

บทที่ 2

---

---

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

## บทที่ 2

### รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ โรงแรม โลคอล ภูเก็ต
เจ้าของโครงการ	บริษัท ปาตองแมนชั่นส์ จำกัด
ที่ตั้ง	180 ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลปาตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณอุไรรัตน์ เพชรคง
ตำแหน่ง	ผู้ประสานงานโครงการ

#### 2.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

##### 2.2.1 ลักษณะ/ประเภทของโครงการ

โครงการ โรงแรม โลคอล ภูเก็ต (เปลี่ยนการใช้อาคาร และขยาย) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จากจำนวน 30 ห้องพัก เป็นจำนวน 44 ห้องพัก คือ อาคาร 1 เป็นอาคารห้องพัก คสล. 2 ชั้น จำนวน 30 ห้องพัก (ส่วนเดิม), อาคาร 2 เป็นอาคารที่พัก คสล. 2 ชั้น (ส่วนขยาย จำนวน 10 ห้องพัก) และอาคาร 3 เป็นอาคาร คสล. 2 ชั้น (ส่วนขยายจำนวน 4 ห้องพัก) นอกจากนี้ประกอบด้วย อาคาร 4 เป็นโถงต้อนรับ ห้องประชุม และบาร์สรวายน้ำ, อาคาร 5 เป็นร้านอาหาร, อาคาร 6 เป็นห้องพนักงาน, อาคาร 7 เป็นห้องน้ำ, อาคาร 8 เป็นอาคารเก็บของ, สรวายน้ำ พื้นที่สีเขียว พื้นที่จอดรถ และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ

#### 2.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรม โลคอล ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ 180 ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลปาตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยบริษัท ปาตองแมนชั่นส์ จำกัด เจ้าของโครงการฯ ทำการเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ คือโฉนดที่ดิน เลขที่ 1366 (เลขที่ดิน 284) เนื้อที่ประมาณ 1-3-69 ไร่ หรือ 3,076 ตารางเมตร

อาณาเขตโดยรอบโครงการติดต่อกับพื้นที่ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	โรงแรมแคปรีคอร์น วิลเลจ
ทิศใต้	ติดกับ	ตลาดบางลา มาร์เก็ต
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี
ทิศตะวันตก	ติดกับ	โรงแรม เดอะ กี รีสอร์ท แอนด์ สปา



ที่มา : <https://g.page/lokalphukethotel?share>

ภาพที่ 2-1 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ โรงแรม โลคอล ภูเก็ต

## 2.4 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค

### 2.4.1 การใช้น้ำ

1) แหล่งน้ำใช้หลัก รับบริการจากการประปาส่วนภูมิภาคโดยติดตั้งท่อรับน้ำไว้ด้านหน้าโครงการฯ เข้าสู่ระบบเก็บน้ำสำรองก่อนจ่ายไปยังส่วนต่างๆในอาคาร

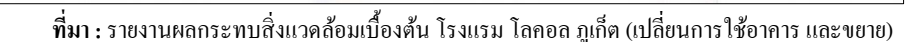
2) ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำใช้ ทางโครงการฯรับน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคบริเวณด้านหน้าโครงการฯโดยไหลผ่านมิเตอร์ประปาเข้าสู่บ่อเก็บน้ำใต้ดิน ปริมาตร 20 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำบนดิน ปริมาตร 6 ลบ.ม/ถัง จำนวน 2 ถัง รวมปริมาตรทั้งสิ้น 32 ลูกบาศก์เมตร หลังจากนั้นจะใช้ปั๊มแรงดันจ่ายเข้าสู่อาคารต่อไป หากในกรณีที่เกิดปัญหาจากการประปาไม่สามารถจ่ายน้ำได้ในภาวะปกติ ทางโครงการฯจะดำเนินการจัดซื้อน้ำจากรถน้ำโดยจะทำการติดตั้งระบบกรองน้ำเพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำได้อีกชั้นตอนหนึ่ง ในส่วนของน้ำในการบริโภคโครงการจะซื้อน้ำบรรจุขวดที่ผ่านมาตรฐานคุณภาพน้ำเพื่อการบริโภคเป็นหลัก

### 2.4.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆภายในโครงการ ประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียที่เกิดขึ้นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้

2) คุณลักษณะของน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมภายในอาคารมีลักษณะเหมือนน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากชุมชนทั่วไป คือ น้ำเสียที่เกิดจากส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และการชำระล้าง

3) ระบบระบายน้ำเสียจากห้องพักและการรวบรวมน้ำเสีย น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในแต่ละห้องพักจะระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียที่ติดตั้งอยู่บริเวณใต้ดินโดยใช้ท่อแยกจากน้ำเสียจากห้องน้ำ และน้ำเสียจากการชำระล้างจะถูกรวบรวมผ่านระบบท่อ (S,V,RL) แนวตั้งภายในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร



### 2.4.3 ระบบระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

2) ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำของพื้นที่โครงการระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการฯ การระบายน้ำฝนจะประกอบด้วยท่อแวนดิ่งระบายน้ำฝนจากชั้นหลังคาและจากพื้นที่ทั่วไปภายในพื้นที่โครงการ โดยมีท่อรวบรวมน้ำฝนลงสู่บ่อพักน้ำ และปล่อยให้ไหลลงสู่แนวท่อระบายน้ำฝนชนิด คสล. ขนาด 0.70 ม. จากนั้นจะไหลลงสู่ท่อระบายสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการ

1) ภาชนะรองรับมูลฝอยและการรวบรวมมูลฝอย โครงการฯให้ทางแม่บ้านเป็นผู้รวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในห้องพัก และส่วนต้อนรับ เพื่อนำไปเก็บในที่พักมูลฝอยรวมของโครงการ

- ที่พัสดุฝอยประจำแต่ละห้องพัก โครงการจัดให้มีที่พัสดุฝอยย่อยวางไว้ภายในห้องพัก ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง และภายในห้องน้ำ ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง
- ที่พัสดุฝอยประจำอาคารต้อนรับ จัดให้มีที่พัสดุฝอย ขนาด 60 ลิตร จำนวน 3 ถัง
- ที่พัสดุฝอยร้านอาหาร จัดให้มีที่พัสดุฝอย ขนาด 60 ลิตร จำนวน 3 ถัง

โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีแม่บ้านเข้าไปทำความสะอาดห้องพัก และเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักใส่ถุงดำแยกเป็นมูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยแห้ง/มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย มัดปากถุงให้แน่นสนิทก่อน แล้วนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่ที่พักรวมมูลฝอยทุกวัน

2) ที่พักรวมมูลฝอยรวม จัดให้มีพื้นที่รองรับมูลฝอยแยกเป็นมูลฝอยย่อยสลาย (ป่ายสีเขียว), มูลฝอยรีไซเคิล (ป่ายสีเหลือง), มูลฝอยทั่วไป (ป่ายสีน้ำเงิน) และมูลฝอยอันตราย (ป่ายสีส้ม/แดง) โดยสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทได้นานกว่า 3 วันหรือมากกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน

3) การเก็บขนมูลฝอยของโครงการ โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ของเทศบาลเมืองป่าตองจึงได้รับความอนุเคราะห์จากเทศบาลเมืองป่าตองเข้ามาทำการเก็บขนมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน

4) การจัดการน้ำชะขยะบริเวณตำแหน่งที่พักรวมมูลฝอยรวม โครงการจะทำความสะอาดและล้างพื้นบริเวณที่พักรวมมูลฝอยรวมทุกครั้งหลังการที่ทำการเก็บขนมูลฝอยและจัดให้มีระบบระบายน้ำเสียจากที่พักรวมมูลฝอยรวมเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสีย ก่อนปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

#### 2.4.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

1) ระบบไฟฟ้าหลัก โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคป่าตอง เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้ามีหน้าที่ลดแรงดันไฟฟ้าเป็นระบบแรงดันต่ำ จากนั้นส่งไฟฟ้าไปยังห้องควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารซึ่งภายในห้องมีตู้ MDB เป็นตัวควบคุมระบบไฟฟ้าของอาคารก่อนจะจ่ายไฟฟ้าไปยังแต่ละส่วน

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง มีอุปกรณ์สำหรับการให้แสงสว่างฉุกเฉินในการทำงาน ได้แก่ แบตเตอรี่ หลอดไฟฟ้า ชุดควบคุม อุปกรณ์ทดสอบ และอุปกรณ์แสดงภาวะ เป็นต้น โดยติดตั้งทุกชั้นเพื่ออำนวยความสะดวกในกรณีไฟฟ้าดับ นอกจากนี้ยังมี

- ป้ายบอกทางหนีไฟ : ตัวอักษรมีขนาดใหญ่กว่า 10 เซนติเมตร พร้อมชุดชาร์จแบตเตอรี่หลอดไฟคอมเพล็กฟลูออเรสเซนต์ ซึ่งมีกำลังเพียงพอในการใช้งานขณะที่แหล่งจ่ายกำลังไฟฟ้าในสภาวะปกติเกิดขัดข้องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณโถงทางเดินชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ของอาคาร 1

- ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน : ไฟส่องสว่างฉุกเฉินพร้อมชุดชาร์จแบตเตอรี่ และสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับหลอดไฟที่ต้องพ่วงอยู่ได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง โดยจะติดตั้งบริเวณ โถงทางเดินของอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 2 ของอาคาร 1 และอาคารต้อนรับ

#### 3) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

เมื่อฟ้าผ่ากระแสไฟฟ้าจะลงสู่หัวล่อฟ้า (Lightning Air-terminal) ซึ่งติดตั้งอยู่บริเวณชั้นหลังคาของอาคาร กระแสไฟฟ้าจะผ่านเข้าสู่ตัวนำลงดินซึ่งใช้สายนำที่มีคุณสมบัติในการนำไฟฟ้าได้ดี ทนต่อการหลอมละลาย โดยการลงดินจะใช้แนวเดินสายจากหัวล่อฟ้าจนถึงแท่งกราวด์ฟ้าผ่าที่สั้นที่สุด และเป็นแนวเส้นตรงเข้าบริเวณด้านข้างอาคาร จากนั้นกระแสไฟฟ้าจะผ่านแท่งกราวด์ฟ้าผ่าลงสู่ดินต่อไป

#### 4) การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว โดยเน้นเป็นไม้ยืนต้นเพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดี และช่วยให้อากาศโดยรอบอาคารถ่ายเทสะดวกและช่วยลดอุณหภูมิตัวอาคาร มีการออกแบบอาคารโดยใช้วัสดุที่มีความสามารถในการถ่ายเทความร้อนต่ำในส่วนของหลังคา และผนังด้านนอกจะเลือกใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อน และให้มีช่องว่างอากาศในผนัง ซึ่งจะช่วยป้องกันความร้อนที่ส่งผ่านเข้ามาภายในอาคารได้ มีการใช้กระจกในห้องพักเพื่อเป็นช่องรับแสงจากธรรมชาติจะเลือกใช้กระจกที่มีคุณสมบัติในการดูดซับพลังงานความร้อนต่ำและมีการสะท้อนแสงน้อย มีการเลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐานและประหยัดพลังงาน เช่น หลอดประหยัดพลังงาน เลือกใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าแบบประหยัดไฟเบอร์ 5

#### 2.4.6 ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบรักษาความปลอดภัย โครงการได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อคอยตรวจตราดูแลความปลอดภัยบริเวณรอบพื้นที่โครงการ รวมทั้งทางเข้า-ออกประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกของพื้นที่จอดรถ และคอยตรวจตราพื้นที่โครงการ

2) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด จัดให้มีจอทีวีภาพที่ห้องควบคุมบริเวณอาคาร 4 ซึ่งสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยในโครงการ ได้แก่ บริเวณทางเข้า-ออก และที่จอดรถ จำนวน 1 จุด, อาคาร 4 จำนวน 2 จุด, อาคาร 5 จำนวน 4 จุด และติดตั้งบริเวณอาคารห้องพัก คือ อาคาร 1 อาคาร 2 และอาคาร 3 ทุกอาคาร

#### 3) ระบบป้องกันอัคคีภัย

##### 3.1) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP)
- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ
- ป้ายบอกทางหนีไฟ
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

##### 3.2) พื้นที่จุดรวมพล โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล จำนวน 1 จุด อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียว

4) แผนการอพยพหนีไฟ ผู้พักอาศัยแต่ละห้องพัก และพนักงานจะต้องอพยพออกจากอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยผู้อพยพจะต้องเดินทางออกจากอาคารโดยเร็วที่สุดตามเส้นทางที่มีป้ายแจ้งไว้สำหรับทางหนีไฟและลงมายังพื้นที่จุดรวมพลภายในโครงการ

#### 2.5 ระบบการจราจร

1) ระบบจราจรในพื้นที่โครงการ ทางโครงการมีทางเข้า-ออกเชื่อมกับถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี การเดินทางเข้าจอดรถภายในที่จอดรถยนต์ด้านหน้าโครงการ จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณที่จอดรถและการเข้า-ออกผู้ถนนสาธารณะ ตลอด 24 ชั่วโมง

2) จำนวนที่จอดรถ โครงการได้จัดเตรียมที่จอดรถยนต์สำหรับรับส่งผู้เข้าพัก จำนวน 1 คัน และที่จอดรถยนต์ผู้พิการ คนชราฯ จำนวน 1 คัน และจักรยานยนต์ไว้ จำนวน 10 คัน