

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ LK Celestite เป็นโครงการประเภทโรงแรม ตั้งอยู่ที่ 45/97-99 หมู่ที่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เดิมโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี ในการประชุมครั้งที่ 47/2557 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2557 ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณา รายงานฯ ที่ ทส 1009.5/9959 ลงวันที่ 11 กันยายน 2557 (แสดงในภาคผนวก ก-1) เป็นโครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร จำนวน 445 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวน 110 คัน พื้นที่ใช้สอยรวม 29,233.74 ตารางเมตร สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ พื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร) และพื้นที่โครงการทั้งหมด 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา หรือ 10,952 ตารางเมตร

โครงการได้ก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 288/2558 ออกให้ ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2558 ให้กับบริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แสดงในภาคผนวก ก-2) รายละเอียดดังนี้

1. ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง (142 ห้อง) ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) พื้นที่ 9,668 ตารางเมตร ที่จอดรถ จำนวน 110 คัน
2. ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง (142 ห้อง) ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร B) พื้นที่ 9,868 ตารางเมตร
3. ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง (161 ห้อง) ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร C) พื้นที่ 9,708 ตารางเมตร
4. สระว่ายน้ำ 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่ 400 ตารางเมตร

รวมจำนวนห้องทั้งหมด 445 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมด 29,644 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 111 คัน และดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา หรือ 10,952 ตารางเมตร

เมื่อก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ โครงการมีความประสงค์ที่จะขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารเป็นโรงแรม เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าในขณะนั้น **โครงการจึงขอเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร** ซึ่งจากเดิมขออนุญาตเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก 410 ห้อง ห้องอาหาร และห้องครัว 288.29 ตารางเมตร โดยอาคารยังคงสูง 7 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 410 ห้อง ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา หรือ 10,952 ตารางเมตร

จากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคาร จากอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรม เมื่อพิจารณาประเภทของอาคาร จำนวนห้องพักและขนาดพื้นที่อาคารรวม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ความตามข้อ 9 วรรค 2 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารตั้งกล่ารวมกันตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป การก่อสร้างอาคารตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการดัดแปลงหรือการเปลี่ยนการใช้อาคารด้วย

ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานเพื่อเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารเป็นโรงแรม และจากการนำเสนอรายงานโครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานฯ ที่ ทส 1010.5/1446 ลงวันที่ 31 มกราคม 2563 (แสดงในภาคผนวก ก-3)

บริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการได้ทำการดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 228/2564 ออกให้ ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2564 (แสดงในภาคผนวก ก-4) รายละเอียดดังนี้

(1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม 136 ห้อง พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,668 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 105 คัน ท่อ 452 เมตร

(2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม 136 ห้อง พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,868 ตารางเมตร

(3) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม 136 ห้อง พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,906 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 105 คัน ท่อ 452 เมตร

(4) ชนิด สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่ 400 ตารางเมตร

เมื่อโครงการได้ทำการดัดแปลงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 11/2567 ออกให้ ณ วันที่ 29 มกราคม 2567 โดยเมืองพัทยา (แสดงในภาคผนวก ก-5) โดยใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เซเลสไทท์ จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้าง

อาคาร เลขที่ 228/2558 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2564 และหนังสือที่ ขบ.52304/12254 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2566 เรื่อง ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของอาคาร ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เป็นอาคาร

(1) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง (136 ห้อง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,668 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บบร และทางเข้าออกของรถจำนวน 105 คัน

(2) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง (136 ห้อง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,868 ตารางเมตร

(3) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง (136 ห้อง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,906 ตารางเมตร

(4) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่/ความยาว 400 ตารางเมตร

ทั้งนี้ จากรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส.1010.5/1446 ลงวันที่ 31 มกราคม 2563 ได้ระบุไว้ว่า “โดยให้เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วผู้ดำเนินการจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อเป็น การลดผลกระทบที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงในช่วงดำเนินการ บริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ภายใต้โครงการ “LK Celestite” จึงมอบหมายให้ บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด เป็นผู้ประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ “LK Celestite” ระยะดำเนินการเพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่ปรึกษาฯ ได้เริ่มเข้าดำเนินการติดตามตรวจสอบ การปฏิบัติตามมาตรการของโครงการ เมื่อเดือนตุลาคม 2567

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

(1) เพื่อประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ

(2) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ด้านคุณภาพอากาศ เสียง ฝุ่นละออง การจัดการมูลฝอย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดระบบการจราจร และคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้านอื่นๆ บริเวณพื้นที่ โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ

1.3 ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการ “LK Celestite” ของบริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ตั้งอยู่ ซอยพญาใต้ 1 ถนนพญาใต้ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในพื้นที่พาณิชย์กรรม มีลักษณะเป็นโครงการประเภทโรงแรม เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยว

ชาวต่างประเทศ และบุคคลทั่วไป และเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยหรือสถานที่พักตากอากาศ ประกอบกับทำเลที่ตั้งโครงการมีความสะดวกสบายในการคมนาคม สามารถเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ได้อย่างสะดวก จึงเหมาะสมอย่างยิ่งกับการพักผ่อนและอยู่อาศัยและประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมโดยพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 410 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 29,644 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา หรือ 10,952 ตารางเมตร

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวก โดยทางรถยนต์มีรายละเอียดดังนี้ (แสดงในรูปที่ 1-1)

กรณีมุ่งหน้าจากกรุงเทพมหานคร

- ใช้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 เมื่อถึงแยกมอเตอร์เวย์ ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท แล้วตรงไปจนถึงแยกพญาไท จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาไทตรงไปประมาณ 500 เมตร จะเจอซอยพญาไท 1 ทางด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าไปในซอยพญาไท 1 ประมาณ 300 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องจราจร

กรณีมุ่งหน้าจากพญาเหนือ

- ใช้ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เมื่อถึงแยกมอเตอร์เวย์ให้ตรงไปจนถึงแยกพญาไทให้หรือสัญญาณไฟให้เลี้ยวขวาจากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาไท ตรงไปประมาณ 500 เมตร จะเจอซอยพญาไท 1 ทางด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าไปในซอยพญาไท 1 ประมาณ 300 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร

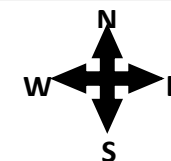
กรณีมุ่งหน้าจากอำเภอสตึก

1. ใช้ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) จนถึงแยกพญาไท จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญาไทตรงไปประมาณ 500 เมตร จะพบซอยพญาไท 1 ทางด้านซ้ายมือเลี้ยวซ้ายเข้าไปในซอยพญาไท 1 ประมาณ 300 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร

2. ถนนพญาสายสอง กรณีมุ่งหน้าจากถนนพญาสายสองจะพบแยกสี่สาร แล้วสามารถเดินทางได้ 2 ทางเลือก คือ

- ให้เลี้ยวขวาที่แยกสี่สาร ตรงไปประมาณ 500 เมตร จะพบสี่แยกให้เลี้ยวซ้ายไปทางโรงเรียนอักษรพญา ตรงไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร โครงการจะอยู่ทางด้านขวามือ ทั้งนี้สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร

- ให้ตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบซอยพญาไท 1 อยู่ทางด้านขวามือ เลี้ยวขวาเข้าไปในซอยพญาไท 1 ประมาณ 300 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร



รูปที่ 1-1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการ

1.4 อาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ “LK Celestite” ของบริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในพื้นที่พาณิชยกรรมของเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชยกรรม และอาคารอยู่อาศัยรวมและอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

1.4.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

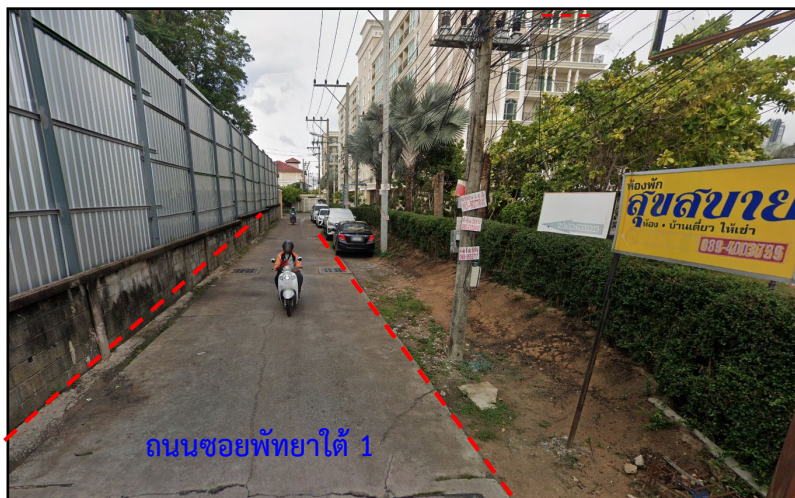
โครงการดำเนินการบนโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 6245 เลขที่ดิน 205 ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เซเลสไทท์ จำกัด มีพื้นที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา หรือ 10,952 ตารางเมตร แสดงดังรูปที่ 1-2 และแสดงในภาคผนวก ค

1.4.2 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

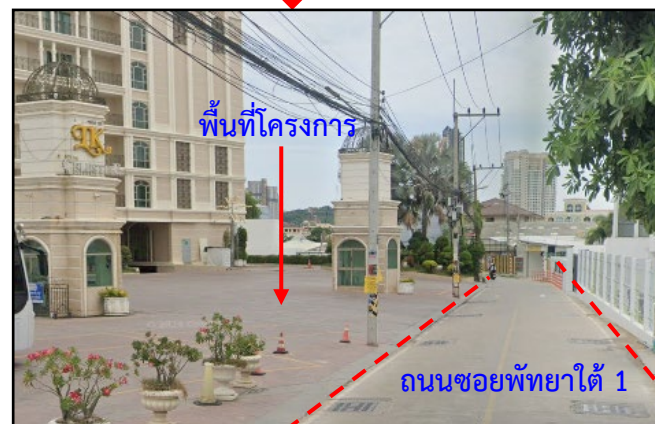
สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชยกรรม และอาคารอยู่อาศัยรวม สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีดังนี้ แสดงดังรูปที่ 1-3

ทิศเหนือ	ติดกับ ซอยพญาไต้ 1 มีความกว้างเขตทางประมาณ 6.20 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ พื้นที่ว่างเจ้าของเดียวกัน ปัจจุบันเป็นลานจอดรถสำหรับรับ-ส่งนักท่องเที่ยวของโครงการ
ทิศตะวันออก	ติดกับ ซอยพญาไต้ 1 มีความกว้างเขตทางประมาณ 5.50 เมตร พื้นที่ว่างของบุคคลอื่น และสุขสบายห้องเช่า
ทิศตะวันตก	ติดกับ อาคารขนาด 2 ชั้น (ร้าน SnOk เปียร์วุ่น สุรา ณ พญาไต้ซอย 1)

ทิศใต้ ติดกับ พื้นที่ว่างเจ้าของเดียวกัน ปัจจุบันเป็นลานจอดรถ
สำหรับรับ-ส่ง นักท่องเที่ยวของโครงการ



ทิศตะวันออก ติดกับ ซอยพญาไต้ 1 มีความกว้างประมาณ 5.50 เมตร
พื้นที่ว่างของบุคคลอื่น และสุขสบายห้องเช่า



ทิศเหนือ ติดกับ ซอยพญาไต้ 1 มีความกว้างเขตทางประมาณ 6.20 เมตร

ทิศตะวันตก ติดกับ อาคารขนาด 2 ชั้น
(ร้าน SnOk เบียร์วุ้น สรา ฒ พญาไต้ ซอย 1)



1.5 ลักษณะและการดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการ “LK Celestite” ของบริษัท เซลส์ไทท์ จำกัด มีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 6 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา (หรือ 10,952 ตารางเมตร) และพื้นที่ภายในบริเวณโครงการประกอบด้วย (แสดงดังรูปที่ 1-4)

1. อาคาร A ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 136 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,668 ตารางเมตร

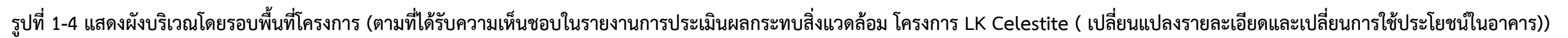
2. อาคาร B ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 136 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,868 ตารางเมตร

3. อาคาร C ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 138 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,708 ตารางเมตร

4. สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง พื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร

1.6 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันภายในบริเวณโครงการ ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักรวมจำนวน 410 ห้อง และสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง (แสดงดังรูปที่ 1-5)



โครงการ “LK Celestite” ของบริษัท เซเลสไทท์ จำกัด ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร โครงการมีห้องพักทั้งหมดจำนวน 410 ห้องและ สระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง



อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวน 3 อาคาร



อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จำนวน 3 อาคาร



สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

1.7 กิจกรรมในระยะดำเนินการโครงการ

1.7.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ “LK Celestite” เป็นโครงการประเภทโรงแรม พัฒนาโครงการโดย บริษัท เซลส์ไทท์ จำกัด ภายในบริเวณโครงการ ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่

- 1.อาคาร A ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 136 ห้อง
 - 2.อาคาร B ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 136 ห้อง
 - 3.อาคาร C ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 138 ห้อง
 - 4.สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง
- รวมทั้งโครงการมีห้องพักจำนวน 410 ห้อง

1.7.2 ระบบน้ำใช้

(1) ปริมาณการใช้น้ำ

จากปริมาณการใช้น้ำจากการคาดการณ์ตามรายงาน EIA เท่ากับ 450.65 ลบ.ม./วัน ปริมาณการใช้น้ำจริงในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 พบว่า มีปริมาณการใช้น้ำสูงสุด คือ เดือน ตุลาคม 2568 ประมาณ 39.13 ลบ.ม./วัน (คิดจากค่าใช้จ่ายการให้บริการน้ำประปาของโครงการ: ข้อมูลโครงการ ; กรกฎาคม - ธันวาคม 2568) แสดงรายละเอียดการใช้น้ำ และค่าใช้จ่ายน้ำประปา ดังตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับน้ำประปาของโครงการ LK Celestite

เดือน/ พ.ศ. 2568	ยอดค่าใช้จ่ายน้ำประปา (บาท)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม. /วัน)
กรกฎาคม	9,938.43	10.29
สิงหาคม	12,112.67	12.35
กันยายน	12,995.95	13.63
ตุลาคม	40,851.00	39.13
พฤศจิกายน	38,248.76	37.9
ธันวาคม	66,051.64	62.87
เฉลี่ย	30,033.08	29.36

ที่มา : ค่าบริการน้ำประปาของโครงการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

หมายเหตุ : คำนวณคิดค่าใช้จ่ายตาม การประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา

(2) การสำรองน้ำใช้

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้ภายในโครงการมีความจุกักเก็บรวมทั้งหมด 2,149.48 ลบ.ม. โดยสำรองน้ำรวมบริเวณหน้าอาคาร A ไว้ในถังเก็บน้ำ ขนาดความจุ 755.39 ลบ.ม. และการสำรองน้ำรวมระหว่างอาคาร B และ อาคาร C ขนาดความจุ 598.43 ลบ.ม. ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 97.61 ลบ.ม. จำนวน 2 ถัง รวมขนาดความจุรวม 195.22 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำาดฟ้า ขนาดความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 14 ถัง รวมขนาดความจุ 70 ลบ.ม. โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพญาโดยทำการต่อเชื่อมท่อจากท่อส่งน้ำของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญาผ่านทางท่อเมนประปา

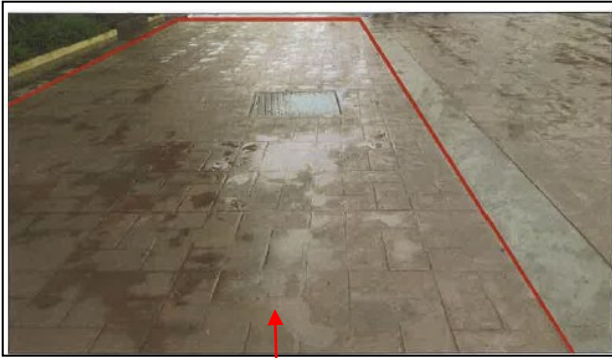
เข้ามาทางด้านหน้าพื้นที่โครงการเพื่อนำน้ำไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินด้วยระบบ Gravity Flow จากนั้น น้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบขึ้นไปบนถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคารโรงแรมต่อไป **แสดงดังรูป 1-8** ปัจจุบันปริมาณน้ำใช้มีความเพียงพอต่อการใช้น้ำภายในโครงการ

1.7.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

จากการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) (จากการคาดการณ์เมื่อเปิดดำเนินการเต็มทุกห้อง) มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 261.61 ลบ.ม./วัน แต่จากการใช้น้ำจริงตามตารางที่ 1.7-1 พบว่า มีปริมาณน้ำเสียที่ต้องรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 23.48 ลบ.ม./วัน (คิดที่ 80% ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยต่อวันของเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2568 ซึ่งมีปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย เท่ากับ 29.36 ลบ.ม./วัน)

โครงการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 3 ชุด เป็นระบบ Activated Sludge แยกสำหรับรองรับน้ำเสียจากอาคารแต่ละหลังโดยระบบบำบัดน้ำเสียมีขนาด 145 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร สำหรับรองรับปริมาณน้ำเสียจากอาคาร A และอาคาร B มีระบบบำบัดน้ำเสียขนาด 145 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร สำหรับรองรับปริมาณน้ำเสียจากอาคาร C มีขนาด 145 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนของอาคาร A จะอยู่บริเวณด้านหลังของอาคาร A ใกล้กับห้องพักรวมผลรวมของโครงการ ส่วนระบบบำบัดน้ำเสียส่วนของอาคาร B จะอยู่บริเวณด้านหลังของอาคาร B และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนของอาคาร C จะอยู่บริเวณด้านหลังของอาคาร C **แสดงในรูปที่ 1-9 ถึงรูปที่ 1-10** ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการสามารถรองรับน้ำเสียได้อย่างเพียงพอ และโครงการจัดให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง ทุก 1 เดือน และแสดงรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งของระบบบำบัดน้ำเสียในภาคผนวก ง



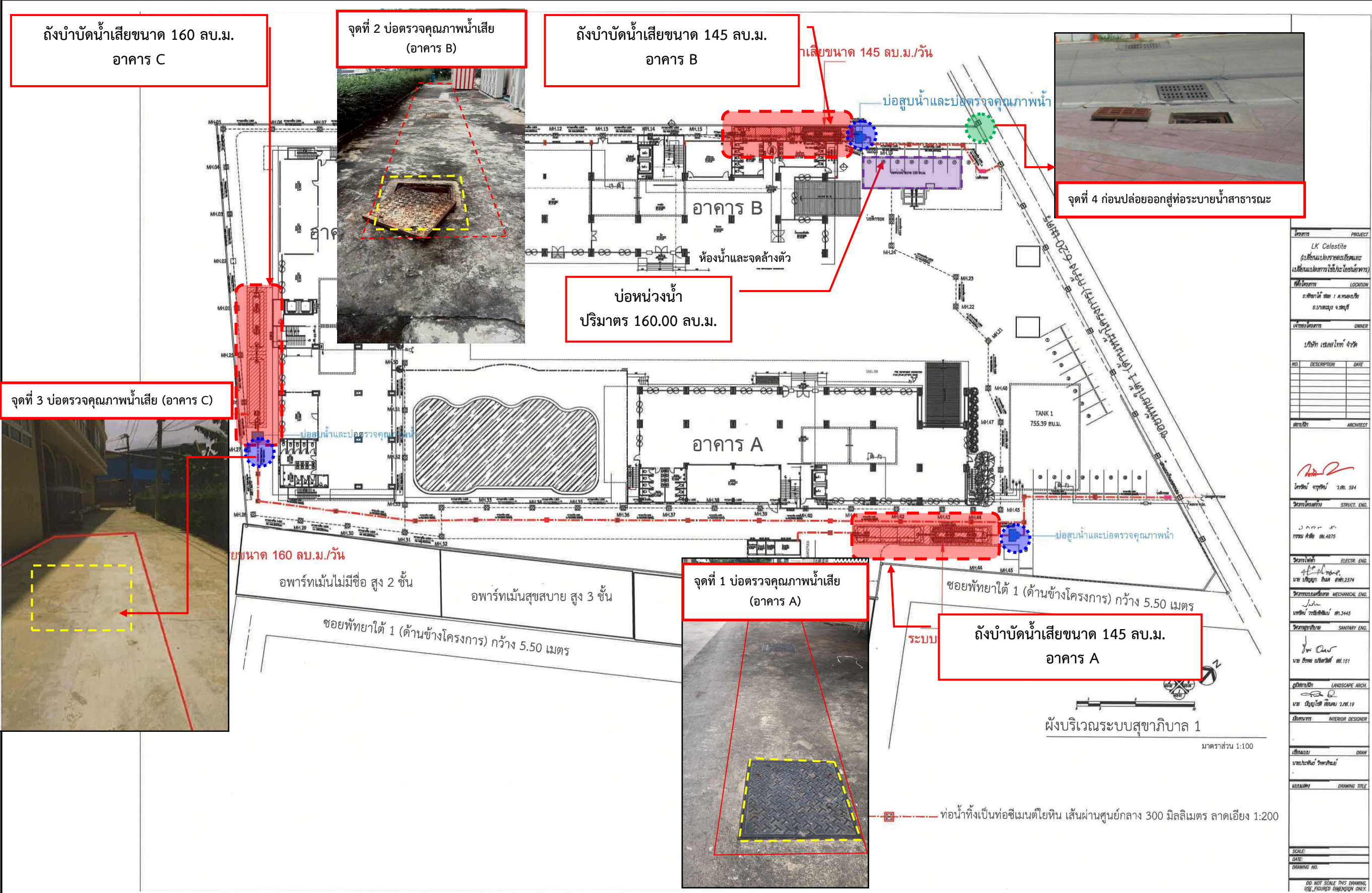
ถังเก็บน้ำใต้ดินชุดที่ 1 (สำหรับอาคาร A)
ขนาดความจุ 755.39 ลบ.ม.



ถังเก็บน้ำใต้ดิน ชุดที่ 2 ระหว่างอาคาร B กับอาคาร C
(สำหรับอาคาร B และ C) ขนาดความจุ 598.43 ลบ.ม.



ถังเก็บน้ำขึ้นดาดฟ้าแต่ละอาคาร (ถังน้ำเย็น) ขนาด 12 ลบ.ม จำนวน 2 ถัง (รวม 24 ลบ.ม.)
และถังน้ำร้อนขนาด 10 ลบ.ม. รวมถังเก็บน้ำดาดฟ้า 34 ลบ.ม. /อาคาร

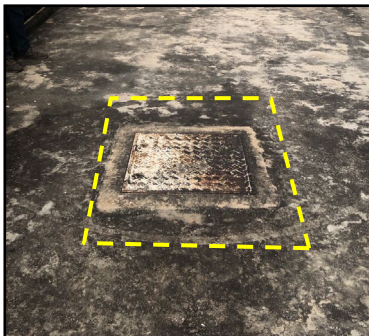


รูปที่ 1-7 แสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย ตำแหน่งบ่อหน่วงน้ำฝนของโครงการ (ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอาคาร))



จุดที่ 1 บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร A
ขนาดความจุ 145 ลบ.ม.



จุดที่ 2 บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร B
ขนาดความจุ 145 ลบ.ม.



จุดที่ 3 บ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคาร C
ขนาดความจุ 160 ลบ.ม.



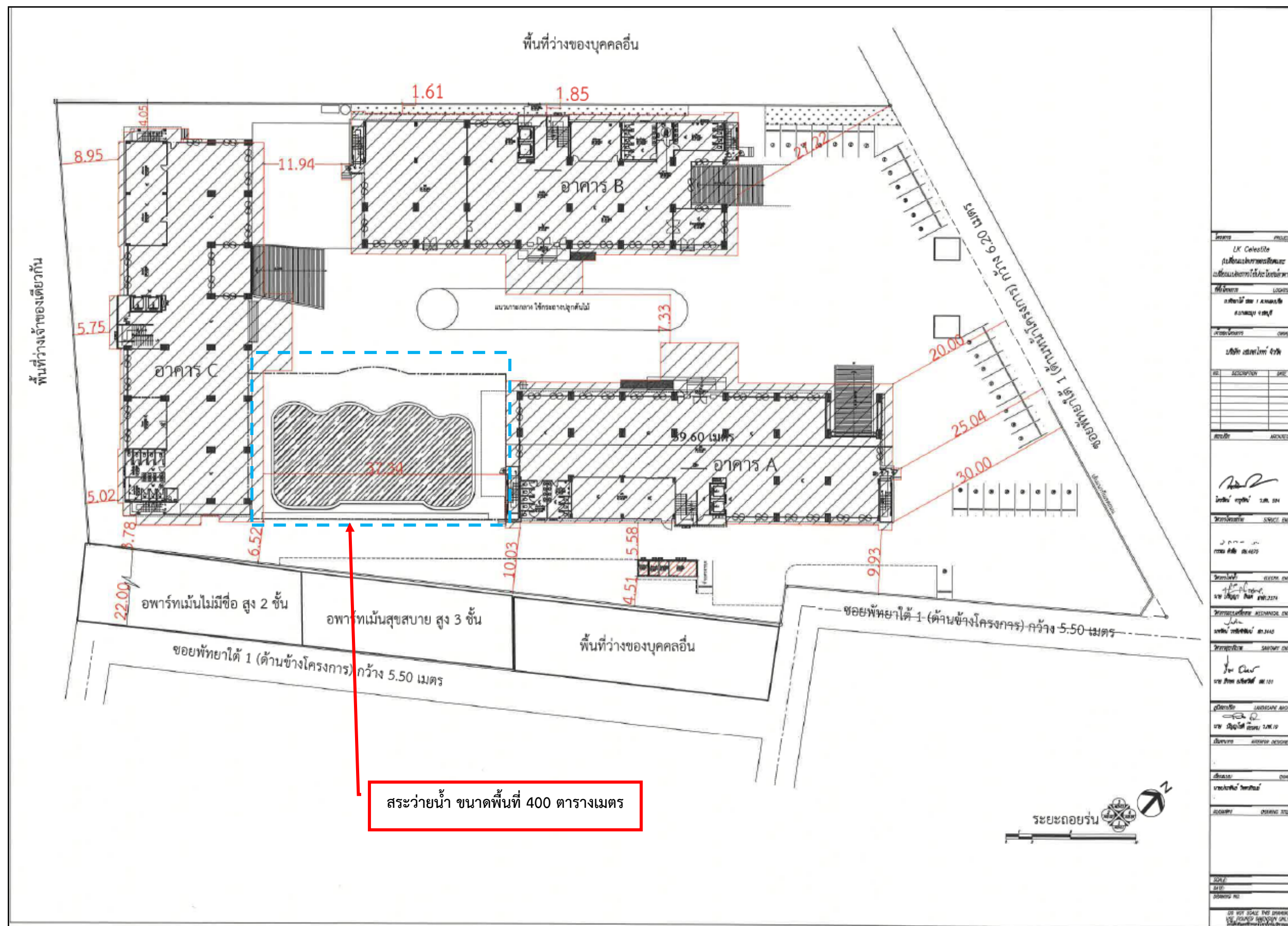
จุดที่ 4 บ่อตรวจก่อนปล่อยออกสู่
ท่อระบายน้ำสาธารณะ



รูปที่ 1-8 แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียและบ่อตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งของโครงการ

1.7.4 การจัดการสระว่ายน้ำ

ในโครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีขนาดพื้นที่ 400 ตารางเมตร อยู่ระหว่างอาคาร A และ อาคาร C สำหรับให้บริการกลุ่มผู้เข้าพักภายในโครงการเท่านั้น โครงการได้จัดให้มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในช่วงเปิดดำเนินการทุก 1 เดือน เพื่อให้สอดคล้องตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกันกำหนดรายละเอียดแสดงดังรูปที่ 1-11 และตารางที่ 3-4 ถึงตารางที่ 3-5 และผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำแสดงในภาคผนวก ง



รูปที่ 1-9 แสดงตำแหน่งสระว้ายน้ำของโครงการ (ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอาคาร))



ป้ายคำแนะนำ

รูปที่ 1-10 แสดงสระว่ายน้ำของโครงการและตำแหน่งอุปกรณ์ช่วยชีวิต

1.7.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำ ภายในโครงการ แสดงรายละเอียด ดังนี้

1. การระบายน้ำในแนวตั้ง เป็นระบบระบายน้ำแบบรวม (Combine System) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ด้านล่างของอาคาร ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งเพื่อรวบรวมระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

- ท่อระบายน้ำทิ้ง (Wastewater Pipe) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำ ซักล้าง โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

- ท่อระบายน้ำฝน (Rain Pipe) เป็นท่อระบายน้ำฝน ระบายน้ำในแนวตั้งเพื่อรวบรวมน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำรอบโครงการต่อไป

2. การระบายน้ำในแนวนอน เป็นท่อระบายน้ำแบบแยก โดยน้ำฝนจะระบายลงท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1:200 รองรับน้ำฝนบริเวณรอบตัวอาคาร ก่อนไหลไปลงบ่อหน่วงน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการและระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร ความลาดเอียง 1:200 น้ำทิ้งจะไหลมารวมกันที่บ่อบ่มน้ำเสีย (Polishing Pond) และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

การควบคุมการระบายน้ำ

กรณีฤดูฝน

- การควบคุมการระบายน้ำจะเริ่มจากรวบรวมน้ำฝนที่ตกบนอาคารจากดาดฟ้า จากระเบียงห้องรวบรวมด้วยท่อรวบรวมน้ำฝน ตามแนวตั้งลงสู่ท่อระบายน้ำฝนแนวราบเป็นท่อระบายน้ำ

- ท่อระบายน้ำรอบบริเวณอาคารของโครงการ มีรายละเอียด ดังนี้

1. **ท่อระบายน้ำด้านทิศใต้** แนวท่อ A มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่อ Manhole 1 อยู่ที่ -0.8 เมตร ความลาดเอียง 1:200 ถึง Manhole 12 อยู่ที่ 1.24 เมตร ความลาดเอียง 1:200 และแนวท่อ C ก่อนมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่อ Manhole 29 อยู่ที่ -12.80 เมตร ความลาดเอียง 1:200 ถึง Manhole 37 อยู่ที่ -13.12 เมตร ความลาดเอียง 1:200

2. **ท่อระบายน้ำด้านทิศเหนือ** แนวท่อ B มีเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่อ Manhole 13 อยู่ที่ -0.8 เมตร ความลาดเอียง 1:200 และแนวท่อ B ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่อ Manhole 23 อยู่ที่ -1.43 เมตร ความลาดเอียง 1:4.36 ถึง manhole 28 อยู่ที่ -10.56 เมตร ความลาดเอียง 1:4.36

3. **ท่อระบายน้ำบริเวณหน้าอาคาร B** มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่อ manhole 38 อยู่ที่ -12.86 เมตร ความลาดเอียง 1:200 ถึง Manhole 43 อยู่ที่ -13.00 เมตร ความลาดเอียง 1:200 เชื่อมต่อกับท่อ C Manhole 37 อยู่ที่ -13.12 เมตร ความลาดเอียง 1:200

ท่อระบายน้ำทั้ง 3 ด้าน จะระบายน้ำไปยังบ่อดักขยะและระบายน้ำเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำที่อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกซึ่งเป็นบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

- หากมีปริมาณน้ำฝนตกลงมาอย่างต่อเนื่องและมีอัตราการระบายน้ำเกินกว่าอัตราการระบายของท่อระบายน้ำที่ออกจากบ่อหน่วงน้ำ จะสะสมจนเต็มท่อและไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนไปยังบ่อหน่วงน้ำซึ่งมีความจุ 80 ลบ.ม.

- ภายในบ่อหน่วงน้ำจะมีท่อน้ำล้นสำหรับให้น้ำฝนที่มีมากกว่าอัตราที่คำนวณไว้ไหลล้นออกด้วยวิธีแรงโน้มถ่วงของโลก เมื่อฝนหยุดตกจะระบายออกด้วยเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ โดยบ่อหน่วงน้ำจะทำหน้าที่เป็นบ่อควบคุมปริมาณน้ำฝนให้ไหลเข้าไปท่อน้ำในท่อระบายน้ำในโครงการด้วย

- แนวท่อระบายน้ำจะอยู่รอบพื้นที่โครงการโดยจะไหลมารวมกันบริเวณบ่อหน่วงน้ำมีความจุ 80 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ ทั้งนี้ ระดับท้องท่อน้ำของบ่อดักน้ำตัวสุดท้ายด้านทิศใต้ที่รวบรวมน้ำเข้าบ่อหน่วงน้ำมีระดับอยู่ที่ -13.12 เมตร และระดับท้องท่อน้ำของบ่อดักน้ำตัวสุดท้ายด้านทิศใต้ที่รวบรวมน้ำเข้าบ่อหน่วงน้ำมีระดับอยู่ที่ -10.56 เมตร จะทำให้การชะลอน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วมจะใช้พื้นที่ในท่อระบายน้ำช่วยในการชะลอน้ำด้วย

1.7.6 การจัดการมูลฝอย

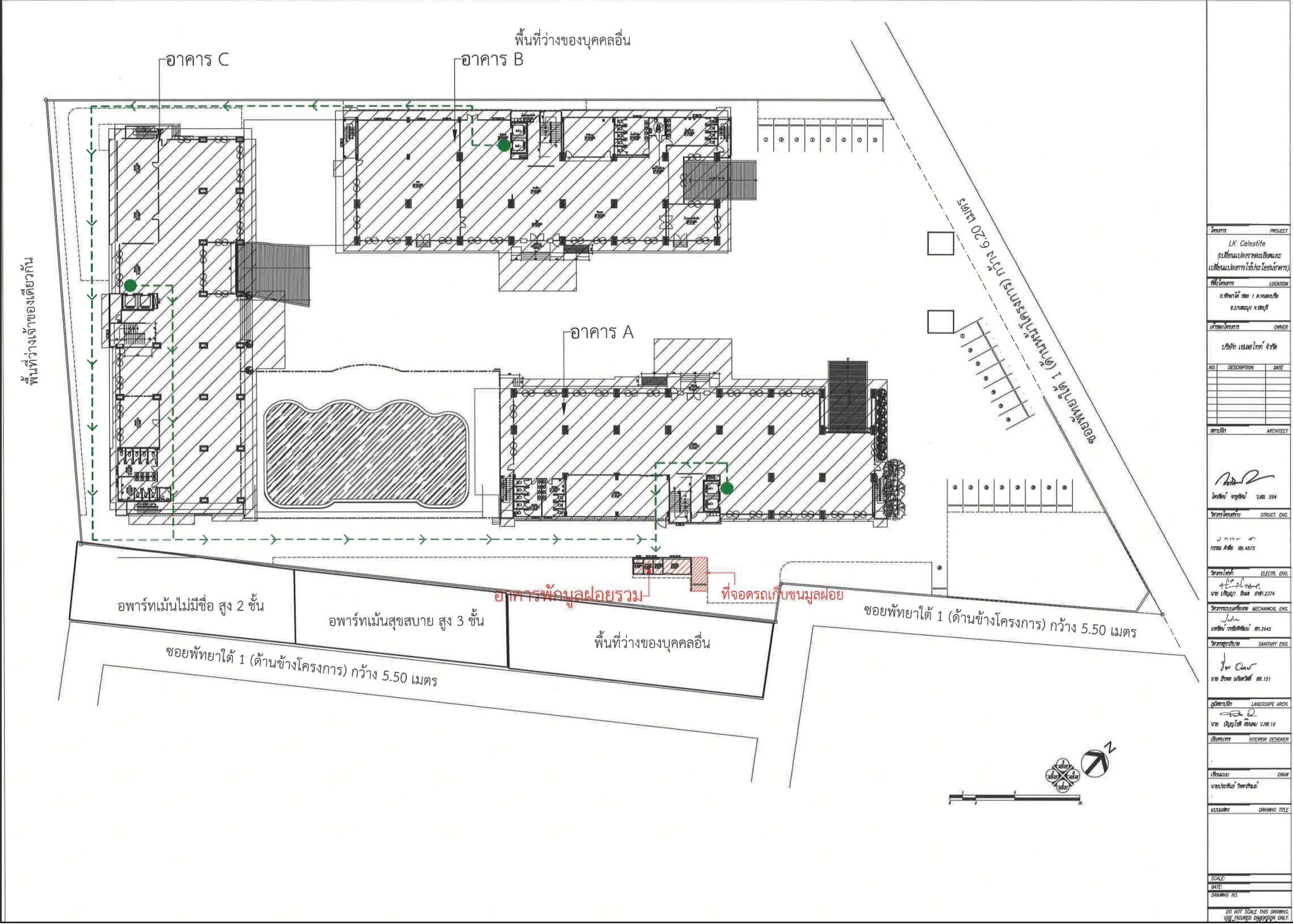
โครงการจัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักทุกห้อง ซึ่งโครงการจะจัดเตรียมภาชนะรองรับไว้ในห้องพักทุกห้อง นอกจากนี้ยังจัดเตรียมไว้บริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรมการเกิดมูลฝอยด้วยมีรายละเอียด ดังนี้

- **ห้องพักโรงแรม :** จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยไว้ในห้องพักขนาด รองรับ 10 ลิตร จำนวน 2 ถัง

- **สำนักงานของโรงแรม :** จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาดความจุ 60 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียก ขนาดรองรับ 30 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล และขนาด 3 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยอันตราย อย่างละ 1 ถัง การเก็บขนจะให้แม่บ้านเป็นผู้รวบรวมมายังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

- **ห้องครัว :** จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยเปียกขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิลและถังรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง และรองรับมูลฝอยอันตราย 1 ถัง การรวบรวมจะให้พนักงานในห้องครัวเป็นผู้ดำเนินการเก็บขนไปยังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

สำหรับห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจัดให้มี 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณมุมแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกของโครงการ (**รูปที่ 1-12**) โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการคัดแยกมูลฝอยก่อนนำไปเก็บในห้องพักมูลฝอยรวม ภายในห้องพักมูลฝอยรวมสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยจากโครงการได้เพียงพอ ไม่น้อยกว่า 3 วัน การให้บริการ เก็บขนและนำมูลฝอยไปกำจัดตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา



รูปที่ 1-11 แสดงตำแหน่งห้องพักผ่อนรวมของโครงการ (ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอาคาร))



ถังมูลฝอยอันตราย



ที่พักรวมมูลฝอยรวมของโครงการ



ถังมูลฝอยทั่วไปภายในห้องพัก



ถังมูลฝอยทั่วไปภายในห้องน้ำ



ถังมูลฝอยทั่วไปบริเวณหน้าลิฟต์



ถังมูลฝอยทั่วไป

รูปที่ 1-12 แสดงตำแหน่งห้องพักรวมมูลฝอยรวม และภาชนะรองรับมูลฝอยของโครงการ

1.7.7 ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

โครงการมีปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งโครงการ 2,192 KVA โครงการออกแบบเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed Type transformer ขนาด 800 KVA และขนาด 1,600 KVA โดยอาคาร A เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed Type transformer ขนาด 800 KVA เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับอาคาร A มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 751 KVA และเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed Type transformer ขนาด 1,600 KVA จ่ายไฟฟ้าให้กับอาคาร B มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 751 KVA และอาคาร C มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 690 KVA จากนั้นจะเดินสายเข้าสู่ห้องเครื่องควบคุมบริเวณชั้น 1 ก่อนจ่ายแยกไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป

โครงการขอรับการบริการไฟฟ้าจากไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาและปัจจุบันมีศักยภาพในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการอย่างเพียงพอ ไม่ประสบปัญหาเกี่ยวกับการให้บริการระบบไฟฟ้าแต่อย่างใดแสดงรายละเอียดการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายไฟฟ้างวดที่ 1.7-2

ตารางที่ 1.7-2 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับไฟฟ้าของโครงการ LK Celestite

เดือน/ พ.ศ. 2567	ยอดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า (บาท)	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย)
กรกฎาคม	700,428.32	175,140
สิงหาคม	647,956.57	162,570
กันยายน	670,270.00	162,660
ตุลาคม	475,425.50	124,230
พฤศจิกายน	721,435.20	180,210
ธันวาคม	847,685.70	214,170
เฉลี่ย	677,200.22	169,830.00

ที่มา : ค่าบริการไฟฟ้าของโครงการเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568

หมายเหตุ : คำนวณค่าใช้จ่ายตาม การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา

1.7.8 ระบบการจราจร

(1) ระบบจราจรภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด มีความกว้าง 6.0 เมตร โดยเชื่อมต่อกับถนนซอย
พญาไต้ 1 โดยออกแบบให้ถนนภายในโครงการกว้าง 6.00 เมตร และเดินรถแบบสองทิศทาง

(2) ที่จอดรถ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 111 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 9 คัน
มีรายละเอียดดังนี้

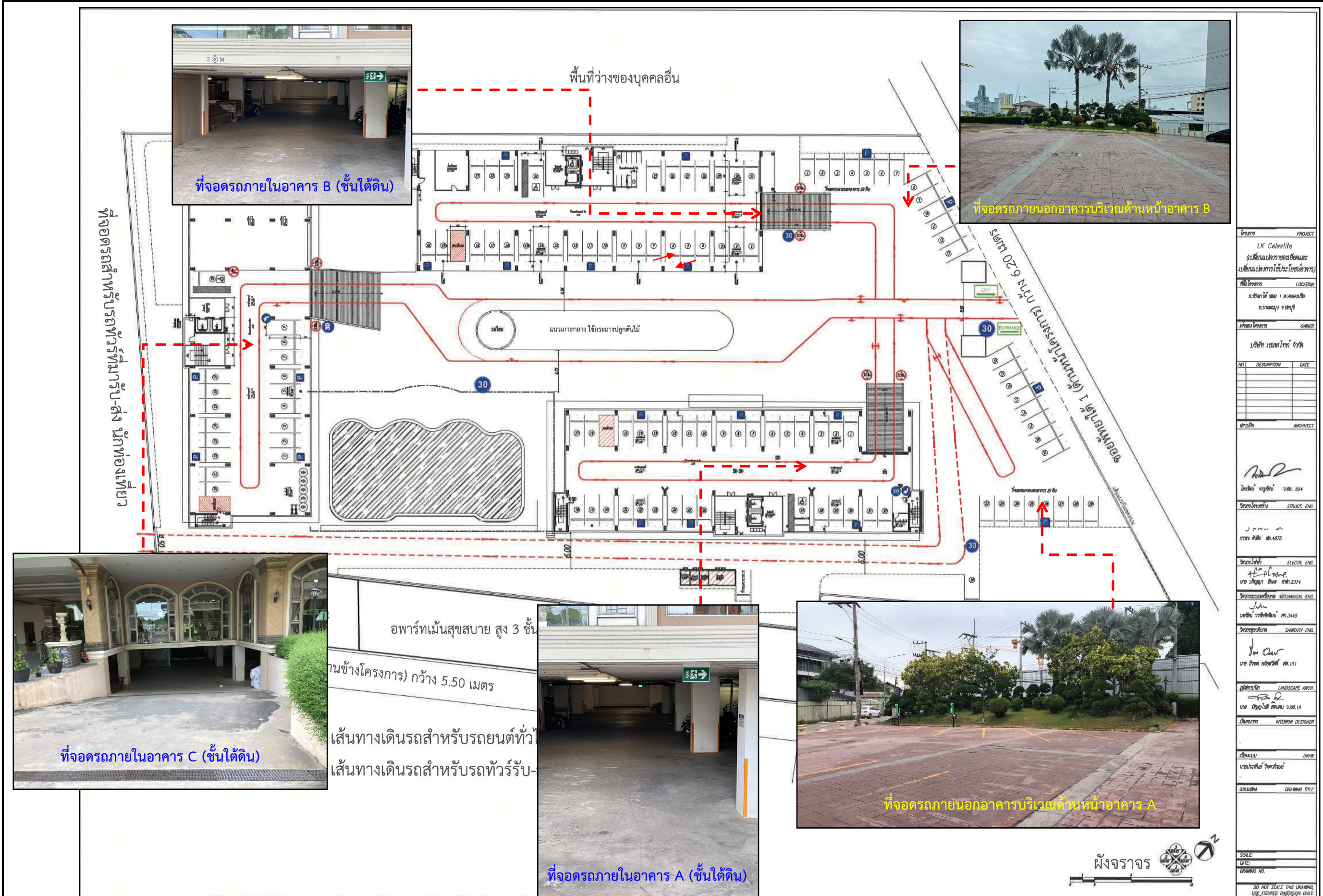
(2.1) อาคาร A ที่จอดรถชั้นใต้ดิน จำนวน 32 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 31 คัน
ที่จอดรถคนพิการ 1 คัน)

(2.2) อาคาร B ที่จอดรถชั้นใต้ดิน จำนวน 31 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 30 คัน
ที่จอดรถคนพิการ 1 คัน)

(2.3) อาคาร C ที่จอดรถชั้นใต้ดิน จำนวน 18 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 17 คัน
ที่จอดรถคนพิการ 1 คัน)

(2.4) ที่จอดรถภายนอกอาคาร จำนวน 30 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไปทั้งหมด
โดยอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร A จำนวน 17 คัน และด้านหน้าอาคาร B จำนวน 13 คัน

แสดงดังรูปที่ 1-13



รูปที่ 1-13 แสดงผังระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการ (ตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอาคาร))

1.7.8 ระบบการป้องกันอัคคีภัย

โครงการออกแบบให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคารแต่ละชั้น โดยมีรายละเอียด ดังนี้ แสดงในรูปที่ 1-14

(1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) ประกอบด้วย

1.1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel ; FCP) เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และส่วนต่างๆ ในระบบทั้งหมด การทำงานจะมีสัญญาณไฟและเสียงแสดงสถานะต่างๆ บนหน้าตู้ เช่น Fire Lamp จะติดเมื่อเกิดเพลิงไหม้ Main Sound Buzzer จะมีเสียงดังเมื่อมีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะติดตั้งไว้ในห้องเจ้าหน้าที่ควบคุม

1.2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Flashing Light) เป็นอุปกรณ์แจ้งสัญญาณให้ทราบว่ามีเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้นด้วยแสง และสามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ทั่วถึง โดยอุปกรณ์ส่งสัญญาณที่โครงการเลือกใช้เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) มีตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณบันไดหนีไฟ

1.3) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ ดังนี้

- ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) ติดตั้งไว้ 1 แห่ง/ชั้น/อาคาร อยู่หน้าบันไดหลัก 1 แห่ง

- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นแบบ Photo Electric เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันซึ่งบริเวณฐานของอุปกรณ์ชนิดนี้จะเป็นแบบส่งสัญญาณเสียงได้ในตัว จะติดตั้งไว้ในห้องนอนทุกห้อง บริเวณโถงลิฟต์ ทางเดิน โถงบันได ห้องประชุม ห้องน้ำชาย – หญิง ห้องควบคุม ห้องเครื่องปั๊ม ห้อง MDB ห้องแม่บ้าน และห้องเครื่องไฟฟ้า

- ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign) เป็นป้ายเรืองแสง ขนาดตัวอักษร 10 เซนติเมตร โดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้ เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัว ในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง / ครั้ง ติดตั้งชั้นละ 2 ชุด/อาคาร อยู่หน้าบันไดหลัก 1 ชุด/อาคาร หน้าบันไดหนีไฟ 1 ชุด/อาคาร

(2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถังเก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1) ท่อเย็น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นพื้นดิน ไปยังชั้นบนสุดของอาคาร เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร โดยใช้เป็นการจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังท่อเย็นของอุปกรณ์ดับเพลิง จำนวน 1 ท่อเย็น/อาคาร

2.2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 มิลลิเมตร ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 1 จุด

(3) บันไดหนีไฟ (Stairwell)

บันไดหนีไฟของอาคารเป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 บันได/อาคาร โดยบันไดหลักของโครงการจะใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วยโดยออกแบบเป็นผนังทึบทนไฟและมีประตูทนไฟทุกบันได บันไดภายในโครงการออกแบบให้มีความกว้าง ดังนี้

1. อาคาร A (ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)

- บันไดหลัก (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) จำนวน 1 แห่ง ผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 1.575 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร
- บันไดหนีไฟ 2 แห่ง อยู่ฝั่งทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของอาคารผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 0.825 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร

2. อาคาร B (ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)

- บันไดหลัก (ST-1) บันไดหลัก (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) จำนวน 1 แห่ง ผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 1.575 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร
- บันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง อยู่ฝั่งทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของอาคารผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 0.825 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร

3. อาคาร C (ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)

- บันไดหลัก (ST-1) บันไดหลัก (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) จำนวน 1 แห่ง ผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 1.575 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร
- บันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง อยู่ฝั่งทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของอาคารผนังโดยรอบบันไดที่อยู่ในอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ มีความกว้าง 0.825 เมตร มีลูกตั้งสูง 0.15 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร

(4) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉินเป็นระบบสำรองไฟสำหรับไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่เป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ สำรองไฟด้วยแบตเตอรี่ที่สามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง ทั้งนี้เป็นการสำรองไฟให้กับอุปกรณ์ส่องสว่างฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าขัดข้อง จะติดตั้งไว้ภายในบันไดหนีไฟ และบันไดหลักทุกชั้น และทางเดิน

(5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)

ป้ายบอกทางหนีไฟออกแบบเป็นกล่องป้ายมีตัวอักษร “Exit ทางออก” และ “Fire Exit ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างได้พลังงานไฟฟ้าจากนิเกิลแคดเมียมแบตเตอรี่สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมงเมื่อไฟดับ ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้า-ออกบันไดหนีไฟ และทางเดิน

(6) จุลรวมพล

โครงการต้องจัดให้มีจุลรวมพลอย่างน้อย 0.25 ตร.ม./คน ซึ่งโครงการมีผู้พักอาศัยและพนักงานทั้งหมด 886 คน จุลรวมพลของโครงการมีขนาดพื้นที่ 576.26 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อผู้พักอาศัย 0.65 ตารางเมตร/คน (ตามแนวทางสผ.อย่างน้อย 0.25 ตารางเมตร/คน) ตำแหน่งและขนาดพื้นที่จุลรวมพล เมื่อเกิดเหตุไฟไหม้รุนแรงซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งใหม่ได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงเมื่อมีการชักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ระบุตำแหน่งจุดจอตลอดดับเพลิงไว้ภายในพื้นที่โครงการจำนวน 3 จุด คือจุดที่ 1 อยู่พื้นที่ด้านหน้าอาคาร A และจุดที่ 2 อยู่ด้านหน้าพื้นที่อาคาร B จุดที่ 3 ด้านหน้าจุดกัลบรณอาคาร C

(7) เส้นทางอพยพคนจากอาคาร จะใช้บันไดหนีไฟจำนวน 2 แห่ง/อาคาร การอพยพผู้พักอาศัยลงมายังพื้นที่ชั้นล่าง เพื่อไปยังพื้นที่จุลรวมพล

(8) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งเสาตัวนำล่อฟ้าไว้บริเวณชั้นดาดฟ้าและสายดินเพื่อเชื่อมต่อเข้ากับแท่งหลักดินที่ติดตั้งไว้บริเวณชั้นพื้นดินแสดงแปลนระบบป้องกันฟ้าผ่าติดตั้งชั้นหลังคา

(9) ป้ายบอกชั้น

ติดป้ายบอกตำแหน่งชั้นทุกชั้น ขนาดตัวเลขสูง 15 เซนติเมตร เป็นป้ายเรืองแสง โดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวมันเองในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง/ครั้ง มีตำแหน่งติดไว้ที่บริเวณเป็นป้ายบอกเลขชั้นติดตั้งไว้ที่บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

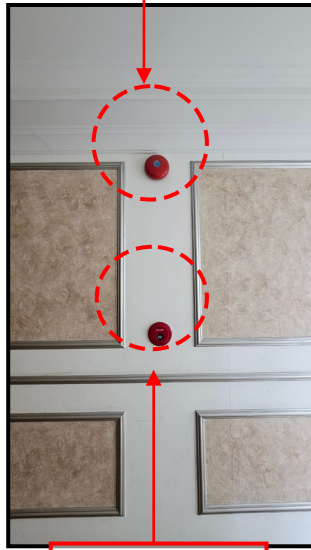
(10) แบบแปลนแผนผัง

แผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นแผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เช่น FHC ถังเคมีดับเพลิง ตำแหน่งบันไดหนีไฟ และจุดที่ตั้งของห้องพักและเส้นทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ในห้องพักทุกห้อง

อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Alarm Bell)



หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร



(Fire Alarm)



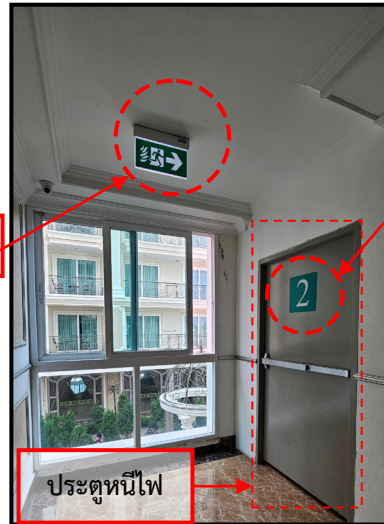
ตู้ FHC บริเวณด้านหน้าลิฟท์



ป้ายบอกทางหนีไฟ

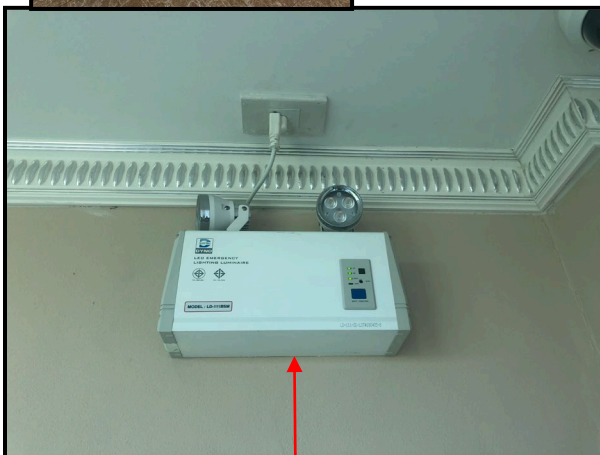
ป้ายบอกทางหนีไฟ

อุปกรณ์แจ้งเหตุ (Manual Alarm Box)

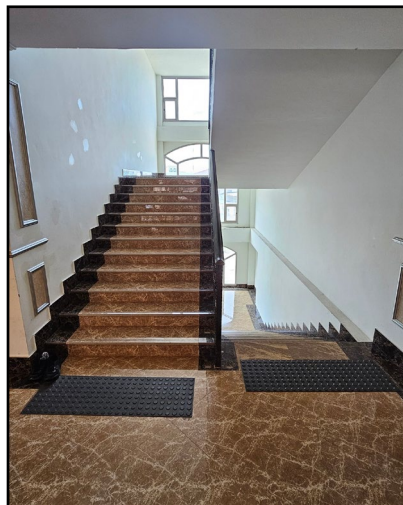


ป้ายบอกชั้น

ประตูหนีไฟ

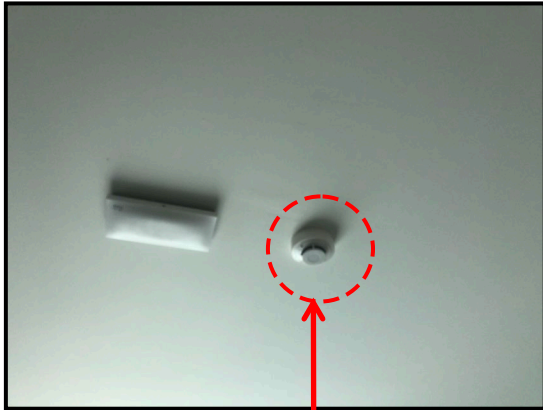


ระบบไฟฉุกเฉิน



บันไดหลัก

รูปที่ 1-14 แสดงตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย



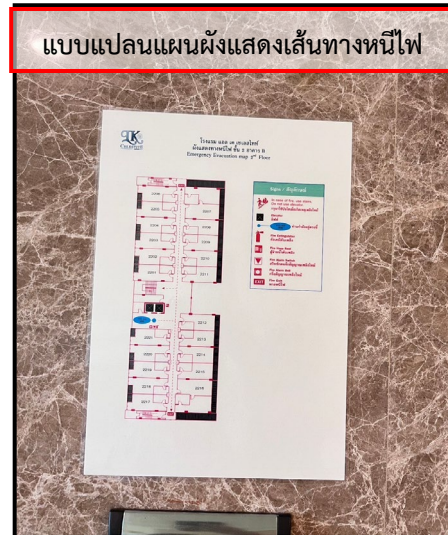
เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)



ถังดับเพลิง



ป้ายบอกขึ้น



แบบแปลนแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ



เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)

ตู้ควบคุมระบบสัญญาณ
แจ้งเหตุเพลิงไหม้



ป้ายบอกทางหนีไฟ

1.7.9 สุนทรียภาพ

เดิมในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร) โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,130.50 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามสัดส่วนของจำนวนผู้พักอาศัย 1 คน ต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตร และสอดคล้องตามเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมีการมีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อยครั้งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งโครงการมีผู้เข้าพักอาศัยรวมพนักงานทั้งหมด 886 คน ดังนั้น โครงการจึงมีพื้นที่สีเขียว เท่ากับ 1,130.50 ตร.ม. โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนดินในบริเวณโดยรอบของโครงการ และเป็นไม้ยืนต้น 490 ตารางเมตร และเป็นไม้พุ่มและไม้คลุมดิน 640.50 ตารางเมตร ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการปรับเปลี่ยนพันธุ์ไม้ให้มีความเหมาะสมกับสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษา และการทำความสะอาด ทั้งนี้ การปลูกต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างของระบบสาธารณูปโภคใต้ดินในโครงการ ดังแสดงรายละเอียดในรูปที่ 1-15

รูปที่ 1-15 แสดงผังพื้นที่สีเขียวของโครงการ(ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ LK Celestite (เปลี่ยนแปลงรายละเอียดและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอาคาร))