

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ บ้านปะการังสีส้ม ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” พัฒนาคือที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 0-3-56.90 ไร่ หรือ 1,427.60 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นิว เิร็ด เจเนอเรชั่น จำกัด ปัจจุบันได้จดนิติบุคคลและเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด 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	ถนนการะจำยอม ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โครงการ บ้านแสนสรายุ

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 ห้องพัสดุฝอยรวม 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

อาคารโครงการมีขนาดความสูง 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) ยกเว้นน้ำใช้จากการล้างห้องพัสดุฝอยรวม ซึ่งจะเกิดน้ำเสีย ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้น

เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากโครงการ เท่ากับ 17.89 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวม เป็นระบบเกราะกรองเติมอากาศแบบสื่อบั้ว 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 จะไหลลงบ่อดักน้ำ 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) ซึ่งติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าสำหรับความต้องการการใช้กำลังไฟฟ้าสูงสุดของโครงการ มีปริมาณรวมโดยประมาณ 275,482 VA

3. แผงเมนสวิตช์ (MDB) ของอาคาร ติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าภายในอาคาร ทำหน้าที่รับสายเมนแรงต่ำจากหม้อแปลงไฟฟ้า มาแยกเป็นสายป้อนสำหรับระบบไฟฟ้าส่วนกลาง และระบบไฟฟ้าของห้องพักแต่ละชั้น สำหรับระบบไฟฟ้าของห้องพักจะเดินสายป้อนแต่ละวงจรนั้นมาเข้าที่ตู้โหลดเซ็นเตอร์ ของแต่ละชั้นจากโหลดเซ็นเตอร์ ก็จะเดินสายไฟฟ้าไปยังคอนซูเมอร์ยูนิตของแต่ละห้องพักต่อไป

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

สำหรับลิฟต์ เครื่องสูบน้ำดี และเครื่องสูบน้ำเสียสำหรับหนังสือรับรองการบริการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน

2.6.2 ระบบโทรทัศน์วงจรรวม

ระบบโทรทัศน์วงจรรวมประกอบด้วย เสาอากาศทีวีวงจรรวม (CCTV) ระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบเคเบิลทีวีของ UBC ด้วยจานดาวเทียม

2.6.3 ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์เริ่มจากสายเมนขององค์การโทรศัพท์ 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) หลักสายดิน (Ground Rod) เป็นแท่งเหล็กหุ้มด้วยทองแดง มีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.5 ซม. และยาวอย่างน้อย 300 ซม.
- 5) หลักสายดิน (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 เข้ามาเก็บกำจัด 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