บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2
รายละเอียดโครงการ

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โรงแรม ไฮซี หัวหิน
ดำเนินการโดย	บริษัท สิริลักษณ์ หัวหิน จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 62/1 ถนนแนบเคหาสน์ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณวิฑูล โล่สิริลักษณ์
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ

2.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.2.1 สถานที่ตั้งของโครงการ

โครงการโรงแรม ไฮซี หัวหิน ดำเนินการโดย บริษัท สิริลักษณ์ หัวหิน จำกัด เป็นโครงการ โรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 56 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 4,512 ตารางเมตร มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.90 เมตร (ระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าของอาคาร 22.00 เมตร) และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 166 ตารางเมตร มีระดับความสูง 6.70 เมตร (ระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา ค.ส.ล.) นอกจากนี้ยังมี ห้องประชุม ห้องอาคาร และสระว่ายน้ำไว้บริการด้วย ซึ่งจากรายละเอียดของโครงการ พบว่า อาคารโครงการเข้าข่ายโรงแรม ประเภทที่ 3 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

2.2.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

โครงการ โรงแรม ไฮซี หัวหิน ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 56 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 4,512 ตารางเมตร ดำเนินการบนพื้นที่รวม 0-3-36 ไร่ (1,344 ตารางเมตร) บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4729 เลขที่ดิน 508 ขนาดพื้นที่ 0-1-46.9 ไร่ ของนางสาวนภาวัลย์ โล่สิริลักษณ์

ส่วนอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 166 ตารางเมตร ดำเนินการบนพื้นที่ราชพัสดุ (พื้นที่เช่า) ขนาดพื้นที่ 0-0-73 ไร่ (292 ตารางเมตร)

ภาพที่ 2.1.2 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ โรงแรม ไฮซี หัวหิน

<u>2.2.3 การจัดระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ</u>

ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่จัดไว้ภายในโครงการ ได้แก่

(1) ระบบน้ำใช้ จัดให้มีถังสำรองน้ำใต้ดิน

(2) ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย สิ่งปฏิกูล

(3) ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(4) การจัดการมูลฝอย

(5) ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

(6) ระบบเสียง

(7) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และระบบดับเพลิง

(8) ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

(9) สระว่ายน้ำเพื่อความพักผ่อนของผู้มาใช้บริการ

(10) ที่จอดรถยนต์ จำนวน 21 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน

(11) ห้องประชุม และห้องรับประทานอาหารไว้คอยบริการผู้เข้ามาใช้บริการ

2.2.4 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานของโครงการ

เมื่อเปิดดำเนินการจะมีผู้ใช้บริการและพนักงานในโครงการจำนวน 217 คน มีรายละเอียดดังนี้

(1) ส่วนของโรงแรม

- จำนวนห้องพักทั้งหมด 56 ห้อง คิดจำนวนผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง ดังนั้น มีจำนวนผู้พัก 112 คน
- พนักงาน 25 คน

ดังนั้น มีจำนวนผู้มาใช้บริการในส่วนของโรงแรมทั้งหมด 137 คน

(2) ส่วนของอาคารพาณิชย์

- พนักงานจำนวน 5 คน
- ลูกจ้างร้านกาแฟ (รวมผู้มาใช้บริการส่วนของโรงแรมและส่วนของลูกค้าร้านกาแฟสัญจรไป-มา) 75 คน

ดังนั้น มีจำนวนผู้มาใช้บริการในส่วนของอาคารพาณิชย์ทั้งหมด 80 คน

2.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการ

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการโรงแรม ไฮซี หัวหิน ตั้งอยู่ที่ถนนแนบเคหาสน์ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

2) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้าออกสู่พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนแนบเคหาสน์ โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ และโครงข่ายการจราจรบริเวณโดยรอบโครงการ ดังนี้

<u>เส้นทางที่ 1</u> ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชนเกษม) มุ่งหน้าปราณบุรีเลี้ยวซ้ายบริเวณทางแยกซอยหัวหิน 55 (ถนนชมสินธุ์) และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนแนบเคหาสน์ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน พื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ ติดกับอาณาเขตของโรงเรียนสาธุการวิทยา ตรงข้ามกับศูนย์บริการสาธารณะสุขแนบเคหาสน์

<u>เส้นทางที่ 2</u> ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) มุ่งหน้าชะอำ มุ่งหน้าตรงเข้าถนนแนบเคหาสน์ บริเวณวัดหัวหิน จะเห็นพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ ติดกับอาณาเขตของโรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา ตรงข้ามกับศูนย์บริการสาธารณสุข แนบเคหาสน์

<u>เส้นทางที่ 3</u> จากถนนหินเหล็กไฟ มุ่งหน้าซอยหัวหิน 55 (ถนนชมสินธุ์) และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนแนบเคหาสน์ จะเห็นพื้นที่โครงการอยู่ซ้ายมือ ติดกับอาณาเขตของโรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา ตรงข้ามกับศูนย์บริการสาธารณสุข แนบเคหาสน์

<u>เส้นทางที่ 4</u> จากถนนดำรงราช (หัวหินซอย 51) มุ่งหน้าถนนแนบเคหาสน์ จะเห็นพื้นที่โครงการอยู่ขวามือ ติดกับอาณาเขตของโรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา ตรงข้ามกับศูนย์บริการสาธารณสุขแนบเคหาสน์

3) การใช้ที่ดินข้างเคียง

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการเป็นโรงเรียน ศูนย์บริการสาธารณสุขแนบเคหาสน์ และอาคารพาณิชย์กึ่งที่พักอาศัย สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ พื้นที่โครงการปัจจุบันมี ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ โรงรียนมัธยมสาธุการวิทยา (1) ถัดไปเป็นห้องสมุดประชาชน และศูนย์การศึกษานอกระบบ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ ที่ราชพัสดุ ถัดไปเป็นถนนแนบเคหาสน์ ศูนย์บริการสาธารณสุข แนบเคหาสน์ (2)
ทิศใต้	ติดต่อกับ ทางหลวงท้องถิ่น (3) ถัดเป็นอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์สูง 5 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น (4)

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ โรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา (5) บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น

4) พื้นที่ศึกษา (บริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ)

ในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โรงแรม ไฮซี หัวหิน คาดว่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่จะได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรมของโครงการอยู่ในระยะรัศมี 100 เมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ ได้แก่ โรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา ห้องสมุดประชาชนและศูนย์การศึกษานอกระบบ ศูนย์บริการสาธารณสุขแนบเคหาสน์ และอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์

สำหรับพื้นที่เสี่ยงรัศมี 1 กิโลเมตร ได้แก่ โรงเรียนเทศบาลบ้านหัวหิน โรงเรียนมัธยมสาธุการวิทยา โรงเรียนดรุณศึกษา โรงเรียนสมถวิล โรงเรียนหัวหิน ห้องสมุดประชาชน ศูนย์บริการสาธารณสุขแนบเคหาสน์ วัดหัวหิน และเทศบาลเมืองหัวหิน

<u>2.2.2 แผนผังแสดงโครงการ</u>

1) การใช้ที่ดินภายในโครงการ

ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการอาคารโรงแรม ก่อสร้างบนพื้นที่ 0-3-36 ไร่ (1,344 ตารางเมตร) ส่วนอาคารพาณิชย์ดำเนินการบนพื้นที่เช่าที่ดินราชพัสดุ ก่อสร้างบพื้นที่ 0-0-73 ไร่ (292 ตารางเมตร) มีการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 2.2.2-1 โดยได้แสดงภาพการใช้ที่ดินในโครงการ และที่ตั้งของกิจกรรมทั้งหมดของโครงการ

ตารางที่ 2.2.2-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ (ส่วนโรงแรม)

ลำดับที่	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
1	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	818	60.86
2	พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	252	18.75
3	พื้นที่ลานจอดรถ ถนน และที่ว่างอื่นๆ ที่ไม่มีอาคารปกคลุม	274	20.39
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	1,344	100.00

ที่มา : บริษัท สิริลักษณ์ หัวหิน จำกัด

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารของดรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 4,512 ตารางเมตร และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 166 ตารางเมตร รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่แต่ละชั้นของแต่ละอาคารแสดงดังตารางที่ 2.2.2-2

ตารางที่ 2.2.2-2 ขนาดของพื้นที่ใช้สอยรวมแต่ละชั้น และรวมทั้งหมดในอาคาร

ชื่อโครงการ	โรงแรม ไฮซี หัวหิน
ประเภทโครงการ	โรงแรมสูง 7 ชั้น 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 1 อาคาร
จำนวนอาคาร	2 อาคาร
จำนวนห้องพัก	56 ห้อง
เจ้าของโครงการ	บริษัท สิริลักษณ์ หัวหิน จำกัด

ขนาดพื้นที่ ที่ดินในโครงการ อาคารโรงแรมขนาด 1,344 ตร.ม. (0-3-36 ไร่) และอาคารพาณิชย์ (ที่ดินราชพัสดุ) 29 ตร.ม. (0-0-73 ไร่)

ชั้น	ลักษณะการใช้พื้นที่	จำนวน	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)	หมายเหตุ
อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น					
1	โถงต้อนรับ และเคาน์เตอร์ต้อนรับ			74	
	สำนักงาน			20	
	โถงลิฟท์ และบันไดหลัก			55	
	ห้องน้ำชาย และห้องน้ำคนพิการ			19	
	ห้องน้ำหญิง			13	
	ทางเดิน			15	
	ห้องพักขยะมูลฝอยรวม			7	
	ห้องเครื่องปั๊มน้ำ			17	
	ห้องเก็บของ			12	
	ห้องไฟฟ้า			13	
	ทางเดินพนักงาน			37	
	บันไดหนีไฟ			10	
	พื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 1			292	
2	โถงลิฟท์ และบันไดหลัก			52	
	โถงเอนกประสงค์			40	
	ห้องอาหาร			113	
	ห้องประชุม			26	
	สำนักงานธุรการ			84	
	ห้องน้ำ			38	
	ทางเดิน			26	
	ห้องครัว			67	
	ห้องเก็บอาหารแห้ง (Dry Store)			11	
	ห้องเก็บอาหารแช่เย็น (Chlled Store)			11	
	ห้องเก็บอาหารแช่แข็ง (Freeze Store)			11	

2.2.3 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

ลักษณะ รูปแบบ และความสูงของอาคาร

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารโครงการ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น 1 อาคาร ระดับความสูง 22.90 เมตร (ระดับพื้นดินถึงระดับสูงที่สุดของอาคาร) และอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 1 อาคาร ระดับความสูง 6.70 เมตร (ระดับพื้นที่ถึงระดับพื้นหลังคา ค.ส.ล.)

พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่จัดสวนมีขนาดพื้นที่รวมทั้งหมด 300 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างทั้งหมด โดยจัดเป็นพื้นที่จัดไม้ยืนต้นรวม 249 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ เหลืองปรีดียาธร จำปี อินทนิลน้ำ ปีบ เป็นต้น

- ส่วนโรงแรม พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 252 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 218 ตารางเมตร
- ส่วนอาคารพาณิชย์ พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 48 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 31 ตารางเมตร

(1) แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน และต้องเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดไว้ชั้นล่าง

สำหรับอาคารโรงแรมของโครงการ (ไม่รวมที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า) ต้องการพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 137 ตารางเมตร โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่า 68.5 ตารางเมตร และต้องมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 34.25 ตารางเมตร

(2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน

กำหนดสัดส่วนของพื้นที่ “พื้นที่สีเขียว” “ใน” “ที่ว่าง” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ตามข้อกำหนดของกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่า โครงการจัดอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ดังนั้น พื้นที่ดินของโครงการ (ส่วนโรงแรม) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนตามเกณฑ์ดังกล่าวไม่น้อยกว่า (1,344x30/100)/2 201.6 ตารางเมตร

สรุป ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในส่วนพื้นที่ดินของโครงการโดยไม่รวมที่ราชพัสดุ พบว่า โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับสีเขียวและปลูกต้นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 201.6 ตารางเมตร โดยจัดเป็นพื้นที่สีเขียวรวม 252 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน 1.84 ตารางเมตร/คน (252/137) โดยจัดเป็นพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างทั้งหมด 252 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 68.5 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 218 ตารางเมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 201.60 ตารางเมตร ตามเกณฑ์ของพื้นที่สีเขียวชุมชนยังยืน ดังนั้น พื้นที่สีเขียวของโครงการจึงเพียงพอและเป็นไปตามเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มี

สัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการส่วนโรงแรม (ไม่รวมที่ราชพัสดุ) แสดงดังตารางที่ 2.3-2-1
ขนาดของพื้นที่สีเขียวแต่ละบริเวณแสดงในภาพที่ 2.3-2-1
พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นในโครงการแสดงในภาพที่ 2.3-2.2
รายละเอียดชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นในโครงการที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคใต้ดินแสดงในภาพที่ 2.3.2-3 ประกอบ

ตารางที่ 2.3-2-1 สัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการส่วนโรงแรม (ไม่รวมที่ราชพัสดุ)

เกณฑ์กำหนด		พื้นที่สีเขียวชั้นต่ำที่ต้องจัดให้มี (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวของโครงการที่จัดไว้ (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียว/ผู้พักอาศัย	≤ 1 ตร.ม./คน	137 ตร.ม. (1 ตร.ม./คน)	252 ตร.ม. (1.84 ตร.ม./คน)
พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	68.5	252
ไม้ยืนต้นชั้นล่าง	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	34.25	218
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ไม้ยืนต้น)	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ต้องจัดให้มีที่ว่าง ≥ ร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)	201.6	218

<u>พื้นที่ว่าง</u>

(OSR) ร้อยละของพื้นที่ที่มีอาคารปกคลุมดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (FAR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้คำจำกัดความเกี่ยวกับคำว่า “พื้น” ไว้ดังนี้

“<u>พื้น</u>” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตรงที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“<u>อาคารขนาดใหญ่</u>” หมายความว่าอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร (การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงชั้นดาดฟ้า) สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“<u>อาคารสาธารณะ</u>” หมายความว่าอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์การชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม

โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

"ที่ว่าง" หมายความว่าพื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปลูกสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดเป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ทั้งนี้ อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

อาคารโรงแรมของโครงการ (คิดเฉพาะในส่วนพื้นที่ดินที่เป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ของโครงการ) มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ 22.90 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารโรงแรม เท่ากับ 4,512 ตารางเมตร ดังนั้น อาคารของโครงการจึงจัดเป็น **"อาคารขนาดใหญ่"** และ **"อาคารสาธารณะ"** ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดการคำนวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายต่างๆ ดังนี้

<u>ระยะถอยร่น</u>

"บริเวณที่ 1" หมายความว่า

(1) พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากที่ดินพระราชวังไกลกังวลด้านทิศเหนือไปทางทิศเหนือ ด้านทิศตะวันตกไปทางตะวันตก และทางด้านทิศใต้ตลอดแนวออกไปเป็นระยะ 100 เมตร

(2) พื้นที่ในบริเวณทิศเหนือเริ่มจากจุดบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3525 กับถนนไปเขาเต่าไปทางทิสตะวันออกและตั้งฉากกับแนวชายฝั่งทะเลของตำบลหนองแกแล้วเลี้ยวไปทางทิศใต้ ตามแนวชายฝั่งทะเลของด้านหนองแกจนจดหลักเขตเทสบาลที่ 3 จากหลักเขตเทศบาลที่ 3 ไปทางทิศตะวันตกตามแนวเขตเทศบาลตำบลหัวหินจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3325 ฟากตะวันออก และไปทางทิศเหนือตามแนวเขตทางหลวงของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3325 ฟากตะวันออกจนจดจุดบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3325 กับถนนไปเขาเต่า

"บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของตำบลหัวหินและตำบลหนองแกเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเลของตำบลหัวหินและตำบลหนองแก โดยเริ่มจากเขตเทศบาลตำบลหัวหินด้านทิศเหนือไปทางทิศใต้ จนจดเขตเทศบาลตำบลหัวหินด้านทิศใต้ยกเว้นพื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่พระราชวังไกลกังวล

"บริเวณที่ 3" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ตลอดแนวออกไปอีกเป็นระยะ 150 เมตร

"บริเวณที่ 4" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 3 ตลอดแนวออกไปอีกเป็นระยะ 500 เมตร ยกเว้นพื้นที่บริเวณที่ 5

"บริเวณที่ 5" หมายความว่า พื้นที่ที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 (1) ตลอดแนวออกไปอีกเป็นระยะ 400 เมตร ยกเว้นพื้นที่บริเวณที่ 2 และพื้นที่บริเวณที่ 3

จากการตรวจสอบระยะห่างของแนวเขตพื้นที่โครงการจากแนวชายฝั่งทะเล โดยสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขาประจวบคีรีขันธ์ (สำเนาหนังสือตรวจสอบระยะระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวชายฝั่งทะเล ที่ คค 0309.3/455 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2555 พบว่าแนวเขตที่ดินของโครงการอยู่ห่างแนวชายฝั่งทะเลเป็นระยะทางประมาณ 280.84 เมตร ดังนั้น พื้นที่โครงการจึงอยู่ในบริเวณที่ 4 ตามเขตพื้นที่บังคับใช้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 36 พ.ศ. 2535

ทั้งนี้ ตามพื้นที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อที่ 2 ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท

<u>ความสูงของอาคาร</u>

โครงการ โรงแรม ไฮซี หัวหิน ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีความสูงจากโดยอาคารระดับพื้นดินถึงสูงสุดของอาคาร 22.90 เมตร และอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 1 อาคาร มีระดับความสูง 6.70 เมตร (ระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา ค.ล.ส.)

<u>รายละเอียดและกิจกรรมของโครงการ</u>

โครงการ โรงแรม ไฮซี หัวหิน มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถ นอกจากนี้โครงการได้จัดระบบสาธารณูโภคต่างๆ มีรายละเอียด ดังนี้

<u>แหล่งน้ำใช้</u>

โครงการจะได้รับน้ำประปาจากการประปาเทศบาลเมืองหัวหิน สำเนาหนังสือขอให้รับรองการจ่ายน้ำประปาเข้าสู่โครงการฯ จากสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน โดยโครงการจะต่อเชื่อมท่อจากท่อส่งน้ำการการประปาผ่านทางท่อเมนประปาเข้ามาหาทางด้านหน้าพื้นที่โครงการ เพื่อนำน้ำไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบจ่ายขึ้นไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

<u>ปริมาณความต้องการน้ำใช้</u>

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีอัตราการใช้น้ำประมาณ 64.83 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ไม่รวมรดน้ำต้นไม้ ที่จำนำน้ำทิ้งกับมาใช้รดน้ำต้นไม้ คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 2.689 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการใช้น้ำสูงสุด 6.05 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย) แยกเป็นปริมาณการใช้น้ำในแต่ละส่วน โดยแบ่งเป็น

- ส่วนของโรงแรมประมาณ 61.92 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 2.58 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการใช้น้ำสูงสุด 5.81 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย
- ส่วนของอาคารพาณิชย์ประมาณ 1.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 0.07 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการใช้น้ำสูงสุด 0.16 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย)

<u>ระบบการจ่ายน้ำในโครงการ</u>

การจ่ายน้ำในโครงการเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบจ่ายขึ้นโดยโครงการจะต่อท่อประปาจากท่อหลักของการประปาเทศบาลเมืองหัวหินผ่านมิเตอร์น้ำ ผ่านท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 นิ้ว นำมายังถังเก็บน้ำสำรองใช้ใต้ดินในอาคาร จำนวน 1 ถัง มีขนาด 210 ลูกบาศก์เมตร (ส่วนโรงแรม) และถังเก็บน้ำสำรองใช้ใต้ดินส่วนอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 ถัง มีขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะใช้เครื่องสูบน้ำจ่ายน้ำขึ้นไปยังห้องพักและส่วนต่างๆในอาคาร นอกจากนี้อาคารโรงแรมของโครงการยังจัดให้มีตู้ FHC จำนวน 1 แห่ง/ชั้น พร้อมระบบท่อยืนส่งจ่ายน้ำ 1 ท่อ ซึ่งเชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำสำรองจากชั้นใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงบริเวณด้านหน้าของอาคาร

Riser Diagram ระบบจ่ายน้ำประปาและท่อดับเพลิง

<u>แหล่งเก็บกักสำรองน้ำใช้</u>

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองโดยแยกเป็นส่วนโรงแรม และส่วนพาณิชย์มีรายละเอียด ดังนี้

- ส่วนโรงแรมมีถังเก็บน้ำสำรอง 1 ถัง มีขนาด 210 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้สามารถสำรองน้ำใช้ในชั่วโมงปกติได้ 81.40 ชั่วโมง หรือประมาณ 3.39 วัน และสามารถสำรองน้ำในชั่วโมงสูงสุด 36.18 ชั่วโมง ประประมาณ 1.51 วัน
- ส่วนอาคารพาณิชย์ มีถังสำรองน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง มีขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ในชั่วโมงปกติได้ 84.71 ชั่วโมง หรือประมาณ 3.53 วัน และสามารถสำรองน้ำในชั่วโมงสูงสุด 37.50 ชั่วโมง หรือประมาณ 1.50 วัน

<u>2.2.4 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน</u>

<u>ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า</u>

เมื่อเปิดดำเนินการมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 400 KVA โดยโครงการจะได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน (สำเนาหนังสือรับรองการจ่ายไฟให้แก่โครงการ จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน)

<u>ระบบจ่ายไฟฟ้า</u>

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะจ่ายไฟฟ้าแรงสูงเข้าจากทางด้านหน้าโครงการ เข้าสู่หม้อแปลงขนาด 500 ซึ่งเป็นหม้อแปลงไฟฟ้าแบบน้ำมัน ชนิดตั้งบนนั่งร้านหม้อแปลง (ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าแสดงก่อนจ่ายไฟเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) ที่ห้องเครื่องระบบไฟฟ้าบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดย MDB จะจ่ายไฟฟ้าต่อไปยัง Feeder ย่อย เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าต่อไปยังแผงรวมวงจรย่อยในแต่ละชั้น เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังห้องพักแต่ละห้องที่อยู่ในชั้นนั้นๆ

ทั้งนี้ กรณีเกิดเหตุการณ์ไฟฟ้าดับภายในอาคารโครงการได้จัดให้มีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ภายในอาคาร โดยติดตั้งในทุกชั้นที่บริเวณ ทางเดินในอาคาร ห้องครัว สำนักงาน ห้องประชุม และห้องอาหาร ซึ่งไฟฉุกเฉินดังกล่าวจะมีการทำงานโดยอัตโนมัติ โดยการส่องสว่างออกมาเพื่อให้สามารถมองเห็นทางเดินได้เมื่อไฟฟ้าดับ สามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

<u>ระบบป้องกันฟ้าผ่า</u>

เป็นการป้องกันอันตราย และความเสียหายจากฟ้าผ่าทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และป้องกันกระแสไฟฟ้าเหนี่ยวนำที่เกิดจากฟ้าผ่าไม่ให้ทำความเสียหายแก่อุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และแผงสวิทซ์ไฟฟ้าต่างๆ โครงการจะติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณดาดฟ้า โดยติดตั้งแท่งตัวนำล่อไฟ สายนำลงดิน และสายดิน โดยทดสอบความต้านทานของดินตามมาตรฐานไฟฟ้า

<u>2.2.5 ระบบเสียง</u>

เสียงโครงการไม่ได้ทำการตรวจวัด ระดับเสียงเฉลี่ย 24 ชั่วโมงในรอบ 1 วัน (Leq 24 ชม.) ค่าระดับเสียงสูงสุด (Lmax) และค่าระดับเสียงเปอร์เซ็นไทส์ที่ 90 (L90) บริเวณพื้นที่โครงการ เนื่องจากโครงการได้มีการยกเลิกมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านเสียง ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญมาตรการพิจารณารายงานฯ ในเขตพื้นที่คุ้มครองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มติให้ความเห็นชอบการยกเลิกมาตรการตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียงของดครงการแล้ว ในการประชุมครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2564 ซึ่งขณะนี้ทางสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้ทำหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วดังหนังสือที่ ปข 0014/17749 ลงวันที่ 9 กันยายน 2564

<u>2.2.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย</u>

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และดับเพลิง สรุปได้ดังนี้

1) <u>ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้</u>

1.1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alaem Control Panel ; FCP) และแผงแสดงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Graphic Annunciator ; ANN) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารในห้องไฟฟ้า ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจจับ และเครื่องตรวจจับความร้อน ที่ติดตั้งตามห้องที่กำหนดไว้ทำงานไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง จะส่งสัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าจะตัดสวิทซ์เสียง แต่หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียงในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งเสียงสัญญาณเตือนไปยังบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้และหรือบริเวณอื่นพร้อมกันหมด

1.2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ

- ชุดกดแจ้งเหตุ (Fire Alarm Manual Station) เป็นอุปกรณีแจ้งเหตุด้วยมือชนิดดึงซึ่งมีกระจกครอบ โดยเมื่อมีผู้ดึงปุ่มสวิทซ์กุญแจ (Key Switch) สัญญาณจะส่งไปที่แผงควบคุม เครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Alarm Bell) โดยโครงการจะติดตั้งสูงจากพื้น 1.5 เมตร โดยติดตั้งบริเวณทางเดิน ใกล้โถงลิฟต์
- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งทั้งชนิดไอโอโนเซชั่นชนิดติดเพดานซึ่งเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันแบบใช้อนุภาคไออนในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ทั้งชนิดมองเห็นด้วยตาเปล่าและไม่สามรถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะต้นๆ และชนิด (Combinaion Rate of Rise and Fixed Temperature Detector) เป็นแบบตรวจจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ โดยเครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราพิกัดที่ตั้งไว้ โดยติดตั้งไว้ในห้องพัก โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ ห้องพนักงาน ห้องอาคาร

และห้องสำนักงาน และโดยเมื่อเกิดเหตุจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมแล้วส่งต่อไปยัง Fire Alarm Bell

- เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นแบบตรวจจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ โดยเครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเกินอัตราพิกัดที่ตั้งไว้ เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมแล้วส่งต่อไปยัง Fire Alarm Bell โดยจะติดตั้งไว้ในห้องครัว บริเวณทางเดินรถ และบริเวณโถงทางเดิน และโถงลิฟต์

1.3) อุปกรณ์สัญญาณเตือนเพลิงไหม้

อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Bell) แบบกระดิ่ง โดยจะติดตั้งคู่กับชุดกดแจ้งเหตุทุกจุดในแต่ละชั้นของอาคาร โดยติดตั้งบริเวณทางเดิน ใกล้โถงลิฟต์

2) <u>ระบบผจญเพลิง ประกอบด้วย</u>

2.1) ท่อเย็น (Stand Piqe System)

ท่อยืนเป็นท่อโลหะผิวเรียบทาด้วยสีน้ำมันสีแดงมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อยืน/อาคาร จัดเป็นท่อแห้ง โดยท่อยืนเชื่อมต่อกับหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 นิ้วครึ่ง หรือ 65 มิลลิเมตร จำนวน 1 หัวรับ ติดตั้งไว้อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร Riser Diagram

2.2) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Cabinet)

ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.5 นิ้ว สายฉีดน้ำดับเพลิงแบบมือถือ 1 เครื่อง (ABC Type) ขนาด 15 ลิตรในแต่ละตู้ โดยมีการติดตั้งตู้ FHC ไว้บริเวณด้านหน้าบันไดหลัก

2.3) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (Fire Department Connector; FDC)

จัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงเพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงกรณีเกิดอัคคีภัย จำนวน 1 หัวรับมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร โดยติดตั้งไว้บริเวณด้านหน้าอาคารโรงแรมใกล้ทางเข้า-ออก (ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง)

3) <u>เครื่องดับเพลิงแบบถือถือ</u>

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นชนิดบรรจุผงเคมีแห้ง ขนาด 4.5 กิโลกรัม โดยติดตั้งไว้ภายในตู้สายฉีดดับเพลิงทุกตู้ โดยมี 1 จุดต่อชั้น

4) <u>ป้ายบอกทางหนีไฟ</u> (Fire Exil Light)

เป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสง และมีตัวอักษร “Fire Exit” ที่เปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อไฟดับ โดยตัวหนังสือมีขนาด 15 เซนติเมตร ป้ายมีลักษณะเป็นกล่อง Stainless Steel ภายในบรรจุหลอดฟูออเรสเซนต์ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณทางเดินก่อนถึงบันไดหลักและบันไดหนีไฟ

5) <u>ไฟฉุกเฉิน</u> (Emergency Light)

เป็นชนิดที่ใช้พลังงานจากแบเตอรี่แห้ง สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง ติดตั้งไว้บริเวณทางเดินในช่องบันได้หนีไฟ ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานโดยอัตโนมัติโดยส่องแสงออกมาเพื่อให้สามารถมองเห็นทางเดินได้

6) <u>แผนอพยพและจุดรวมพล</u>

กำหนดให้โครงการจัดให้มีการซ้อมแผนอพยบและดับเพลิงเป็นประจำอย่างปีละ 2 ครั้ง และจัดให้มีจุดรวมพล 2 แห่ง แยกเป็นของพนักงานและผู้มาใช้บริการของโรงแรม มีพื้นที่ 70 ตารางเมตร แต่เนื่องจากบริเวณดังกล่าวปลูกไม้ยืนต้น จึงคิดพื้นที่สำหรับรวมคนเพียง 60% ของพื้นที่ทั้งหมด จึงมีพื้นที่สำหรับรวมพล 42 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วน 0.30 ตารางเมตร/คน (42 ตร.ม./137 คน) และส่วนของอาคารพาณิชย์ มีพื้นที่ 39 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วน 0.48 ตารางเมตร/คน (39 ตร.ม./80 คน) จึงเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน

2.2.7 การจราจร

ทางเข้า – ออกโครงการ

โครงการจะเชื่อมทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร ผ่านที่ราชพัสดุเพื่อเชื่อมต่อกับถนนแนบเคหาสน์

พื้นที่จอดรถยนต์

โครงการจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ จำนวน 21 คัน โดยจัดที่จอดรถไว้บริเวณใต้อาคาร และบริเวณด้านหน้าของโรงแรม ซึ่งเป็นแบบทำมุมตั้งฉากกับทางเดินรถ ขนาดไม่น้อยกว่า 2.4x5.0 เมตร จำนวน 19 คัน และแบบขนานด้านข้าง ขนาดไม่น้อยกว่า 2.4x6.0 เมตร จำนวน 2 คัน รวมจำนวนที่จอดรถ 21 คัน รวมทั้งได้จัดให้มีที่จอดรถไว้สำหรับผู้พิการ 1 คัน บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ และจัดให้มีที่จอดรถจักยานยนต์ จำนวน 5 คัน บริเวณด้านข้างอาคาร ขนาด 1x2 เมตร

ระบบการจราจรภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีการเดินรถภายในโครงการ แบบทิศเดียว (One Way) มีความกว้างของถนน 6.0 เมตร และ 3.5 เมตร

2.2.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศ

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) ซึ่งจะได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้มีความเหมาะสมกับขนาดของห้องพัก และส่วนบริการต่างๆ ในโครงการ โดยมีขนาดของเครื่องปรับอากาศที่ใช้รวม 64.1 ตัน

2.4.10 การใช้ที่ดิน

การจัดภูมิสภาปัตย์ และการใช้ที่ดินภายในโครงการ

ภายในพื้นที่ก่อสร้างอาคารโรงแรม ก่อสร้างบพื้นที่ 0-3-36 (1,344 ตารางเมตร) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคาร 818 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียว 252 ตารางเมตร และที่เหลือเป็นพื้นที่ถนนทางวิ่งรถ และที่ว่าง 274 ตารางเมตร ส่วนอาคารพาฯชย์ ก่อสร้างบนพื้นที่ 0-0-73 (292 ตารางเมตร) มีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการเป็นพื้นี่ก่อสร้างอาคาร 166 ตารางเมตร

การจัดภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการนั้นได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 300 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างทั้งหมด และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 249 ตารางเมตร

- ส่วนโรงแรม พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 252 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 218 ตารางเมตร
- ส่วนอาคารพาณิชย์ พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 48 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 31 ตารางเมตร

<u>อัตราส่วนของพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่โครงการ</u>

ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากระรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในพื้นที่ดินของโครงการโดยรวมที่ราชพัสดุ พบว่า โครงการจัดให้มีพื้นที่สำหรับสีเขียวภายในบริเวณต่างๆ มีพื้นที่รวม 252 ตารางเมตร ในขณะที่มีจำนวนผู้ใช้บริการและพนักงานในส่วนโรงแรม 137 คน ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้ใช้บริการและพนักงานคิดเป็น 1.84 ตารางเมตร/คน ซึ่งไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้

ภายในโครงการมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม คิดเป็นร้อยละ 39.14 ของพื้นที่โครงการ

หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม

หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเทศบาลเมืองหัวหิน ระบุว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.1 กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการอาศัยหนาแน่นมาก กำหนดให้เพื่อใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 5 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ซึ่งเทศบาลเมืองหัวหิน ได้ตรวจสอบบริเวณพื้นที่โครงการแล้ว สามารถดำเนินการเป็นโรงแรมได้

<u>2.4.11 สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค</u>

1) สิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไป

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่

- สระว่ายน้ำ 1 แห่ง
- ห้องอาหาร
- ห้องประชุม
- ระบบรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 5 คัน

2) สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการทุพพลภาพและคนชรา

จากการตรวจสอบกับกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 กับลักษณะการดำเนินโครงการซึ่งเป็นโรงแรมต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการไว้ ดังนี้

2.1 **ห้องพัก** : กำหนดไว้ "โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เข้าไปใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อจำนวนห้องพักทุกๆ 100 ห้อง"

การดำเนินโครงการมีห้องพัก 56 ห้อง จึงไม่ได้จัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

2.2) **ห้องส้วม** : กำหนดให้ "ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เข้าไปใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้"

โครงการจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ไว้บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 1 ห้อง และบริเวณชั้น 7 จำนวน 1 ห้อง

2.3) **ทางลาดและลิฟต์** : "หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 20 มิลลิเมตร ให้มีทางลาดหรือลิฟต์ระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันไม่เกิน 20 มิลลิเมตร ต้องปาดมุมพื้นที่ส่วนต่างระดับกันไม่เกิน 45 องศา"

ระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 20 มิลลิเมตร โครงการจึงจัดให้มีทางลาดจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคารสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพและคนชราไว้ 1 แห่งบริเวณด้านหน้าของอาคาร เพื่อเข้าถึงการใช้บริการของอาคาร

2.4) **ลิฟต์** : "อาคารที่มีจำนวนโรงแรมชั้นตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป ต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราได้ใช้ระหว่างชั้นอาคาร"

โครงการได้จัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 แห่ง ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ของอาคารขึ้นมาจนถึงห้องพักชั้นที่ 7

2.5) **ที่จอดรถผู้พิการ** : " อาคารโรงแรม ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 1 คัน ซึ่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการต้องมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ"

เนื่องจากโครงการจัดที่จอดรถไว้ทั้งหมด 21 คัน จึงต้องจัดที่จอดรถสำหรับผู้พิการไว้อย่างน้อย 1 คัน โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการไว้ 1 คัน ซึ่งที่จอดรถมีขนาดกว้าง 2.4 เมตร ยาว 6 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างกว้าง 1 เมตร เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้า – ออก ของผู้พิการ/สูงอายุ