

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรม ศิขาราเพลส (ชื่อเดิมคือ โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น) (ดังภาคผนวกที่ 2) ตั้งที่ซอยอยู่เจริญ 11 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 0.98 ไร่ หรือ 1,572 ตร.ม. ตามกรรมสิทธิ์ที่ดินของนายสุนิต จิระเนศวรส์ ตั้งอยู่ห่างจากถนนรัชดาภิเษกเข้าไปในซอยอยู่เจริญ 11 ประมาณ 400 เมตร มีอาณาเขตติดต่อ แสดงดังรูปที่ 2.1-1

ทิศเหนือและทิศใต้	ติดต่อกับ	ทาวน์เฮ้าส์ชุมชนอยู่เจริญ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	โรงงานเย็บผ้า (อาคาร 5 ชั้น)
ทิศตะวันออก	เป็น	สุดซอยอยู่เจริญแยก 11 โดย 2 ฝั่งของซอยเป็นทาวน์เฮ้าส์ของชุมชนอยู่เจริญและติดกับทางสาธารณะที่เชื่อมต่อระหว่างซอยอยู่เจริญแยก 11 กับ ซอยอยู่เจริญแยก 13

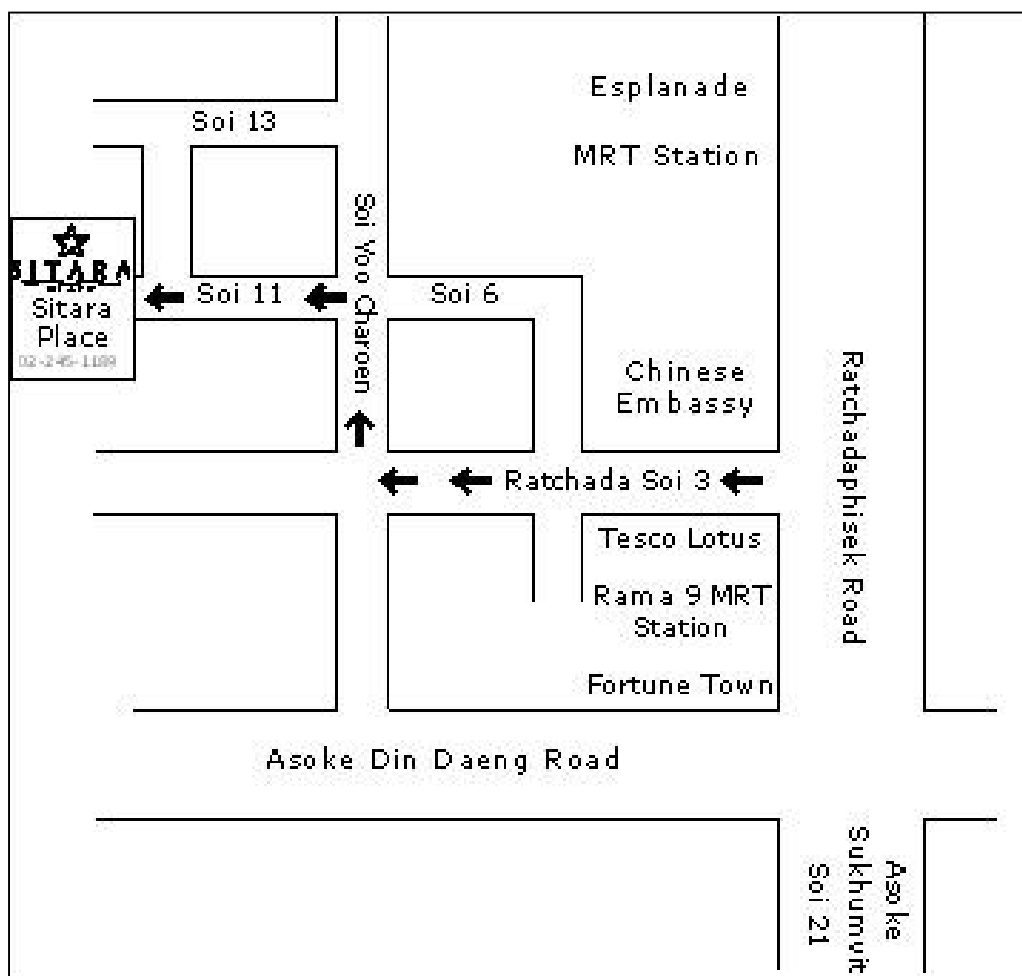
2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประเภทอาคารที่พักอาศัยรวม ขนาด 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง 22.7 เมตร จำนวน 1 อาคาร บนพื้นที่ประมาณ 0.98 ไร่ หรือ 1,572 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,001.5 ตารางเมตร ภายในอาคารประกอบด้วย สำนักงาน ลานจอดรถ และห้องพักอาศัย ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ลานจอดรถ รวม 27 คัน
ชั้นล่าง	ประกอบด้วย	ห้องสำนักงาน ลานจอดรถ รวม 24 คัน และห้องน้ำ ห้องส้วม
ชั้น 1-7	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 34-39 ตร.ม. จำนวนชั้นละ 18 ห้อง

โดยห้องพักอาศัยจะอยู่บริเวณชั้น 1-7 ของอาคาร ซึ่งมีขนาดตั้งแต่ 34-39 ตร.ม. (ไม่รวมสำนักงานชั้นล่าง) รวมทั้งหมดจำนวน 126 ห้อง สามารถรองรับผู้พักอาศัยได้ทั้งหมดประมาณ 328 คน อาคารของโครงการ ได้มีการออกแบบเพื่อจัดผังภูมิสถาปัตย์ของพื้นที่โครงการ ให้มีพื้นที่สีเขียวชนิดถาวร ขนาดประมาณ 300 ตร.ม. สำหรับปลูกต้นไม้บริเวณด้านหน้าอาคาร ด้านหลัง และด้านซ้าย-ขวาของอาคาร

ปัจจุบันโครงการได้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากอาคารพักอาศัยรวมเป็นอาคารโรงแรม รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 2



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.3 ระบบสาธารณูปการภายในโครงการ

2.3.1 น้ำใช้สำหรับการอุปโภคบริโภค

โครงการใช้บริการน้ำอุปโภค (น้ำใช้) จากการประปานครหลวงสาขาพญาไท โดยมีการเก็บน้ำสำรองไว้ในบ่อเก็บน้ำใต้ดินขนาด 120 ลบ.ม. และมีถังขนาด 2,000 ลิตร หรือ 2 ลบ.ม. จำนวน 6 ชุด (6 ถัง) รวมเป็น 12 ลบ.ม. ใ้บริเวณชั้นดาดฟ้า รวมทั้งโครงการมีการเก็บน้ำสำรองไว้ใช้ประมาณ 132 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ หากโครงการมีผู้อยู่อาศัยครบทุกห้องจะมีความต้องการน้ำใช้ทั้งหมดประมาณ 65,600 ลิตร/วัน หรือประมาณ 65.6 ลบ.ม./วัน (ประเมินจากอัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน)

2.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียของโครงการพักอาศัย 8 ชั้น หากมีผู้อาศัยเข้าพักอาศัยเต็มทุกห้องจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นประมาณวันละ 52,480 ลิตร/วัน หรือ ประมาณ 52.48 ลบ.ม./วัน (ประเมินจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ คือ 65,600 ลิตร/วัน หรือประมาณ 65.6 ลบ.ม./วัน)

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดถังเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Contact Aeration Bio-filter Tank) รุ่น “CAB - SERIES” เป็นระบบบำบัดน้ำเสียทางชีวภาพขั้นสูงสำหรับบำบัดน้ำเสียชุมชน ซึ่งมีค่าบีโอดี ประมาณ 260 มก/ล. และมีค่าของแข็งแขวนลอยประมาณ 100-300 มก/ล. รองรับน้ำเสียได้สูงสุด 60,000 ลิตร/วัน หรือ 60 ลบ.ม./วัน ติดตั้งอยู่ในชั้นล่างด้านข้างของอาคารจำนวน 2 ถัง

การบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดถังเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Contact Aeration Bio-filter Tank) รุ่น “CAB - SERIES” แบ่งการบำบัดเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Chamber) ส่วนนี้เป็นขั้นตอนของการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งทำหน้าที่ในการแยกตะกอนหนักและตะกอนเบา เพื่อให้เกิดการแยกชั้นของน้ำเสียและตะกอน ส่วนที่ตกอยู่ในส่วนนี้จะถูกย่อยสลายโดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้อากาศ ส่วนนี้น้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนเติมอากาศแบบผิวสัมผัสต่อไป
2. ส่วนเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Chamber) ทำหน้าที่ในการย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบ ภายในถังจะมีสภาพที่เอื้ออำนวยต่อการเจริญเติบโตของจุลินทรีย์ จุลินทรีย์ที่เกาะอยู่บนตัวกลางจะใช้ออกซิเจนทำปฏิกิริยาย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย ให้อยู่ในรูปของคาร์บอนไดออกไซด์และน้ำ ส่วนน้ำที่ผ่านระบบจะถูกส่งไปเข้าส่วนตกตะกอนเพื่อแยกสลัดจ์ออกต่อไป
3. ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber) ทำหน้าที่ในการตกตะกอนเพื่อแยกจุลินทรีย์ที่ออกมาจากส่วนเติมอากาศออกจากน้ำใส สลัดจ์ที่แยกตัวและจมอยู่ที่ก้นถังตกตะกอนจะถูกสูบกลับไปยังส่วนแยกกากตะกอน เป็นการเพิ่มปริมาณจุลินทรีย์ในระบบเพื่อลดมลสารที่เข้ามาใหม่ สำหรับน้ำในส่วนบนเป็นน้ำที่บำบัดแล้วสามารถทิ้งออกจากระบบได้

ระบบบำบัดน้ำเสีย มีประสิทธิภาพในการกำจัดสารอินทรีย์ที่วัดออกมาในรูปของค่า BOD ประมาณ 90% และมีประสิทธิภาพในการกำจัดของแข็งแขวนลอย 80% ดังนั้น น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบดังกล่าวจะมีค่า BOD น้อยกว่า 20 มก./ล. และค่าของแข็งแขวนลอยน้อยกว่า 30 มก./ล. ซึ่งเป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้ง สามารถปล่อยทิ้งลงในลำรางสาธารณะหรือแม่น้ำลำคลองได้อย่างปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อม

2.3.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นแบบแยก (Separated System) แยกน้ำฝนและน้ำเสีย
ท่อระบายน้ำทั้งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ประมาณ 60 เซนติเมตร พร้อมบ่อบัก
น้ำทิ้ง (Manhole) วางตามจุดต่างๆ ส่วนน้ำเสยรวบรวมและระบายลงระบบบำบัดน้ำเสีย โดยใช้ท่อพีวีซี
ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางประมาณ 6-8 นิ้ว ส่วนระบบป้องกันน้ำท่วมโครงการได้จัดเตรียมบ่อหน่วงน้ำขนาด
90 ลบ.ม. เพื่อเก็บกักน้ำฝนส่วนเกินไว้แล้วระบายออกเมื่อฝนหยุดตก

2.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการในช่วงดำเนินการเป็นขยะทั่วไป ซึ่งเกิดจากกิจกรรมประจำวัน
ของผู้พักอาศัย คาดว่าจะมีปริมาณขยะสูงสุด 984 ลิตร/วัน หรือ 0.98 ลบ.ม./วัน (คำนวณโดยคิดอัตราการ
เกิดขยะ 3 ลิตร/คน/วัน และประเมินจากผู้เข้าพักอาศัยอยู่เต็มทุกห้อง จำนวน 328 คน)

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างห้องพักขยะมูลฝอยใหม่ ขนาด 3.3 x 1.7 x 2.7 เมตร
แทนถังขยะเดิมที่มีขนาด 240 ลิตร จำนวน 6 ถัง ซึ่งสามารถรองรับขยะมูลฝอยได้ 12 วัน สำหรับเป็นที่พัก
ขยะมูลฝอย เพื่อบรรจุขยะดินเผาแดงมาเก็บขน ซึ่งห้องพักขยะมูลฝอยนี้เพียงพอกับปริมาณขยะมูลฝอย
ที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในโครงการ (984 ลิตร/วัน)