

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไทย บัว ทาวเวอร์ ส่วนขยาย (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ และเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (ดูรูปที่ 2.1-1 ประกอบ) ดำเนินการโดย นิติบุคคลอาคารชุด ไทย บัว ทาวเวอร์ โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างรอการพัฒนา
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	สวนไดโนเสาร์ พัทยา (สถานที่ท่องเที่ยว)
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนธาราจำลอง และที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น)

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่พาณิชย์ ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 4 อาคาร อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 685 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 630 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 55 ห้อง) และอาคารส่วนกลาง ได้แก่ อาคารพิกุลฝอยรวม ขนาดความสูง 1 ชั้น อาคารเก็บของ 1 ขนาดความสูง 1 ชั้น อาคารเก็บของ 2 ขนาดความสูง 1 ชั้น อาคารงานระบบส่วนกลาง ขนาดความสูง 1 ชั้น อาคารงานระบบ MDB ขนาดความสูง 1 ชั้น อาคารป้อมยาม ขนาดความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน [REDACTED]

2.3 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ

2.3.1 ระบบน้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำ 520.11 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบนอาคาร ความจุรวม 1,812.02 ลูกบาศก์เมตร

2.3.2 การจัดการน้ำเสีย

1) ระบบรวบรวมน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคารจะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวมรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่าง ระบบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ

2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 3 ชุด เพื่อรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการแต่ละอาคาร ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-01 เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย คสล. แบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Activated Sludge Process : AS) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสีย 240 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-02 เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย คสล. แบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Activated Sludge Process : AS) ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสีย 240 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-03 เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย คสล. แบบเกรอะ-กรองไร้อากาศ และระบบเติมอากาศแบบมีตัวกลางยึดเกาะ ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสีย 18 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) ปริมาณก๊าซมีเทน

โครงการคำนวณหาปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น โดยระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-01 จะมีปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น 1,584 ลิตร/วัน ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร ระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-02 จะมีปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น 1,584 ลิตร/วัน ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร และระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-03 จะมีปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น 297 ลิตร/วัน ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร

3) ปริมาณก๊าซมีเทน

โครงการคำนวณหาปริมาณ Aerosol ที่เกิดขึ้น โดยระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-01 จะมีปริมาณ Aerosol ที่เกิดขึ้น 0.023 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร ระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-02 จะมีปริมาณ Aerosol ที่เกิดขึ้น 0.023 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร และระบบบำบัดน้ำเสีย WWTP-03 จะมีปริมาณ Aerosol ที่เกิดขึ้น 0.008 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ออกแบบให้มีพื้นที่บ่อบำบัด 2.51 ตารางเมตร

2.3.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการประกอบด้วย ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ระบบระบายน้ำภายในอาคาร และระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

2.3.4 การจัดการมูลฝอย

โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นทั้งโครงการประมาณ 2,332 กิโลกรัม/วัน โดยต้องจัดให้มีอาคารห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ด้านทิศใต้ของโครงการ ขนาดพื้นที่ 41.41 ตารางเมตร สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ 34.51 ลูกบาศก์เมตร หรือเทียบเท่าปริมาณมูลฝอยจากโครงการ 3 วัน กรณีที่รถเก็บมูลฝอยจากเทศบาลตำบลนาจอมเทียนไม่สามารถมาเก็บมูลฝอยได้ ภายในห้องพักมูลฝอยรวมแบ่งออกเป็น 4 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยทั่วไป และห้องพักมูลฝอยอันตราย และต้องจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละครั้ง โดยน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจะถูกรวบรวมและบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

2.3.5 ระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการจะได้รับบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน ซึ่งจะจ่ายไฟฟ้าเข้าจากทางด้านหน้าโครงการเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 หม้อแปลง โดยโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงแบบนั่งร้านบนเสาไฟฟ้า

2.3.6 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งไว้ในแต่ละห้องชุดพักอาศัย ห้องนิติบุคคลอาคารชุด โถงลิฟต์โดยสาร และโถงต้อนรับ โดยมีขนาดตันความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 1,668 ตันความเย็น และจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ส่วนระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ไว้ที่ส่วนต่าง ๆ เช่น ห้องน้ำภายในห้องพัก เป็นต้น

2.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์-เครื่องมือในการป้องกันและเตือนอัคคีภัยเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563 สรุปรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบเตือนอัคคีภัย เช่น แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) อุปกรณ์แจ้งเหตุติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุแบบใช้มือและระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ

2) ระบบป้องกันอัคคีภัย เช่น ระบบท่อน้ำดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ถังดับเพลิงแบบมือถือ หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) การสำรองน้ำดับเพลิง ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โครงการจัดให้มีระบบดับเพลิงหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งส่วนต่างๆ ของอาคารโครงการ ได้แก่ อาคาร 1 อาคาร 2 อาคาร 3 อาคาร 4 และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์

3) ป้ายบอกทางหนีไฟ

4) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่

5) ป้ายบอกชั้น

6) ไฟฉุกเฉินอัตโนมัติชนิดแบตเตอรี่แห้ง (Emergency Light)

7) บันไดหนีไฟ

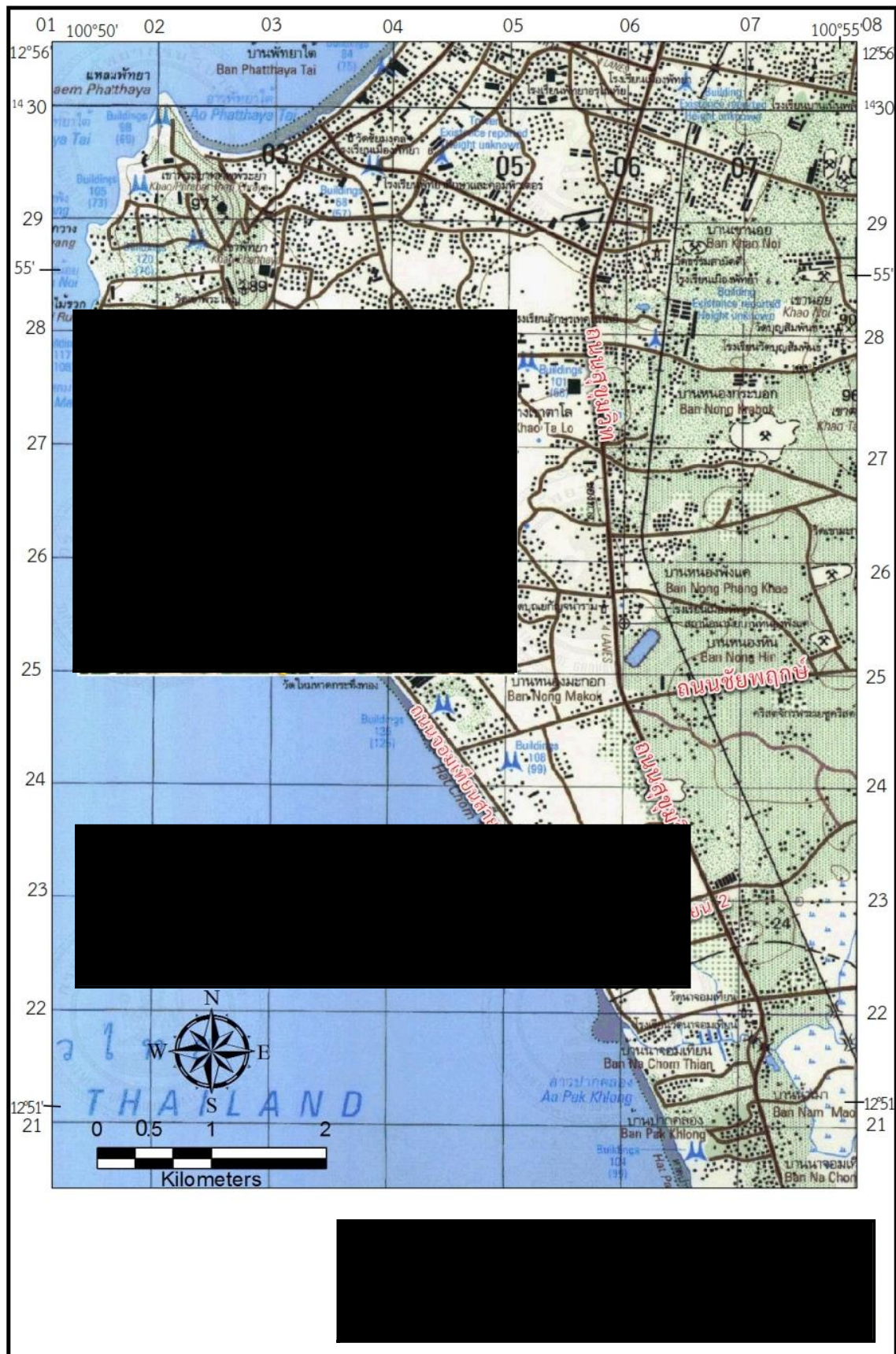
8) แผนอพยพและจุดรวมพล

2.3.8 ระบบจราจรภายในโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นถนนสาธารณะจ่ายอม โครงการจะใช้ถนนสาธารณะจ่ายอมดังกล่าว ซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง เนื่องจากมีการเชื่อมถนนสาธารณะ (ซึ่งมีความยาวตลอดแนวเริ่มจากจุดที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทจนไปบรรจบกับถนนพญาตัดใหม่) ทั้งนี้ ที่จอดรถยนต์ของโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า จำนวน 185 คัน โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 213 คัน

2.3.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ทั้งโครงการ 4,247.60 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ทั้งหมด 3,624.22 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ปลูกต้นไม้ขนาดพื้นที่ปลูกน้อยกว่า 1 ตารางเมตร) โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 2,841.93 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวบนโครงสร้างอาคารชั้นใต้ดิน 782.29 ตารางเมตร มีการปลูกไม้ยืนต้น 2,283.76 ตารางเมตร และปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ เสม็ดแดง กระพี้จั่น ชงโค มะเกลือ เสลา มะฮอกกานี ไทรเกาหลี ขาไก่เขียว แก้ว คล้ามลาย เดหลี พลับพลึงหนู และหญ้ามาเลเซีย



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ