

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรม คามิโอ บ้านฉาง ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.8 เมตร มีห้องพักจำนวน 147 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,973.92 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่ตั้งตามตำแหน่งพิกัดภูมิศาสตร์ที่ 47 P 722000-723000 E, 1406000-1408000 N แสดงในรูปที่ 2-1

พื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) พื้นที่ตั้งอาคารโรงแรม ดำเนินการบนโฉนดรวม 26 แปลง มีขนาดเนื้อที่รวม 1-3-20.1 ไร่ หรือ 2,880.40 ตารางเมตร 2) พื้นที่จอดรถซึ่งอยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 60 เมตร ดำเนินการบนโฉนดรวม 2 แปลง มีขนาดเนื้อที่รวม 0-1-82 ไร่ หรือ 728.00 ตารางเมตร ทั้งนี้รายละเอียดของโฉนดที่ดินแสดงดังตารางที่ 2-1

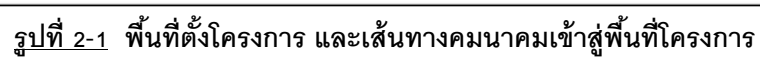
สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ และบริเวณลานจอดรถของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

(1) บริเวณพื้นที่ตั้งอาคาร

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสุขุมวิท และอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น และอพาร์ทเมนต์ (วีรกรรม) สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนคอนกรีต กว้าง 3 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ (ร้านนงค้อไห่) และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์ (ถนนเทศบาล 22) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ (ร้านเพอร์นิเจอร์) สูง 3 ชั้น โกดัง และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น

(2) บริเวณพื้นที่ลานจอดรถโครงการ

ทิศเหนือ	ติดกับ	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอู่ซ่อมรถ
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์ (ถนนเทศบาล 22) ถัดไปเป็นและอพาร์ทเมนต์ (วีรกรรม) สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่าง



ตารางที่ 2-1 รายละเอียดเลขที่โฉนดของโครงการ

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		กรรมสิทธิ์
			พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ตารางเมตร)	
ส่วนที่ 1 พื้นที่ตั้งอาคาร					บริษัท เกษมกิจ จำกัด
1	33058	1790	0-0-17.3	69.20	
2	33059	1791	0-0-17.3	69.20	
3	33060	1792	0-0-17.3	69.20	
4	33061	1793	0-0-22.9	91.60	
5	33062	1794	0-0-17.3	69.20	
6	33063	1795	0-0-17.3	69.20	
7	33064	1796	0-0-17.3	69.20	
8	33065	1797	0-0-17.2	68.80	
9	33066	1798	0-0-17.3	69.20	
10	33067	1799	0-0-17.3	69.20	
11	33068	1800	0-0-17.3	69.20	
12	33069	1801	0-0-17.3	69.20	
13	33070	1802	0-0-17.3	69.20	
14	33071	1803	0-0-17.3	69.20	
15	33072	1804	0-0-17.3	69.20	
16	33073	1805	0-0-17.3	69.20	
17	33074	1806	0-0-17.3	69.20	
18	33075	1807	0-0-17.3	69.20	
19	33076	1808	0-0-17.3	69.20	
20	33077	1809	0-0-43.4	173.60	
21	33078	1810	0-0-43.5	174.00	
22	33079	1811	0-0-43.6	174.40	
23	33080	1812	0-0-43.6	174.40	
24	105	1788	0-0-90.7	362.80	
25	7866	104	0-0-59	236.00	
26	4913	68	0-0-62	248.00	
รวมส่วนที่ 1			1-3-20.0	2,880.00	
ส่วนที่ 2 พื้นที่จอดรถ					
27	4836	87	0-1-22	488.00	
28	6674	115	0-0-60	240.00	
รวมส่วนที่ 2			0-1-82	728.00	
รวมทั้งโครงการ			2-1-02.0	3,608.00	

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางโดยรถยนต์เป็นหลัก โดยพื้นที่โครงการมีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท และถนนเทศบาล 22 มีรายละเอียดดังนี้

(1) **เส้นทางที่ 1** เริ่มเดินทางจากกรุงเทพมหานครโดยใช้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (กรุงเทพฯ-ชลบุรี) จากนั้นให้เข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 มุ่งหน้าสู่จังหวัดระยอง เมื่อถึงสี่แยกขวามือให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3376 เมื่อถึงสามแยกบ้านฉางให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตรงไปประมาณ 700 เมตร พื้นที่โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเทศบาล 22 ตรงไปประมาณ 100 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์

(2) **เส้นทางที่ 2** เริ่มเดินทางจากเมืองพัทยาโดยใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งไปจังหวัดระยอง ประมาณ 133 กิโลเมตร เมื่อถึงสามแยกบ้านฉางให้กลับรถเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งสู่ตึกตรงไปประมาณ 700 เมตร พื้นที่โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเทศบาล 22 ตรงไปประมาณ 100 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการที่ใช้เป็นที่จอดรถยนต์

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องพักจำนวน 147 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,973.92 ตารางเมตร ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายประเภท “อาคารขนาดใหญ่” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2

2.3 รูปแบบของอาคารและกิจกรรมของโครงการ

2.3.1 การใช้สอยที่ดินภายในโครงการ

โครงการแบ่งพื้นที่ดินออกเป็น 2 บริเวณ คือ

(1) บริเวณพื้นที่ตั้งอาคาร มีพื้นที่รวม 2,880.40 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) พื้นที่สีเขียว ทางเดินรถและที่จอดรถ

(2) บริเวณพื้นที่จอดรถ มีพื้นที่รวม 728.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ รายละเอียดผังบริเวณโครงการแสดงดังตารางที่ 2-2

ตารางที่ 2-2 **สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ**

การใช้พื้นที่ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
บริเวณที่ 1 พื้นที่อาคาร		
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,902.25	52.72
2. ที่ว่าง		
2.1 ที่จอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ถนน ทางเดิน และอื่นๆ	423.39	11.73
2.2 พื้นที่สีเขียวนอกอาคาร ชั้นล่าง	554.76	15.37
รวมที่ว่าง (2.1+2.2)	978.15	27.10
รวมพื้นที่แปลงที่ตั้งอาคาร	2,880.40	79.82
บริเวณที่ 2 พื้นที่จอดรถ		
1. ที่จอดรถยนต์ ถนน ทางเดิน และอื่นๆ	728.00	20.18
รวม	3,608.40	100.00

2.3.2 การใช้สอยพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 147 ห้อง ภายในอาคารโครงการจัดให้มีทางเดินรถและที่จอดรถยนต์ มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมทั้งสิ้น 9,973.92 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ในอาคารแต่ละชั้นดังนี้

ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็น LOBBY ห้องเก็บเอกสาร ห้องระบบไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ พื้นที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถ บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพักผ่อนผ่อนรวม และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 2,188.77 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 10 ห้อง ห้องอาหาร ห้องประชุม ห้องควบคุม ห้องครัว ห้องน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องแม่บ้าน และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,500.46 ตารางเมตร

ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 39 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,503.73 ตารางเมตร

ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 39 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,503.73 ตารางเมตร

ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,084.90 ตารางเมตร

ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 26 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 1,070.27 ตารางเมตร

ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพัก จำนวน 4 ห้อง ห้อง Pump ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และพื้นที่อื่นๆ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 721.41 ตารางเมตร

ชั้นดาดฟ้า มีการใช้พื้นที่เป็นสระว่ายน้ำและบริการ ทางเดิน และบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 400.65 ตารางเมตร

2.3.3 สัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดิน (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ดินแปลงที่ตั้งอาคาร	=	2,880.40	ตารางเมตร
- พื้นที่ดินแปลงที่จอดรถ	=	728	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (พื้นที่แปลงที่ตั้งอาคารโครงการ)	=	1,902.25	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่าง (พื้นที่แปลงที่ตั้งอาคารโครงการ)	=	978.15	ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทุกชั้น	=	9,973.92	ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด (ชั้น 1)	=	2,188.77	ตารางเมตร

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของโครงการ (Floor Area Ratio : FAR)

- พื้นที่แปลงที่ดินโครงการ	=	2,880.40	ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม	=	9,973.92	ตารางเมตร
- อัตราส่วนการใช้พื้นที่ต่อแปลงที่ดิน	=	$9,973.92/2,880.00$	
	=	3.46 : 1	

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10:1 ตามข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 “ข้อ 5 กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1”

(2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด

- พื้นที่ดิน	=	2,880.40	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,902.25	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	978.15	ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด	=	2,188.77	ตารางเมตร
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ	=	$(978.15/2,188.77) \times 100$	
	=	44.69	

ดังนั้น พื้นที่ว่างของโครงการไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ข้อ 33 (2) ระบุว่า “ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างตาม (1)”

2.3.4 แนวอาคารและระยะถอยร่น

แนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับแนวเขตที่ดินในระยะที่ใกล้ที่สุดในแต่ละด้าน แสดงดังตารางที่ 2-3

ตารางที่ 2-3 ระยะถอยร่นแต่ละด้านของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดิน

แนวเขตที่ดิน	ระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินระยะที่ใกล้ที่สุด(เมตร)
- ทิศเหนือ	3.00
- ทิศใต้	1.00 (ผนังทึบ)
- ทิศตะวันออก	1.00 (ผนังทึบ)
- ทิศตะวันตก	2.00 (ผนังทึบ)

2.4 รายละเอียดการดำเนินงานช่วงก่อสร้าง

2.4.1 งานปรับพื้นที่และทำฐานราก

การทำฐานรากของโครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 1 เดือน ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการ จะมีการขุดดินที่เกิดจากการก่อสร้างงานระบบฐานรากอาคาร โดยโครงการได้มีการจัดทำ Sheet Pipe เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดการพังทลายของดิน งานก่อสร้างถึงสักรองน้ำ และงานระบบสาธารณูปโภคได้ดิน รวมเป็นปริมาณ 1,170 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินขุดดังกล่าวกลับมามีงานก่อสร้างและใช้ปรับถมพื้นที่ภายในโครงการ

2.4.2 งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม คาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 9 เดือนโครงการจะใช้โครงสร้างเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้าง วัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และจะกำหนดมาตรการในการป้องกันอันตราย ที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

- (1) การจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์จะจัดเก็บไว้เป็นหมวดหมู่ อย่างเป็นระเบียบเพื่อความสะดวก และปลอดภัยในการใช้งาน
- (2) การเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกกันน็อก ปลายี่ง เสื้อกันฝน รองเท้าบูต เป็นต้น รวมทั้งอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น
- (3) กำหนดเขตก่อสร้าง และเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้

2.4.3 งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบระบายน้ำฝน น้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ฯลฯ ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคาร ส่วนตัวอื่นๆ โดยจะเริ่มดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภค หลังจากวางฐานรากของอาคารเรียบร้อยแล้ว และงานโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จไปบางส่วน คาดว่าจะใช้เวลาสำหรับการวางระบบสาธารณูปโภคของอาคารประมาณ 4 เดือน

2.4.4 งานตกแต่งภายในและภายนอก

โครงการจะมีการวางท่อระบบระบายน้ำ งานถนนและการจราจร จัดพื้นที่สีเขียวและปลูกไม้ยืนต้น จัดสวนหย่อม ทดสอบเดินระบบไฟฟ้า ประปา ระบบลิฟต์ และระบบปรับอากาศ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานตกแต่งภายใน ภายนอก และเก็บงานของอาคารโครงการแต่ละส่วน ประมาณ 2 เดือน

2.4.5 งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน

2.4.6 จำนวนคนงานก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

การก่อสร้างอาคารโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 50 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งจะมีบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท.1010-30)

(1) ผังบริเวณบ้านพักคนงาน

- 1.1) มีรั้วรอบบริเวณ และมีประตูทางเข้า-ออกทางเดียว
- 1.2) มียาม พร้อมดูยามที่บริเวณทางเข้า-ออก เพื่อรักษาความปลอดภัยและตรวจการเข้า-ออกตลอดเวลา
- 1.3) มีไฟฟ้า แสงสว่าง ในเวลากลางคืน ส่องรอบบริเวณบ้านพักอย่างเพียงพอ
- 1.4) มีระบบกำจัดมูลฝอย ทั้งระบบเปียกและระบบแห้ง

(2) อาคารพักอาศัยของคนงานก่อสร้าง

- 2.1) มีบ้านพักคนงาน จำนวนไม่น้อยกว่า 25 ห้อง (คิดอัตรา 2 คน/ห้อง)
- 2.2) บริเวณบ้านพักคนงานมีรั้วล้อมรอบอย่างเป็นสัดส่วน
- 2.3) ภายในบริเวณบ้านพักคนงานมีห้องน้ำ-ห้องส้วม ลานซักล้าง ตลอดจนร้านค้า
- 2.4) ห้องที่ใช้พักอาศัย มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.4 เมตร พื้นที่ทั้งห้องไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร สำหรับ 1 ครอบครัว (ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กเล็กไม่เกิน 3 คน) และไม่น้อยกว่า 5.5 ตารางเมตร สำหรับห้องพักคู่ และมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

- 2.5) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อย ห้องละ 1 ชุด
- 2.6) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัยกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างมองเห็นชัดเจน
- 2.7) ฐานรากของอาคารทำเป็นลักษณะถาวรและมีความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้โดยปลอดภัย
- 2.8) มีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่

ตรวจสอบได้

- 2.9) มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟฟ้าต้องเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 2.10) จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแห้งมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด

(3) อาคารห้องน้ำ – ห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง

- 3.1) มีห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะสำหรับที่พักอาศัยอยู่
- 3.2) มีพื้นที่ห้องน้ำรวมและลานซักล้างสำหรับคนงานที่พักอาศัยอยู่
- 3.3) ขนาดห้องส้วมมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร
- 3.4) มีบ่อเก็บน้ำหรือถังเก็บน้ำ ก๊อกน้ำให้เพียงพอแก่การอาบน้ำและซักล้างเสื้อผ้า
- 3.5) มีทางระบายน้ำที่ทิ้งแล้วไหลได้อย่างสะดวกและเพียงพอ
- 3.6) การบำบัดน้ำเสียจากห้องส้วม จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องลักษณะก่อนปล่อยสู่สาธารณะ
- 3.7) ไฟฟ้าในห้องส้วมและห้องน้ำมีไฟส่องสว่างอย่างเพียงพอ

2.4.7 ระบบน้ำใช้

ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาบ้านฉาง โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างนี้สามารถจำแนกเป็น 2 ประเภท คือ ส่วนในพื้นที่ก่อสร้าง และที่พักคนงานก่อสร้าง โดยในส่วนพื้นที่ก่อสร้างจะมีความต้องการใช้น้ำทั้งหมดปริมาณ 7.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน และในส่วนบริเวณบ้านพักคนงานซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่โครงการ (ยังไม่กำหนดที่ตั้งขึ้นอยู่กับผู้รับเหมาก่อสร้าง) จะมีปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานเท่ากับ 4.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้ในส่วนของการนำดื่มผู้รับเหมาจะจัดหา น้ำดื่มบรรจุขวด/ถังหรือเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน

2.4.8 ระบบการจัดการน้ำเสีย

(1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ในระยะก่อสร้างโครงการมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการและน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างพบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์บ่มปูน ฉีดพรมพื้นเพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียจากกิจกรรมดังกล่าวมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักดักระยะเพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะข้างโครงการ และบางส่วนปล่อยแห้งไปตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

1.2) น้ำเสียจากคนงานก่อสร้างประมาณ 2.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้คนงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย การบำบัดน้ำเสีย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- น้ำเสียโสโครกประมาณ 0.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทางโครงการจัดให้มีห้องส้วมภายในพื้นที่ก่อสร้างสำหรับพนักงานและคนงานก่อสร้าง โดยน้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมคนงานจะถูกบำบัดโดยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเกราะ-กรองไร้อากาศ ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด รองรับและบำบัดน้ำเสียจากห้องส้วมได้ ไม่น้อยกว่า 0.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ (ถนนเทศบาล 22) ต่อไป นอกจากนี้ โครงการประสานให้รถสูบล้างของสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านฉางทำการสูบล้างไปกำจัดด้วยความถี่ตามความเหมาะสม และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างรถสูบล้างออกจากถังบำบัดน้ำเสีย และปรับพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

- น้ำเสียจากการชำระล้างประมาณ 1.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะรวบรวมลงสู่ร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดินเพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ (ถนนเทศบาล 22) ต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

(2) บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากคนงานก่อสร้าง ประมาณ 3.92 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

2.1) น้ำเสียโสโครกประมาณ 1.10 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจัดให้มีห้องส้วมภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง โดยน้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมจะถูกบำบัดโดยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

ต่อไป และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างปฏิภาณออกจากถังบำบัดน้ำเสียและปรับพื้นที่บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2.2) น้ำเสียจากการชำระล้าง ประมาณ 2.82 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจะรวบรวมลงสู่ร่องระบายน้ำชั่วคราวก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดิน เพื่อทำการตกตะกอนก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

2.4.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างและมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต อิฐ เหล็ก กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคาหรือกันสาด ยิปซัมบอร์ด และไม้ ตามลำดับ ทั้งนี้ทางโครงการได้ให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ดังนี้

- ใช้ผ้าใบคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งเศษวัสดุก่อสร้าง เพื่อป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน
- จัดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่น ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง
- ควบคุมน้ำหน้ารถบรรทุกตามพิกัด และจำกัดความเร็วของรถ และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกขับด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ
- ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่ง ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอเพื่อลดการเกิดมลพิษ
- ไม่นำเศษวัสดุก่อสร้างไปทิ้งในพื้นที่สาธารณะ หรือสถานที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยอยู่ในบริเวณนั้นๆ

สำหรับมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบ และเหล็กเส้น มีการจัดการดังนี้

ไม้แบบ จะถูกนำกลับมาใช้งานซ้ำได้เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในการใช้งานนั้นส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะส่งไม้ยาวมาใช้งาน และตัดให้เหมาะสมกับลักษณะงานที่ใช้ โดยไม้ที่ถูกใช้แล้วจะนำมาเก็บไว้เพื่องานอื่นที่เหมาะสมต่อไปในภายหลัง ซึ่งทางโครงการมีการวางแผนใช้วัสดุเป็นอย่างดี ซึ่งช่วยลดปริมาณการเกิดมูลฝอยชนิดที่เป็นไม้ได้มาก

เหล็กเส้น เศษเหล็กที่สามารถนำไปใช้ซ้ำได้คือเหล็กเส้นที่ตัดไปใช้งานแล้วเหลือเศษขนาดสั้นลง จะเก็บรวบรวมไว้สำหรับใช้ในงานต่อไปที่ต้องการใช้เหล็กเส้นขนาดสั้น เช่น การนำไปใช้ในการก่อสร้างที่พักของคนงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง หรือนำเศษเหล็กเส้นไปเก็บรวบรวมไว้ในโกดังที่รวบรวมเศษวัสดุของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อเก็บไว้ใช้ในโครงการก่อสร้างอื่นๆ ที่เหมาะสมต่อไป

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น จะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภท เช่น กระป๋องสเปรย์ กระป๋องสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร

(2) มูลฝอยที่เกิดจากคนงานก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดจากคนงาน ทางผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอย ซึ่งไม่มีการรื้อทิ้งไว้ในพื้นที่พักคนงานก่อสร้าง ซึ่งมูลฝอยดังกล่าวผู้รับเหมาแจ้งกับงานการจัดการมูลฝอยของเทศบาลเมืองบ้านฉาง เพื่อเก็บขนและนำไปกำจัดต่อไป

2.4.10 การระบายน้ำ

การก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำชั่วคราว รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อตกตะกอน เพื่อให้เกิดการตกตะกอนดิน และระบายน้ำออกสู่ร่องน้ำสาธารณะต่อไป ทั้งนี้ทางโครงการได้จัดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่ก่อสร้าง ดังแสดงผังบริเวณก่อสร้างในรูปที่ 2-2 ประกอบด้วย ระบบระบายน้ำ หอ่งน้ำ สำนักงาน ถังเก็บมูลฝอยที่เก็บวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ที่จอดรถขนถ่ายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างที่กองดิน ที่ล้างล้อรถ และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อน้ำที่ข้างเคียงโดยรอบ และเพื่อความชัดเจนประกอบการพิจารณา

2.4.11 การจราจร

ในระยะก่อสร้างโครงการ จะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการสูงสุดประมาณ 12 เที่ยว/วัน โดยจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในการขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่และรถเทรลเลอร์ ในการขนส่งเครื่องจักรหนัก โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พ.ร.บ. จราจรทางบก พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด

2.4.12 การใช้ไฟฟ้า

ระยะการก่อสร้างโครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอบ้านฉาง ซึ่งรับผิดชอบการให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่เทศบาลเมืองบ้านฉางด้วย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอบ้านฉาง มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงระยะก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

