

2

รายละเอียดโครงการ

2 ที่ตั้งโครงการ และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการอัลบาร์ เพนินซูลา (ALBAR PENINSULA) ตั้งอยู่หมู่ที่ 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 2-1) ดำเนินการโดยบริษัท อัลบาร์ เพนินซูลา จำกัด โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยววันกรูทิกทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศที่ต้องการที่พักอาศัยในย่านจอมเทียน อำเภอสัตหีบ และเมืองพัทยา ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง ประกอบโดยโครงการจัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 686 ห้อง และอาคารส่วนกลาง จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารห้องสมุด ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารพักผ่อน ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

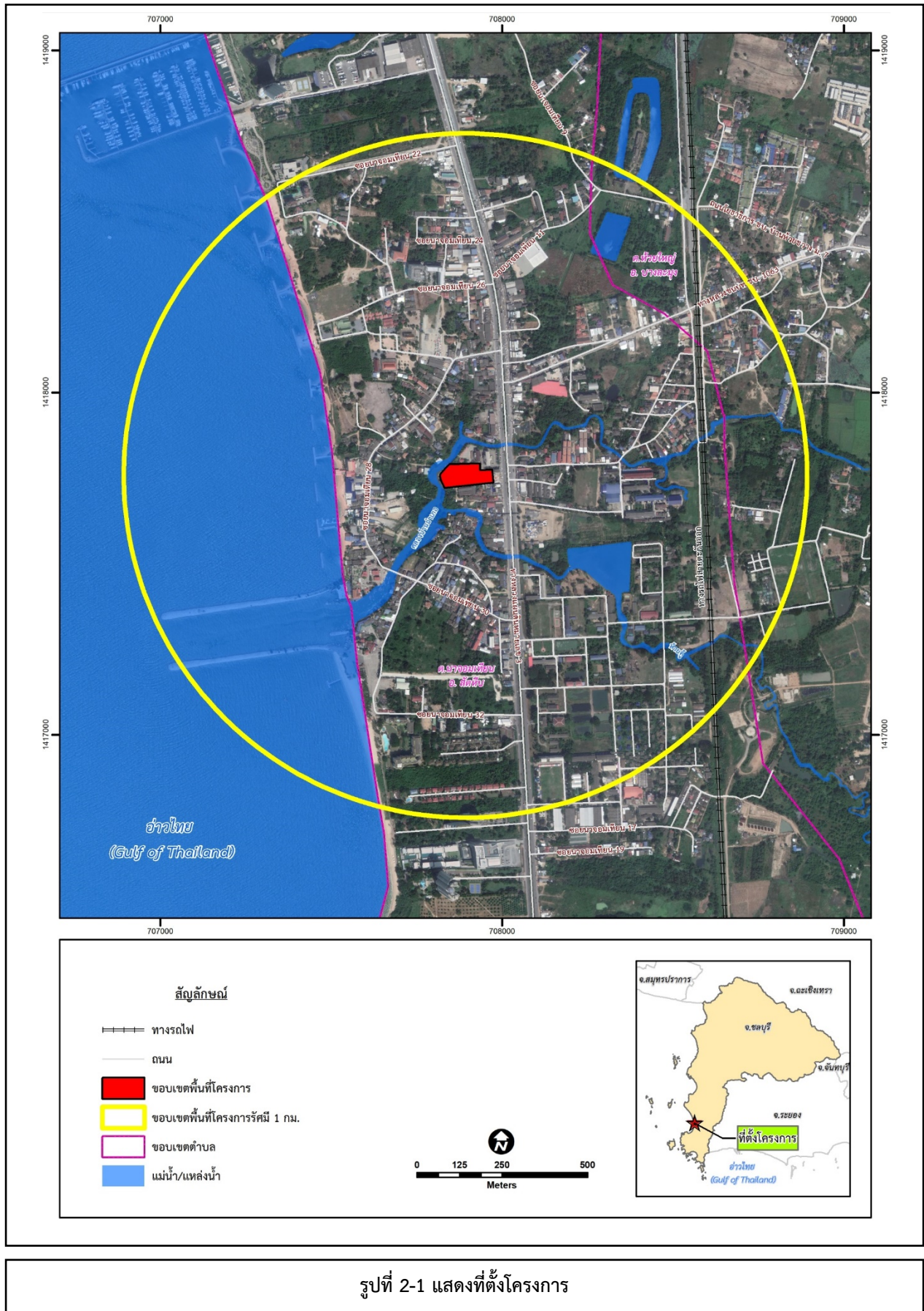
2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 การเดินทางจากกรุงเทพมหานครเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยรถยนต์โดยใช้ถนนชลบุรี-พัทยา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 7) เป็นทางหลักเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) บริเวณพัทยาเหนือ เลี้ยวซ้ายตรงไปประมาณ 14.7 กิโลเมตรตรงไปเรื่อยๆ จะพบเทศบาลตำบลนาจอมเทียนอยู่ฝั่งขวามือให้ชิดขวากลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ด้านคู่ขนานตรงไปประมาณ 60 เมตร จะพบถนนสาธารณะ (ไม่ปรากฏชื่อ) ให้เลี้ยวซ้าย ตรงไปประมาณ 30 เมตรจะเป็นพื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 2 การเดินทางจากอำเภอสัตหีบเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยรถยนต์โดยใช้ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ตรงไปประมาณ 17 กิโลเมตรจะพบสถานีดับเพลิงเทศบาลตำบลนาจอมเทียนอยู่ฝั่งซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะ (ไม่ปรากฏชื่อ) ให้เลี้ยวซ้าย ตรงไปประมาณ 30 เมตร จะเป็นพื้นที่โครงการ

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลนาจอมเทียนสภาพพื้นที่ปัจจุบัน ส่วนแรกเป็นพื้นที่ว่าง และอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคารและล้อมรั้วชั่วคราว และบางส่วนเป็นพื้นที่อาคารเดิมที่จะรื้อถอน ความสูง 1 ชั้น จำนวน 10 อาคาร สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการเป็นสถานที่ราชการ บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และพื้นที่ว่างรอการพัฒนาจากนี้ยังมีสถานประกอบการต่างๆ มากมายเรียงรายตามแนวถนนสุขุมวิทและถนนซอยต่างๆ เป็นต้น โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	เทศบาลตำบลนาจอมเทียน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณะ (ไม่ปรากฏชื่อ)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	คลองบ้านอำเภอ



2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

การพัฒนาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น สูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 4 อาคาร และอาคารส่วนกลาง จำนวน 2 อาคาร ได้แก่อาคารห้องสมุด 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักผ่อน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 686 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารอยู่ในช่วง 5,960.06-8,386.86 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวม 30,501.12 ตารางเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งสิ้น 5-1-99.9 ไร่ (8,799.60 ตารางเมตร)

2.3 การจัดการในระยะก่อสร้าง

2.3.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

(1) งานรื้อถอน	ใช้เวลาประมาณ	1	เดือน
(2) งานทำฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	4	เดือน
(3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ใช้เวลาประมาณ	11	เดือน
(4) งานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	12	เดือน
(5) งานตกแต่งภายในภายนอกและเก็บงาน	ใช้เวลาประมาณ	7	เดือน
(6) งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	3	เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนในการก่อสร้างมีดังนี้

(1) งานรื้อถอน

การรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ และอาคารเดิม ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 10 อาคาร ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 1 เดือน โดยจะเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมางานรื้อถอนโดยเฉพาะ และจะมีการกำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการทำงานรื้อถอน

(2) งานปรับพื้นที่และทำฐานราก

การทำเข็มเจาะฐานรากของโครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 4 เดือน โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะ โดยจะเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมางานเข็มเจาะโดยเฉพาะ (SPECIALIST) ที่จะทำหน้าที่นำเครื่องจักรเข้ามาในโครงการ ซึ่งงานส่วนใหญ่จะทำภายในเฉพาะสถานที่ก่อสร้าง และมีคอนกรีตผสมเสร็จที่จะถูกลำเลียงใส่รถมาเทหล่อเข็ม สำหรับการทำฐานรากและระบบสาธารณูปโภคขั้นใต้ดิน โครงการเลือกใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ในส่วนของฐานรากทั่วไปซึ่งเป็นฐานรากเดี่ยวซึ่งไม่ส่งผลกระทบใดๆ ในระหว่างการทำงานก่อสร้าง และมีการเลือกวิธีการใช้กำแพงกันดิน (SHEET PILE) ร่วมกับคานและเสาเหล็ก (KING POST)

(3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็กเพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างในระหว่างการทำงานก่อสร้างโครงการวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการและจะมีการกำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการทำงานก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรมคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 11 เดือน

(4) งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่นระบบน้ำใช้ระบบน้ำเสียระบบป้องกันอัคคีภัยระบบโทรศัพท์ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่นๆ โดยจะเริ่มดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคหลังจากการวางฐานรากของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้คาดว่าจะใช้เวลาสำหรับการวางระบบสาธารณูปโภคประมาณ 12 เดือน

(5) งานตกแต่งภายในภายนอกและเก็บงาน

ดำเนินการวางท่อระบบระบายน้ำงานถนนและจราจรปลูกต้นไม้จัดสวนและเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานตกแต่งภายในภายนอกและเก็บงาน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 7 เดือน

(6) งานเก็บทำความสะอาด

หลังจากตกแต่งภายในโครงการจะเริ่มเก็บงานทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคารให้เรียบร้อยจนกระทั่งการตกแต่งภายนอกอาคารเรียบร้อย ก็จะทำการเก็บงานทำความสะอาดส่วนที่เหลือทั้งหมด คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

2.4 คนงานก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 150 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการซึ่งจะมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้นจึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการปัจจุบัน โครงการยังมิได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมาจึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งของบ้านพักคนงานได้ อย่างไรก็ตามโครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐาน และแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

2.5 น้ำใช้

ระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างนี้สามารถจำแนกเป็น 2 ประเภทดังนี้

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	150	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	100	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้นปริมาณน้ำใช้	=	$(150 \times 100) / 1,000$	
	=	15	ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับบริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่โครงการ (ยังไม่กำหนดที่ตั้งขึ้นอยู่กับผู้รับเหมาก่อสร้าง) จะมีปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานเท่ากับ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจะต้องให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดเตรียมถังสำรองน้ำความจุ ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง และจัดเตรียมบ่อเก็บน้ำความจุ ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 บ่อ ความจุรวมทั้งหมด 30 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน (แหล่งน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานชั่วคราว คือ น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพญา (ชั้นพิเศษ)) ดังนั้น จึงคาดว่าผลกระทบด้านการใช้น้ำบริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างจะอยู่ในระดับต่ำ

(2) **น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง** เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีตทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้นโดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในระยะก่อสร้าง จะมีปริมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6 การบำบัดน้ำเสีย

(1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการ และน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคณงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคณงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอต่อรายละเอียต่อไป

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการจากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ บ่มปูนฉาบผิวพื้นเพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียจากกิจกรรมดังกล่าวมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักดักขยะ เพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และบางส่วนปล่อยทิ้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

2) น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย

(2) บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย

2.7 การระบายน้ำ

(1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

การก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินโครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการแต่ละส่วนรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เกิดการตกตะกอนดิน และจะสูบน้ำผ่านท่อระบายน้ำชั่วคราวขนาดประมาณ 0.6 เมตร โดยห่างจากแนวเขตพื้นที่โครงการ ประมาณ 1 เมตร เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการ ต่อไป

(2) บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง

น้ำฝนและน้ำใช้ที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ของคนงานบริเวณบ้านพักคนงาน (น้ำอาบ น้ำล้าง ภาชนะสิ่งของต่างๆ ในบ้านพัก น้ำซักผ้า และน้ำปรุงอาหาร) จะระบายออกจากบริเวณบ้านพักคนงานลงสู่รางระบายน้ำชั่วคราวรอบๆ พื้นที่บ้านพักคนงาน ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ จะระบายผ่านบ่อพักน้ำของที่พักคนงานที่มีตะแกรงดักขยะติดอยู่ ซึ่งสามารถดักตะกอนดินและดักขยะที่ไหลมาตามรางระบายน้ำไว้ไม่ให้ไหลลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ส่วนน้ำเสียที่เกิดจากห้องสุขาของคนงานก่อสร้าง จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อบำบัดก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

2.8 การจราจร

ระยะการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้างรถขนส่งดินและรถรับ-ส่งคนงานเข้า-ออกโครงการสูงสุดประมาณ 27 เที่ยว/วัน โครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุก ในการขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่และรถเทรลเลอร์ ในการขนส่งเครื่องจักรหนัก โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับในพระราชบัญญัติการจราจรทางบก จราจรทางบก พ.ศ.2522 อย่างเคร่งครัด

2.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในระยะรื้อถอนและระยะก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมรื้อถอน มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างและมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

2.10 การใช้ไฟฟ้า

ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากกิจการไฟฟ้า สวัสดิการสัมปทานกองทัพเรือ โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้างซึ่งการไฟฟ้าฯ มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึงดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการในระยะรื้อถอนและระยะก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.11 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

กิจกรรมการรื้อถอนและการก่อสร้างมีการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส สำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องจักรกล หรืองานก่อสร้างในบางขั้นตอน เช่น งานเชื่อม ฯลฯ ดังนั้น ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน โครงการได้นำเสนอข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบ

2.12 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ณ เดือนธันวาคม พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคารโดยสภาพโครงการในปัจจุบันแสดงดังรูปที่ 2-2



รูปที่ 2-2 แสดงสภาพปัจจุบันของโครงการ
ณ เดือนธันวาคม 2564