

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการ

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ อาณาเขตติดต่อและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ และอาณาเขตติดต่อ และสภาพพื้นที่ปัจจุบัน

โครงการ โรงแรม เทรเวลลอดจ์ นิมมาน เชียงใหม่ เป็นอาคารประเภทโรงแรม โครงการตั้งอยู่ที่ คั่นคลองชลประทาน ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีพิกัด (Geographic Coordinate) อยู่ที่

- ละติจูด 18 องศา 47 ลิปดา 47.60 ฟลิปดา เหนือ
- ลองจิจูด 98 องศา 57 ลิปดา 44.65 ฟลิปดา ตะวันออก

ทั้งนี้การพัฒนาโครงการโรงแรม เทรเวลลอดจ์ นิมมาน เชียงใหม่ บริษัท ต้นบุญ จำกัด ได้ทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ประเสริฐ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ซัน จำกัด จำนวน 4 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

ฉบับที่ 1 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร อาคาร T1 T2 T3 และ T4 ตามสัญญาลงวันที่ 30 สิงหาคม 2562 (จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2563) และบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมแบบท้าย ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2564 โดยสัญญาฉบับแก้ไขนี้ได้จัดทำเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เพื่อเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 19 โฉนด สำหรับการพัฒนาอาคารโรงแรมจำนวน 4 โรงแรม คือ อาคารโรงแรม T1 T2 T3 และ T4 โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595 ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการเข้าใช้พื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารและตกแต่งอาคารและพื้นที่ทั้งโครงการระยะเวลา 3 ปี โดยไม่เรียกเก็บค่าเช่า และไม่นับรวมในอายุของสัญญาเช่า

ฉบับที่ 2 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร อาคารโรงแรม T6 และ 17 (สำหรับจดทะเบียนการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595) และยกเลิกสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 30 สิงหาคม 2562 โดยสัญญาฉบับนี้ได้จัดทำเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2564 เพื่อเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 โฉนด สำหรับการพัฒนาอาคารโรงแรมจำนวน 2 โรงแรม คือ อาคารโรงแรม T6 และ T7 ซึ่งรวมถึงที่ดินซึ่งเป็นพื้นที่ด้านหน้าอาคารติดต่อกับโฉนดที่ดินแปลง อาคาร T6 ออกไปโดยรัศมีห่างจากแนวถนนเดิมออกไปจนถึงเส้นขอบข่ายประสิทธิผลตลอดแนวอาคาร ซึ่งไม่รวมส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคาร 5 (อาคารประเสริฐแลนด์) ปรากฏตามแผนผังที่ดิน (รายละเอียดระบุเพิ่มเติมในสัญญาเช่าที่ดิน 134604 และ 134605 ในสัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับที่ 3 และ 4 ) โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595 โดยผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการเข้าใช้พื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารและตกแต่งอาคารโดยไปเรียก เก็บค่าเช่า และไม่นับรวมในอายุของสัญญาเช่า โดยช่วงที่ให้เข้าพื้นที่เพื่อก่อสร้างและตกแต่งอาคาร จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ฉบับที่ 3 สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 134604 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 544.4 ตารางเมตร (สำหรับจดทะเบียนการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595) ที่ดินโฉนดเลขที่ 134604 บางส่วนนั้นหมายถึง เนื้อที่ดิน 544.4 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด

ทิศเหนือ จากหมุดที่ดิน 9 ม 5459 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119739 วัดตามแนวของที่ดินไปทาง



ทิศตะวันตก ประมาณ 51.30 เมตร จนถึงแนวเขตที่ดินจากมุมที่ดิน 20 0127 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119734 ยาวตามแนวเขตของที่ดินไป

ทางทิศตะวันออกจนถึงมุมที่ดิน ซ3 7494

ทิศตะวันออก จากมุมที่ดิน ซ3 7494 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119734 และ 119739 ยาวตามแนวเขตของที่ดินไปทางทิศเหนือจนถึงมุมที่ดิน 9๗ 5459

ทิศตะวันตก จากมุมที่ดิน 2๑ 0127 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119734 และ 134605 วัดตามแนวเขตของที่ดินไปทางทิศเหนือประมาณ 10.94 เมตร ซึ่งจะจรดแนวที่กำหนดไว้ของทางทิศเหนือ ปรากฏตามแผนผังที่ดิน และ โฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการแบ่งแยกข้างต้นออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 134604 ออกมาเป็นโฉนดฉบับใหม่และจะนำไปจดทะเบียนในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 การเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ที่ผู้เช่าใช้ โดยกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

ฉบับที่ 4 สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 134605 (บางส่วน) เนื้อที่ดิน 747.6 ตารางเมตร (สำหรับระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม โฉนดเลขที่ 134605 บางส่วนนั้น หมายถึง เนื้อที่ดิน 747.6 ตารางเมตร โดยมีราศเหนือ จากมุมที่ดิน 2๑ 3127 ยาวไปทางทิศตะวันออกโดยผ่านมุมที่ดิน 2๑ 0507 ยาวไปอีกประมาณ 52.61 เมตรจนถึงแนวเขตที่ดิน จากมุมที่ดิน 2๑ 2446 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119734 ยาวตามแนวเขตของ

ทางทิศตะวันออกจนถึงมุมที่ดิน 2๑ 0127 จากมุมที่ดิน 2๑ 0127 ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 119734 และ 134604 วัดเขตของที่ดินไปทางทิศเหนือประมาณ 10.94 เมตร ซึ่งจะจรดแนวที่กำหนดไว้ของทางด้านทิศเหนือ

ทิศตะวันตก จากมุมที่ดิน 2๑ 2446ที่ติดกับโฉนดเลขที่ 118262 และ 119734 ยาวขึ้นไปทิศเหนือจนถึงมุม 2 ๑3127 ปรากฏตามแผนผังที่ดิน และ โฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการแบ่งแยกพื้นที่เช่าข้างต้นออกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 134605 ออกมาเป็นโฉนดฉบับใหม่และจะนำไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่ ผู้เช่า ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 การเช่าที่ดินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ที่ผู้เช่าใช้ โดยกำหนดระยะเวลาเช่า ระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม จากสัญญาเช่าทั้ง 4 ฉบับ ในการพัฒนาโครงการโรงแรม เทรเวลลอดจ์ นิมมาน เชียงใหม่ โดยบริษัท ดันบุญ จำกัด ซึ่งได้ทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ประเสริฐ พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ซัน จำกัด รวมเป็นทั้งหมด 35 โฉนด คิดเป็นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการทั้งหมด เนื้อที่ 15 ไร่ 3 งาน 85.80 ตารางวา หรือคิดเป็น 25,543.20 ตารางเมตร

## 2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ โดยใช้ถนนคันคลองชลประทาน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121) หรือ ถนนวงแหวนรอบนอกเมืองเชียงใหม่และเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่โครงการ

เส้นทางที่ 1 หากมุ่งหน้าเข้าเมืองเชียงใหม่ (มาจากจากตำบลสุเทพ) มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือไปแยกมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ให้ตรงไปตามถนนคันคลองชลประทานประมาณ 900 เมตร เพื่อกลับรถ แล้วให้ตรงมาตามถนนคันคลองชลประทานอีกประมาณ 700 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ก่อนถึงพื้นที่โครงการจะมีป้ายประเสริฐแลนด์ก่อนถึงทางเข้า-ออก



เส้นทางที่ 2 หากมุ่งหน้าออกนอกเมืองเชียงใหม่ (มาจากศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่) มุ่งทิศใต้จากแยกถนนคันคลองชลประทานตัดกับถนนห้วยแก้ว จากแยกให้ตรงมาตามถนนประมาณ 700 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ จุดสังเกตก่อนถึงพื้นที่โครงการป้ายประเสริฐแลนด์ก่อนถึงทางเข้า-ออกโครงการประมาณ 50 เมตร

เส้นทางที่ 3 ใช้ถนนห้วยแก้วเป็นเส้นทางหลัก หากมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ถนนนิมนานฯ (แยกรินคำ) ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนนิมนานเหมินทร์ให้ตรงไปประมาณ 400 เมตร ให้เลี้ยวขวา 6 มุ่งตรงไปประมาณ 250 เมตรจะเห็นวงเวียนรูปช้างสามเศียรให้เลี้ยวซ้ายหน้าตรงไปประมาณ 100 เมตรจะพบพื้นที่โครงการ

### 2.1.3 พื้นที่ตั้งโครงการตามผังเมือง

การตรวจสอบพื้นที่โครงการตามกฎหมายกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ โดยประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2556 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในข้อ 9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข 3.19 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยวราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ตามหนังสือเลขที่ ขม 0022.4/1305 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 (ที่ตั้งโครงการตามผังเมืองรวมดรูป จะเห็นว่าอาคารโครงการทั้ง 6 อาคาร (ขณะนั้นขออนุญาตโดยบริษัท ประเสริฐ พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ซัน จำกัด) ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2555 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น สูงตั้งแต่ 13.50 ~ 16.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,176 - 3,918 ตารางเมตร จะเห็นว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 บังคับใช้โดยบังคับใช้ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2556

## 2.2 ประเภท และขนาดของอาคารโครงการ

### 2.2.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารประเภทโรงแรม ตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

โรงแรมประเภทที่ 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

โรงแรมประเภทที่ 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

โรงแรมประเภทที่ 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

โรงแรมประเภทที่ 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนาประเภทโรงแรมของโครงการส่วนเดิมโดยแต่เดิมในปี พ.ศ. 2563 ทางโครงการได้ดำเนินการ และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) แต่ละอาคาร เป็นอาคารประเภทโรงแรม จำนวน 6 โรงแรมทั้งหมดประกอบด้วย

อาคารโรงแรม T1 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 36 ห้อง ร้านค้าและร้านอาหารจัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 2

อาคารโรงแรม T2 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 75 ห้องจัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 1



อาคารโรงแรม T3 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 74 ห้อง และร้านอาหาร จัดเป็น  
โรงแรมประเภทที่ 2

อาคารโรงแรม T4 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 75 ห้อง ร้านค้าและร้านอาหารจัดเป็น  
โรงแรมประเภทที่ 2

อาคารโรงแรม T6 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 72 ห้อง ร้านค้าและร้านอาหารจัดเป็น  
โรงแรมประเภทที่ 2

อาคารโรงแรม T7 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 78 ห้อง ร้านค้าและร้านอาหารจัดเป็น  
โรงแรมประเภทที่ 2

ประเภทโรงแรมของโครงการที่ขอเปลี่ยนแปลง(ส่วนขยาย)

โครงการ โรงแรม เทรเวลลอตต์ นิมมาน เชียงใหม่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรมทั้ง 6 อาคาร เป็นอาคาร  
คอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4 ชั้น จำนวน 6 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 413 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร T1 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 36 ห้อง

อาคาร T2 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 74 ห้อง อาคาร 13 ประกอบด้วย ส่วน  
ห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 75 ห้อง ห้องอาหารและห้องครัว อยู่บริเวณชั้น 1

อาคาร T4 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 75 ห้อง

อาคาร T6 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 72 ห้อง

อาคาร T7 ประกอบด้วย ส่วนห้องพัก มีจำนวนห้องพัก 81 ห้อง โครงการจัดเป็นโรงแรมประเภทที่

2

## 2.2.2 ขนาดของโครงการส่วนเดิมและขอเปลี่ยนแปลง

ขนาดของโครงการส่วนเดิมจากการตรวจสอบพื้นที่โครงการตามกฎหมายกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมเมือง  
เชียงใหม่ พ.ศ.2555 โดยประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2556 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในข้อ 9 เป็นที่ดิน  
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข 3.19 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยการท่องเที่ยว  
สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่  
เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบ  
กิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตรต่ออาคารโครงการทั้ง  
6 อาคาร (ขณะนั้นขออนุญาตโดยบริษัท ประเสริฐ พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ชัน จำกัด) ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่เดือน  
พฤศจิกายน 2555 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น สูงตั้งแต่ 13.50 - 16.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,176 - 3,918  
ตารางเมตร จะเห็นว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนกฎหมายผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 25555 บังคับใช้ โดยบังคับใช้  
เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2556 มีรายละเอียดแต่ละอาคารที่ก่อสร้างแล้วในปัจจุบัน ดังนี้

อาคาร T1 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคา  
เท่ากับ 16.50 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,176 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 36 ห้อง ที่จอดรถ  
20 คัน



อาคาร T2 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.62 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,918 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 75 ห้อง ที่จอดรถ 28 คัน

อาคาร T3 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 16.95 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,918 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 74 ห้อง ที่จอดรถ 28 คัน

อาคาร T4 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 16.95 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,918 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 75 ห้อง ที่จอดรถ 28 คัน

อาคาร T6 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.50 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,782 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 72 ห้อง ที่จอดรถ 19 คัน

อาคาร T7 : เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.50 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,792 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 78 ห้อง ที่จอดรถ 26 คัน

ขนาดของโครงการส่วนขอเปลี่ยนแปลง(ส่วนขยาย)

โครงการ โรงแรม เทอร์เวลลอดจ์ นิมมาน เชียงใหม่ ประกอบด้วยอาคารโรงแรมทั้ง 6 อาคาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 4 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 413 ห้องและอาคารงานระบบ 1 ชั้น 1 อาคาร มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร T1 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 15.79 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,354.80 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 36 ห้อง

อาคาร T2 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.48 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,816.00 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 74 ห้อง

อาคาร T3 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.95 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,895.00 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 75 ห้อง

อาคาร T4 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.95 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,816.00 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 75 ห้อง

อาคาร T6 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 13.50 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,896.00 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 72 ห้อง

อาคาร T7 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 4 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 13.50 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 4,080.00 ตารางเมตร (จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่) มีห้องพักจำนวน 81 ห้อง

อาคารงานระบบ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 1 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 5.25 เมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร 99.08 ตาราง เมตร จึงทำให้พื้นที่อาคารรวมทุกอาคารเท่ากับ 22,956.88 ตาราง



เมตร จำนวนห้องพัก 413 ห้องและที่จอดรถยนต์ 180 คัน ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่แสดงการเปรียบเทียบโครงการส่วนเดิมกับส่วนที่เปลี่ยนแปลงและขยาย

## 2.3 ระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบันโครงการการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้แล้วบางส่วน โดยการออกแบบเช่น ระบบน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งการจะเตรียมดังกล่าวมีงานระบบออกแบบต่างจากแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ได้แก่ ระบบน้ำใช้ซึ่งในแบบขออนุญาตก่อสร้างนั้นถึงสำรองเก็บน้ำใต้ดินจะออกแบบแยกเป็นแต่ละอาคาร แต่ปัจจุบันได้จัดเตรียม ถึงสำรองเก็บน้ำใต้ดินขนาด 535 ลูกบาศก์เมตรใต้อาคารงานระบบจำนวน 1 จุด เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการและการบำรุงรักษา ส่วนบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดเตรียมในปัจจุบันยังคงเป็นไปตามแบบขออนุญาตโดยมีการออกแบบแยกเป็นแต่ละอาคารอย่างชัดเจนส่วนระบบสาธารณูปโภคในปัจจุบันยังไม่มีมีการก่อสร้างหรือจัดเตรียม ได้แก่ ระบบระบายน้ำทั้งหมดของ เนื่องจากมีการรวมอาคารโรงแรมทั้ง 6 อาคารเป็น 1 อาคาร ซึ่งผู้ออกแบบได้ออกแบบแนวท่อระบบการระบายน้ำสามารถครอบคลุมได้ทั้งพื้นที่โครงการ และมีการออกแบบบ่อน้ำหน้าพื้นที่กักเก็บรวบรวมและบ่อน้ำฝนที่เกิดขึ้นไว้ ก่อนไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการที่วัน 1 บ่อ ก่อนปล่อยสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนนิมมานเหมินท์ซอย 6 ทางด้านทิศตอกต่อไป และระบบการจัดการมูลฝอย ได้ออกแบบให้มีห้องพักมูลฝอยรวมเพิ่มเติมจำนวน 2 และ อาคาร T4 เพื่อรวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆทั้งหมดภายในโครงการ วางตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวม ทำให้รถเก็บขนขยะสามารถจอดได้บริเวณด้านหน้าอาคารพักมูลฝอยรวมได้พนักงานเก็บขนมูลฝอยสามารถเก็บขนขยะมูลฝอยออกจากห้องขยะได้สะดวก และไม่กีดขวางการจราจรภายในและภายนอกโครงการ

ทั้งนี้โครงการได้แต่งตั้งรายละเอียดระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดเพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้มาใช้บริการพนักงานของโครงการ แสดงรายละเอียดดังนี้

### 2.3.1 ระบบจราจรภายในโครงการ

#### ลานจอดรถยนต์ของโครงการส่วนเดิม

แต่เดิมในปี พ.ศ. 2563 ทางโครงการได้ดำเนินการ และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) ซึ่งจะมีการบริหารจัดการเป็น 6 โรงแรมแยกจากกัน โดยจะมีจำนวนที่จอดรถยนต์แยกเป็นแต่ละอาคาร ซึ่งแต่ละโรงแรมจะจัดให้มีพื้นที่จอดรถเป็นลานคอนกรีตอยู่บริเวณด้านหน้าอาคารของแต่ละโรงแรม ตลอดจนการจัดการทางเข้า-ออกของโรงแรมส่วนเดิมนั้น จะมีทางเข้า-ออกโรงแรมละ 1 แห่งเชื่อมต่อกับพื้นที่ของประเสริฐแลนด์ทั้งหมด

#### ถนนภายในโครงการขอเปลี่ยนแปลง

จัดให้มีทางเข้า-ออกจำนวน 4 แห่ง โดยแบ่งเป็นทางเข้า-ออกโครงการสำหรับรถยนต์ทั่วไปและทางเข้า-ออกโครงการเฉพาะสำหรับรถดับเพลิง และรถเก็บขนขยะ มีรายละเอียดดังนี้ ทางเข้า-ออกโครงการสำหรับรถยนต์ทั่วไป มีจำนวน 3 แห่ง

แห่งที่ 1 อยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการเป็นทางเข้า-ออกหลัก มีความกว้าง 9.00 เมตร เชื่อมกับถนนคลองชลประทาน ที่มีเขตทางกว้าง 25.00 เมตร และหนังสือยืนยันว่าโครงการอยู่ในหลักเกณฑ์ -ที่สามารถอนุญาต





เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับถนนคลองชลประทาน ดังหนังสือรับรองเลขที่ คค 06008/บ.4/1847 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2564

แห่งที่ 2 อยู่บริเวณทางทิศเหนือของโครงการเป็นทางเข้า-ออก มีความกว้าง 13.00 เมตร เชื่อมกับถนนเข้าพื้นที่ประเสริฐแลนด์

แห่งที่ 3 อยู่บริเวณทางทิศเหนือของโครงการเป็นทางเข้า-ออก มีความกว้าง 8.95 เมตร เชื่อมกับถนนเข้าพื้นที่ประเสริฐแลนด์ ทางเข้า-ออกโครงการสำหรับรถดับเพลิง และรถเก็บขยะ มีจำนวน 1 แห่ง

แห่งที่ 4 อยู่ทางด้านทิศใต้ของโครงการหลังอาคาร T1 เป็นทางเข้า-ออกสำหรับ รถดับเพลิง และรถเก็บขยะ มีความกว้าง 8.00 เมตร เชื่อมกับถนนคลองชลประทาน ที่มีเขตทางกว้าง 25.00 เมตร จุดประสงค์ที่ทางโครงการดำเนินการเชื่อมทางเข้า-ออกบริเวณนี้ เมื่อพิจารณาการเข้าถึงพื้นที่โครงการทุกทิศทางแล้ว พบว่าพื้นที่ด้านทิศใต้ (ด้านหลังโครงการ) ซึ่งมีความเสี่ยงในการเข้าถึงพื้นที่หากเกิดเหตุเพลิงไหม้บริเวณดังกล่าว เนื่องจากไม่มีเส้นทางเข้าถึงได้ ทางโครงการได้คำนึงถึงความปลอดภัยจึงออกแบบให้มีทางเข้า-ออกเฉพาะรถดับเพลิงและรถเก็บขยะบริเวณด้านหลังโครงการ เพื่อสามารถนำรถเข้าไปสะดวกในการดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ได้ ตลอดจนการเก็บขยะเช่นเดียวกันเพื่อป้องกันไม่เหมาะสม ป้องกันกลิ่นและการแพร่กระจายของเชื้อโรคต่อผู้ใช้บริการที่อยู่ในโครงการ และหนังสือยืนยันว่าโครงการอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถอนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับถนนคลองชลประทาน ดังหนังสือรับรองเลขที่ คค 06008/บ.4/2311 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2564

#### ที่จอดรถของโครงการ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 180 คัน (รวมที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการทุพพลภาพ และคนชราจำนวน 6 คัน) (ตามกฎหมายกำหนดไม่น้อยกว่า 96 คัน) เป็นช่องจอดรถภายในอาคารและจัดแบบตั้งฉากกับทางรถวิ่ง มีขนาด (ก x ย) 2.40 x 5.00 เมตรทั้งหมด โดยที่จอดรถยนต์จะอยู่บริเวณลานจอดรถยนต์ทางทิศเหนือของโครงการทั้งหมด

โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 5 คัน เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาเป็นกรุ๊ปทัวร์ นอกจากนี้โครงการจัดให้มีจอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 37 คัน แบ่งออกเป็น 2 แห่งดังนี้

แห่งที่ 1 อยู่บริเวณลานจอดรถด้านหน้าอาคาร T2 และ 13 ใกล้กับที่จอดรถบัสจำนวน 14 คัน

แห่งที่ 2 อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกใกล้กับอาคาร T6 จำนวน 23 คัน

#### 2.3.2 ระบบน้ำใช้

##### แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะเชื่อมต่อท่อประปาจากท่อหลักของการประปาส่วนภูมิภาค โดยโครงการอยู่ในพื้นที่การประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงใหม่ (ชั้นพิเศษ) ได้อย่างเพียงพอ

##### ปริมาณการใช้น้ำและสำรองน้ำของโครงการส่วนเดิม

คาดว่าโครงการส่วนเดิมที่ยังไม่ได้เปิดดำเนินการนั้น จะมีปริมาณการใช้น้ำรวมทั้ง 6 โรงแรม เฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 349.70 ลบ.ม./วัน หรือปริมาณการใช้น้ำ 14.57 ลบ.ม./ชม. และคิดเป็นปริมาณการใช้น้ำในช่วงโมงเร่งด่วนสูงสุด 32.78 ลบ.ม./ชม. (คิดจาก 2.25 เท่า ของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย) มีรายละเอียดดัง



### การใช้น้ำกับอุปกรณ์ดับเพลิงของโครงการ

เนื่องจากโครงการไม่ใช่อาคารใหญ่พิเศษและอาคารสูง จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิง แต่เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย โครงการออกแบบให้ท่อเย็นดับเพลิงเป็นระบบบ่อบั่ก โดยจะรับน้ำผ่านหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกอาคาร จากหน่วยงานดับเพลิงที่มาให้ความช่วยเหลือหากเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคาร เพื่อต่อเชื่อมน้ำดับเพลิงเข้าสู่ท่อหลักและจ่ายน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) แยกเป็นแต่ละอาคารดังนี้

อาคาร T1 ชั้น 1 มีจำนวน 1 ตู้ ชั้น 2-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

อาคาร T2 ชั้น 1-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

อาคาร T3 ชั้น 1-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

อาคาร T4 ชั้น 1-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

อาคาร T6 ชั้น 1-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

อาคาร T7 ชั้น 1 มีจำนวน 3 ตู้ ชั้น 2-4 มีจำนวน 2 ตู้/ชั้น

โดยจะรับน้ำจากกรดดับเพลิงใกล้เคียงที่จะเข้ามาช่วยเหลือ ทั้งนี้โครงการอยู่ห่างจากศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเทศบาลนครเชียงใหม่ สถานีดับเพลิงหน่วยช่างเผือก ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการเดินทางมาถึงโครงการประมาณ 4-10 นาที นอกจากนี้ในกรณีฉุกเฉินยังสามารถใช้น้ำจากสระว่ายน้ำมาช่วยในการดับเพลิงได้ด้วยโดยโครงการได้จัดเตรียมความพร้อมสำหรับใช้เครื่องสูบน้ำต่อเข้าและสูบน้ำจากสระว่ายน้ำนำมาดับเพลิงเพลิง

### การสำรองน้ำใช้ทั่วไปของโครงการ

โครงการจะทำการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาเชียงใหม่ (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะเชื่อมท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จากท่อเมนหลักบริเวณริมถนนคันคลองชลประทานเข้ามายังพื้นที่โครงการโดยตรง นำน้ำประปามาใช้ยังสำรองน้ำใต้ดินของโครงการเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่ใต้อาคารงานระบบ จำนวน 1 แห่ง ถึงเก็บน้ำชั้นใต้ดินเป็นถังตอนกริตเสริมเหล็กมีจำนวน 1 แห่ง ผังอยู่ใต้อาคารงานระบบแบ่งเป็น

ถังที่ 1 มีปริมาตรขนาดความจุ 165 ลูกบาศก์เมตร

ถังที่ 2 มีปริมาตรขนาดความจุ 165 ลูกบาศก์เมตร

ถังที่ 3 มีปริมาตรขนาดความจุ 205 ลูกบาศก์เมตร

ดังนั้นถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ มีความจุรวม 535 ลูกบาศก์เมตร (165+165+205) ในขณะที่ความต้องการใช้น้ำของโครงการ เท่ากับ 366.08 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.46 วัน (535/366.08) สำหรับความต้องการใช้น้ำในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนสูงสุด คิดเป็น 34.31 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สามารถสำรองน้ำในช่วงชั่วโมงเร่งด่วนสูงสุดได้นาน (535/34.31) 15.59 ชั่วโมง

#### 2.3.3 สระว่ายน้ำ

รายละเอียดสระว่ายน้ำจัดให้มีสระว่ายน้ำอยู่บริเวณชั้น 4 ของอาคาร T1 มีพื้นที่ประมาณ 268 ตารางเมตร มีความลึกของสระว่ายน้ำเฉลี่ย 1.30 เมตร ปริมาตรของสระว่ายน้ำเท่ากับ 348.40 ลูกบาศก์เมตร และจัดให้มีส่วน





อำนวยความสะดวกของส้วมร่วยน้ำห้องน้ำและห้องอาบน้ำ จัดให้มี 1 จุด คือ อยู่ใกล้ส้วมร่วยน้ำโดยแบ่งเป็นห้องน้ำส่วนอุปกรณ์ทำความสะอาดส้วมร่วยน้ำ จัดให้มีห้องสำหรับเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดภายในอาคารกลับเข้าส้วม

มาตรการในการจัดการส้วมร่วยน้ำเนื่องจากโครงการจัดให้มีส้วมร่วยน้ำภายในโครงการ จึงต้องกำหนดให้มีการจัดการและการดูแลส้วมร่วยน้ำให้ได้ตามมาตรฐานกระทรวงสาธารณสุขเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบด้านสุขภาพและความปลอดภัยการส้วมร่วยน้ำ โดยที่ปรึกษากำหนดให้โครงการต้องมีการจัดการด้านต่าง ๆ ได้แก่ การจัดสุขภาพอนามัยของผู้ใช้ส้วมร่วยน้ำ การจัดการด้านความปลอดภัยด้านโครงสร้าง การจัดการด้านความปลอดภัยจากอุบัติเหตุการจมน้ำบริเวณส้วมร่วยน้ำและการจัดการด้านสาธารณสุขโรคอื่น ๆ และกฎระเบียบในการใช้ส้วมร่วยน้ำ

#### 2.3.4 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ปัจจุบันโครงการได้จัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียไว้แล้ว และยังคงเป็นไปตามแบบขออนุญาตโดยมีการออกแบบจะแยกระบบออกเป็นแต่ละอาคารอย่างชัดเจน มีรายละเอียดปริมาณน้ำเสีย และถังบำบัดของแต่ละอาคารดังนี้

##### ปริมาณน้ำเสีย และถังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนเดิม

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการส่วนเดิมทั้ง 6 โรงแรม คาดการณ์ว่ามีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นของทั้งหมดประมาณ 347.20 ลบ.ม./วัน คิดที่ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ไม่รวมน้ำเติมส้วมร่วยน้ำ) โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการแยกรายละเอียดแต่ละอาคาร

##### น้ำเสียของโครงการขอเปลี่ยนแปลง(ส่วนขยาย)

1. ปริมาณน้ำเสียของโครงการขอเปลี่ยนแปลง(ส่วนขยาย)น้ำเสียที่เกิดจากโครงการ มาจากกิจกรรมในการดำเนินชีวิตตามกิจวัตรประจำวันทั่วไปของแหล่งที่พักอาศัย เช่น การอาบน้ำชำระ ห้องส้วมและครัวทั้งนี้ น้ำเสียที่คาดว่าจะเกิดขึ้น มีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นของทั้งโครงการประมาณ 349.61 ลบ.ม./วัน คิดที่ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ไม่รวมน้ำเติมส้วมร่วยน้ำและน้ำรดน้ำต้นไม้) โดยน้ำเสียน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการแยกรายละเอียดแต่ละอาคาร

2. ระบบระบายน้ำเสียของโครงการขอเปลี่ยนแปลงและส่วนขยายน้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิดจากนั้นจะรวบรวมน้ำทั้งตามท่อหลักของแต่ละชนิดของแหล่งกำเนิด เช่น ท่อน้ำ ทั้ง ท่อส้วม ท่อจากครัว เป็นต้น ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ แนวท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการประกอบด้วยท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำและชักล้าง และห้องกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีการใช้น้ำสำหรับชำระล้างที่ไม่ใช่ส้วม

3. ขนาดรองรับระบบบำบัดน้ำเสียโครงการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 6 ชุด (รายละเอียดการรวบรวมน้ำเสียดังตารางที่ 2.5.4-3) เป็นระบบเติมอากาศแบบตะกอนเวียนกลับ (Activated Sludge System) มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร T1 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 40 ลบ.ม./วัน

อาคาร T2 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 56 ลบ.ม./วัน

อาคาร T3 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 75 ลบ.ม./วัน

อาคาร T4 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 70 ลบ.ม./วัน



อาคาร T6 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 65 ลบ.ม./วัน

อาคาร T7 จำนวน 1 ชุด มีขนาดรองรับ 70 ลบ.ม.ม./วัน

ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด เป็นถังสำเร็จรูปฝังอยู่ใต้ดิน ประกอบด้วย ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) อาคาร T2 ไม่ติดตั้งถังดักไขมันเนื่องจากไม่มีส่วนร้านอาหาร และร้านค้า ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Chamber) ส่วนเติมอากาศ (Aeration Chamber) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber) ส่วนพักน้ำใสและส่วนเก็บตะกอน (Sludge Holding Part) อย่างไรก็ตามบริเวณขอบบ่อบำบัดน้ำเสียโครงการจะทาสีแดง เพื่อเป็นสัญลักษณ์ให้ผู้พักอาศัยทราบว่าเป็นบริเวณบ่อบำบัดน้ำเสีย โดยขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียจะเริ่มจากน้ำเสียจากครัวจะถูกรวบรวมรวมเข้ามายังถังดักไขมัน ส่วนน้ำเสียจากส่วนอื่นจะถูกรวบรวมมายังส่วนแยกตะกอน และสลับต่อไปที่ส่วนเติมอากาศซึ่งน้ำเสียจะถูกจุลินทรีย์ย่อยสลายสารอินทรีย์ที่อยู่ในน้ำ จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าเข้าไปยังถังตกตะกอนเพื่อแยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจากน้ำ โดยตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศ ส่วนตะกอนกันยังจะถูกสูบไปกำจัดอีกครั้งหนึ่ง สำหรับน้ำใสที่แยกยกออกมาบางส่วนจะนำกลับมาใช้ใหม่ ส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนนิคมมานเหมินท์ซอย 8 ต่อไป มี

4. การจัดการสิ่งปฏิกูลและไขมันจะเกิดขึ้นบริเวณผิวน้ำของบ่อดักไขมัน ซึ่งจะมีชั้นไขมันแยก โดยโครงการจัดให้มีส่วนดักไขมัน จำนวน 5 ชุด (อาคาร T2 ไม่มีถังดักไขมัน) สำหรับรองรับน้ำทิ้งจากการประกอบอาหารของห้องพักและร้านอาหาร มีปริมาณกากไขมันเกิดขึ้นทั้งหมด 6.21 กิโลกรัม/วัน

### 2.3.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

จากการระบายน้ำในสภาพพื้นที่ปัจจุบันนั้นจะเป็นอาคารโรงแรม ๕ ชั้น จำนวน 6 อาคาร และพื้นที่ลานจอดรถคอนกรีตเสริมเหล็ก ในแบบขอเปลี่ยนแปลงจะดำเนินการวางท่อระบายน้ำของโครงการใหม่เพื่อให้ครอบคลุมทั่วทั้งโครงการ และออกแบบจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำขนาด 245.52 ลบ.ม. ตลอดจนมีจุดระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ 1 จุด เพื่อให้สะดวกต่อการบริหารจัดการ มีรายละเอียดการระบายน้ำภายในโครงการ ดังนี้

### 2.3.5 การจัดการมูลฝอย

#### ปริมาณและลักษณะของมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในอาคารโครงการ สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท และมีสัดส่วนมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในอาคารโครงการ สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท

ขยะย่อยสลาย คือ ขยะที่เน่าเสีย และย่อยสลายได้รวดเร็ว เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 64 ของปริมาณขยะทั้งหมด

ขยะที่ยังใช้ได้ หรือ ขยะรีไซเคิล คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุที่เหลือใช้ซึ่งสามารถนำมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ พลาสติก กล่องนม UHT เศษโลหะ ยาง เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณขยะทั้งหมด

ขยะทั่วไป คือ ขยะประเภทอื่นนอกเหนือจาก ขยะย่อยสลาย ขยะรีไซเคิล และขยะอันตรายย่อยสลายยาก และไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ห่อลูกอม ของบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณขยะทั้งหมด

ขยะอันตราย คือ ขยะที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายต่างๆ ได้แก่ วัตถุระเบิดวัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุธรรมชาติอันตราย ฯลฯ เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่



โทรศัพท์เคลื่อนที่ กระป๋องสเปรย์ เป็นต้น คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณขยะทั้งหมดเกณฑ์อัตราการเกิดขยะจากข้อมูลปริมาณมูลฝอยของเทศบาลนครเชียงใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2564

### ปริมาณมูลฝอยตามการคัดแยกคัดแยกประเภทของมูลฝอยของโครงการขอเปลี่ยนแปลง

ปริมาณมูลฝอยจะแยกตามชนิดการจัดเก็บและการจัดการขยะของกรมควบคุมมลพิษสามารถจำแนกออกได้ 4 ประเภทซึ่งเป็นการคิดร้อยละของมูลฝอยแต่ละประเภทจากน้ำหนักของมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด และนำมาคิดเป็นปริมาตรโดยคิดจากความหนาแน่นของมูลฝอยแต่ละประเภท เพื่อคำนวณหาปริมาตรห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

### การรวบรวมมูลฝอยภายในโครงการของโครงการ

1. การรวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นภายในอาคารโครงการจัดให้มีแม่บ้านคอยอำนวยความสะดวกในการเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักทุกห้อง ซึ่งโครงการจะจัดเตรียมภาชนะรองรับไว้ให้ทุกห้อง และไว้บริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรมการเกิดมูลฝอยด้วยนอกจากนี้ยังจัดเตรียมให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยติดเชื้อสำหรับรองรับหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ที่ใช้แล้ว มีรายละเอียด ดังนี้

ห้องพักของโรงแรม (รวมส่วนผู้ให้บริการ) : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 2,255.52 ลิตร/วันคิดเป็นปริมาณมูลฝอยต่อห้องสูงสุดเท่ากับ 5.46 ลิตร/ห้อง/วัน จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยไว้ในห้องพักขนาด 12 ลิตร/ห้อง จำนวน 2 ถัง โดยตั้งไว้ในห้องนอน 1 ถัง และในห้องน้ำ 1 ถัง ตามการใช้งานจริงนอกจากนี้ยังจัดให้มีภาชนะรองรับหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ที่ใช้แล้ว โดยมีขนาด 12 ลิตร/ห้อง จำนวน 1 ถัง ไว้ในห้องพักซึ่งภาชนะดังกล่าวจะระบุข้อความว่าเป็นขยะติดเชื้อสำหรับหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ไว้ชัดเจน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ระมัดระวังและมีการป้องกันในการเก็บขน ทั้งนี้ในการคัดแยกรวบรวมจะให้แม่บ้านเป็นผู้ดำเนินการและนำไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

สำนักงานและพนักงานของโรงแรม : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 273.07 ลิตร/วัน จัดให้มีถัง-รองรับมูลฝอยขนาดความจุ 60 ลิตร จำนวน 4 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียก รองรับมูลฝอยรีไซเคิล รองรับมูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยอันตรายอย่างละ 1 ถังนอกจากนี้ยังจัดให้มีภาชนะรองรับหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ที่ใช้แล้ว โดยมีขนาด 60 ลิตร/แห่ง จำนวน 1 ถัง/แห่ง ไว้บริเวณห้องโถง สำนักงาน ซึ่งภาชนะดังกล่าวจะระบุข้อความว่าเป็นขยะติดเชื้อสำหรับหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ไว้ชัดเจน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ระมัดระวังและมีการป้องกันในการเก็บขน การเก็บขนจะให้แม่บ้านเป็นผู้รวบรวมมายังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

ห้องครัวและร้านอาหาร : จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยเปียกขนาด 150 ลิตร จำนวน 6 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียกกระจายตามห้องครัว ถังรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 3 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล รองรับมูลฝอยทั่วไป และรองรับมูลฝอยอันตรายอย่างละ 1 ถัง

### 2.3.7 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าทั่วไปคาดว่าโครงการ มีปริมาณความต้องการไฟฟ้ารวมประมาณ 2,310.94 KVA แยกเป็นตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าจำนวน 3 แห่ง มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร T1 และอาคาร T2 มีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 629.79 KVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Immerse Type) ขนาด 800 KVA. จำนวน 1 ชุด ติดกับตัวอาคารบริเวณด้านหลังอาคาร T1 อาคาร T3 อาคาร T4 และอาคารงานระบบ มีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 95 KVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Immerse Type) ขนาด 800 KVA. ติดตั้งไว้บนคานาบริเวณด้านหลังอาคาร T4



อาคาร T6 และอาคาร T7 มีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 908.21 KVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Immersed Type) ขนาด 1,000 KVA. จำนวน 1 ชุด ติดตั้งด้านบริเวณด้านหลังอาคาร T6 หม้อแปลงไฟฟ้าติดตั้งไว้บนคานาบริเวณด้านหลังอาคาร T1 T3 และ T6 เพื่อลดต้นทุนไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟฟ้า จากนั้นจะเดินสายเข้าสู่ห้องควบคุมไฟฟ้าของแต่ละอาคาร ก่อนที่จะจ่ายแยกไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารต่อไป ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการติดตั้งตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าแล้ว ความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ

ระบบไฟฟ้าสำรองการเลือกใช้ระบบไฟฟ้าสำรองเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 400 KVA ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าอยู่บริเวณอาคารงานระบบ โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิทช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Emergency Distribution Board : MEDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีไฟฟ้าเกิดขัดข้อง นอกจากนี้โครงการยังได้จัดให้มีระบบสายดินเพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคระบบสำรองไฟสำหรับไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่เป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้เป็นการสำรองไฟให้กับอุปกรณ์ส่องสว่างฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าขัดข้อง จะติดตั้งไว้ในบันไดหนีไฟ และบันไดหลักทุกชั้นโครงการมีการติดตั้ง Battery ขนาด 12 - 24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำรองให้แก่อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่จำเป็นกรณีเกิดไฟฟ้าดับ เช่น ไฟส่องสว่างตามทางเดินบันไดหนีไฟ บันไดหลัก ห้องพักมูลฝอยรวม หน้าโรงลิฟท์ เป็นต้น

การเลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าของโครงการจากการศึกษาข้อมูลของ การไฟฟ้าฝ่ายผลิต (กฟผ.) พบว่าหลอด LED มีประโยชน์สำหรับการใช้งาน โครงการได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าส่องสว่างภายในโครงการ โดยจะเลือกใช้หลอดชนิด LED หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐานประหยัดพลังงานไฟฟ้า และเลือกอุปกรณ์ที่สอดคล้องกับลักษณะการใช้งานของแต่ละพื้นที่

## 2.4 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการจัดเตรียมและออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามสัดส่วนของจำนวนผู้ใช้บริการ 1 คนต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตร และตามเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมีการมีพื้นที่สีเขียวแบบยั่งยืนอย่างน้อยครั้งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารการปลูกไม้ยืนต้นและไม้พุ่ม ไม้คลุมดินของโครงการ ประกอบด้วยต้นไม้ที่มีเรือนยอด 3 ระดับดังนี้

ไม้ระดับสูง เป็นกลุ่มไม้ยืนต้น มีความสูงมากกว่า 4 เมตร พันธุ์ไม้ที่เลือกปลูก ได้แก่ จิกน้ำ มะฮอกกานี มะขามเทศต่าง เสม็ดแดง หวานน้ำโขง แอปเปิ้ลสตาร์ พะยอม ชมพูพันธุ์ทิพย์ ทองกวาว ป๊อบแคนาดา เมเปิ้ล และต้นไม้เดิมในพื้นที่โครงการที่ยังคงไว้ ได้แก่ กล้วยพัด จามจุรี สิวาติ โพธิ์ เป็นต้น

ไม้ระดับกลาง เป็นกลุ่มไม้พุ่มโดยมีความสูงตั้งแต่ 1-4 เมตร ประกอบด้วย ยี่โถแคระ สาริกาต่าง พืชมะม่วง ปริกทางกระรอก ใบกล้วย หลิวใบ เจริญฮาวาย เจริญใบมะขาม ชุ่มกระต่ายต่างพุดต่างไอริสน้ำ หนวดปลาหมึกแคระ หนวดปลาตุ๊กแคระ

ไม้ระดับต่ำ เป็นไม้พุ่มขนาดเล็กและไม้คลุมดิน มีความสูงไม่เกิน 0.2 เมตร ประกอบด้วย หญ้าถอดปล้อง และหญ้ามาเลเซีย



สำหรับการคิดพื้นที่ไม้ยืนต้นและไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน จะคิดแยกดังนี้

1. พื้นที่ไม้ยืนต้น จะคิดบริเวณพื้นที่ที่ทรงพุ่มของไม้ยืนต้นปกคลุมดินเท่านั้น กรณีปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินภายในทรงพุ่มไม้ยืนต้น คิดเพียงแค่พื้นที่ไม้ยืนต้นเท่านั้น คิดเป็น 1,703.16 ตารางเมตร
2. ไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน จะเป็นพื้นที่ที่ไม่มีทรงพุ่มของไม้ยืนต้นปกคลุม มีแต่ไม้พุ่มและไม้คลุมดินเท่านั้น คิดเป็น 600.82 ตารางเมตร

การจัดพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ.2560 โครงการมีผู้เข้าพักรวมพนักงานทั้งหมด 1,101 คน โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 2,303.98 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,703.16 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและคลุมดิน 600.82 ตารางเมตร โดยจะไม่นำพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างไม่ถึง 1 เมตร พื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้แนวอาคาร และที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภค มาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ แต่จะปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน เพื่อความสวยงาม โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งที่เป็นไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และหญ้า โดยปลูกไว้บริเวณชั้นล่างทั้งหมด โดยมีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้ใช้บริการและพนักงานเท่ากับ 2.09 ตารางเมตร/คน

