

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ อาคารสวัสดิการที่พักอาศัยพนักงาน (ส่วนขยาย) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย ส่วนเดิม ได้แก่ อาคารอยู่อาศัยรวม 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารโรงอาหาร 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ส่วนขยายได้แก่ อาคารอยู่อาศัยรวม 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมส่วนเดิมและส่วนขยาย 28,210.80 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ อาคารสวัสดิการที่พักอาศัยพนักงาน (ส่วนขยาย) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2568 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส. 1010.5/14379 ลงวันที่ 10 กันยายน 2564 ทางบริษัท บริษัท เจริญชัย ไทร์ (ประเทศไทย) จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิค จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสวัสดิการที่พักอาศัยพนักงาน (ส่วนขยาย) บริษัท ปรีช เจริญพาน ไทร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA 3) ตำบลหนองเสือช้าง อำเภอนองใหญ่ จังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการเพื่อเป็นที่พักอาศัยให้กับพนักงานบริษัท (ไม่เสียค่าใช้จ่าย) ประกอบด้วย ส่วนเดิม ได้แก่ อาคารอยู่อาศัยรวม 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารโรงอาหาร 2 ชั้น 1 อาคาร ส่วนขยาย ได้แก่ อาคารอยู่อาศัยรวม 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมส่วนเดิมและส่วนขยาย 28,210.80 ตารางเมตร ตามตำแหน่งพิกัดภูมิศาสตร์ที่ 13° 05' 55.4" N และ 101° 16' 57.5" E

สำหรับบริเวณพื้นที่โดยรอบที่ติดกับพื้นที่โครงการ มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนของนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด 3 กว้าง 14 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่บ่อน้ำมันของนิคมฯ
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่สีเขียวและแนวป้องกันของนิคมฯ ถัดไปเป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่านอก นิคมฯ
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่สีเขียวและแนวป้องกันของนิคมฯ ถัดไปเป็นพื้นที่บ่อน้ำมันของนิคมฯ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาของนิคมฯ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

สามารถเดินทางโดยใช้รถยนต์เป็นหลัก โดยทางเข้าออกโครงการเชื่อมกับทางหลวงชนบทหมายเลข 3007 รายละเอียดดังนี้

จากกรุงเทพมหานคร ใช้ถนนมอเตอร์เวย์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 7) เลี้ยวซ้ายออกจากมอเตอร์เวย์เข้าสู่อำเภอบ้านบึง ด้วยถนนบ้านบึง-แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) ขับตามเส้นทางแล้วเมื่อถึงแยกอำเภอบ้านบึง ด้วยถนนบ้านบึง-แกลง (ทางหลวงหมายเลข 344) ขับตามเส้นทางแล้วเมื่อถึงแยกอำเภอนองใหญ่ เลี้ยวขวาเข้าถนนปลวกแดง-หนองใหญ่ (ทางหลวงหมายเลข 3245) เลี้ยวขวาตรงสี่แยกบ้านท่าจาม เพื่อเข้าสู่ถนนห้วยมะระ-ท่าจาม (ทางหลวงชนบท ขบ. 3007) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 3 จะอยู่ทางด้านซ้ายและเมื่อเข้าสู่นิคมฯ แล้วโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายของนิคม

การเดินทางด้วยรถสาธารณะสามารถเดินทางได้โดยรถทัวร์ ขึ้นที่สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพ (เอกมัย) สายรถที่ไปแกลง หรือจันทบุรี และลงที่สถานีขนส่งอำเภอนองใหญ่ จากนั้นต่อรถสองแถวสาธารณะเข้าไปยังโครงการ ส่วนรถตู้โดยสารสาธารณะ ขึ้นที่สถานีขนส่งหมอชิต สายบ้านบึง-จันทบุรี และมาลงที่สถานีขนส่งอำเภอนองใหญ่หรือสี่แยกอำเภอนองใหญ่ จากนั้นต่อรถสองแถวสาธารณะเข้าไปยังโครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

1.3.1 โครงการส่วนเดิม

โครงการเป็นอาคารสวัสดิการที่พักอาศัยพนักงาน ประกอบด้วย อาคารโรงอาหาร 1 อาคาร ความสูง 8.9 เมตร พื้นที่ใช้สอย 1,548.40 ตารางเมตร และอาคารที่พักอาศัยพนักงานประเภทที่อยู่อาศัยรวม 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 15.9 เมตร ประกอบด้วยห้องพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 28 ห้อง ห้องพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 49 ห้อง รวมห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 77 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 3,904 ตารางเมตร ซึ่งโครงการดังกล่าวไม่เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 5 ชั้น เลขที่ 0459/2563 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2563 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงอาหาร เลขที่ 0602/2563 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2563

1.3.2 โครงการส่วนขยาย

ต่อมาบริษัท ปรีช เจริญ ไทร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความประสงค์ที่จะขยายที่พักอาศัยเพื่อรองรับให้เพียงพอกับพนักงาน โดยมีโครงการส่วนขยาย คือ อาคารสวัสดิการที่พักอาศัยพนักงาน 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 552 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 126 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 175 คัน

1.4 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการมีกิจกรรมหลักคือเป็นที่พักอาศัยของพนักงานบริษัท (ไม่มีค่าเช่า) นอกจากนี้ยังมีอาคารโรงอาหาร ทั้งนี้มีรายละเอียดการใช้ประโยชน์แต่ละอาคารในแต่ละชั้น

ส่วนเดิม

1) อาคารโรงอาหาร (101) จำนวน 2 ชั้น ความสูง 8.9 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องโถงสำหรับนั่งรับประทานอาหาร ห้องลิฟต์เกอร์ ห้องเก็บอาหาร ห้องประกอบอาหาร ห้องล้างจาน ห้องเตรียมอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำชายหญิง บ้านโดหลัก 1 แห่ง บ้านโดหนีไฟ 1 แห่ง ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องสนทนาการห้องประชุมห้องน้ำชายหญิงบ้านโดหลัก 1 แห่งบ้านโดหนีไฟ 1 แห่ง

2) อาคาร 106 จำนวน 5 ชั้น ความสูง 15.9 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง ห้องประชุม ห้องสนทนาการบ้านโดหลัก 1 แห่ง บ้านโดหนีไฟ 1 แห่ง ชั้น 2-5 แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง บ้านโดหลัก 1 แห่ง บ้านโดหนีไฟ 1 แห่ง

ส่วนขยาย

3) อาคาร 102 และอาคาร 104 จำนวน 7 ชั้น ความสูง 22.7 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 15 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง ห้องซักรีด ห้องไฟฟ้า ห้องอเนกประสงค์ ลิฟต์โดยสารโรงลิฟต์บันไดหลัก 1 แห่ง บันไดหนีไฟ 1 แห่ง ชั้น 2-7 แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 15 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร โรงลิฟต์ บันได หลัก 1 แห่ง บันไดหนีไฟ 1 แห่ง

4) อาคาร 103 และอาคาร 105 จำนวน 7 ชั้น ความสูง 22.7 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 17 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง ห้องซักรีด ห้องไฟฟ้า ห้องอเนกประสงค์ ลิฟต์โดยสารโรงลิฟต์บันไดหลัก 1 แห่ง บันไดหนีไฟ 1 แห่ง ชั้น 2-7 แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 17 ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสารโรงลิฟต์ บันไดหลัก 1 แห่ง บันไดหนีไฟ 1 แห่ง

1.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

1.5.1 ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3 (WHA 3) เนื่องจากนิคมฯ มีระบบการจัดการน้ำของตนเอง และได้รับน้ำดิบมาจากบริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน) หรือ EAST WATER

1.5.2 ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จาก ค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “น้ำใช้จากที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 443.44 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือประมาณ 445 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

1.5.3 การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภคไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร (เฉพาะอาคาร 7 ชั้น) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความต้องการใช้น้ำรวมเพื่ออุปโภคบริโภคทั้งโครงการ	=	445 ลูกบาศก์เมตร/วัน
จะต้องสำรองน้ำอย่างน้อย 3 วัน	=	1,335 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองน้ำอุปโภค-บริโภค ทั้งโครงการ	=	1,200 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าสำรองน้ำอุปโภค-บริโภค ทั้งโครงการ	=	300 ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ทั้งโครงการ	=	1,200 + 300
	=	1,500 ลูกบาศก์เมตร
		> 1,335 ลูกบาศก์เมตร

1.6 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมประจำวันต่างๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ แหล่งกำเนิดหลัก ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องส้วม การอาบน้ำและการล้างทำความสะอาดต่างๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป การออกแบบระบบการจัดการน้ำเสียได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมที่เป็นน้ำเสีย ทั้งหมด (100 %) ทั้งนี้จะมีน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งโครงการเท่ากับ 355 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคารจะถูกระบายเข้าสู่ระบบบำบัดรวมรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารทุกอาคาร จะส่งไปสู่ระบบบำบัดรวมของนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3 (WHA3) ด้านหน้าโครงการ โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนดไว้ นิคมฯ จะนำไปใช้ประโยชน์ใหม่ในการรดน้ำต้นไม้ในบริเวณพื้นที่สีเขียวของนิคมฯ ต่อไป

1.7 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1.7.1 ระบบระบายน้ำฝน

ทางโครงการมีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.5 เมตร ความลาดเอียง 1 : 250 โดยมีบ่อพักตามแนวระบบระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการและระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

1.7.2 ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งที่ได้คุณภาพตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด และจะนำไปรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการโดยไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนด้านหน้าโครงการต่อไป

1.8 การจัดการมูลฝอย

1.8.1 การเก็บรวบรวมและการจัดการมูลฝอยของโครงการ

(1) อาคารพักอาศัย

จัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร 4 ถัง ตั้งไว้บริเวณชั้น 1 ของแต่ละ อาคาร โดยมีการติดป้ายข้างถังแต่ละถังตามประเภทของขยะดังนี้

- ถังมูลฝอยทั่วไป เป็นถังขยะสีน้ำเงินที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีดำใช้สำหรับรองรับขยะทั่วไป
- ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ เป็นถังขยะสีเขียวที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเขียวใช้รองรับเศษอาหาร และมูลฝอยย่อยสลายได้
- ถังมูลฝอยรีไซเคิล เป็นถังขยะสีเหลืองที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเหลืองใช้สำหรับรองรับขวดแก้ว ขวดพลาสติก โลหะ และกระดาษ
- ถังมูลฝอยอันตราย เป็นถังขยะสีแดงที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเทาใช้สำหรับรองรับขยะอันตรายจากพวกหลอดไฟ ยาหมดอายุ

(2) อาคารโรงอาหาร

จะมีปริมาณมูลฝอยย่อยสลายได้เกิดขึ้นสูงกว่าอาคารพักอาศัยโครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 40 ลิตร ไว้ในห้องเตรียมอาหารชั้น 1 และถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ไว้บริเวณนอกอาคารชั้น 1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ถังมูลฝอยทั่วไป เป็นถังขยะสีน้ำเงินที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีดำ ใช้สำหรับรองรับขยะทั่วไป
- ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ เป็นถังขยะสีเขียวที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเขียวใช้รองรับเศษอาหาร และมูลฝอยย่อยสลายได้
- ถังมูลฝอยรีไซเคิล เป็นถังขยะสีเหลืองที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเหลืองใช้สำหรับรองรับขวดแก้ว ขวดพลาสติก โลหะ และกระดาษ
- ถังมูลฝอยอันตราย เป็นถังขยะสีแดงที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังสวมถุงพลาสติกสีเทาใช้สำหรับรองรับขยะอันตรายจากพวกหลอดไฟ ยาหมดอายุ

1.8.2 การเก็บรวบรวมและการจัดการมูลฝอยของโครงการ

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองเสือ ซึ่งมีพื้นที่รับผิดชอบ 85 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่ 5 หมู่บ้าน มีการให้บริการการเก็บมูลฝอยภายในตำบล โดยมีรถเก็บขนขยะจำนวน 2 คัน ประกอบด้วย รถแบบอัดท้ายขนาดความจุ 12 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 คัน และขนาดความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 คัน ซึ่งมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน 7 คน ให้บริการเก็บขนมูลฝอยจำนวน 5 วัน/สัปดาห์ ดำเนินการจัดเก็บทุกวัน สามารถเก็บขนได้ประมาณวันละ 4.5 ตัน/วัน ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลหนองเสือช่างกำจัดขยะด้วยวิธีเทกองและฝังกลบโดยส่งให้กับบริษัทเอกชนฝังกลบแบบถูกสุขลักษณะในบ่อฝังกลบของเทศบาลเมืองบ้านบึง

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 (WHA 3) โครงการจะดำเนินการจัดหาผู้ดำเนินการจัดเก็บมูลฝอยเอกชน โดยโครงการได้มีมติจัดจ้างบริษัท เวสต์ แมเนจเม้นท์ สยาม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บมูลฝอย ซึ่งเป็นบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการขนส่งและการจัดของเสียและขยะมูลฝอยโดยจะนำขยะจากโครงการไปฝังกลบอย่างถูกต้อง สุขาภิบาลของบริษัทผู้รับเหมาเองที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเซ็นสัญญาจัดจ้างบริษัทดังกล่าว โดยมีได้ใช้การจัดเก็บขยะมูลฝอยจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองเสือข้างแต่อย่างใด

บริษัท เวสต์ แมเนจเม้นท์ สยาม จำกัด จะเก็บขนทุกวัน วันละ 1 รอบ คือ เวลา 14.00 น. โดยสามารถนำรถเก็บขนขยะมาจอดไว้บริเวณข้างห้องพักขยะรวมบริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งสามารถเก็บขนได้อย่างสะดวกพร้อมทั้งขณะจัดเก็บจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำจุดเก็บอำนวยความสะดวกในการเก็บขน และเข้า-ออกของรถขยะ

1.9 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1.9.1 ระบบปรับอากาศ

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งไว้ในแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยมีขนาดตันความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 237.6 ตัน เนื่องจากการติดตั้งคอมเพรสเซอร์แอร์ในอาคารเดิมของชั้นที่ 1 มีการติดตั้งบนพื้นนอกอาคาร โครงการจึงจัดให้มีการทำที่ครอบคอมเพรสเซอร์แอร์ทุกตัวเพื่อความปลอดภัยกับผู้อยู่อาศัย และสะดวกต่อการบำรุงรักษา นอกจากนี้อาคารพักอาศัยในส่วนขยาย ตำแหน่งการติดตั้งคอมเพรสเซอร์แอร์ควรติดตั้งบริเวณระเบียงห้องพักแต่ละห้องพัก หรือติดตั้งแขวนไว้กับผนังด้านข้างอาคาร ห้ามมิให้วางคอมเพรสเซอร์ไว้กับพื้นชั้น 1 ด้านนอกอาคาร และติดตั้งที่ครอบคอมเพรสเซอร์แอร์

1.9.2 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอก อย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องนอน ห้องน้ำภายในห้องพัก เป็นต้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และในหมวด 3 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กำหนดให้ห้องพัก สำนักงาน ต้องมีอัตราการระบายอากาศอย่างน้อย 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการระบายอากาศออกจากห้องที่มีการปรับอากาศโดยระบายผ่านเครื่องปรับอากาศ และในส่วนห้องน้ำในห้องพักแต่ละห้องมีระบบระบายอากาศด้วยพัดลมดูดอากาศ

1.10 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์-เครื่องมือในการป้องกัน และเตือน

อัคคีภัยเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) และฉบับที่ 55

(พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.10.1 ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP)

แผงแสดงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Graphic Annunciator; ANN) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารในห้องไฟฟ้า ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจจับ สำหรับวิธีการทำงาน คือ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ ชุด กดแจ้งเหตุ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน ที่ติดตั้งตามห้องที่กำหนดไว้ทำงานไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง จะส่ง สัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าจะตัดสวิตช์เสียง แต่หากไม่มี เจ้าหน้าที่ที่ตักเตือนในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งเสียงเตือนไปยังบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และหรือบริเวณอื่นพร้อมกันหมด

(2) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ใน ห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคารซึ่งโครงการติดตั้งภายในโถงต้อนรับ โถงลิฟต์ โถงบันได โถงพักคอย ห้องพักอาศัย ห้องน้ำ และบริเวณทางเดิน เป็นต้น

(3) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

เป็นเครื่องตรวจจับความร้อน จะติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน ห้องน้ำ เป็นต้น

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station)

เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใน ห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคารซึ่งโครงการติดตั้งภายในโถงต้อนรับ โถงลิฟต์ โถงบันได โถงพักคอย ห้องพักอาศัย ห้องน้ำ และบริเวณทางเดิน เป็นต้น

(5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm Bell)

อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือนด้วยเสียงทั่วไปสามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับ Fire Alarm Manual Station

(6) โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Tele Phone Jack)

จะติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

1.10.2 การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และได้ดิน โดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 1,500 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงได้ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

1.10.3 ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟ อาคารละ 2 แห่ง และใช้บันไดหลักร่วมในการหนีไฟ โดยมีรายละเอียดขนาดของบันไดที่ใช้หนีไฟ ดังนี้

(1) บันไดหลักใช้ร่วมเป็นบันไดหนีไฟ (ST-1) ซึ่งเป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นบนสุด-ชั้นล่าง ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้างช่องบันได 1.70 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.30-0.38 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16-0.1785 เมตร ชานพักกว้าง 2.50 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน

(2) บันไดหนีไฟ (ST-2) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นบนสุด-ชั้นล่าง โดยวิ่งออกนอกตัวอาคารบริเวณชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้างช่องบันได 1.20 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.30-0.38 เมตร ลูกตั้งสูง 0.2 เมตร ชานพักกว้าง 1.75 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ 2.10 ตารางเมตร

(3) บันไดหลักและบันไดหนีไฟชั้น 1 ทุกอาคารเป็นแบบเปิดออกจากภายในอาคาร เพื่อความปลอดภัยโครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และได้ดิน โดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 1,500 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงได้ ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

(4) บันไดหลักและบันไดหนีไฟชั้น 1 ทุกอาคารเป็นแบบเปิดออกจากภายในอาคาร เพื่อความปลอดภัยโครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และได้ดิน โดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 1,500 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงได้ ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

1.10.4 ป้ายทางหนีไฟ (Fire Exit Light)

โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟบริเวณหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟ จะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีแสงไฟสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉิน ไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

1.10.5 ป้ายบอกชั้น

เป็นป้ายบอกชั้นชนิดเรืองแสงมีตัวเลขบอกชั้นที่เปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อไฟดับ โดยตัวเลขมีขนาด 10 เซนติเมตร ติดกับผนังบันไดหนีไฟ ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น

1.10.6 แบบแปลนแผนผังอาคาร

เป็นป้ายแปลนพื้นที่ของชั้นต่างๆ ในอาคารมีรายละเอียดตำแหน่งห้องทุกห้องของชั้นนั้นตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ

1.10.7 ไฟฉุกเฉินอัตโนมัติชนิดแบตเตอรี่แห่ง (Emergency Light)

สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงทางเดิน และโถงลิฟต์ทุกชั้น และในช่องบันไดหนีไฟ ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานโดยอัตโนมัติโดยส่องแสงออกมาเพื่อให้สามารถมองเห็นทางเดินได้

1.10.8 แผนอพยพหนีไฟและแผนเคลื่อนย้าย

โดยโครงการจัดให้มีการซักซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากหน่วยดับเพลิงองค์การบริหารส่วนตำบลหนองเสือเข้ามาฝึกอบรมให้เป็นประจำ ซึ่งรายละเอียดของแผนการอพยพหนีไฟ แผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ ติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟท์ทุกแห่งของทุกชั้น

1.10.9 การกำหนดจุดรวมพล

การซักซ้อมการอพยพหนีไฟและจะมีการกำหนดจุดรวมพล เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคนที่ออกและยังติดอยู่ภายในอาคารและให้การช่วยเหลือผู้ที่อยู่ภายในอาคารได้อย่างทันทั่วถึง ซึ่งจะใช้เวลาในการตรวจเช็คจำนวนคนประมาณ 5 นาที ทั้งนี้โครงการได้กำหนดจุดรวมพลเบื้องต้นจำนวน 2,760 ตารางเมตร สำหรับกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินไม่รุนแรงไว้บริเวณพื้นที่สีเขียว และสนามกีฬาด้านข้างโครงการซึ่งจะมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 10-20 เมตร โดยไม่กีดขวางการทำงานของรถดับเพลิง ผู้อพยพหนีไฟของโครงการ 1 คน ใช้พื้นที่ประมาณ 1.45 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อผู้อพยพหนีไฟ 1 คน) ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่จุดรวมพลที่มีความเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อพยพหนีไฟของโครงการ ทั้งนี้การกำหนดจุดรวมพลสามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เมื่อมีการซักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.10.10 เส้นทางหนีไฟ

โครงการจัดเส้นทางสำหรับการอพยพหนีไฟภายในอาคารในแต่ละชั้น เพื่ออพยพไปยัง จุดรวมพล โดยผู้อพยพหนีไฟเมื่อออกจากตัวห้องพักทุกห้องแล้ว สามารถออกไปสู่บันไดหนีไฟทั้ง 2 บันได โดยสะดวกแล้วสามารถอพยพลงมายังชั้นล่างและออกไปสู่จุดรวมพลภายในโครงการได้

1.11 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

1.11.1 ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

ทางโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการเชื่อมต่อกับถนนคอนกรีตสาธารณะประโยชน์ของนิคมฯ ที่มีความกว้าง 14 เมตร ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีต มีขนาดความกว้างของผิวจราจร 6.0 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง

1.11.2 ที่จอดรถยนต์ของโครงการ

ทางอาคารโครงการส่วนเดิมเป็นอาคารพักอาศัย 106 (5 ชั้น) 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 3,904 ตารางเมตร และอาคารโรงอาหาร 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 1,548.4 ตารางเมตร ส่วนขยายเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 22,758.4 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ 28,210.8 ตารางเมตร จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 126 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ 175 คัน

1.12 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวของโครงการมีขนาดพื้นที่รวมเท่ากับ 2,328.95 ตารางเมตร โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่างมีพื้นที่รวม 2,328.95 ตารางเมตร โดยจะปลูกไม้ยืนต้น 1,247.5 ตารางเมตร และปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน โดยพรรณไม้ยืนต้นที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ประดู่ เสลา จาปี ปิ๊ป เสี้ยวป่า และปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน ได้แก่ หนวดปลาหมึกแคระ หญ้ามาเลเซีย ต้อยตังเทศ เข็มปัตตาเวีย และพลับพลึงหนู เป็นต้น นอกจากนี้การออกแบบจัดผังภูมิสถาปัตยกรรมพื้นดินจะเน้นต้นไม้ยืนต้นที่ให้ความร่มเงาเพื่อให้เกิดความสวยงาม ซึ่งปลูกในบริเวณโดยรอบโครงการ เพื่อให้เกิดความกลมกลืนกับธรรมชาติ และเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ พร้อมกันนี้ทางโครงการได้กำหนดมาตรการดูแลพื้นที่สีเขียว ดังนี้

- 1) จัดให้มีการดูแลต้นไม้ และสวนหย่อมภายในพื้นที่โครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ
- 2) ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ในแปลงสวนหย่อม และกระถางต้นไม้หากพบว่าต้นไม้เหี่ยวเฉา หรือตาย ให้ทำการบำรุง ดูแล และปลูกซ่อมแซมเพิ่มเติมทันที
- 3) ทำการตัดแต่งกิ่งไม้โดยควบคุมทั้งทรงพุ่ม และความสูงของลำต้นด้วยการตัดแต่งกิ่งไม้ด้านข้างและด้านบน ออก และกำหนดให้มีการตัดแต่งทรงพุ่ม กิ่งก้านทุกระยะ 3 เดือน/ครั้ง เพื่อป้องกันทรงพุ่มกิ่งก้านยื่นล้ำไปในเขตที่ดินของบุคคลอื่น
- 4) กำหนดให้มีการทำความสะอาดและดูแลใบไม้ที่ร่วงโรยจากต้นไม้ที่ปลูกในพื้นที่โครงการมิให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

1.13 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ