

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

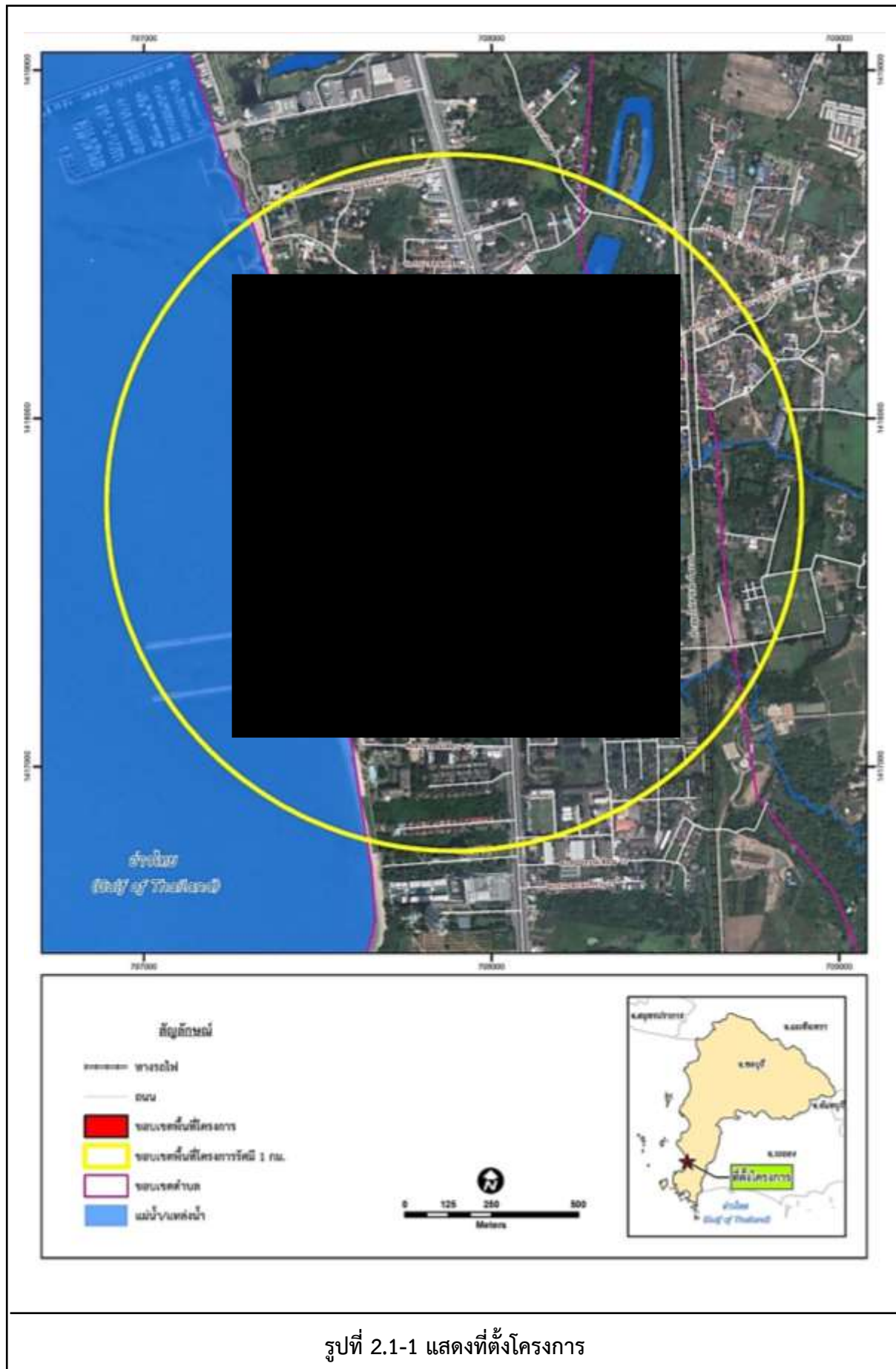
บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอัลบาร์ เพนินซูลา (ALBAR PENINSULA) ตั้งอยู่หมู่ที่ 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี แสดงดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดยบริษัท อัลบาร์ เพนินซูลา จำกัด โดยกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวธุรกิจทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศที่ต้องการที่พักอาศัยในย่านจอมเทียน อำเภอสัตหีบ และเมืองพัทยา ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง ประกอบด้วยโครงการจัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 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 โดยโครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลนาจอมเทียนสภาพพื้นที่ปัจจุบัน 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



รูปที่ 2.1-1 แสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น สูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 4 อาคารและอาคารส่วนกลาง 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 ตารางเมตรมีเนื้อที่โครงการทั้งสิ้น 5-1-99.9 ไร่ (8,799.60 ตารางเมตร)

2.3 ระยะก่อสร้างโครงการ

2.3.1 แผนงานการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจะใช้ระยะเวลาประมาณ 18 เดือน โดยมีขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้างหลักๆ ได้แก่ งานรื้อถอน งานทำฐานราก งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม งานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในภายนอกและเก็บงาน และงานเก็บทำความสะอาด

2.3.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

การก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 80 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการซึ่งจะมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้นจึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยผู้รับเหมาจะดำเนินการจัดหาบ้านพักคนงานตามมาตรฐาน และแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

2.3.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงก่อสร้าง

จากการประเมินในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อัลบาร์ เพนินซูลา (ALBAR PENINSULA) (รายงานฉบับสมบูรณ์, 2563) โครงการได้วางแผนการดำเนินการในระยะก่อสร้าง ดังนี้

(1) **น้ำใช้** ระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างนี้สามารถจำแนกเป็น 2 ประเภทดังนี้

- **น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้าง ดังนี้**

จำนวนคนงาน	=	20	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	100	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้นปริมาณน้ำใช้	=	(20 × 100) / 1,000	
	=	2.0	ลูกบาศก์เมตร/วัน

- **น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง** เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีตทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้นโดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) การบำบัดน้ำเสีย

- **บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ**

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการและน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้าง และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากห้องส้วมคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังนี้

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการจากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ บ่มปูน ฉีดพรมพื้นเพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียจากกิจกรรมดังกล่าวมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักตกขยะ เพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และบางส่วนปล่อยทิ้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

2) น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 8.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย

- บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 6.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย

(3) การระบายน้ำ บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตกโครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการแต่ละส่วนรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เกิดการตกตะกอนดิน และจะสูบน้ำผ่านท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดประมาณ 0.6 เมตร โดยห่างจากแนวเขตพื้นที่โครงการ ประมาณ 1 เมตร เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการต่อไป

(4) การจัดการมูลฝอย ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในระยะก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคณงาน

(5) การใช้ไฟฟ้า ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากกิจการไฟฟ้า สวัสดิการสัมปทานกองทัพเรือโดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าฯ มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึงดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการในระยะก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

(6) การจราจร ระยะการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้างรถขนส่งดินและรถรับ-ส่งคณงานเข้า-ออกโครงการสูงสุดประมาณ 27 เที่ยว/วัน โครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุก ในการขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่และรถแทรกเตอร์ ในการขนส่งเครื่องจักรหนัก โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับในพระราชบัญญัติการจราจรทางบกจราจรทางบก พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด

(7) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย กิจกรรมการก่อสร้างมีการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊สสำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องจักรกล หรืองานก่อสร้างในบางขั้นตอน เช่น งานเชื่อม ฯลฯ ดังนั้น ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน โครงการได้นำเสนอข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคณงานก่อสร้างปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบ