

บทที่ 1

บทนำ และรายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์ ของบริษัท คิน เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุด 3 ชั้นคาเฟ่ จำนวน 5 อาคาร อาคารสำนักงาน และอาคารจอดรถ รวมจำนวนห้องชุดของโครงการทั้งสิ้น 30 ห้องชุด (80 ห้องนอน) ซึ่งเป็นโครงการที่จะต้องทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาที่เปิดดำเนินการตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงาน

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์ ของบริษัท มาลัยวนา รีสอร์ท จำกัด ฉบับประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน 2569 ตามแนวทางตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบรายงาน เลขที่ ภก 0013.2/10237 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2551 ของสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต โดยได้มอบหมายให้ บริษัท เบสท์ ซ้อยส์ เคมิคัลส์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง จำกัด จัดทำรายงานฯ เพื่อเสนอสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตพิจารณา ซึ่งทางโครงการได้นำเสนอรายงานฯ ฉบับเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2568 เป็นฉบับล่าสุด

1.2 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์
เจ้าของโครงการ	บริษัท คิน เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
เจ้าของโครงการเดิม	บริษัท มาลัยวนา รีสอร์ท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	28/35 หมู่ 4 ตำบลสาคร อำเภอดาง จังหวัดภูเก็ต
ผู้ประสานงานโครงการ	คุณสุพรรณษา สุวรรณรังษี

1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.3.1 ลักษณะ/ประเภทของโครงการ

โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์ เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุด ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุด 3 ชั้นคาเฟ่ จำนวน 5 อาคาร (อาคาร A, B, C, D และ E) อาคารสำนักงาน 2 ชั้น และอาคารที่จอดรถ 2 ชั้น รวมจำนวนห้องชุด ของโครงการทั้งสิ้น 30 ห้องชุด (80 ห้องนอน) และมีที่จอดรถของโครงการ เป็นที่จอดรถยนต์จำนวน 57 คัน และที่จอดรถมอเตอร์ไซด์ จำนวน 55 คัน

รูปแบบของโครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์ เป็นโครงการอาคารชุดซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารเน้นการออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบห้องชุดเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบาย

อากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง นอกจากนี้ยังจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่ว่าง ประกอบด้วย ไม้ดอก ไม้ประดับ เป็นต้น

ความสูงของอาคารเมื่อวัดจากพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารชุด 3 ชั้นคาดฟ้า มีระดับความสูง 11.90 เมตร อาคารสำนักงาน มีระดับความสูง 8.10 เมตร และอาคารที่จอดรถ มีระดับความสูง 5.80 เมตร

การใช้พื้นที่ของโครงการ แยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการ 3,953.5 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารเป็นถนน และพื้นที่สีเขียว มีขนาดรวมทั้งสิ้น 12,139.65 ตารางเมตร โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์ มีอาณาเขต ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	คลองสาธารณะประโยชน์
ทิศใต้	ติดกับ	โครงการมาลัยวนา วิลล่า
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ติดกับที่ดินรกร้างบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางหลวงชนบท (สายบ้านสาธุ-บ้านในทอน)



ที่มา : <https://maps.app.goo.gl/kQ5QUieTCR5wXfm8>

ภาพที่ 1-1 แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์

1.3.2 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

โครงการมีระยะร่นของแนวอาคารทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

- 1) แนวอาคารด้านทิศเหนือ อาคารใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ อาคารสำนักงาน มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.00 เมตร และห่างจากเขตคลองสาธารณะ 3.00 เมตร
- 2) แนวอาคารด้านทิศใต้ อาคารใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ อาคารชุด แบบ E มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.56 เมตร
- 3) แนวอาคารด้านทิศตะวันออก อาคารที่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด ที่สุด คือ อาคารชุด แบบ E มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.90 เมตร
- 4) แนวอาคารด้านทิศตะวันตก อาคารที่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ อาคารที่จอดรถ มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 1.48 เมตร และอาคารสำนักงาน (สูง 8.10 เมตร) ห่างจากเขตถนนสาธารณะ (ทางหลวงชนบท สายบ้านสาคร-บ้านโนนทอง) ประมาณ 6.00 เมตร

สำหรับระยะห่างระหว่างอาคารทุกอาคาร พบว่ามีระยะห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นเกิน 6.00 เมตรทั้งหมด

1.3.3 สภาพความลาดชันของพื้นที่

ลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เนินเขา บริเวณที่สูงที่สุดของพื้นที่โครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 43 เมตร และบริเวณที่ต่ำที่สุดของโครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 20 เมตร สำหรับความชันเฉลี่ยของพื้นที่โครงการคิดเป็นร้อยละ 19.72

สำหรับพื้นที่โครงการที่จัดอยู่ในบริเวณที่ 6 บริเวณที่สูงของพื้นที่โครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 43 เมตร และบริเวณที่ต่ำที่สุดของโครงการสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 40 เมตร สำหรับความชันเฉลี่ยของพื้นที่โครงการคิดเป็นร้อยละ 13.53

1.3.4 จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ

โครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุด จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 30 ห้อง (80 ห้องนอน) มีจำนวนผู้พักอาศัยคิดจำนวนผู้พักอาศัย 2 คน/หลัง หรือ 32 คน/อาคาร นอกจากนี้โครงการยังมีพนักงานประจำ ได้แก่ พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 7 คน

1.3.5 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภค

1.3.5.1 การใช้น้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในช่วงดำเนินการ เกิดจากกิจกรรมต่างๆ เช่น อาบน้ำ ชักล้าง และการใช้น้ำสำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการคาดว่าประมาณ 62.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแบ่งเป็นน้ำใช้จากอาคารชุด จำนวน 48 ลูกบาศก์เมตร/วัน (หรือ 9.6 ลบ.ม./วัน/อาคาร) จากส่วนส้วมถ่ายน้ำ จำนวน 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดปริมาณน้ำใช้จาก 300 ลิตร/คน/วัน สำหรับส่วนห้องชุด 100 ลิตร/คน/วัน สำหรับอาคารสำนักงาน/ลานจอดรถ และคิดจากพื้นที่ส้วมถ่ายน้ำทั้งหมด 700 ตร.ม. มีอัตราการระเหย 1 ซม./วัน สำหรับส่วนส้วมถ่ายน้ำ) ประมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุดเท่ากับ 5.84 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

แหล่งน้ำใช้ของโครงการใช้น้ำซื้อจากรถบรรทุกน้ำเอกชน เข้ากักเก็บในถังเก็บน้ำดิบขนาด 80 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง และผ่านระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ ที่ประกอบด้วย ถังกรองทราย (Sand Filter) ถังลดความกระด้าง (Softener) และถังกรองคาร์บอน (Carbon Filter) ก่อนส่งไปกักเก็บในถังเก็บน้ำดิบ ขนาด 40 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง เพื่อปั๊มไปแจกจ่ายยังแต่ละอาคาร รวมปริมาณกักเก็บน้ำของโครงการเท่ากับ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้ประมาณ 3 วัน

1.3.5.2 การจัดการน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละอาคาร ดังนี้

อาคารชุด (อาคาร A, B, C, D และ E) จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดกรองไร้อากาศและเติมอากาศผ่านตัวผิวกลาง HICLEAR รุ่น HICLEAR 820DC (หรือเทียบเท่า) จำนวน 5 ชุด (แบ่งการติดตั้งออกเป็น 1 ชุด/อาคาร)

อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดกรองไร้อากาศและเติมอากาศผ่านตัวผิวกลาง HICLEAR รุ่น HICLEAR 630DC (หรือเทียบเท่า) จำนวน 1 ชุด

น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า BOD ออก 20 มิลลิกรัม/ลิตร) จะผ่านจุดตรวจคุณภาพน้ำจนได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งอาคารประเภท ก (ค่า BOD ออก ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร) ลงสู่ถังเก็บน้ำหมุนเวียน ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (อาคาร A, B, C, D และ E) และขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ ซึ่งน้ำดังกล่าวทางโครงการจะนำไปรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่ และจากการคำนวณ ทำให้ทราบว่าน้ำในถังเก็บน้ำหมุนเวียนของอาคารชุดแต่ละอาคาร จะเหลืออยู่ประมาณวันละ 2.68 ลบ.ม./วัน ทางโครงการจะนำน้ำส่วนที่เหลือนี้ลงสู่ลานซึม ซึ่งพื้นที่ลานซึมที่ต้องการเท่ากับ 38 ตร.ม./อาคาร แต่โครงการออกแบบให้มีลานซึมขนาด 50 ตร.ม./อาคาร แสดงว่าน้ำส่วนที่เหลือจะสามารถซึมได้หมดทุกวัน สำหรับน้ำในถังเก็บน้ำหมุนเวียนของอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ จะใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการหมดทุกวัน บริเวณที่จะนำน้ำทิ้งมารดน้ำต้นไม้โครงการจะติดตั้งป้ายบอกให้ผู้ผ่านไปมาทราบด้วย และการกำจัดตะกอนในลานซึม โครงการจะประสานงานให้ อบต. สาธุ มาสูบน้ำตะกอนไปกำจัดทุก 2 ปี

1.3.5.3 การระบายน้ำ

โครงการจะแยกน้ำเสียและน้ำฝนออกจากกัน โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดในแต่ละแปลงจะผ่านจุดตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยลงสู่ลานซึมบริเวณพื้นที่สีเขียวในแต่ละแปลง สำหรับน้ำฝนจากหลังคาและจากถนนโครงการ จะรวบรวมลงท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก แล้วปล่อยออกสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 5 จุด ขนาด 250 ลูกบาศก์เมตร (กxยxส : 10x10x2.5 เมตร) ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการ 1 จุด ส่วนที่เหลือจะติดตั้งตามทิศทางการไหลของน้ำและสภาพพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก จุดละ 125 ลูกบาศก์เมตร (กxยxส : 10x10x2.5 เมตร) บ่อหน่วงน้ำของโครงการสามารถรองรับน้ำฝนที่ตกติดต่อกันนาน 3 ชั่วโมง และน้ำในบ่อหน่วงน้ำฝนพนักงานทำความสะอาดโครงการจะนำมาใช้ประโยชน์ในการทำความสะดวกจุดต่าง ๆ เช่น พื้นถนนภายในโครงการก่อนระบายน้ำที่เหลือลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะตามแนวทางหลวงชนบท (สายบ้านสาธุ-บ้านในทอน)

1.3.5.4 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังขยะย่อยขนาด 500 ลิตร จำนวน 2 ถัง แยกเป็นขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตราย ไว้บริเวณโถงบันไดหลักของอาคารชุดชั้นละ 1 จุด โดยในหอน้ำรวมจะมีถังขยะขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง/ห้อง ซึ่งแม่บ้านจะจัดเก็บขยะจากแต่ละชั้นใส่ถุงดำ โดยแยกเป็นขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตราย แล้วนำไปพักไว้ที่จุดพักขยะรวมบริเวณด้านหน้าอาคาร โดยขยะที่รีไซเคิลได้จะขายให้แก่ร้านรับซื้อของเก่า

ห้องพักขยะรวมของโครงการตั้งอยู่ที่อาคารสำนักงานฝั่งที่ติดกับถนนหลวงชนบท (สายบ้านสาธุ-บ้านในทอน) แยกเป็นห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะแห้ง อย่างละห้อง รวมปริมาตรกักเก็บขยะรวมของโครงการ เท่ากับ 5.5

ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับขยะทั้งโครงการได้นานประมาณ 10 วัน และทางโครงการจะขอรับความอนุเคราะห์จาก องค์การบริหารส่วนตำบลสาธุให้เข้ามาเก็บขนไปกำจัดทุกวัน หากเกิดกรณีฉุกเฉินที่รถเก็บขนขยะของ อบต.สาธุ ไม่สามารถเข้ามาเก็บขนได้ โครงการจะจัดจ้างบริษัทเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับอบต.สาธุ ไว้ เข้ามาจัดเก็บขยะชั่วคราว สำหรับ น้ำขยะที่อาจเกิดขึ้นในบริเวณห้องพักขยะรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารสำนักงานต่อไป

1.3.5.5 ไฟฟ้า

โครงการจะรับบริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง โดยทางโครงการจะติดตั้ง หม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อลดแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) ก่อนจ่ายไฟฟ้าไปยังแต่ละ ส่วนของอาคาร โครงการเลือกใช้หม้อแปลงขนาด 1,600 kVA จำนวน 1 เครื่อง

โครงการได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ที่เป็นชนิดประหยัดพลังงาน โครงการมีการออกแบบความเข้มของ แสงสว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และทางโครงการมีข้อกำหนดเบื้องต้นของระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ดังนี้

1. มีการออกแบบเพื่อจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำหรับระบบไฟฟ้ากำลังและระบบไฟฟ้าแสงสว่าง
2. มีการออกแบบเพื่อให้แรงดันไฟฟ้าที่สายวงจรย่อยแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่แผงสวิตช์ประธานไม่เกิน 5%
3. มีการออกแบบระบบ Grounding สำหรับแผงสวิตช์ทุกแผง
4. มีการออกแบบสำหรับระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า
5. มีการออกแบบระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง ซึ่งสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน
6. มีการออกแบบสำหรับระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน , ทางเดิน, ห้อง โถง, บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองจ่ายพลังงานเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง
7. มีการออกแบบระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์ส่ง สัญญาณ อุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติและอุปกรณ์แจ้งเหตุโดยใช้มือ

1.3.5.6 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ ดังนี้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้กระจายอยู่ตามจุดต่างๆ ทั่วบริเวณพื้นที่ ได้แก่

1. แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel : FCP) เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และ ส่วนต่าง ๆ ฝนระบบทั้งหมด จะประกอบด้วยวงจรตรวจสอบคอยรับสัญญาณจากอุปกรณ์เริ่มสัญญาณ, วงจร ทดสอบการทำงาน, วงจรป้องกันระบบ, วงจรสัญญาณแจ้งการทำงานในสภาวะปกติ และภาวะขัดข้อง เช่น สายไฟจากอุปกรณ์ตรวจจับขาด, แบตเตอรี่ต่ำ หรือไฟจ่ายตู้แผงควบคุมโดนตัดขาด เป็นต้น ตู้แผงควบคุม (FCP) จะมีสัญญาณไฟและเสียงแสดงสภาวะต่างบนหน้าตู้แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะ ถูกติดตั้งไว้ชั้นล่างของอาคารจอดรถ
2. อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR : H) ชนิด RATE-OF-RISE อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงานเมื่อมี อัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 องศาเซลเซียส ใน 1 นาที ส่วนลักษณะการทำงานอากาศใน ส่วนด้านบนของส่วนรับความร้อนเมื่อถูกความร้อน จะขยายตัวอย่างรวดเร็วจนอากาศที่ขยายไม่สามารถ

- เล็ดลอดออกมาในช่องระบายได้ ทำให้เกิดความดันสูงมากขึ้นและดันแผ่นไดอะแฟรมให้ดันขาคอนแทคแต่ละ
กัน ทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุม โดยโครงการจะติดตั้งไว้ในอาคารทุกชั้น
3. อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบมีอกด (MANUAL FIRE ALARM : F) ชนิดทุบแล้วดัง (BREAK GLASS) เป็น
ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่จะทำงานเมื่อมีคนทุบแล้วดังสวิทช์ฉุกเฉิน โดยสัญญาณจะถูกส่งไปที่แผงควบคุม
เครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ทั้งนี้ระบบแจ้งเหตุด้วยมือจะติดตั้งภายในอาคารทุกชั้น
 4. โคมไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน ทำงานด้วยแบตเตอรี่ หลอดไฟคอมแพคฟลูออเรสเซนต์ 1x11W พร้อมอุปกรณ์อัด
ประจุไฟอัตโนมัติ เครื่องสามารถจ่ายกระแสไฟต่อเนื่องนาน 2 ชั่วโมง ทั้งนี้โคมไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน จะ
ติดตั้งภายในอาคารทุกชั้น บริเวณทางเดินและบันไดหลัก

ระบบดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้งขนาด 4 กิโลกรัม ติดตั้งในอาคารชุดทุกชั้น แบ่งการ
ติดตั้งออกเป็นชั้นละ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร การติดตั้งชุดถังดับเพลิงและถังดับเพลิง โครงการจะติดตั้งให้ส่วน
บนสุดของถังดับเพลิงสูงจากระดับพื้นอาคารประมาณ 1.5 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถ
นำไปใช้งานได้สะดวก รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเป็นไปตามหมวด 1 แบบ และวิธีการเกี่ยวข้องกับการติดตั้งระบบการป้องกัน
อัคคีภัย ของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้
อาคารอื่นนอกจาก ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 1 ชั้น ต่อพื้นที่
อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกกระชั้นไม่เกิน 45 เมตร อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตาราง
เมตร รวมทั้งอาคารที่สูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และ
ต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

1.3.5.7 การระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นทั้งระบบแบบธรรมชาติและใช้เครื่องปรับอากาศ เนื่องจาก โครงการเป็น
อาคารประเภทอาคารชุด บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน จะมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง
โดยจะเปิดให้อากาศผ่านในขณะที่ใช้สอยพื้นที่นั้น ๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ จะมีพื้นที่ลมผ่าน นอกจากนี้ทางโครงการยังม
ีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ตามความเหมาะสมกับขนาดของการทำความเย็น
ทั้งนี้จำนวนเครื่องปรับอากาศที่ติดตั้งขึ้นกับขนาดพื้นที่ของห้องนั้น ๆ

ระบบระบายอากาศ

โครงการจัดให้มีการระบายอากาศทั้งวิธีกลและธรรมชาติ ซึ่งมีความสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39
(พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- การระบายอากาศโดยธรรมชาติ โครงการได้จัดให้มีระบบระบายอากาศที่มีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบาย
อากาศด้านที่ติดกับภายนอก ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ห้อง

- การระบายอากาศโดยวิธีกล ทางโครงการจะมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ติดตั้งตามห้องน้ำ และห้อง
ไฟฟ้า เพื่อช่วยในการระบายอากาศ

1.3.5.8 การรักษาความปลอดภัย

ในด้านรักษาความปลอดภัยทางโครงการได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ ประจำตลอดเวลา รวมถึงจะมีพนักงานอยู่ประจำที่อาคารส่วนต้อนรับ เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถติดต่อหรือแจ้งเหตุได้ตลอด 24 ชั่วโมง

นอกจากนี้ โครงการจะดำเนินการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television System : CCTV) เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการ โดยจะแบ่งการติดตั้งออกเป็นชั้นละ 1 จุด ติดตั้งไว้บริเวณโถงบันได และส่วนต้อนรับ

1.3.5.9 การจัดการสระว่ายน้ำ

โครงการจะดูแลและควบคุมคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในถูกสุขลักษณะตามหลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะในการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกันตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 ซึ่งจะทำให้สระว่ายน้ำในโครงการได้มาตรฐานของกระทรวงสาธารณสุข

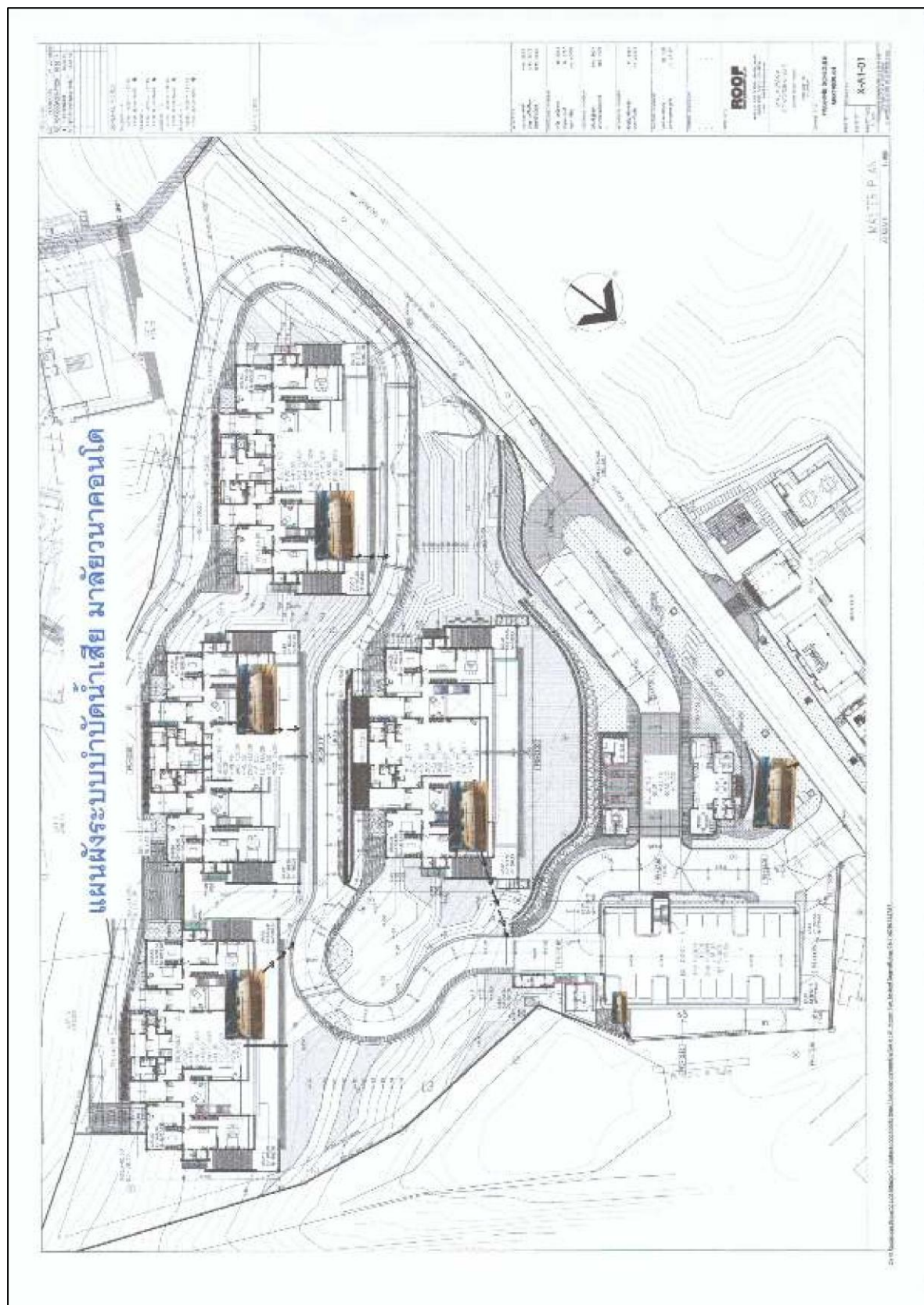
1.3.5.10 การจัดภูมิสถาปัตย์และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวคิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 6,053.96 ตารางเมตร (ร้อยละ 42.67 ของพื้นที่โครงการ) คิดเป็นพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการ 37.84 ตารางเมตร ต่อ 1 คน (ผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการ 160 คน) และเป็นไม้ยืนต้นประมาณ 193 ต้น เช่น มะขาม ชมพูพันธุ์ทิพย์ มะพร้าว และประดู่บ้าน ฯลฯ

1.3.5.11 การคมนาคม

การจราจรเข้าสู่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ จากถนนเทพกระษัตรี เลี้ยวเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4031 เมื่อถึงสามแยกโรงเรียนบ้านสาครเลี้ยวเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านสาคร-บ้านในทอน) ตรงไปประมาณ 4 กิโลเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือติดกับโรงเรียนบ้านในทอน ทางเข้า-ออกของโครงการกว้างประมาณ 7 เมตร เติมน้ำมัน 2 ทิศทาง ภายในโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในอาคาร 57 คัน เป็นที่จอดรถยนต์แบบตั้งฉากกับแนวทางเดินรถทั้งหมด โดยที่จอดรถ 1 คันกว้างและยาวประมาณ 2.40 และ 5.30 เมตร ตามลำดับ

จำนวนและขนาดที่จอดรถของโครงการเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวยาวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัวยาวของ 2 ครอบครัวยาวให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยาว (ดังนั้นโครงการต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 15 คัน) และกำหนดขนาดที่จอดรถยนต์ที่ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ มีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่า 2.4 และ 5 เมตร ตามลำดับ



ภาพที่ 1-2 แสดงผังระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการอาคารชุดมาลัยวนา เรสซิเดนส์