

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรม ไทย บัว ทาวเวอร์ (ส่วนขยายและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ครั้งที่ 2) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) เป็นโครงการประเภทอาคารสาธารณะ ประกอบกิจการโรงแรม มีจำนวนห้องพักโรงแรมรวมทั้งสิ้น 612 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 15-0-85 ไร่ (หรือ 24,340 ตารางเมตร) ประกอบด้วยอาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น หลังคาทรงจั่ว จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร B อาคาร C, อาคาร D และอาคาร E อาคาร A (อาคารต้อนรับ) ขนาด 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น หลังคาทรงจั่ว จำนวน 1 อาคาร อาคาร F (อาคารสระว่ายน้ำ) ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งมีอาคารพักผ่อน สระว่ายน้ำ และลานจอดรถรอบๆ บริเวณโครงการ ภายในอาคารโรงแรม ยังมีส่วนบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องจัดเลี้ยง ร้านขายของสะดวกซื้อ โครงการตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (ดูรูปที่ 2.1-1 ประกอบ) โดยพื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบปัจจุบัน ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ ที่ว่างรอการพัฒนาในอนาคต (ที่ดินของบริษัท สยาม อินเตอร์ เนชั่นแนล ทราเวล เทรดดิ้ง กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด) ถัดไปเป็นที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) และถัดไปประมาณ 125 เมตร (จากขอบเขตพื้นที่โครงการ) เป็นบ้านพักอาศัย (ขนาด 2 ชั้น) จำนวน 1 หลัง

ทิศใต้ ติดกับ ถนนการะจำยอม และที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) ถัดไปเป็นถนนสาธารณะ ถัดไปประมาณ 150 เมตร เป็นซอยนาจอมเทียน 2 และบริษัทอ่าวอุดมการช่างพิทยา จำกัด (อาคารขนาด 1 ชั้น และ 3 ชั้น อยู่ในบริเวณเดียวกัน)

ทิศตะวันออก ติดกับ สวนไดโนเสาร์ พัทยา (สถานที่ท่องเที่ยว) ถัดไปเป็นโรงแรม สวีท เซ็นส์ จอมเทียน รีสอร์ท (ขนาด 1 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร)

ทิศตะวันตก ที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) จากพื้นที่โครงการ ประมาณ 125 เมตร เป็นถนนพญาตัดใหม่ และร้านสะดวกซื้อ (แฟมิลีมาร์ท)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

ลักษณะโครงการ จัดเป็นอาคารสาธารณะ ประกอบกิจการโรงแรม มีจำนวนห้องพักโรงแรมรวมทั้งสิ้น 612 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 15-0-85 ไร่ (หรือ 24,340 ตารางเมตร) โดยภายในโครงการประกอบด้วย

- อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น หลังคาทรงจั่ว จำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร B อาคาร C, อาคาร D และอาคาร E แต่ละอาคารมีความสูง 22.90 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังชั้นสูงสุด)
- อาคาร A (อาคารต้อนรับ) ขนาด 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น หลังคาทรงจั่ว จำนวน 1 อาคาร มีความสูงอาคาร 18.20 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังชั้นสูงสุด)
- อาคาร F (อาคารสระว่ายน้ำ) ขนาด 1 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงอาคาร 3.50 เมตร
- อาคารพักผ่อนหย่อน ร่ม ป้อมยาม และลานจอดรถรอบๆ บริเวณโครงการ

อีกทั้ง ภายในอาคารโรงแรม ยังมีส่วนบริการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องจัดเลี้ยงร้านอาหารของสะดวกซื้อ พื้นที่สีเขียว และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

2.3 ระยะก่อสร้างโครงการ

2.2.1 แผนงานการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี โดยมีขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้างหลักๆ ได้แก่ งานเตรียมการก่อสร้าง งานปรับปรุงสภาพพื้นที่โครงการ งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานติดตั้งระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล งานตกแต่งและเก็บงาน การจัดการดินขุด และงานรั้วในระยะก่อสร้าง

2.2.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

คาดว่าในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนสูงสุดประมาณ 200 คน คนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ ทั้งนี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่ที่จะเป็นบ้านพักคนงาน สำหรับในพื้นที่ก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคสำหรับคนงานอย่างเพียงพอ

2.2.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงก่อสร้าง

จากการประเมินในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม ไทย บัว ทาวเวอร์ (ส่วนขยายและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ครั้งที่ 2) (ฉบับสมบูรณ์, เดือนธันวาคม 2564) โครงการได้วางแผนการดำเนินการในระยะก่อสร้าง ดังนี้

(1) **น้ำใช้** แหล่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างโครงการจะขอรับบริการน้ำประปาชั่วคราวจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างแบ่งเป็น น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณงานก่อสร้าง ประมาณ 15.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ประมาณ 20.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวมน้ำใช้ช่วงก่อสร้างประมาณ 35.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) **การบำบัดน้ำเสีย** น้ำเสียที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง ได้แก่ น้ำเสียส้วม และน้ำเสียจากการชำระล้างและอื่นๆ โดยไม่รวมน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้าง เนื่องจากคาดว่าจะมีปริมาณน้อยมากหรือใช้น้ำหมดไป ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นจากกิจกรรมคณงานในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 12.65 ลูกบาศก์-เมตร/วัน ประกอบด้วย น้ำเสียจากส้วม 3.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำเสียจากการชำระล้างและอื่นๆ 9.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน กำหนดให้โครงการจัดให้มีห้องส้วม อย่างน้อย 15 ห้อง (ประมาณ 15 คน/ห้อง) และจัดให้มีลานชำระล้าง พร้อมบ่อคอนกรีตขนาด 2.00x300x1.20 เมตร จำนวน 2 บ่อ และจัดวางระบายนํ้ารอบๆ บริเวณลานชำระล้างดังกล่าว เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียร่วมกับน้ำเสียจากส้วมสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียนั้น โครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเกรอะ-กรองเติมอากาศ โดยระบบบำบัดน้ำเสียที่เลือกใช้มีขนาดรองรับไม่น้อยกว่า 12.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน ออกแบบค่าความสกปรก (BOD) เข้าระบบฯ ไม่ต่ำกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตร และระบบฯ มีประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 92 ดังนั้นน้ำทิ้งที่ออกจากระบบฯ มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนการะจำยอม และออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ต่อไป

(3) **การระบายน้ำ** โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว กว้าง 0.50 เมตร ลึก 0.50 เมตร โดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อรวบรวมน้ำจากกิจกรรมก่อสร้างและน้ำหลากที่เกิดจากน้ำฝนลงสู่รางระบายน้ำและบ่อพักน้ำ เพื่อตกตะกอนดินก่อนที่จะนำกลับไปใช้พรมดินบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง อย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง เพื่อลดปริมาณฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย โดยใช้น้ำให้หมดไม่มีการระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการ

(4) **การจัดการมูลฝอย** มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นประเภทเศษหิน เศษปูน เศษไม้ และเศษวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมูลฝอยเหล่านี้มีอัตราการเกิดต่อวันไม่มากนักมูลฝอยบางส่วนจะถูกนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ไม้แบบ ส่วนมูลฝอยที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ผู้รับเหมาจะนำไปปรับถมพื้นที่ภายนอกโครงการ โดยเศษวัสดุจากการก่อสร้างจะถูกนำมากองรวมกันไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและจำหน่ายให้แก่ผู้รับซื้อเพื่อนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ต่อไป

(5) **การใช้ไฟฟ้า** ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะติดต่อประสานงานเพื่อขอรับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน

(6) **การจราจร** ในเบื้องต้นโครงการจะกำหนดให้ทำการบรรทุกขนส่งเข้า-ออก โครงการในช่วงเวลา 10.00-15.00 น. เพื่อหลีกเลี่ยงชั่วโมงเร่งด่วน และคาดว่าจะมีรถบรรทุกส่งวัสดุก่อสร้าง และรถยนต์ของผู้ควบคุมการก่อสร้างเข้า-ออกโครงการสูงสุดประมาณวันละ 16 เที่ยว หรือประมาณ 2 เที่ยว/ชั่วโมง (ทำงานวันละ 8 ชั่วโมง)