

บทที่

บทนำ

1

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)
โครงการ บีทู
ประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566

1.1 บทนำ

1.1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

ภายหลังจากโครงการ บีทู ได้รับความเห็นชอบตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงาน
ที่ทส 1009.3/1300 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2555 (ดังภาคผนวก 1-1) โครงการ บีทู ของบริษัท บีทู พัทยาใต้
จำกัด (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด (ดังภาคผนวก 1-2)) ซึ่งได้กำหนดให้โครงการ
ต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ และต้องส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการเสนอให้กับ
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณา
ทุก 6 เดือน

ดังนั้น บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการ
ด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการ
อย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบให้ บริษัท กรีนีโอ จำกัด
เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ของโครงการ บีทู ในระหว่างเดือน
กรกฎาคม - ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.1.2 วัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) โครงการ บีทู
- 2) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) โครงการ บีทู

- 3) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดการระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่โดยรอบ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบต่อโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ บีทู ที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และเอกสารข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่า การดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ สิ่งแวดล้อมโครงการ บีทู ได้จัดทำตามแนวทางการเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดดังนี้

- นำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการปฏิบัติเปรียบเทียบกับที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นอย่างละเอียด โดยการดำเนินการดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน
- 3) เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบัน ที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น พร้อมทั้งให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

■ นำเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งประเมินผลการตรวจสอบสภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นอย่างละเอียด โดยมีข้อมูลของการนำเสนอ ดังนี้

- 1) แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 2) แสดงดัชนีในการตรวจวัดวิเคราะห์ วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างที่กำหนดในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- 3) สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- 4) แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพถ่ายเครื่องมือขณะตรวจวัด โดยการถ่ายภาพจะเป็นการแสดงให้เห็นว่าเป็นการตรวจวัดตามสถานที่ที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

1.1.5 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

■ แผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากการดำเนินงานของโครงการ บีทู อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ จึงได้จัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติในการดำเนินงานของโครงการในระยะดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการเกิดผลกระทบน้อยที่สุด ดังนี้

- 1) แผนปฏิบัติการด้านสภาพภูมิประเทศ
- 2) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรดินและการชะล้างพังทลายของดิน
- 3) แผนปฏิบัติการด้านคุณภาพอากาศ
- 4) แผนปฏิบัติการด้านเสียงและการสั่นสะเทือน
- 5) แผนปฏิบัติการด้านคุณภาพน้ำผิวดิน
- 6) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรชีวภาพบนบก
- 7) แผนปฏิบัติการด้านทรัพยากรชีวภาพในน้ำ
- 8) แผนปฏิบัติการด้านการใช้น้ำ
- 9) แผนปฏิบัติการด้านการบำบัดน้ำเสีย
- 10) แผนปฏิบัติการด้านการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม
- 11) แผนปฏิบัติการด้านการจัดการมูลฝอย
- 12) แผนปฏิบัติการด้านการใช้ไฟฟ้า
- 13) แผนปฏิบัติการด้านการจราจรและคมนาคมขนส่ง

- 14) แผนปฏิบัติการด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 15) แผนปฏิบัติการด้านการป้องกันอัคคีภัย
- 16) แผนปฏิบัติการด้านการระบายอากาศ
- 17) แผนปฏิบัติการด้านเศรษฐกิจและสังคม
- 18) แผนปฏิบัติการด้านสาธารณสุข
- 19) แผนปฏิบัติการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย
- 20) แผนปฏิบัติการด้านสุนทรียภาพและทัศนียภาพ
- 21) แผนปฏิบัติการด้านมาตรการอนุรักษ์และลดการใช้พลังงาน
- 22) แผนปฏิบัติการด้านการจัดการสวะน้ำ

■ **แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

สำหรับแผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ โดยโครงการได้เริ่มดำเนินการตามแผนดังกล่าว เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ดังตารางที่ 1.1.5-1)

ตารางที่ 1.1.5-1 แสดงแผนการดำเนินการ เพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

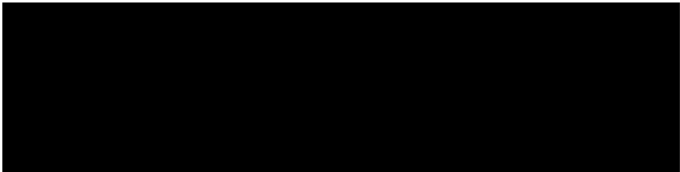
ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	วิธีการ	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
1. คุณภาพน้ำทิ้ง - pH - BOD - Suspended Solids - Settleable Solids - TKN - TDS - Oil and Grease - Sulfide - Fecal Coliform	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
2. น้ำใช้	- ตรวจสอบการแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา - การล้างถึงน้ำสำรอง	- เสนทอประปา - ถังน้ำสำรอง	ตรวจสอบทุก 1 เดือนตลอดระยะดำเนินการ ตรวจสอบทุก 6 เดือน (ก่อนพายุฉิกฉายและภายหลังเมษายน)	เจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการ
3. ระบบระบายน้ำ	- ตรวจสอบเศษมูลฝอยและตะกอนดินทราย	- บริเวณบ่อพัก ท่อระบายน้ำ และบ่อตกมูลฝอย บริเวณ จุด เชื่อม ต่อ กับท่อระบายน้ำสาธารณะ	ตรวจสอบทุก 6 เดือน ตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
4. การจัดการมูลฝอย - มูลฝอยทั่วไป - มูลฝอยอันตราย	- ตรวจสอบถังรองรับมูลฝอยให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ กรณีชำรุดต้องดำเนินการแก้ไขในทันที - ตรวจสอบปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ตรวจสอบการคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท - ความสะอาดของห้องพักมูลฝอย	- ถังรองรับมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวม	ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	วิธีการ	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
5. การจราจร	- ตรวจสอบความชัดเจนของเครื่องหมายจราจรที่อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้งาน	- ป้ายจราจรภายในโครงการ	ทุก 6 เดือน ตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
6. ระบบป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบสภาพระบบเตือนภัยและระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์เตือนภัยและป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ	ทุก 6 เดือน ตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
7. ระบบระบายอากาศ	- ตรวจสอบของระบบระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตูไม้ให้มีวัสดุหรือสิ่งกีดขวาง	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
8. พื้นที่สีเขียว	- ดูแลรักษาต้นไม้ให้เจริญงอกงามอยู่เสมอ และปลูกต้นไม้ทดแทน กรณีต้นไม้ตายหรือไม่เจริญเติบโตในพื้นที่สีเขียว	- พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ
9. การประหยัพลังงาน	- ทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศที่ใช้ภายในโครงการเป็นประจำทุกปี - ดูแลรักษาคันไม่ให้เจริญงอกงามและปลูกต้นไม้ทดแทน กรณีตาย เพื่อช่วยลดปริมาณความร้อนที่สะสมของพื้นที่เป็นลานคอนกรีต	- เครื่องปรับอากาศภายในโครงการ - พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการ
10. ด้านสาธารณสุข	- ตรวจสอบดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพ - ตรวจสอบดูแลการเก็บขมูลฝอยมีหมักการคั่ว และมีการปฏิบัติที่ดี - ทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศที่ใช้ภายในโครงการเป็นประจำทุกปี	- ห้องพักผู้เยี่ยมชม - ห้องพักผู้เยี่ยมชม - เครื่องปรับอากาศที่ใช้ภายในโครงการเป็นประจำทุกปี	ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ ตรวจสอบตลอดระยะดำเนินการ	เจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการ

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	วิธีการ	สถานที่ดำเนินการ	ระยะเวลาและความถี่	ผู้รับผิดชอบ
11. ด้านการจัดการทรัพยากรน้ำ การตรวจสอบรายสัปดาห์ - คลอรีนอิสระคงเหลือ - ค่าความเป็นกรดต่าง	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- จุดที่ 1 จำนวน 1 จุด - จุดที่ 2 จำนวน 1 จุด	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ขณะที่มีผู้ใช้สระมากที่สุด	เจ้าของโครงการ
การตรวจสอบรายเดือน - โคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - ฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform)	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- จุดที่ 1 จำนวน 1 จุด - จุดที่ 2 จำนวน 1 จุด	เดือนละ 1 ครั้ง ขณะที่มีผู้ใช้สระมากที่สุด	เจ้าของโครงการ
การตรวจสอบรายปี - คลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combined Chlorine) - ค่าความเป็นด่าง (Alkalinity) - ความกระด้าง (Calcium Hardness) - กรดไซยานูริก (Cyanuric Acid) (กรณีที่ใช้) - คลอไรด์ (Chloride) - แอมโมเนีย (Ammonia) - ไนเตรท (Nitrate) - จุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค ได้แก่ <i>Escherichia coli</i>, <i>Staphylococcus aureus</i>, <i>Pseudomonas aeruginosa</i>	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- จุดที่ 1 จำนวน 1 จุด - จุดที่ 2 จำนวน 1 จุด	ปีละ 1 ครั้ง ขณะที่มีผู้ใช้สระมากที่สุด	เจ้าของโครงการ

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ บีทู
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
เจ้าของโครงการ	บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท บีทู พญาไท จำกัด) (ดังภาคผนวก 1-2)
สถานที่ติดต่อ	
จัดทำโดย	บริษัท กรีนีโอ จำกัด
โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2555
โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย	ประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน 2566

1.2.2 รายละเอียดโครงการ

■ รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

1) ลักษณะ/ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการบีทูเป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) บริเวณถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 1.2.2-1) ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักจำนวน 76 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 37 คัน ถูกสร้างขึ้นบนพื้นที่ 1 ไร่ 7 ตารางวา จากที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัทจำนวน 1 ฉบับ สำนวนโฉนดที่ดิน คือ โฉนดที่ดิน  คิดเป็น 1,628.00 ตารางเมตร



2) ระบบสาธารณูปโภค

2.1 น้ำใช้

- แหล่งน้ำใช้

น้ำใช้ภายในโครงการ ได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขา
พัตยา โดยโครงการจะติดต่อประสานงานขอใช้บริการจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัตยา
ในการเชื่อมต่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำของการประปาซึ่งทางการประปามีความพร้อมที่จะให้บริการจ่าย
น้ำประปาแก่โครงการ

- ปริมาณการใช้น้ำ

เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำประมาณ 51.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.2 ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

- ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค

โครงการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทธยา มายังถังเก็บน้ำใต้ดิน (คสล.) จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 200.00 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันของน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (สลับใช้งาน) อัตราการสูบเครื่องละ 8.85 ลิตร/

วินาที เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 6 ถัง ปริมาตรรวม 12.00 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งสิ้น 212.00 ลูกบาศก์เมตร โดยถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ที่โครงการได้จัดเตรียมไว้จะสามารถสำรองน้ำใช้ เพื่อการอุปโภคและบริโภคได้ 4.10 วัน

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

3.1 ปริมาณน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ) ยกเว้นน้ำใช้จากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมซึ่งน้ำเสียจะเกิดขึ้น 100% ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้น เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากโครงการเท่ากับ 41.16 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3.2 ลักษณะสมบัติน้ำเสีย

คุณสมบัติของน้ำเสียที่นำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย คือ ปริมาณบีโอดี 250.00 มิลลิกรัม/ลิตร และปริมาณสารแขวนลอย 300.00 มิลลิกรัม/ลิตร จากค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ค. เนื่องจากอาคารของโครงการเป็นอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) สูง 8 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่อาคาร 3,778.02 ตารางเมตร ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 3(3)(ญ) ที่กล่าวว่า อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยกำหนดคุณภาพน้ำทิ้งให้มีค่าบีโอดีไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอยไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

น้ำชะมูลฝอยจะมี COD ประมาณ 2,500-5,000 มิลลิกรัม/ลิตร (ที่มา : Karnchanawong, S. และคณะ, 1994) ซึ่งเมื่อพิจารณาจากปริมาณมูลฝอยและปริมาตรของน้ำที่จะใช้ในการล้างที่พัสดุหลังจากการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน คาดว่าจะมีน้ำเสียที่เกิดทั้งสิ้นประมาณ 0.01 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยคิด BOD ที่ 80% ของ COD จะได้ 2,000-4,000 มิลลิกรัม/ลิตร หรือค่าเฉลี่ยประมาณ 3,000 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งเมื่อเจือจางกับน้ำล้างที่พัสดุแล้วคาดว่าจะมีค่า BOD ไม่เกิน 100 มิลลิกรัม/ลิตร

อย่างไรก็ตาม การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากโครงการ ได้ออกแบบให้น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมีค่าบีโอดีเท่ากับ 20 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอยเท่ากับ 30 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด คือ บีโอดีไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอยไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร

3.3 การจัดการน้ำเสีย องค์ประกอบ และขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมจำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดตัวกลางเติมอากาศ (Aeration Activated Sludge System) โดยใช้จุลินทรีย์ชนิดแขวนลอย และชนิดเกาะติดผิวตัวกลางประเภทใช้อากาศ (Aerobic Bacteria) ในการย่อยสลายสารอินทรีย์ ซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษในน้ำทิ้งที่ไหลเข้าระบบโดยจุลินทรีย์จะถูกเพาะเลี้ยงด้วยตัวกลางพลาสติก (Plastic media) ในถังสำเร็จรูปทำด้วยไฟเบอร์กลาสเสริมแรง (Fiberglass Reinforced Plastic) ผลิตด้วยกระบวนการพันเส้นใย ในแนวตรงและเฉียงตลอดความยาวถึง รูปทรงกระบอกแนวนอน (Horizontal Capsule) ป้องกันการกัดกร่อนของกรด-ด่างได้เป็นอย่างดี ได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 46.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีปริมาณค่าความสกปรก (BOD_5) เข้าระบบ 251.00 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย (SS) เข้าระบบ 300 มิลลิกรัม/ลิตร มีประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียให้ค่าความสกปรก (BOD_5) ของน้ำทิ้งได้ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และค่าสารแขวนลอย (SS) ได้ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำเสียจากอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่ถังตกไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดตัวกลางเติมอากาศ (Aeration Activated Sludge) ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้ ส่วนแยกกากตะกอนและส่วนปรับสภาพ (Solid Separation and Equalizing Chamber) ส่วนบำบัดน้ำเสียเติมอากาศ (Aeration zone) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation zone) และส่วนเก็บตะกอนส่วนเกิน น้ำเสียที่เกิดขึ้นของอาคารจะไหลผ่านแต่ละส่วน โดยค่าความสกปรกต่างๆ จะลดลงจนสามารถปล่อยทิ้งสู่ท่อนำน้ำสาธารณะ และรวบรวมลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป

- **ถังตกไขมัน (Grease Trap)**

น้ำทิ้งจากห้องครัวจะเข้าสู่ถังตกไขมัน ขนาดความกว้าง 0.34 เมตร ความยาว 0.46 เมตร และความสูง 0.50 เมตร ขนาดความจุ 30 ลิตร ก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

- **ส่วนแยกกากและส่วนปรับสภาพ (Separation and Equalizing zone)**

ส่วนแยกกากทำหน้าที่ตกตะกอนแยกส่วนที่เป็นของแข็งที่สามารถแยกตัวออกจากน้ำเสียได้ง่าย ส่วนน้ำเสียที่ปราศจากตะกอนหนักจะไหลต่อไปยังส่วนปรับสภาพ เพื่อรอสูบล้างก่อนเข้ากระบวนการบำบัดแบบเติมอากาศ หรือระบบบำบัดน้ำเสียส่วนอื่นต่อไป

ถังแยกกากตะกอนมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.50 เมตร ความยาว 6.00 เมตร และความสูง 2.60 เมตร ปริมาตรความจุ 25.84 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง น้ำเสียที่ผ่านส่วนนี้จะเข้าสู่ส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ

4) ระบบระบายน้ำ

4.1 ระบบระบายน้ำเสีย

1) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่นๆ ที่ใช้น้ำทั้งหมดภายในโครงการจะระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสียและถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพิทยาสัย โดยมีรายละเอียดระบบที่รวบรวมน้ำเสียของโครงการ ดังนี้

- ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)

ประกอบด้วยท่อระบายน้ำเสียในแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและชักล้างลงสู่ท่อระบายน้ำเสียในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และไหลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป

- ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe)

ประกอบด้วยท่อระบายน้ำโสโครกในแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของห้องพักลงสู่ท่อระบายน้ำโสโครกในแนวดิ่งเส้นผ่านศูนย์กลางขนาด 6 นิ้ว รวมกับน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป

- ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe)

ประกอบด้วย ท่อระบายอากาศในแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1½-2 นิ้ว และท่อระบายอากาศในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบท่อระบายน้ำเสียและน้ำโสโครก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ภายในท่อระบายน้ำเพื่อตัดกลิ่น (Trap Seal) จากเครื่องสุขภัณฑ์เอาไว้

2) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำทั้งเป็นระบบท่อแยกน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว 41.16 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกนำมารดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการประมาณ 27.63 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะต่อเครื่องสูบน้ำจากถัง Reuse ไปยังพื้นที่สีเขียว และรดน้ำต้นไม้ด้วยระบบน้ำหยด เพื่อมิให้เกิดการกระจายตัวของละอองน้ำ และป้องกันการสัมผัสต่อผู้พักอาศัยหรือพนักงาน โดยโครงการจะจัดทำป้ายเตือนที่มีข้อความว่า “ใช้น้ำทิ้งในการรดน้ำต้นไม้” ให้เห็นชัดเจน เพื่อไม่ให้ผู้พักอาศัยเข้าถึงหรือสัมผัสน้ำทิ้งดังกล่าว โดยปราศจากความเข้าใจ และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือปริมาณประมาณ 13.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะระบายน้ำเข้าสู่ท่อระบายน้ำของโครงการก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการ ซึ่งปัจจุบันเมืองพิทยาสัยมีแผนจะก่อสร้างท่อระบายน้ำและถนนการะจำยอมดังกล่าวเพื่อเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะที่อยู่บริเวณถนนพญาไท และรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพิทยาสัยต่อไป

4.2 ระบบระบายน้ำฝน

1) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

การระบายน้ำฝนของอาคารประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนบริเวณชั้นหลังคา และหัวรับน้ำจากพื้นระเบียงห้องพักต่างๆ (FD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนบริเวณระเบียงห้องพักรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝน (RL) แนวนอน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว และท่อระบายน้ำฝน (RL) แนวตั้งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนทั้งหมดให้ไหลลงสู่ท่อระบายน้ำภายนอกอาคาร ซึ่งจะเชื่อมต่อเข้ากับบ่อหน่วงน้ำขนาด 41.00 ลูกบาศก์เมตร

2) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

น้ำฝนจากภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ เส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดชัน 1:200 พร้อมด้วยบ่อพักน้ำ คสล. (MH) พร้อมฝาปิดทำหน้าที่ระบายน้ำหลากในช่วงฝนตกเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาด 41.00 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำจากบ่อหน่วงน้ำจะระบายด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (สลับใช้งาน) และควบคุมอัตราการระบายน้ำหลังมีการพัฒนาโครงการในอัตราการสูบเครื่องละไม่เกิน 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ไม่ให้มีค่าเกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการโดยสามารถรองรับน้ำฝนที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด

น้ำจากบ่อหน่วงน้ำจะถูกระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะจ่ายอมด้านหน้าโครงการ ซึ่งเมืองพัทยาได้ดำเนินการก่อสร้างท่อระบายน้ำและปรับปรุงถนนสาธารณะจ่ายอมดังกล่าวเชื่อมกับท่อระบายสาธารณะที่อยู่บริเวณแนวถนนพัทยาใต้ ซึ่งปัจจุบันได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและโครงการได้ทำการติดต่อประสานงานขอหนังสือรับรองการเชื่อมต่อท่อระบายน้ำจากกองช่างสุขาภิบาล เมืองพัทยา เพื่อรวบรวมน้ำที่ระบายจากโครงการเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาต่อไป

5) การจัดการมูลฝอย

5.1 ปริมาณของมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีมูลฝอยเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการประมาณ 0.812 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นมูลฝอยแห้ง 541.00 ลิตร/วัน และมูลฝอยเปียก 271.00 ลิตร/วัน (ที่มา: กรมควบคุมมลพิษ พบว่า อัตราการเกิดมูลฝอยทั้งหมดจะเป็นมูลฝอยเปียกต่อมูลฝอยแห้ง 1 ต่อ 2) สำหรับมูลฝอยอันตรายคาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณ 0.074 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ประเมินจากอัตราการเกิดมูลฝอยอันตรายจากชุมชนที่พักอาศัย 0.09 ลิตร/คน/วัน: อ้างอิงจาก สำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ)

5.2 วิธีรวบรวมมูลฝอยและการจัดการมูลฝอย

1) วิธีรวบรวมมูลฝอย

การจัดการมูลฝอยของโครงการ โดยจะจัดถังรองรับมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง แยกสำหรับมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว 1 ถัง) และมูลฝอยแห้ง (ถังสีเหลือง 1 ถัง) และถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับมูลฝอยอันตราย ไว้ทุกชั้นภายในห้องพักมูลฝอยในห้องแม่บ้านประจำชั้น สำหรับพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เช่น บริเวณที่จอดรถยนต์ สระว่ายน้ำ โถงต้อนรับสำนักงาน ส่วนรับประทานอาหาร และห้องครัว จะจัดวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จุดละ 2 ถัง และในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากบริเวณห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และจากพื้นที่ส่วนกลาง โดยรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่น นำไปไว้ภายในที่พักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป เพื่อให้ทางสำนักงานสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูล เข้ามารับไปกำจัดต่อไป ซึ่งปัจจุบันทางสำนักงานสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูลได้ออกหนังสือรับรองความสามารถในการให้บริการจัดเก็บมูลฝอยให้กับโครงการแล้ว

2) ห้องพักมูลฝอยรวม

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม มีขนาดพื้นที่ 4.75 ตารางเมตร มีระยะห่างจากปากทางเข้าโครงการเป็นระยะทางประมาณ 12 เมตร ตั้งอยู่ชั้น 1 ติดกับถนนภายในโครงการ หันประตูเปิด-ปิดไปทางถนนภายในโครงการ เพื่อให้สะดวกต่อการเก็บขนมูลฝอยของพนักงานไปยังรถเก็บขนมูลฝอยสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก แบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยเปียก และห้องพักมูลฝอยแห้ง ขนาด 2.37 ตารางเมตร/ห้อง โดยภายในห้องพักมูลฝอยเปียกจะเป็นที่ตั้งกองมูลฝอยเปียกที่ถูกรวบรวมใส่ถุงดำ และภายในห้องพักมูลฝอยแห้งจะตั้งถังรองรับมูลฝอยอันตรายขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง และที่ตั้งกองมูลฝอยแห้งที่ถูกรวบรวมใส่ถุงดำ โดยปกติการตั้งกองมูลฝอยจะไม่ให้ซ้อนทับกันโครงการจะกองมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.00 เมตร จึงทำให้ที่พักมูลฝอยรวมมีปริมาตรความจุมูลฝอยทั้งสิ้น 4.75 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับมูลฝอยได้ 5.85 วัน อีกทั้งโครงการยังจัดประตูเปิด-ปิดอย่างมิดชิด เพื่อป้องกันการชะล้าง ในส่วนการดูแลรักษาห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจะจัดพนักงานล้างทำความสะอาดทุกสัปดาห์ ในส่วนของน้ำเสียที่เกิดจากการล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อน้ำทิ้ง เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยทางสำนักงานสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูล จะเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยทุกวันเพื่อขนมูลฝอยออกไปกำจัดตามหลักวิชาการต่อไป

ทั้งนี้ ในการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นจะใช้วิธีการใช้ไม้ถูพื้นทำความสะอาดเนื่องจากไม่มีการวางกองมูลฝอยที่พื้นห้อง แต่รวบรวมลงสู่ถังรองรับมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด มีล้อ ดังนั้น จึงไม่เกิดน้ำชะมูลฝอยแต่อย่างใด

3) การคัดแยกมูลฝอย

โครงการจะจัดให้พนักงานจัดเก็บมูลฝอย และคัดแยกมูลฝอย รายละเอียดดังนี้

- มูลฝอยเปียก โครงการจะให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอยเปียก มายังห้องพักมูลฝอยรวม โดยการรวบรวมมูลฝอยลงถุงดำ มัดปากถุงให้แน่น และนำไปลงห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อให้พนักงานจัดเก็บมูลฝอยของทางสำนักงานการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูล มาจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัดตามหลักวิชาการต่อไป

- มูลฝอยแห้ง โครงการจะคัดแยกมูลฝอยแห้งออกเป็น 2 ประเภท คือ มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีกกับมูลฝอยที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้ ซึ่งมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก พนักงานจะนำรวบรวมใส่ถุงดำ มัดปากถุงให้แน่น และนำไปกองภายในห้องพักมูลฝอยรวม (ห้องพักมูลฝอยแห้ง) เพื่อให้พนักงานจัดเก็บมูลฝอยของทางสำนักงานการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูล มาจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัดตามหลักวิชาการต่อไป ส่วนมูลฝอยที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้ เช่น กระดาษ แก้ว ขวดพลาสติก กระบองอลูมิเนียม เป็นต้น จะจัดให้พนักงานคัดแยกใส่ถุง มัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกว่าเป็น มูลฝอยรีไซเคิลแล้วนำไปวางไว้ภายในห้องพักมูลฝอยแห้ง เพื่อรอขายให้ร้านรับซื้อของเก่า โดยโครงการจะเป็นผู้ติดต่อให้เข้ามารับซื้อเมื่อมูลฝอยรีไซเคิลมีปริมาณมากพอ

- มูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ได้แก่ มูลฝอยในส่วนของหลอดไฟฟ้าฟลูออเรสเซนต์ หลอดไฟฟ้านีออนที่แตกหรือเสื่อมสภาพ ภาชนะบรรจุยาฆ่าแมลง น้ำยาทำความสะอาดสุขภัณฑ์ กระบองสเปรย์ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ที่เสื่อมสภาพ เป็นต้น โดยปริมาณมูลฝอยอันตรายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในโครงการประมาณ 0.023 ลูกบาศก์เมตร/วัน ประเมินจากอัตราการผลิตมูลฝอยอันตราย 0.09 ลิตร/คน/วัน (ที่มา : ประเมินการผลิตมูลฝอยอันตรายคิดจากร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด, สำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตรายขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง มีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละชั้น ซึ่งจะติดตั้งป้ายข้างถังว่า “ถังรองรับมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีดำซ้อน 2 ชั้น พร้อมจัดให้พนักงานทำความสะอาดจัดเก็บเมื่อเต็มถัง มัดปากถุงให้แน่น ก่อนนำไปทิ้งลงในถังรองรับมูลฝอยอันตรายปริมาตร 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ที่วางอยู่ในห้องพักมูลฝอยแห้ง มีป้ายติดอยู่หน้าถังรองรับมูลฝอยว่า “ถังรองรับมูลฝอยอันตราย” ซึ่งทางสำนักงานการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เมืองพัทยา งานบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูลจะเข้ามาเก็บเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

6) ระบบไฟฟ้า

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาเข้าสู่โครงการเพื่อให้กระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ ภายในโครงการ ซึ่งระบบไฟฟ้าโครงการนี้จะประกอบด้วยส่วนต่างๆ ไล่ลำดับจากสายเมนไฟฟ้าแรงสูงที่รับบริการจากการไฟฟ้าโดยโครงการได้ติดต่อประสานงานขอหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา อนึ่งในการออกแบบระบบไฟฟ้าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อกำหนดของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและยึดตามมาตรฐานการติดตั้งงานระบบไฟฟ้าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยามายังหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ

- หม้อแปลงไฟฟ้าที่ใช้สำหรับโครงการ เป็นหม้อแปลงชนิด Oil Immersed ขนาด 400 KVA 22kV เข้ามายังแผงเมนสวิตช์ (Main Distribution Board; MDB) ซึ่งติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าสำหรับความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าของโครงการมีปริมาณรวมประมาณ 275.10 KVA

- แผงเมนสวิตช์ของอาคาร ติดตั้งอยู่ในห้องไฟฟ้าภายในอาคาร ทำหน้าที่รับสายเมนแรงต่ำจากหม้อแปลงไฟฟ้า มาแยกเป็นสายป้อนสำหรับระบบไฟฟ้าแต่ละชั้นไปยังตู้โหลดเซ็นเตอร์ของแต่ละชั้น และเดินสายป้อนแต่ละวงจรนั้นมาเข้าที่แผงมิเตอร์ไฟฟ้าของแต่ละชั้น จากแผงมิเตอร์ไฟฟ้าก็จะเดินสายไฟฟ้าไปยังแผงจ่ายไฟย่อยของแต่ละห้องพักต่อไป

- ห้องพักแต่ละห้องจะประกอบด้วยโหลดไฟฟ้าแสงสว่าง เตารีด และระบบปรับอากาศ นอกจากนี้ยังมีโหลดไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้าแสงสว่าง เตารีด และระบบปรับอากาศของสำนักงานโครงการ ไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน และไฟฟ้าทางออกของแต่ละชั้น รวมทั้งไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้าสำหรับลิฟต์ บิมน้ำดีและบิมน้ำเสีย

ระบบป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน (Grounding System) ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า จะติดตั้งไว้บนชั้นดาดฟ้าประกอบด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำสายนำลงดิน และหลักสายดิน

ระบบโทรทัศน์วงจรรวมและระบบโทรทัศน์

ระบบโทรทัศน์วงจรรวมประกอบด้วยเสาอากาศทีวีวงจรรวม (CCTV) ระบบกระจายสัญญาณและสายสัญญาณ โดยติดตั้งระบบเคเบิลทีวีด้วยเสาอากาศ

7) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัยได้ออกแบบให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการและเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1 ระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย ประกอบด้วย

- **แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP)**

ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่างๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย เพื่อทำหน้าที่รับส่งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ห้องควบคุมและบริเวณประชาสัมพันธ์ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ ติดตั้งบริเวณชั้น 1 ภายในห้องเครื่องไฟฟ้าของอาคาร

- **เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station: M) และกระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bell: B)** เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งทั้งสิ้น 15 จุด ประกอบด้วย ชั้น 1 จำนวน 1 จุด บริเวณโถงลิฟต์ ชั้น 2-8 จำนวน 2 จุด/ชั้น บริเวณโถงลิฟต์และโถงบันไดหนีไฟ

- **อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนชนิดจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (Rate of Rise & Fixed temperature (Combination) Detector: R)** อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงาน เมื่ออัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 องศาเซลเซียส ใน 1 นาที ส่วนลักษณะการทำงานอากาศในส่วนด้านบนของส่วนรับความร้อนเมื่อถูกความร้อนจะขยายตัวอย่างรวดเร็วมากจนอากาศที่ขยายไม่สามารถเล็ดลอดออกมาในช่องระบายได้ ทำให้เกิดความดันสูงมากขึ้นและไปดันแผ่นไดอะแฟรมให้ดันขาคอนแทคแตกกัน ทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยังตู้ควบคุม จะติดตั้งชั้น 1 จำนวน 1 จุด บริเวณห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้น 2-8 จำนวน 3 จุด/ชั้น บริเวณโถงทางเดิน รวมทั้งสิ้น 22 จุด

- **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: S)** จะทำงานเมื่อมีการบังหรือหักเหแสงเนื่องจากอนุภาคควันเข้าไปถูกลำแสงติดตั้งทั้งสิ้น 99 จุด ประกอบด้วย ชั้น 1 จำนวน 5 จุด บริเวณโถงบันไดหลัก โถงต้อนรับ และที่จอดรถใต้อาคาร ชั้น 2 จำนวน 14 จุด บริเวณสำนักงาน ส่วนรับประทานอาหาร ห้องพัก ห้องครัว ชั้น 3-8 จำนวน 13 จุด/ชั้น และ ชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 จุด ติดตั้งบริเวณห้องเครื่องลิฟต์ และบริเวณที่วางถังเก็บน้ำ

- **เครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักของโครงการเป็นชนิด Photoelectric smoke detector** มี Response Lamp วัสดุเป็นพลาสติกสีขาว ชนิดทนไฟ (Fire-Proof Plastic) มีการตรวจเช็คสัญญาณควันไฟต่อเนื่องถึง 16 ครั้ง เพื่อยืนยันว่าเป็นสัญญาณเพลิงไหม้จริง แล้วจึงส่งสัญญาณไปแจ้งยังตู้ควบคุม โดยจะแจ้งไปทุกๆ 0.3 วินาที การติดตั้งเครื่องจับควันภายในห้องพักอาศัย จะติดตั้งบนฝ้าเพดานในตำแหน่งที่สามารถตรวจจับควันได้สะดวก และไม่ถูกกีดขวาง อุปกรณ์ตรวจจับควันจะมีปฏิกิริยาตอบสนองหรือทำงานเมื่อควันลอยมากระทบ และเข้าไปยังส่วนตรวจจับควันของอุปกรณ์ตรวจจับควัน

7.2 ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

- **ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC)** ติดตั้งใกล้ท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร หัวต่อแบบสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาคครอบและโซ่ร้อยติดตั้งไว้จำนวน 1 ชุด ติดตั้งบริเวณชั้น 1-8 ชั้นละ 1 จุด ทั้งสิ้น 8 จุด ประกอบด้วย ชั้น 1 โถงบันไดหลัก ชั้น 2-8 บริเวณโถงทางเดิน ติดกับห้องแม่บ้าน
- **ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System)** เป็นแบบท่อเปือก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร ครอบคลุมการทำงานทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งจากชั้นล่างสุด ไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมกับถังสำรองน้ำดับเพลิงของโครงการ และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอก
- **หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)** มีหัวรับน้ำ 2 ทาง เป็นชนิดสวมเร็ว พร้อมฝาคครอบ และโซ่คล้อง หัวรับน้ำดับเพลิงมีขนาด 65 มิลลิเมตร มีวาล์วกักกลับ ติดตั้งสูงจากพื้น 0.15 เมตร (ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for the Installation of standpipe and Hose Systems ระบุให้ติดตั้งสูงจากพื้นไม่มากกว่า 1.20 เมตร) ทำหน้าที่รับน้ำดับเพลิงจากแหล่งน้ำภายนอก โดยต่อผ่านสายส่งน้ำของพนักงานดับเพลิง เพื่อส่งน้ำเข้าไปในระบบดับเพลิงของอาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารทางด้านทิศตะวันตก (บริเวณจุดจอดรถชั่วคราวสำหรับเก็บขนมูลฝอย) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถเข้าถึงได้โดยง่าย
- **ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher)** เป็นแบบผงเคมี ABC ขนาด 10 ปอนด์ (4.5 กิโลกรัม) จำนวน 1 ถัง/ชั้น ติดตั้งทั้งสิ้น 8 จุด ประกอบด้วย ชั้น 1 บริเวณโถงลิฟต์ ชั้น 2-8 บริเวณโถงพักคอย สามารถใช้ได้อย่างสะดวกเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

7.3 ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย

- **ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)** เป็นป้ายพลาสติกเรืองแสง มีตัวอักษรขนาด 10 เซนติเมตร ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนบอกให้เห็นชัดเจนเมื่อไฟดับ ติดตั้งทั้งสิ้น 14 จุด ติดตั้งชั้น 2-8 จำนวน 2 จุด/ชั้น บริเวณหน้าบันไดหลักและบันไดหนีไฟ
- **ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน** เพื่อสำรองไฟใช้ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าภายในอาคารเกิดการขัดข้องสำหรับให้แสงสว่างเวลาวิ่งหนีไฟ แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น สามารถทำงานด้วยระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง โดยชั้น 1 ติดตั้งบริเวณลานจอดรถ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และโถงต้อนรับจำนวน 7 จุด ชั้น 2 ติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ จำนวน 7 จุด ชั้น 3-8 ติดตั้งบริเวณ โถงทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ จำนวน 9 จุด/ชั้น จำนวนรวมทั้งสิ้น 68 จุด

7.4 ทางหนีไฟ ประกอบด้วย

ทางหนีไฟภายในอาคารจัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง นอกจากนี้ยังสามารถใช้บันไดหลัก ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ในช่วงเวลาปกติ สามารถใช้ในการหนีไฟได้ รายละเอียดของบันได ดังนี้

- **บันไดหลัก** เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้น 8 ในเวลาปกติ มีการล็อกประตูบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 8 สู่ชั้นดาดฟ้าเพื่อป้องกันผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ห้องเครื่องลิฟต์ และบริเวณที่วางถังเก็บน้ำ โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) กว้าง 1.50 เมตร ลุกนอน 0.30 เมตร ลุกตั้ง 0.188 เมตร ขานพักกว้าง 1.40 เมตร

- **บันไดหนีไฟ** เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้น 8 ถึงบริเวณชั้น 2 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) กว้าง 1.00 เมตร ลุกนอน 0.225 เมตร ลุกตั้ง 0.187 เมตร ขานพักกว้าง 1.10 เมตร และมีบันไดลงแบบรางเลื่อน ที่มีช่องเปิดบริเวณโถงบันไดหนีไฟชั้น 2 สามารถหนีไฟ จากบริเวณชั้น 2 ลงสู่ชั้น 1

สำหรับประตูหนีไฟทุกชั้น เป็นแบบผลักออกสู่ภายนอก ยกเว้นประตูบันไดหลัก บริเวณชั้น 8 ที่เป็นแบบผลักเข้าภายในอาคาร ซึ่งในช่วงเวลาปกติจะมีการปิดล็อก เพื่อป้องกันผู้พักอาศัยหรือบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องขึ้นไปบริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการ ซึ่งเป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และที่ตั้งถังเก็บน้ำ มีเพียงเฉพาะเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องเท่านั้นจึงจะสามารถเปิดประตูดังกล่าวเพื่อขึ้นไปบริเวณชั้นดาดฟ้าได้

7.5 จุดรวมพล โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล 3 จุด ได้แก่

- **จุดรวมพล 1** พื้นที่ว่าง บริเวณด้านหน้าห้องพัสดุฝอยรวมและพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านข้างห้องพัสดุฝอยรวม พื้นที่รวมพลขนาด 46.89 ตารางเมตร (พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้น) รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 2-5 (จำนวน 135 คน) และพนักงาน (จำนวน 12 คน) รวมทั้งสิ้น 147 คน คิดเป็น 0.32 ตารางเมตร/คน

- **จุดรวมพล 2** พื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร พื้นที่รวมพลขนาด 15.36 ตารางเมตร (พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้น) รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 6 (จำนวน 39 คน)

- **จุดรวมพล 3** พื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร พื้นที่รวมพลขนาด 30.22 ตารางเมตร (พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้น) รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 7-8 (จำนวน 70 คน) คิดเป็น 0.43 ตารางเมตร/คน

โครงการจัดจุดรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 92.47 ตารางเมตร ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพล (256 คน) เพื่อใช้เป็นจุดตรวจสอบจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ กรณีมีผู้ตกค้างจะได้สั่งการไปยังทีมค้นหาหรือทีมดับเพลิงหรือเจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้ติดค้างอยู่ในอาคาร ทั้งนี้จุดรวมพลของโครงการจะไม่กีดขวางการจราจรของรถดับเพลิงรวมทั้งการตรวจนับคนบนจุดรวมพลจะเป็นไปอย่างรวดเร็ว แล้วจึงอพยพออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการ

8) ระบบจราจร

- **ระบบจราจรภายในโครงการ**

โครงการมีทางเข้า จำนวน 1 แห่ง ขนาดกว้าง 3.66 เมตร ทางออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดกว้าง 4.58 เมตร (อยู่ห่างจากปากซอยเป็นระยะทาง 151 เมตร) เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะจำยอมที่เชื่อมกับถนนพญาไท

สำหรับถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีต เชื่อมต่อจากถนนพญาไทเข้าสู่ที่จอดรถชั้น 1 ของอาคาร ผิวจราจรกว้าง 3.56 - 6.00 เมตร มีการเดินรถยนต์แบบทิศทางเดียว (One Way) มีลูกศรบอกทิศทางป้ายสัญลักษณ์บอกการจราจรอย่างชัดเจน พร้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจสอบการเข้า-ออก และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง

• ที่จอดรถยนต์ของโครงการ

โครงการจะต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้ไม่น้อยกว่า 14 คัน ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์บริเวณพื้นที่ชั้นที่ 1 รวมทั้งสิ้น 37 คัน เป็นที่จอดรถขนาด 2.40 x 5.00 เมตร จำนวน 23 คัน และที่จอดรถขนาด 2.4 x 6.00 เมตร จำนวน 13 คัน นอกจากนี้โครงการได้จัดที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราไว้บริเวณด้านหน้าอาคารโครงการ ใกล้กับทางลาดที่สามารถเข้า-ออกอาคารได้สะดวก เป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 2.50 เมตร และยาว 6.00 เมตร มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 2.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร) ตลอดความยาวของที่จอดรถ เป็นพื้นผิวเรียบ และระดับเสมอกับที่จอดรถ และมีป้ายระบุชัดเจน ซึ่งสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และเพียงพอับความต้องการที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

■ รายละเอียดการดำเนินโครงการปัจจุบัน

พื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพัก จำนวน 79 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 37 คัน และได้ก่อสร้างต่อเติมส่วนโถงต้อนรับ ห้องพักผ่อนโดยรวมบริเวณชั้น 1 และบันไดหนีไฟบริเวณชั้น 2 ลงสู่ชั้น 1 เพิ่มเติมจากแบบที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ (ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 237/2555 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 และได้รับการรับรองการก่อสร้างอาคาร ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 10/2557 ออกให้ ณ วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2557) (ดังภาคผนวก 1-3) แล้วทำให้พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นจากเดิม 18.58 ตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารรวมในปัจจุบันทั้งสิ้น 3,805.50 ตารางเมตร ข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 นอกจากนี้ บริเวณห้องพักผ่อนโดยรวมเดิมได้เปลี่ยนเป็นที่ตั้งศาลพระภูมิ

โดยรายละเอียดของอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมและปรับปรุงแล้ว ได้แก่

- 1) ต่อเติมส่วนต้อนรับบริเวณชั้น 1
- 2) ปรับบันไดหนีไฟที่ลงจากชั้น 2 สู่ชั้น 1 ให้เป็นบันไดภายนอกอาคาร
- 3) ปรับย้ายห้องพักผ่อนโดยรวมที่ตำแหน่งเดิมอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งศาลพระภูมิ) ไปอยู่บริเวณด้านข้างบันไดหนีไฟ

- 4) ปรับพื้นที่ห้องแม่บ้านบริเวณชั้น 1 เป็นห้องสำนักงาน
- 5) ปรับพื้นที่ห้องเครื่องไฟฟ้าบริเวณชั้น 1 เป็นห้องระบบสระว่ายน้ำ
- 6) ติดตั้งหลังคา Metal Sheet หนา 0.35 มิลลิเมตร กว้าง 1.75 เมตร ยาวตามแนวอาคาร ด้านทิศตะวันตกจากด้านหลังห้องเก็บของถึงด้านหลังพื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร 28.23 เมตร เพื่อป้องกันแดดและฝนบริเวณที่จอดรถชั้น 1
- 7) ปรับการจัดที่จอดรถด้านหน้าอาคาร
- 8) ปรับพื้นที่ว่างด้านข้างบันไดหลักบริเวณชั้น 2 เป็นห้องควบคุมระบบ
- 9) ปรับพื้นที่สำนักงานบริเวณชั้น 2 เป็นห้องเก็บของ และกันพื้นที่ด้านหน้าห้องผู้จัดการ เป็นห้องปฐมพยาบาลเบื้องต้น
- 10) ปรับพื้นที่ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง เป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง ทำให้ห้องพักบริเวณชั้น 2 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่มี 4 ห้องเป็น 7 ห้อง และทำให้ห้องพักรวมเพิ่มขึ้นจากเดิม 76 ห้อง เป็น 79 ห้อง (เพิ่มขึ้น 3 ห้อง)
- 11) ปรับพื้นที่ลานสระว่ายน้ำ

ทั้งนี้บริษัท บีทู โฮเทล จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท บีทู พัทยาใต้ จำกัด) มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร จากเดิม “อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) ที่มีจำนวนห้องพัก 76 ห้อง มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,786.92 ตารางเมตร” เป็น “อาคารโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง มีขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,805.50 ตารางเมตร” การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร และการดัดแปลงอาคารดังกล่าว โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 และโครงการได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1009.5/3342 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2561 และปัจจุบันโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างดำเนินการยื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.6)

1.2.3 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

โครงการบีทูเป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) บริเวณถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยรวม (สำหรับเช่า) ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักจำนวน 76 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 37 คัน (ดังรูปที่ 1.2.3-1)

