

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โครงการ โรงแรมไฮซี หัวหิน ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ตั้งอยู่ที่ถนนแนบเคหาสน์ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ดูรูปที่ 2.1-1 ประกอบ) ดำเนินการโดยบริษัท สิริลักษณ์ หัวหิน จำกัด โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	โรงเรียนมัธยมสาธิตการวิทยา ถัดไปเป็นห้องสมุดประชาชนและศูนย์การศึกษาอนุบาล
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ที่ราชพัสดุ ถัดไปเป็นถนนแนบเคหาสน์ และศูนย์บริการสาธารณสุขแนบเคหาสน์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ทางหลวงท้องถิ่น ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยกิ่งพาณิชย์สูง 5 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตกติดต่อกับ		โรงเรียนมัธยมสาธิตการวิทยา บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม 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.ส.) นอกจากนี้ ยังมีห้องประชุม ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำไว้บริการด้วย

2.3 ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของโครงการ

2.3.1 การใช้น้ำ

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจากเทศบาลนครหัวหิน โดยเมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งโครงการประมาณ 64.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 2.689 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และสูงสุด 6.05 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง แบ่งเป็นส่วนของโรงแรมประมาณ 61.92 ลูกบาศก์เมตร/วัน และส่วนของอาคารพาณิชย์ประมาณ 1.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบจ่ายน้ำจะต่อท่อจากท่อประปาหลักของเทศบาลเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินแยกสองส่วน คือถังเก็บน้ำใต้ดินส่วนโรงแรม ขนาด 210 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำใต้ดินส่วนอาคารพาณิชย์ขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร ก่อนสูบจ่ายขึ้นไปยังอาคาร ซึ่งความจุของถังดังกล่าวสามารถสำรองน้ำใช้ได้ในภาวะปกติประมาณ 81.40 ชั่วโมง สำหรับส่วนโรงแรม และ 84.71 ชั่วโมง สำหรับส่วนอาคารพาณิชย์

2.3.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นรวมประมาณ 50.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็น 80% ของปริมาณน้ำใช้ แบ่งเป็นน้ำเสียส่วนโรงแรม 49.54 ลูกบาศก์เมตร/วัน และส่วนอาคารพาณิชย์ 1.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากครัวจะผ่านการดักไขมันด้วยบ่อดักไขมันก่อน แล้วจึงรวมกับน้ำเสียจากส่วนอื่น เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งประกอบด้วยถังเกรอะและถังกรองไร้อากาศ มีประสิทธิภาพในการบำบัดรวม 65% ทำให้ค่าบีโอดี (BOD) หลังบำบัดลดลงเหลือ 96.69 มิลลิกรัม/ลิตร สำหรับส่วนโรงแรม และ 87.50 มิลลิกรัม/ลิตรสำหรับส่วนอาคารพาณิชย์ ซึ่งไม่เกิน 150 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเทศบาลนครหัวหินต่อไป

2.3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการออกแบบระบบระบายน้ำภายในเป็นระบบท่อแยกระหว่างน้ำเสียและน้ำฝน โดยน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่และหลังคาจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำ คสล. ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 500 มิลลิเมตร ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนแนบเคหาสน์ด้านหน้าโครงการ นอกจากนี้โครงการยังได้ออกแบบให้มีการท่อน้ำฝนส่วนเกินไว้ในท่อ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่ไม่ให้เกินอัตราการไหลของน้ำผิวดินก่อนการพัฒนาโครงการ โดยส่วนโรงแรมต้องท่อน้ำปริมาณ 10.92 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งท่อในโครงการสามารถรองรับได้ถึง 26.13 ลูกบาศก์เมตร จึงเพียงพอ และควบคุมอัตราการระบายผ่านช่องเปิด 2 จุด ส่วนอาคารพาณิชย์ต้องท่อน้ำ 0.54 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งท่อรองรับได้ 12.87 ลูกบาศก์เมตร ควบคุมการระบายผ่านช่องเปิด 1 จุด เช่นกัน

2.3.4 การจัดการมูลฝอย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นรวมประมาณ 0.944 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นมูลฝอยย่อยสลายได้ 64% มูลฝอยรีไซเคิล 30% มูลฝอยอันตราย 3% และมูลฝอยทั่วไป 3% โดยโครงการได้จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยประจำจุดต่างๆ ทั้งในห้องพัก ห้องครัว สำนักงาน และบริเวณหน้าลิฟต์ พร้อมทั้งจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมอยู่ที่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร ขนาด 3.775x1.70 เมตร แบ่งเป็นห้องมูลฝอยเปียกและห้องมูลฝอยแห้งแยกจากกัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้นานตั้งแต่ 3 ถึง 8 วัน แล้วแต่ประเภท เพียงพอจนกว่าเทศบาลเมืองหัวหินจะเข้ามาจัดเก็บขน

2.3.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 400 กิโลวัตต์แอมแปร์ โดยจะได้รับการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอหัวหิน ซึ่งจะจ่ายไฟฟ้าแรงสูงเข้าหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 500 กิโลวัตต์แอมแปร์ ก่อนจ่ายเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) ที่ห้องเครื่องระบบไฟฟ้าชั้น 1 แล้วจึงกระจายไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร ทั้งนี้ในกรณีไฟฟ้าดับ โครงการได้จัดให้มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินซึ่งทำงานโดยอัตโนมัติสามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และเพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า โครงการยังได้ติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณดาดฟ้าอาคารด้วย

2.3.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยครบวงจร ประกอบด้วยระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ซึ่งมีแผงควบคุม (FCP) และแผงแสดงสัญญาณ (ANN) อยู่บริเวณชั้น 1 ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณจากอุปกรณ์ตรวจจับควันและความร้อนที่ติดตั้งตามจุดต่างๆ รวมถึงชุดกดแจ้งเหตุด้วยมือ นอกจากนี้ยังมีระบบผจญเพลิงประกอบด้วยท่อเย็น ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง (FHC) พร้อมสายฉีดน้ำและเครื่องดับเพลิงมือถือประจำทุกชั้น และหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) พร้อมทั้งมีป้ายบอกทางหนีไฟและไฟฉุกเฉินติดตั้งตามทางเดินและบันไดหนีไฟ โดยโครงการกำหนดให้มีการซ้อมแผนอพยพหนีไฟเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง และจัดให้มีจุดรวมพล 2 แห่งแยกสำหรับพนักงานและผู้มาใช้บริการ ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน

2.3.7 การจราจร

โครงการมีทางเข้า-ออกจำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร ผ่านที่ราชพัสดุเชื่อมต่อกับถนนแนบเคหาสน์ โดยจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 21 คัน ซึ่งรวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 1 คัน และมีที่จอดรถจักรยานยนต์อีก 5 คัน ทั้งนี้ระบบการจราจรภายในโครงการเป็นแบบทางเดินรถทางเดียว (One Way) มีความกว้างของถนน 6.0 เมตร และ 3.5 เมตร

2.3.8 ระบบปรับอากาศและการระบายอากาศ

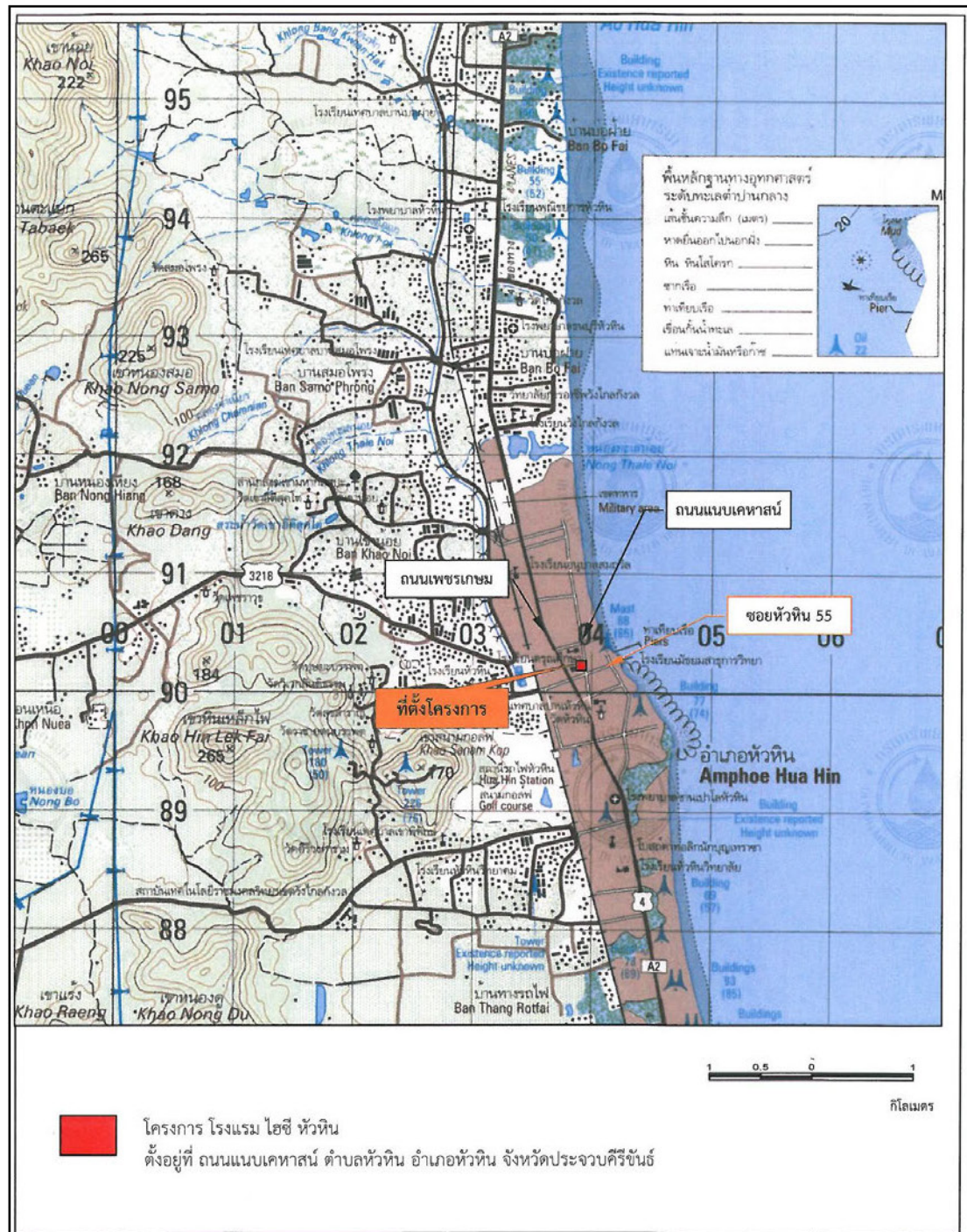
โครงการเลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) ทั้งหมด โดยติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้มีความเหมาะสมกับขนาดของห้องพักและส่วนบริการต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งมีขนาดเครื่องปรับอากาศรวมทั้งสิ้น 64.1 ตัน

2.3.9 การใช้ที่ดิน

พื้นที่ก่อสร้างอาคารโรงแรมมีขนาด 1,344 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 818 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 60.86% ของพื้นที่โครงการ พื้นที่สีเขียว 252 ตารางเมตร และพื้นที่ถนน ลานจอดรถ และที่ว่างอื่นๆ อีก 274 ตารางเมตร ส่วนอาคารพาณิชย์ก่อสร้างบนพื้นที่เช่าที่ราชพัสดุขนาด 292 ตารางเมตร มีพื้นที่ก่อสร้างอาคาร 166 ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งโครงการ 300 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 249 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วน 1.84 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งสูงกว่า เกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อคน นอกจากนี้พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR) ของโครงการยังมีสัดส่วนถึง 39.14% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 30% และจากการตรวจสอบกับผัง เมืองรวม พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดงซึ่งเทศบาลเมืองหัวหินได้ตรวจสอบแล้วว่าสามารถ ดำเนินการเป็นโรงแรมได้ตามข้อกำหนด

2.3.10 สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค

โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกทั่วไป ได้แก่ สระว่ายน้ำ 1 แห่ง ห้องอาหาร ห้องประชุม ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ตามที่กล่าวมาข้างต้น สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา นั้น เนื่องจากโครงการมีห้องพักเพียง 56 ห้อง ซึ่งน้อยกว่า 100 ห้อง จึงไม่เข้าเกณฑ์บังคับที่ต้องจัดห้องพักสำหรับผู้พิการโดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม โครงการยังคงจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการไว้ที่บริเวณชั้น 1 และชั้น 7 อย่างละ 1 ห้อง มีทางลาดสำหรับเข้าสู่อาคาร 1 จุดบริเวณด้านหน้า มีลิฟต์ที่ใช้งานได้ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 7 จำนวน 1 จุด และมีที่จอดรถสำหรับผู้ พิการ 1 คัน ขนาดกว้าง 2.4 เมตร ยาว 6 เมตร พร้อมที่ว่างด้านข้างกว้าง 1 เมตร ครบถ้วนตามที่กฎกระทรวง กำหนด



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ