

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ ซิกเนเจอร์ แอร์พอร์ต (The SIGNATURE Airport) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) ตั้งอยู่ที่ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ (ถนนสายหาดใหญ่-สนามบิน) ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยพื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบปัจจุบัน ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ (ถนนสายหาดใหญ่-สนามบิน)
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ว่าง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	สถานประกอบการ 2 Car

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

ลักษณะโครงการจัดเป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม มีจำนวนห้องพักโรงแรมรวมทั้งสิ้น 150 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 9-1-97.3 ไร่ (หรือประมาณ 15,189.20 ตารางเมตร) โดยภายในโครงการ ประกอบด้วย

- อาคารร้านอาหาร ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 อาคาร
- อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) มีจำนวนห้องพัก 58 ห้อง จำนวน 1 อาคาร
- อาคารพาณิชย์กรรม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร C) จำนวน 1 อาคาร
- อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) มีจำนวนห้องพัก 92 ห้อง จำนวน 1 อาคาร
- อาคารห้องประชุม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร E) จำนวน 1 อาคาร

อีกทั้ง ส่วนบริการต่างๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำ พร้อมด้วยพื้นที่สีเขียว และสาธารณูปโภคต่างๆ

2.3 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) = 1.45 : 1

(2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (Open Space Ratio : OSR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 = 6,941.51 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่า 10 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุด (610.78 ตารางเมตร)

(3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio : BCR) = 54.30

2.4 จำนวนประชากรของโครงการ

โครงการมีผู้ใช้บริการและพนักงานโครงการจำนวน 932 คน

2.5 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำทั้งสิ้น 143.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาหาดใหญ่ (ชั้นพิเศษ) ซึ่งโครงการจะทำการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาหาดใหญ่ (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะต่อท่อเพื่อรับน้ำประปามาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ ซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ถัง มีความจุประมาณ 297 ลูกบาศก์เมตร โดยจะไหลเข้าสู่บ่อเก็บน้ำใต้ดินด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity Flow) จากนั้น จึงจะใช้เครื่องสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำสำเร็จรูปบนอาคาร ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นอาคารร้านอาหาร ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 3 ถัง อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 6 ถัง อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) จำนวน 6 ถัง และอาคารห้องประชุม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร E) จำนวน 6 ถัง มีความจุรวมประมาณ 105 ลูกบาศก์เมตร รวมมีการสำรองน้ำทั้งหมด 402 ลูกบาศก์เมตร โดยจะทำการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำบนอาคาร ลงไปยังทุกๆ ชั้นของแต่ละอาคาร

2.5.2 การจัดการน้ำเสีย

น้ำเสียเกิดขึ้นทั้งโครงการเท่ากับ 110.86 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 115 ลูกบาศก์เมตร/วัน พร้อมทั้งจัดให้มีระบบการกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการด้วยวิธี Biological Oxidation โดยใช้บ่อดินขนาด 15.30 ตารางเมตร และใช้ถังบำบัด Aerosol จำนวน 1 ชุด เพื่อบำบัดละอองน้ำ (Aerosol) จากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

2.5.3 การจัดการสระว่ายน้ำ

โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อบริการแก่ผู้ใช้บริการภายในโครงการ จำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้น 1 ของอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะ และได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล โดยเสนอมาตรการจัดการสระว่ายน้ำให้เป็นไปตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจกรรมอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน” โดยมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันและลดผลกระทบดังกล่าว

2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ความลาดเอียง 1:200 โดยมีบ่อพักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อน้ำในบ่อพักน้ำ จำนวน 1 ขนาดความจุ 200 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำส่วนเกินของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ 0.28 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ไม่เกิน 0.28 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ทั้งนี้ การระบายน้ำออกจากบ่อพักน้ำตามแนวท่อเพื่อไปยังบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักมูลฝอย และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

2.5.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,290 ลิตร/วัน หรือประมาณ 4.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ พื้นที่อาคารเดิม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารร้านอาหาร ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร A) อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) อาคารพาณิชย์กรรม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร C) สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ 4.61 ลูกบาศก์เมตร (ความสูงในการกองเก็บที่ 1.2 เมตร) และพื้นที่อาคารใหม่ ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) รองรับมูลฝอยจากอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) และอาคารห้องประชุม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร E) สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ 9.39 ลูกบาศก์เมตร (ความสูงในการกองเก็บที่ 1.2 เมตร) โดยห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ มีความเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการ โดยโครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบให้บริการจัดเก็บมูลฝอยของเทศบาลเมืองควนลัง

2.5.6 ระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน

1) ระบบไฟฟ้า

โครงการจะได้รับบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหาดใหญ่ โดยจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมเดินสายไฟจากหม้อแปลงเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายให้กับส่วนต่างๆ ภายในโครงการ โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

(1) ระบบไฟฟ้าปกติ

ระบบไฟฟ้าปกติของโครงการ แบ่งเป็นพื้นที่อาคารเดิม และพื้นที่อาคารใหม่ โดยแต่ละพื้นที่ที่มีความต้องการไฟฟ้าดังนี้

- พื้นที่อาคารเดิม มีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 774.26 KVA โดยทำการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแบบ Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งบนแท่งคอนกรีตนั่งร้านซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการไฟฟ้าระบบ 33 KV-415/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในสภาวะปกติ

- พื้นที่อาคารใหม่ ได้แก่ อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) มีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 608.93 KVA โดยทำการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแบบ Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งบนแท่งคอนกรีตนั่งร้านซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการไฟฟ้าระบบ 33 KV-415/230 V และอาคารห้องประชุม ขนาดความสูง 2 ชั้น (อาคาร E) มีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 484.96 KVA โดยทำการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแบบ Oil Type ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งบนแท่งคอนกรีตนั่งร้านซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการไฟฟ้าระบบ 33 KV-415/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในสภาวะปกติ

(2) ระบบไฟฟ้าสำรองและระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน

ติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับไฟส่องสว่างฉุกเฉินได้นาน 12 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้าแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นๆ สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน รวมถึงติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินโดยสำรองจากแบตเตอรี่ ซึ่งสามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง

2) การอนุรักษ์พลังงาน

หลอดไฟและอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่นๆ กำหนดให้เป็นแบบประหยัดพลังงาน พร้อมทั้งกำหนดกิจกรรมอนุรักษ์พลังงานภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของเจ้าของโครงการโดยมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน และการกำหนดมาตรการด้านการอนุรักษ์พลังงานสำหรับผู้ใช้บริการ

2.5.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศ (Air Conditioning System) เช่น ภายในห้องพักทุกห้อง ห้องสำนักงาน ห้องประชุม เป็นต้น ขนาดของเครื่องปรับอากาศพิจารณาติดตั้งตามความเหมาะสมของขนาดพื้นที่ใช้ประโยชน์ โดยระบบปรับอากาศของโครงการมีขนาดความเย็นรวม 538.05 ตัน สำหรับพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ ได้ออกแบบให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ โดยมีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น และระบบระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ส่วนห้องน้ำในห้องพักแต่ละห้อง เป็นต้น

2.5.8 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

(1) โครงการจึงได้ออกแบบรายละเอียดอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) และอาคารห้องประชุม (อาคาร E) ให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดิน ที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และกฎกระทรวงการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โดยออกแบบให้มีความเหนียวอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 26 หรือ 27

(2) โครงการมีแผนปฏิบัติการฉุกเฉิน และการอพยพคนในกรณีเกิดแผ่นดินไหว เพื่อเป็นแนวทางให้พนักงาน และผู้ให้บริการในโครงการปฏิบัติ

2.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนภัย ดังนี้

1) ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) อุปกรณ์ส่งสัญญาณให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) อุปกรณ์กดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) และสัญญาณเสียง (Fire Alarm Speaker) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ระบบไฟฟ้าสำรอง แบตเตอรี่ไฟ ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่

2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น 1 ท่อ/อาคาร โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอก (Fire Department Connector : FDC) Check Valve จำนวน 1 ชุด/อาคาร และตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) แต่ละอาคาร

3) แผนการอพยพหนีไฟ โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงที่รับผิดชอบพื้นที่โครงการมาฝึกอบรมให้เป็นประจำ

4) **จุดรวมพล** โครงการจะกำหนดจุดรวมพลบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 2 จุด ได้แก่ บริเวณระหว่างอาคารร้านอาหาร ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร A) และอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) ขนาดพื้นที่ 60.72 ตารางเมตร และด้านข้างอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (อาคาร B) ขนาดพื้นที่ 229.12 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่จุดรวมพลทั้งโครงการเท่ากับ 289.84 ตารางเมตร โดยมีจำนวนผู้ใช้บริการและพนักงานในโครงการ 932 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมพลต่อจำนวนคนในโครงการเท่ากับ 0.31 ตารางเมตร/คน ซึ่งไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน สามารถรองรับจำนวนผู้ใช้บริการภายในโครงการและพนักงานได้อย่างเพียงพอ

2.7 ระบบการจราจรภายในโครงการ

1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า จำนวน 1 จุด และทางออก 1 จุด แยกจากกันบริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ (ถนนสายหาดใหญ่-สนามบิน) เขตทางกว้าง 40 เมตร ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีต มีขนาดกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ส่วนใหญ่จัดให้มีการเดินรถแบบทิศทางเดียว ยกเว้นบริเวณอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น (อาคาร D) จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทางสำหรับช่องทางผิวจราจรของรถยนต์ภายในโครงการที่จัดเตรียมไว้จะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน รวมทั้งได้แสดงผังตำแหน่งการติดตั้งสัญลักษณ์จราจรต่างๆ ได้แก่ ลูกศรแสดงทิศทางการจราจรบริเวณทางเข้า-ทางออก เน้นชะลอความเร็ว และกระຈกนูน เป็นต้น เพื่อให้รถที่จะเข้า-ออกโครงการสามารถวิ่งได้โดยสะดวกและเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย

2) ที่จอดรถยนต์

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 กฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 108 คัน โดยเป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน 103 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 45 คัน ซึ่งผู้มาใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมสามารถจอดรถยนต์ได้ในตำแหน่งที่จอดรถแต่ละอาคารได้อย่างสะดวกและเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 20 คัน

2.8 การจัดการระบบความปลอดภัยของโครงการ

โครงการเลือกระบบรักษาความปลอดภัย เพื่อความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้พักอาศัย 2 ระบบ ดังนี้ ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) และระบบควบคุมการเข้า-ออก (Access control) รวมถึงมีแผนการปฏิบัติในสถานการณ์ต่างๆ ได้แก่ แผนเฝ้าระวังและป้องกันเหตุ แผนกรณีเผชิญเหตุวินาศกรรม และแผนบำบัดฟื้นฟู

2.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 1,656.87 ตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 841.08 ตารางเมตร ตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนกำหนด