

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

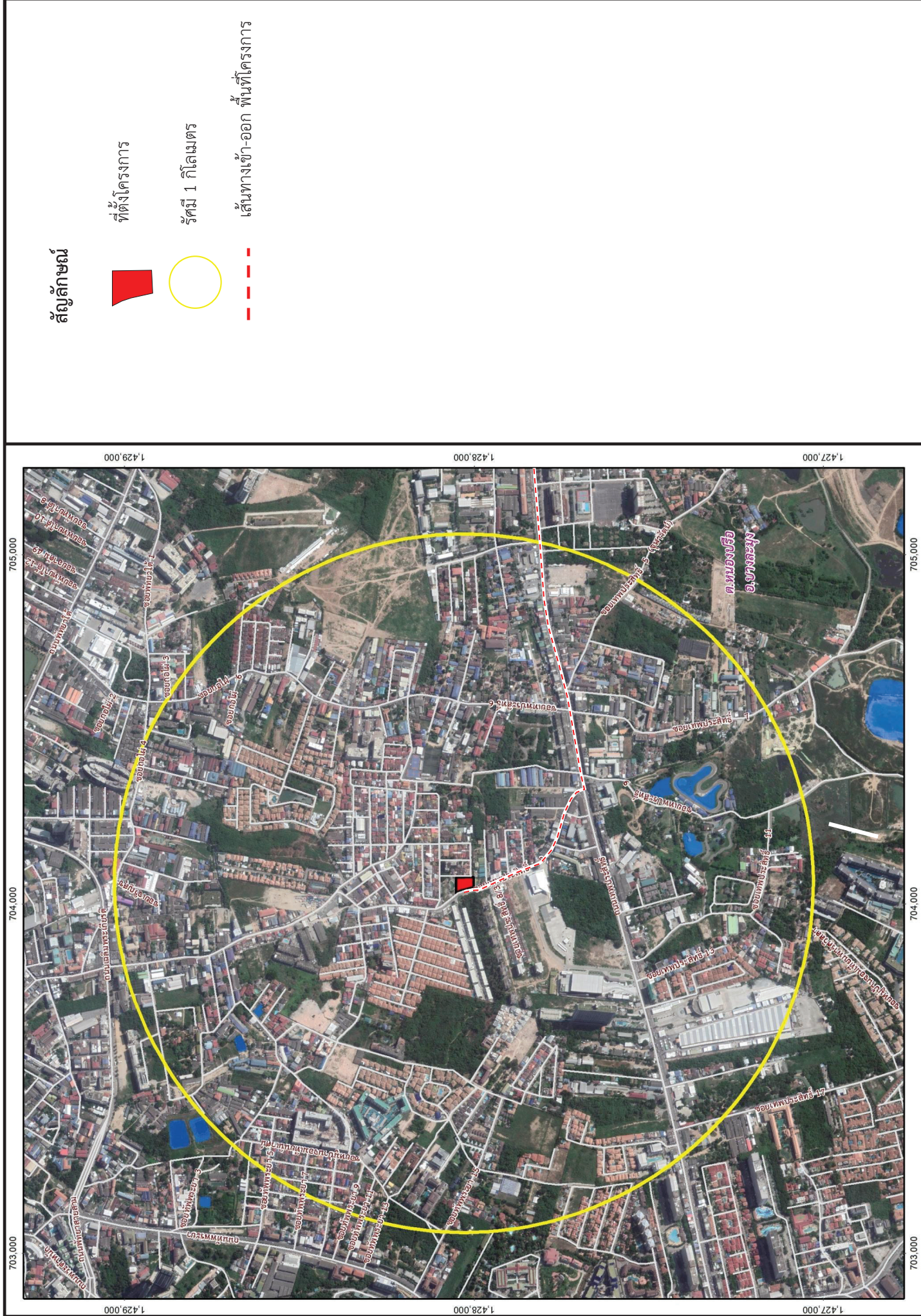
รายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการ ซิลค์บุรี (Silk Buri Hotel) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ตั้งอยู่ที่ถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 8 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดังแสดงรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดย [REDACTED] โดยโครงการเป็นการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารจากเดิมอาคารชุดพักอาศัย เป็นอาคารโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สูง 22.95 เมตร จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 62 ห้อง โดยโครงการดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 6 ฉบับ ขนาดพื้นที่รวม 1-0-10.5 ไร่ หรือ 1,642.00 ตารางเมตร

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเมืองพัทยา สภาพพื้นที่ปัจจุบันกำลังปรับปรุงอาคารยังไม่แล้วเสร็จ สภาพทั่วไปโดยรอบของพื้นที่โครงการเป็นบ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัยรวม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ เป็นต้น โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

ทิศเหนือ	ติดต่อ	พื้นที่ว่าง ของเจ้าของเดียวกับโครงการ
ทิศตะวันออก	ติดต่อ	ถนนภาระจำยอม ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง
ทิศใต้	ติดต่อ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อ	พื้นที่ภาระจำยอม ถัดไปเป็นถนนสาธารณประโยชน์ (ถนนเทพประสิทธิ์ ซอย 8)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2-2

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร จากเดิมอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) มีห้องพักทั้งสิ้น จำนวน 62 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 4,638.98 ตารางเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-10.5 ไร่ หรือ 1,642.00 ตารางเมตร

2.3 การจัดการในระยะปรับปรุง

2.3.1 ขั้นตอนในการปรับปรุง

โครงการดำเนินการปรับปรุงโครงการ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 7 เดือน มีรายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2.3.1-1

ตารางที่ 2.3.1-1 รายละเอียดช่วงเวลาในการดำเนินการตามกิจกรรมการปรับปรุงอาคาร

ลำดับ	รายละเอียด	เดือนที่												หมายเหตุ
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	ปรับปรุงพื้นที่ใช้สอยอาคาร													
	1.1 รื้อห้องเก็บของเก่าที่ใต้โดยเพิ่มเป็นบันไดออกสู่ภายนอก และเพิ่มเติมห้องพักขยะมูลฝอยรวม ชั้นที่ 1													
	1.2 ขยายระเบียบห้องพักชั้นที่ 1-5													
	1.3 เพิ่มเติมบันไดหนีไฟชั้นใต้ดินและเพิ่มผนังกันไฟ หน้าต่างของบันไดหนีไฟชั้นที่ 1-5													
	1.4 กันห้องเพื่อจัดทำเป็นห้องพยาบาล ชั้นที่ 1													
	1.5 เพิ่มเติมห้องนำส่วนกลาง บริเวณชั้นที่ 1													
	1.6 แก้ไขผู้มาทางเข้า-ออกอาคาร													
2	เพิ่มเติมรายละเอียดโครงการให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ได้แก่													
	2.1 เพิ่มผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พร้อมห้องน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในชั้นที่ 1													
	2.2 เพิ่มฟังก์ชันลิฟท์ รื้อบันไดหลักและจัดทำป้ายสัญลักษณ์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราชั้นใต้ดิน-ชั้นที่5													
	2.3 เพิ่มห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ชั้นที่ 1													
	2.4 แก้ไขทางลาดชั้นที่1 และทางลาดลงชั้นใต้ดินให้ได้ตามกฎหมาย													
	2.5 แก้ไขที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 1 คันบริเวณชั้นใต้ดิน													
3	ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ก่อสร้างบ่อน้ำและท่อระบายน้ำ													
4	ปรับปรุงพื้นที่ว่างเพื่อจัดพื้นที่สีเขียวให้ได้ตามเกณฑ์การจ้างทำรายงาน													

ที่มา : นายอนันต์ ศรีอุ้งกร, 2565

2.3.2 คนงานก่อสร้าง

การปรับปรุงโครงการเป็นกิจกรรมในระยะสั้นและคาดว่าจะใช้จำนวนช่างฝีมือและคนงานทั้งสิ้นประมาณ 10 คน ในแต่ละกิจกรรม โดยโครงการมีนโยบายว่าจ้าง ผู้คุมงานและผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีช่างฝีมือและคนงานที่มีภูมิสำเนาหรือมีที่พำอาศัยเป็นหลักแหล่งถาวรภายในท้องถิ่นเมืองพญาและอำเภอใกล้เคียงเท่านั้น ซึ่งปัจจุบันโครงการยังมิได้มีการคัดเลือกผู้รับเหมา ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างภายในบริเวณพื้นที่โครงการ

2.3.3 น้ำใช้

ระยะปรับปรุงโครงการ จะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพญา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งปัจจุบันมีความสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำในระยะปรับปรุงสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้สำหรับคนงาน และน้ำใช้สำหรับกิจกรรมปรับปรุงโครงการ

2.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการมิได้จัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับคนงานที่เข้ามาดำเนินกิจกรรมปรับปรุงโครงการ เนื่องจากภายในโครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ไว้แล้ว และหากมีความจำเป็นที่คนงานจะใช้ห้องน้ำ สามารถใช้ห้องน้ำซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างของโครงการ หรือห้องน้ำในแต่ละชั้นของอาคารโครงการได้

2.3.5 การระบายน้ำ

โครงการไม่ได้จัดเตรียมระบบระบายน้ำในระยะปรับปรุงโครงการ เนื่องจากเป็นกิจกรรมในระยะสั้นๆ ประกอบกับในพื้นที่โครงการมีระบบระบายน้ำอยู่แล้ว จึงคาดว่าพื้นที่ปรับปรุงโครงการ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ

2.3.6 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะการปรับปรุง แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน และมูลฝอยจากกิจกรรมการปรับปรุง รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

1. มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงานจำนวนสูงสุด 10 คน ในพื้นที่ปรับปรุง มีปริมาณ 30 ลิตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 4 ถัง รองรับมูลฝอยที่เกิดตามประเภทมูลฝอยอย่างละถัง โดยสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น 0.030 ลูกบาศก์เมตร

ได้มากกว่า 3 วัน นอกจากนี้ ในแต่ละวันจัดให้มีพนักงานรวบรวมให้เรียบร้อยเพื่อรอการเก็บขน โดยติดต่อประสานงานให้เมืองพัทยาเข้ามารับกำจัดต่อไปโดยไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง

2. มูลฝอยจากกิจกรรมการปรับปรุงโครงการ

มูลฝอยจากกิจกรรมการปรับปรุงโครงการ เช่น เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ โครงการจะจัดหาผู้รับผิดชอบนำไปกำจัด โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้ขนส่งเศษวัสดุไปกำจัด ดังนั้น มูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะปรับปรุงจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงและสภาพแวดล้อมแต่อย่างใด สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในระยะปรับปรุง ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น จะมีปริมาณไม่มากเนื่องจากมูลฝอยบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภท เช่น กระป๋องสเปรย์ กระป๋องสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการปรับปรุงในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร โดยในการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาไปกำจัด โดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยอันตรายที่ถูกสุ่มลักษณะ โดยโครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอย ซึ่งจะมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” ดังนั้น คาดว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบในระดับต่ำและยอมรับได้

2.3.7 การจราจร

ระยะการปรับปรุงโครงการ จะมีการคมนาคมขนส่งสูงสุดประมาณ 4 เที่ยว/วัน โครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในการขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่/พนักงาน โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พรบ. จราจรทางบก พ.ศ.2522 อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้โครงการได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านจราจร และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

2.3.8 การใช้ไฟฟ้า

โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเรียบร้อยแล้ว และใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา สามารถให้บริการแก่โครงการในระยะปรับปรุงได้อย่างเพียงพอ

2.3.9 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

กำหนดให้ผู้รับเหมาและคนงานปฏิบัติงานเพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการปรับปรุงที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด