า 95 ตร.มม.
- 4) หลักรายดิน (Ground Rod) เป็นแท่งเหล็กหุ้มด้วยทองแดง มีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.5 ซม. และยาวอย่างน้อย 300 ซม.
- 5) หลักรายดิน (Ground Test Box) ติดตั้งเพื่อทดสอบสภาพการต่อลงดิน

2.7 การจัดการมูลฝอย

(1) ปริมาณมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยที่จะเกิดขึ้นประมาณ 0.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) วิธีรวบรวมมูลฝอย และการจัดการ

- วิธีการรวบรวมมูลฝอย และการจัดการของโครงการ

โครงการจะจัดถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น แยกเป็นถังมูลฝอยย่อยสลาย (ถังสีเขียว) 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยอันตรายขนาด 50 ลิตร (ถังสีส้ม) จำนวน 1 ถัง/ชั้น มีฝาปิดมิดชิด ซึ่งจะติดป้ายข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีแดง และถังรีไซเคิล (สีเหลือง) ขนาด 50 ลิตร วางไว้ชั้น 1- 4 บริเวณข้างลิฟต์ สำหรับบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดินลงสู่ชายหาด จะจัดวางถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร ชนิดมีฝาปิด จุดละ 2 ใบ ตามความเหมาะสม และในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากบริเวณที่พักมูลฝอยประจำชั้นและจากพื้นที่ส่วนกลางใส่ในถุงที่จัดเตรียมแต่ละถัง แล้วมัดปากถุงให้แน่น นำไปรวบรวมไว้ที่มูลฝอยรวมของโครงการ เพื่อให้งานรักษาความสะอาด กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อมสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน เข้ามาเก็บไปกำจัด ส่วนมูลฝอยรีไซเคิล จะรวบรวมไปไว้ในห้องพักมูลฝอยทั่วไป เพื่อรอขายให้ร้านรับซื้อของเก่า โดยโครงการจะเป็นผู้ติดต่อให้เข้ามารับซื้อ เมื่อมีปริมาณที่มากพอ

ห้องพักมูลฝอยรวมมี 2 ห้อง แยกเป็นห้องพักมูลฝอยทั่วไปและห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ขนาดห้องละ 1.60×0.75 เมตร โดยการตั้งกองมูลฝอยจะไม่ให้ซ้อนทับกัน โครงการจะกองมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.00 เมตร จึงทำให้ห้องพักมูลฝอยรวมมีปริมาตรความจุมูลฝอยทั้งสิ้น 1.22 ลูกบาศก์เมตร/ห้อง รวมทั้งสิ้น 2.44 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยได้ประมาณ 6.97 วัน และห้องพักมูลฝอยจะมีพนักงานคอยดูแล และล้างทำความสะอาดทุกครั้งหลังการเก็บขน และทำความสะอาดทุกสัปดาห์ การจัดการน้ำชะมูลฝอยจะต่อท่อลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อนำไปบำบัดให้ได้มาตรฐาน ก่อนนำมารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ