

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) เดิมชื่อโครงการ L.K. Apatite ได้รับมติเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/6193 ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2557 ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง (แสดงในภาคผนวก ก-1) เป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) ประกอบด้วย อาคาร 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A มีจำนวนห้องพัก 156 ห้อง ร้านค้า 2 ร้าน อาคาร B มีจำนวนห้องพัก 156 ห้อง มีห้องอาหาร 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ดำเนินการบนพื้นที่ 4-0-20 ไร่ ประมาณ 6,480.00 ตารางเมตร และดำเนินการก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1.) เลขที่ 308/2558 ออกให้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2558

โครงการได้ก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 308/2558 ออกให้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2558 ให้กับบริษัท อาพาไทท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แสดงในภาคผนวก ก-2) รายละเอียดดังนี้

- (1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (156 ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) พื้นที่ 9,060 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กับลร และทางเข้าออกของรถจำนวน 77 คัน
- (2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (156 ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) พื้นที่ 9,060 ตารางเมตร
- (3) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่/ความยาว 160 ตร.ม.
- (4) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องขยะ พื้นที่ 16 ตร.ม.

เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ บริษัท อาพาไทท์ จำกัด มีความประสงค์ที่จะขอเปลี่ยนแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิม “อาคารอยู่อาศัยรวม(ให้เช่า)” เป็น “อาคารโรงแรม” ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมจำนวน 306 ห้อง (อาคาร A 150 ห้อง และอาคาร B 156 ห้อง) ร้านค้า 1 ร้าน ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ขนาด 263 ตารางเมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 4-0-80 ไร่ หรือ 6,720 ตารางเมตร โครงการจึงต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเปลี่ยนแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโครงการประเภทโรงแรม และเปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิม “โครงการ L.K. Apatite” เป็น “โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)”

ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน จังหวัดชลบุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานต่อไป และโครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส 1010.5/17348 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2562 (แสดงในภาคผนวก ก-3)

โครงการได้ดัดแปลงอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 178/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มิถุนายน 2564 ให้กับบริษัท อาพาไทท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (สำเนาใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแสดงในภาคผนวก ก-4) รายละเอียดดังนี้

- (1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (150 ห้อง, 1 ร้านค้า) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 9,486 ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถาวร และทางเข้าออกของรถจำนวน 79 คัน
- (2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (156 ห้อง, 1 ห้องอาหาร) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 9,248 ตารางเมตร ที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร 1,800 ตารางเมตร ท่อ 356 เมตร
- (3) ชนิด สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่/ความยาว 263 ตร.ม.

โครงการได้ดัดแปลงอาคารจนเสร็จสิ้น โดยโครงการรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 2/2567 ออกให้ ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2566 โดยเมืองพัทยา (แสดงในภาคผนวก ก-5) โดยใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท อาพาไทท์ จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ทำการก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 308/2558 ลงวันที่ 9 เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2558

ใบดัดแปลงอาคาร เลขที่ 178/2564 ลงวันที่ 18 เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2564

และหนังสือที่ ขบ.52304/10151 ลงวันที่ 4 กันยายน 2566 เรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของอาคาร ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เป็นอาคาร

- (1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (150 ห้อง, 1 ร้านค้า) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,486 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่ถาวร และทางเข้าออกของรถจำนวน 79 คัน
- (2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (156 ห้อง, 1 ห้องอาหาร) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่อาคาร/ความยาว 9,248 ตารางเมตรที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร 1,800 ตารางเมตร
- (3) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่/ความยาว 263 ตร.ม.

ทั้งนี้ จากรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1010.5/17348 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2562 ได้ระบุไว้ว่า “โดยเจ้าของโครงการจะต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วผู้ดำเนินการจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงในช่วงเปิดดำเนินการ บริษัท อาพาไทท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ “แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)” จึงมอบหมายให้ บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด เป็น ผู้ประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ “แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)” ระยะดำเนินการเพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่ปรึกษาฯ ได้เริ่มเข้าดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการของโครงการ เมื่อเดือนตุลาคม 2567

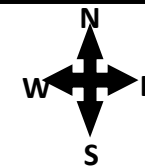
1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- (1) เพื่อประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- (2) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ด้านคุณภาพอากาศ เสียง ฝุ่นละออง การจัดการมูลฝอย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการระบบการจราจร และคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้านอื่นๆ บริเวณพื้นที่โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ

1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) ดำเนินการโดย บริษัท อาพาไทท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 168/45,168/46 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคาร A ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 150 ห้อง ร้านค้า 1 ร้าน และ อาคาร B มีขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 156 ห้อง ห้องอาหาร 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ขนาด 263 ตารางเมตร

สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ถนนที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนเทพสตรี มีลักษณะเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรต่อ 1 ทิศทาง ไม่มีเกาะกลางถนนมีฟุตบาท มีความกว้างประมาณ 20 เมตร เลี้ยวขวาไปทาง ซอยกอไผ่ มีลักษณะเป็นถนนลาดยาง 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง ไม่มีเกาะกลางถนน ไม่มีฟุตบาท มีความกว้างประมาณ 10 เมตร ความยาวประมาณ 500 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ โดยโครงการจัดให้มีการจัดการจราจรภายในโครงการ ประกอบด้วย ทางเข้า – ออก โครงการที่เชื่อมกับซอยกอไผ่ มีความกว้างของทางเข้า-ออก ประมาณ 600 เมตร และมีการจัดการจราจร เติร์ดแบบสองทิศทาง (TWO WAY) แสดงเส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการดังรูปที่ 1-1



0 50 150 250 m.



มาตราส่วน 1: 4,000

รูปที่ 1-1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการ

1.4 อาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ “แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)” ของบริษัท อาพาไทท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 168/45,168/46 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สำหรับการใช้ประโยชน์โดยรอบพื้นที่ โครงการส่วนใหญ่เป็นโรงแรม อาคารอยู่อาศัย บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ สถานประกอบการ พื้นที่ว่าง และมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

1.4.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) ดำเนินการโดย บริษัท อาพาไทท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 168/45,168/46 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ดังรูปที่ 1-1) เป็นโครงการ ประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคาร A ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 150 ห้อง ร้านค้า 1 ร้าน และอาคาร B มีขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 156 ห้อง ห้องอาหาร 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ขนาด 263 ตารางเมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 6 แปลง รายละเอียดดังตารางที่ 1.1-1

ตารางที่ 1.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินโครงการ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	พื้นที่		กรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่	ตารางเมตร	
1	183012	663	1-0-20	1,680.00	บริษัท อาพาไทท์ จำกัด
2	124241	451	0-0-19	76.00	
3	183013	664	1-0-36	1,744.00	
4	128624	231	0-1-49	596.00	
5	183014	612	1-1-96	2,384.00	
6	183015	613	0-0-60	240	
รวมพื้นที่โครงการ			4-0-80	6,720	

ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-80 ไร่ หรือ 6,720 ตารางเมตร (ผั้ดต่อโฉนดที่ดินแสดงในรูปที่ 1-2 สำเนาโฉนดที่ดิน แสดงในภาคผนวก ค)

1.4.2 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคาร อยู่อาศัยรวม สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน แสดงดังรูปที่ 1-3

อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

- | | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ อาคารห้องเช่า ขนาด 1 ชั้น (เลขที่ 164/31) จำนวน 18 ห้อง และ
อาคารห้องเช่า ขนาด 1 ชั้น (เลขที่ 164/28) จำนวน 4 ห้อง และอาคารห้องเช่า
ขนาด 1 ชั้น (เลขที่ 164/18-19) จำนวน 4 ห้อง |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ ดิเด้น พัทยา รีสอร์ท และถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน
5 หลัง |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ อาคาร LK Crystal Place ขนาดความสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
อาคารทาวเฮาส์ขนาด 2 ชั้น 1 ห้อง ถัดไปเป็นซอยกอไผ่ มีความกว้าง 8.0 เมตร |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ บ้านพักอาศัยขนาด 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง |

รูปที่ 1-2 แสดงผังต่อโฉนดของพื้นที่โครงการ (ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร))



รูปที่ 1-3 อาณาเขตติดต่อพื้นที่โดยรอบโครงการ

1.5 ลักษณะและการดำเนินโครงการ

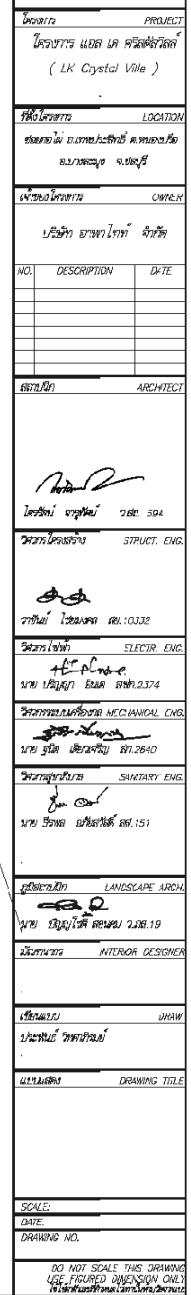
โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) ของบริษัท อาพาไทท์ จำกัด ดำเนินการเป็นโครงการประเภทโรงแรม มีขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-80 ไร่ หรือ 6,720 ตารางเมตร ภายในบริเวณโครงการประกอบด้วย

- อาคาร A เป็นอาคารขนาดความสูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัย 150 ห้อง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 9,484.59 ตารางเมตร
- อาคาร B เป็นอาคาร ขนาดความสูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัย 156 ห้อง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.80 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 9,248.00 ตารางเมตร
- สระว่ายน้ำ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้น 1 อยู่ระหว่างอาคาร A และอาคาร B มีขนาดพื้นที่ 263 ตารางเมตร

จัดเป็นโรงแรมประเภท 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

1.6 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน 2568) มีสภาพเป็นอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคาร A มีขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 150 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง และอาคาร B มีขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพักจำนวน 156 ห้อง ห้องอาหาร 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ขนาด 263 ตารางเมตร (แสดงดังรูปที่ 1-5) ปัจจุบันมีการเปิดดำเนินการทุกระบบแล้ว (ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 904 ใบอนุญาตเลขที่ 2/2567 ออกให้ ณ วันที่ 12 เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 (ดังแสดงในภาคผนวก ข) โครงการมีการเปิดใช้งานอาคารเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2567



รูปที่ 1-4 แสดงผังบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ (ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)

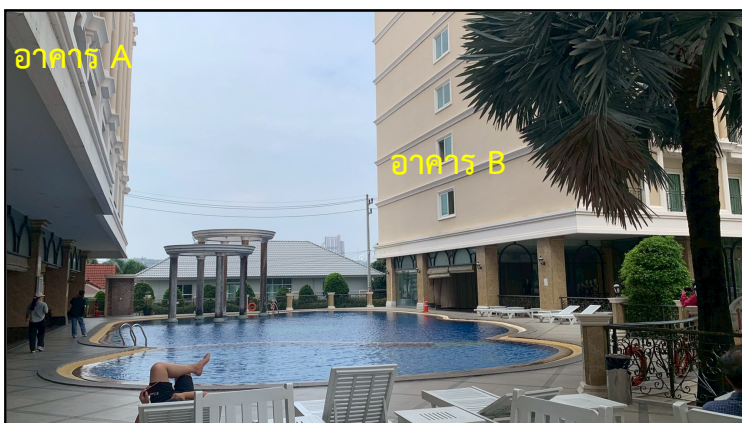


อาคาร A
อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น
มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



โครงการ “แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)” ของบริษัท อาพาไทท์ จำกัด ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โครงการมีห้องพักทั้งหมด จำนวน 306 ห้อง และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

อาคาร B
อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

1.7 กิจกรรมในระยะดำเนินการโครงการ

1.7.1 ประเภทของโครงการ

โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) เป็นโครงการประเภทโรงแรม (ประเภท 2) ประกอบด้วย

- อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ให้บริการห้องพัก จำนวน 150 ห้อง
- อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ให้บริการห้องพัก จำนวน 156 ห้อง
- สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

รวมมีห้องพักทั้งโครงการ จำนวน 306 ห้อง โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำ

1.7.2 ระบบน้ำใช้

(1) ปริมาณการใช้น้ำ

จากการคาดการณ์ปริมาณการใช้น้ำของโครงการเมื่อเปิดดำเนินการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) จากการคาดการณ์ตามรายงาน EIA พบว่า มีความต้องการใช้น้ำภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 494.33 ลบ.ม./วัน จากปริมาณการใช้น้ำจริงในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 พบว่า มีปริมาณการ ใช้น้ำ สูงสุด ในเดือนธันวาคม 2568 ประมาณ 55.63 ลบ.ม./วัน (คิดจากค่าใช้จ่ายการให้บริการน้ำประปาของโครงการ: ข้อมูลโครงการ ; เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568) แสดงรายละเอียดการใช้น้ำ และค่าใช้จ่ายน้ำประปา ดังตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับน้ำประปาของโครงการ LK Crystal ville

เดือน/ พ.ศ. 2568	ยอดค่าใช้จ่ายน้ำประปา (บาท)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม. /วัน)
กรกฎาคม	101,759.19	95.77
สิงหาคม	84,713.24	82.5
กันยายน	13,412.18	13.12
ตุลาคม	15,824.23	15.93
พฤศจิกายน	16,435.74	16.00
ธันวาคม	117,574.28	110.45
เฉลี่ย	58,286.48	55.63

ที่มา : ค่าบริการน้ำประปาของโครงการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

หมายเหตุ : คำนวณค่าใช้จ่ายตาม การประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา

(2) การสำรองน้ำใช้

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของโครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา(ชั้นพิเศษ) โดยจะดำเนินการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการเข้ากับท่อเมนของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญาผ่านชอยก่อก่อหน้าโครงการ ผ่านมาตรวัดน้ำ (ฝั่งอาคาร A และอาคาร B) และส่งน้ำผ่านท่อขนาด \varnothing 0.20 นิ้วเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินก่อนสูบน้ำขึ้นไปสำรองบนถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยรวมมีปริมาณน้ำเก็บกักสำรองไว้ในโครงการทั้งหมด 875 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดแต่ละอาคารมีดังนี้

1. อาคาร A รับน้ำประปาผ่านมาตรวัดน้ำและส่งน้ำผ่านท่อ ขนาด \varnothing 2 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 357.50 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า ขนาดความจุ 8 ลบ.ม. จำนวน 10 ถัง รวมมีความจุ 80 ลูกบาศก์เมตร โดยรวมมีปริมาณน้ำเก็บกักสำรองไว้ในอาคาร A ทั้งสิ้น 437.50 ลบ.ม.

2. อาคาร B รับน้ำประปาผ่านมาตรวัดน้ำและส่งน้ำผ่านท่อ ขนาด \varnothing 2 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 357.5 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้า ขนาดความจุ 8 ลบ.ม. จำนวน 10 ถัง รวมมีความจุ 80 ลูกบาศก์เมตร โดยรวมมีปริมาณน้ำเก็บกักสำรองไว้ในอาคาร B ทั้งสิ้น 437.50 ลบ.ม.

ดังนั้น การจัดให้มีถังเก็บเพื่อการอุปโภคและบริโภคของโครงการจึงมีความสอดคล้องกับแนวทาง สผ. ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 3.65 วัน ตามแนวทาง สผ. และไม่น้อยกว่า 1.90 วัน ตามประกาศจังหวัดชลบุรี **แสดงดังรูป 1-6** ปัจจุบันปริมาณน้ำใช้มีความเพียงพอต่อการใช้น้ำภายในโครงการ

1.7.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ น้ำเสียจากห้องครัว และอื่นๆ โดยจะคิดที่ 80% ของปริมาณน้ำใช้ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรสิ่งแวดล้อม แนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม, 2542) ซึ่งจากการคาดการณ์ปริมาณน้ำใช้มีปริมาณเท่ากับ 239.61 ลบ.ม./วัน (ไม่รวมปริมาณน้ำเติมสระว่ายน้ำและน้ำรดน้ำต้นไม้) ดังนั้น จากการคาดการณ์เมื่อมีผู้เข้าพักเต็มทุกห้อง พบว่า มีปริมาณน้ำเสียที่ต้องรวบรวมไปบำบัดเท่ากับ 189.35 ลบ.ม./วัน แบ่งเป็นปริมาณน้ำเสียจากอาคาร A เท่ากับ 92.80 ลบ.ม./วัน ปริมาณน้ำเสียจากอาคาร B เท่ากับ 96.52 ลบ.ม./วัน และปริมาณน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวม เท่ากับ 0.02565 ลบ.ม./วัน

จากปริมาณใช้น้ำจริงในปัจจุบันโครงการปริมาณน้ำเสียจริงรวมทั้ง 2 อาคาร 44.50 ลบ.ม./วัน ซึ่งน้อยกว่าปริมาณน้ำเสียจากการคาดการณ์เท่ากับ 189.35 ลบ.ม./วัน

รายละเอียดการบำบัดน้ำเสีย

1) อาคาร A ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 60 ลบ.ม. จำนวน 1 ชุด และขนาด 40 ลบ.ม. จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 100 ลบ.ม. /วัน เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการต่อไป โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะมีค่าความสกปรกในรูปของค่าบีโอดี (BOD₅) เท่ากับ 20 มก./ล.

2) อาคาร B ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 60 ลบ.ม. จำนวน 1 ชุด และขนาด 40 ลบ.ม. จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 100 ลบ.ม. /วัน เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการต่อไป โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะมีค่าความสกปรกในรูปของค่าบีโอดี (BOD₅) เท่ากับ 20 มก./ล.

3) ห้องพักมูลฝอยรวม (ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น เท่ากับ 0.0257 ลบ.ม./วัน) โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียอีกครั้งก่อนที่จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการต่อไป โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะมีค่าความสกปรกในรูปของค่าบีโอดี (BOD_5) เท่ากับ 20 มก./ล.

ทั้งนี้ โครงการได้มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มีค่าเป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ตามประกาศเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งเมืองพัทยา ประกาศวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2545 และตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคารประเภท ก. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 141 ตอนที่ 233ง ลงวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2567



ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าแต่ละอาคาร (ถังน้ำเย็น) ขนาด 25 ลบ.ม และถังน้ำร้อนขนาด 10 ลบ.ม.
จำนวน 1 ถัง รวมถังเก็บน้ำดาดฟ้า 35 ลบ.ม. /อาคาร



ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 357.50 ลบ.ม.
จำนวน 1 ถัง สำหรับอาคาร A



ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความจุ 357.50 ลบ.ม.
จำนวน 1 ถัง สำหรับอาคาร B

รูปที่ 1-6 แสดงภาพถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของโครงการ



จุดที่ 1 บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสีย (อาคาร A)



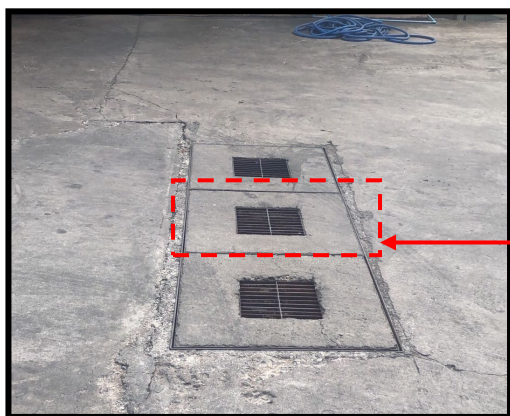
จุดที่ 3 บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งหลังออก
จากระบบบำบัดน้ำเสีย (อาคาร A)



จุดที่ 2 บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสีย (อาคาร B)



จุดที่ 4 บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งหลังออก
จากระบบบำบัดน้ำเสีย (อาคาร B)



จุดที่ 5 บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง
(น้ำทิ้งก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ)



1.7.4

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้น 1 อยู่ระหว่างอาคาร A และอาคาร B (รูปที่ 1-9 ถึงรูปที่ 1-10) โดยสระว่ายน้ำของโครงการมีขนาด 263 ตารางเมตร โครงการได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในช่วงเปิดดำเนินการ โดยจากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำเดือนกรกฎาคม-เดือนธันวาคม 2568 เมื่อนำผลมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน พบว่ามีค่าไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนด แสดงผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในภาคผนวก ง



รูปที่ 1-10 แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ

1.7.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการจะเป็นระบบแยกระหว่างน้ำเสียและน้ำฝน โดยในแต่ละส่วน
มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำฝน

ในการระบายน้ำฝนบนชั้นดาดฟ้าอาคาร A และอาคาร B ของโครงการ
ได้ออกแบบให้มีหัวรับน้ำฝน เพื่อรวบรวมน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำฝนในแนวดิ่ง แล้วจึงระบายลงสู่ท่อระบาย
น้ำฝนโดยรอบตัวอาคาร ขนาด \varnothing 0.60, 0.80 เมตร ความลาดชัน 1:200 มีบ่อพักตลอดแนวท่อระบายน้ำ
เพื่อทำการหน่วงปริมาณน้ำฝนภายในท่อระบายน้ำก่อนที่จะรวบรวมและระบายลงสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการ
บ่อหน่วงน้ำ มีลักษณะเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้าง 5 เมตร ความยาว 8 เมตร ความลึก 2.25
เมตร ความจุ 90.00 ลบ.ม. จำนวน 1 บ่อ ท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำภายในโครงการจะทำหน้าที่หน่วงน้ำ
จากพื้นที่ภายในโครงการก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนด้านหน้าโครงการต่อไป

(2) การระบายน้ำออกจากโครงการ

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่หน่วงน้ำที่สามารถรองรับปริมาณน้ำฝนและ
หน่วงน้ำฝนก่อนระบายออกให้มีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 89 ลบ.ม. ในการออกแบบระบบระบายน้ำและ
หน่วงน้ำฝนของโครงการออกแบบให้มีการหน่วงน้ำฝนในบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 90 ลบ.ม.
(มากกว่า 89 ลบ.ม.) รวบรวมและหน่วงน้ำฝนภายในโครงการก่อนที่จะระบายน้ำฝนออกสู่บ่อสูบน้ำบริเวณ
ริมถนนซอยกอไผ่ ด้านหน้าโครงการ โดยออกแบบให้มีการติดตั้งตะแกรงดักขยะบริเวณบ่อพักน้ำก่อนที่จะสูบ
ระบายน้ำฝนให้ไหลออกจากโครงการผ่านท่อระบายน้ำขนาด \varnothing 0.60 เมตรด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด
ควบคุมอัตราการระบายน้ำให้ไม่เกิน 0.058 ลบ.ม./วินาที (ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ) ก่อนที่จะ
ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

1.7.6 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักทุกห้อง ซึ่งโครงการจะจัดเตรียมภาชนะรองรับไว้ในห้องพักทุกห้อง นอกจากนี้ยังจัดเตรียมไว้บริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรมการมูลฝอยด้วยมีรายละเอียด ดังนี้

- **ห้องพักโรงแรม :** ในแต่ละห้องจะจัดให้มีถังมูลฝอย ขนาด 10 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับภายในห้องพัก และห้องน้ำ

- **สำนักงานของโรงแรม :** บริเวณห้องสำนักงาน จะจัดถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จำนวน 4 ถัง แยกเป็นถังมูลฝอยย่อยสลาย (ถังสีเขียว) 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ (สีขาว) 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีเทา) 1 ถัง มีฝาปิดมิดชิด ซึ่งจะติดป้ายข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในจะรองด้วยถุงพลาสติกสีดำซ้อน 2 ชั้น

- **ห้องครัว :** ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในห้องครัวส่วนใหญ่จะเป็นมูลฝอยย่อยสลาย ได้แก่ ของที่เหลือจากการปรุงอาหาร (เช่น ผัก และเปลือกผลไม้) เศษอาหาร รองลงมาจะเป็นมูลฝอยทั่วไป ได้แก่ ภาชนะที่บรรจุน้ำมัน ขอสปรุงรสที่ใช้ในการประกอบอาหาร โครงการจะจัดถังรองรับมูลฝอย ขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง แยกเป็นถังมูลฝอยย่อยสลาย (ถังสีเขียว) 1 ถัง และถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีเทา) ขนาด 60 ลิตร 1 ถัง มีฝาปิดมิดชิด ซึ่งจะติดป้ายข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในจะรองด้วยถุงพลาสติกสีดำซ้อน 2 ชั้น นอกจากนี้ยังจัดถังมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง รองรับเศษอาหาร โดยภายในจะรองด้วยถุงพลาสติกอย่างหนา

- **บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง** เช่น ห้องออกกำลังกาย บริเวณที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และ โถงต้อนรับ เป็นต้น โครงการจะวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จุดละ 2 ถัง โดยมีการติดป้ายถังแต่ละถังว่า “ถังมูลฝอยย่อยสลาย” (ถังสีเขียว) และ “ถังมูลฝอยทั่วไป” (ถังสีน้ำเงิน) ซึ่งจะรองรับมูลฝอยจากผู้เข้าพักอาศัย ภายในโครงการที่เข้ามาใช้บริการในบริเวณดังกล่าว

โครงการออกแบบให้มีห้องพักมูลฝอยรวม 1 จุด อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ ของอาคาร B ของโครงการ ขนาดความจุรวม 17.16 ลบ.ม. (**ดังรูปที่ 1-11**) ซึ่งสะดวกในการลำเลียงขยะจากแต่ละชั้นของอาคาร B ผ่านลิฟต์มายังห้องพักมูลฝอยรวมส่วนการลำเลียงขยะของอาคาร A โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รวบรวมขยะจากแต่ละชั้นและลำเลียงโดยใช้รถเข็นมายังห้องพักมูลฝอยรวมที่อาคาร B

ห้องพักมูลฝอยรวม แบ่งเป็น 4 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีขนาด 1 x 1.50 x 2.20 เมตร ความจุรวม 3.30 ลูกบาศก์เมตร สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาด 1 x 1.50 x 2.20 เมตร ความจุรวม 3.30 ลูกบาศก์เมตร สำหรับรองรับมูลฝอยอันตราย ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาด 1 x 1.50 x 2.20 เมตร ความจุรวม 3.30 ลูกบาศก์เมตร สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายมีขนาด 2.20 x 1.50 x 2.20 เมตร ความจุรวม 7.26 ลูกบาศก์เมตร สำหรับรองรับมูลฝอยย่อยสลาย ห้องพักมูลฝอยรวมสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยของโครงการได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยาเข้ามาจัดเก็บเพื่อนำไปกำจัด หลังจากเมืองพัทยาเก็บขนมูลฝอยออกจากห้องพักมูลฝอยรวมแล้ว โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมทุกครั้งหลังการเก็บขน สำหรับน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม จะรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ ขนาด 2 ลบ.ม. เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการต่อไป



ที่พักรวมของโครงการ



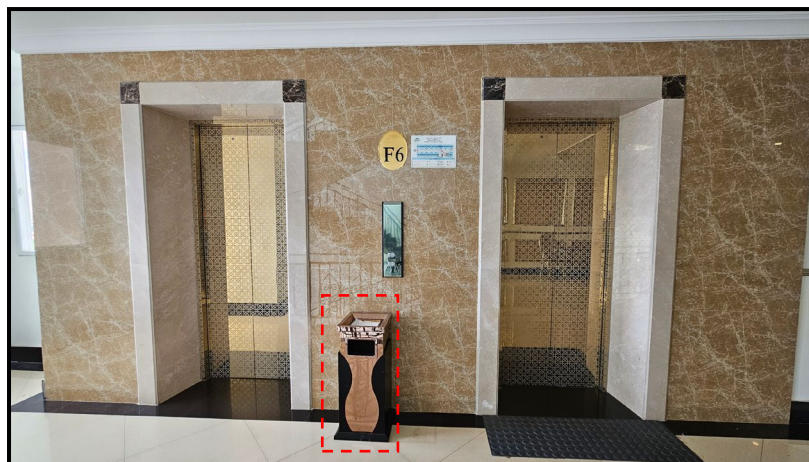
ถังมูลฝอยทั่วไปบริเวณสระว่ายน้ำ



ถังมูลฝอยทั่วไปภายในห้องน้ำ



ถังมูลฝอยทั่วไป



ถังมูลฝอยทั่วไปบริเวณหน้าลิฟท์

1.7.7 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าโดยรวมของ อาคาร A ประมาณ 786 KVA และอาคาร B ประมาณ 799.05 KVA รวมความต้องการไฟฟ้าทั้งโครงการ 1,585.05 KVA ซึ่งขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา โครงการออกแบบให้มีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (ชนิด Oil Type) อยู่ภายนอกจำนวน 2 จุด โดยติดตั้งบริเวณด้านหลังอาคาร A ขนาด 800 KVA จำนวน 1 จุด และติดตั้งบริเวณด้านหลังอาคาร B ขนาด 800 KVA จำนวน 1 จุด โดยรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ผ่านไปยังแผงไฟฟ้าหลัก (MBD) ที่ตำแหน่ง Main Switch Board ของแต่ละอาคาร เพื่อจ่ายไปยังแผงย่อยของแต่ละชั้น เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำขนาด 220 V แล้วส่งไปยังหม้อแปลงย่อยของแต่ละชั้น แล้วส่งกระแสไฟฟ้าไปใช้สำหรับแต่ละห้องพัก และส่วนต่างๆ ภายในอาคารต่อไป

โครงการได้รับการบริการไฟฟ้าจากไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาและได้รับรองความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการอย่างเพียงพอ แสดงรายละเอียดการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายไฟฟ้า ดังตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับไฟฟ้าของโครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville)

เดือน/ พ.ศ. 2568	ยอดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า (บาท)	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย)
กรกฎาคม	152,395.40	38,292.84
สิงหาคม	287,596.10	75,440
กันยายน	342,052.73	85,180
ตุลาคม	398,564.44	98,260
พฤศจิกายน	468,626.00	117,806
ธันวาคม	507,241.91	132,100
เฉลี่ย	359,412.76	91,179.81

ที่มา : ค่าบริการค่าไฟของโครงการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

หมายเหตุ : คำนวณค่าใช้จ่ายตาม การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา

1.7.8 ระบบการจราจร

(1) ระบบจราจรภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการเชื่อมกับซอยกอไผ่ ความกว้างบริเวณด้านหน้าโครงการ 6.00 เมตร อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร โดยโครงการได้ขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออก โครงการกับซอยกอไผ่ ถนนภายในโครงการกว้าง 6.00 เมตร และมีการจัดการจราจรเดินรถแบบ 2 ทิศทาง (Two Way) สำหรับเส้นทางเดินรถบริเวณด้านหน้าอาคาร B ให้มีการเดินรถแบบทิศทางเดียว แสดงในรูปที่ 1-13 เพื่อให้มีความปลอดภัยมากขึ้น จากการเข้า-ออกบริเวณที่จอดรถ พบว่า มีความจำเป็นในการออกแบบที่ต้องมีจุดตัดกระแสการจราจรบางจุด ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อผู้ใช้รถ และผู้ใช้ถนนภายในโครงการได้

(2) ที่จอดรถ

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถไว้บริเวณชั้นใต้ดิน มีรายละเอียดดังนี้

- บริเวณอาคาร A จำนวน 42 คัน (อยู่บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 33 คัน และบริเวณชั้น 1 จำนวน 9 คัน โดยจัดให้เป็นที่ยจอดรถคนพิการ จำนวน 3 คัน)
- บริเวณอาคาร B จัดให้มีที่ยจอดรถยนต์จำนวน 37 คัน อยู่บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 18 คัน และบริเวณชั้น 1 จำนวน 19 คัน และจัดให้มีที่ยจอดรถจักรยานยนต์บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 10 คัน และที่ยจอดรถจักรยานยนต์บริเวณชั้น 1 จำนวน 24 คัน รวมที่ยจอดรถยนต์ภายในโครงการมีทั้งหมด จำนวน 79 คัน และที่ยจอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 34 คัน มีลักษณะของที่ยจอดรถยนต์แต่ละช่องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยโครงการได้จัดให้มีที่ยจอดรถขนาด 2.40 x 5.00 เมตร ตั้งฉากกับทางเดินรถ ซึ่งความกว้างของทางเดินรถในโครงการ เท่ากับ 6.00 เมตร (แสดงดังรูปที่ 1-12)

รูปที่ 1-12 แสดงผังระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการ (ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร))

1.7.6 ระบบการป้องกันอัคคีภัย

ทางโครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยในแต่ละชั้น แต่ละอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้ แสดงในรูปที่ 1-13

(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) เป็นอุปกรณ์แจ้งสัญญาณให้ทราบว่าเกิดเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้นด้วยแสง และสามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ทั่วถึง โดยอุปกรณ์ส่งสัญญาณที่โครงการเลือกใช้เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) มีตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณบันไดหนีไฟ

1.3) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ ดังนี้

(1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) ซึ่งเป็นชนิดปุ่มกด เพื่อส่งสัญญาณกรณีเกิดเพลิงไหม้ ติดตั้งคู่กับกริ่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยอาคาร A ชั้นที่ 1 ติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ และบริเวณเคาท์เตอร์ต้อนรับ ชั้นที่ 2-7 ติดตั้งบริเวณโถงทางเดินด้านหน้าบันไดหลัก และอาคาร B ชั้นที่ 1-7 ติดตั้งบริเวณโถงทางเดินด้านข้างบันไดหนีไฟ

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักทุกห้อง ห้องอาคาร สำนักงาน โถงต้อนรับ โถงทางเดิน ห้องเครื่อง และห้องเก็บของ ครอบคลุมทั่วทั้งอาคาร

(3) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light) จะมีตัวอักษร “Fire Exit ทางหนีไฟ” ซึ่งตัวเครื่องจะเปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นเด่นชัด ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยจะใช้ตัวอักษรสีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉิน โดยมีตำแหน่งการติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน ทางออกสู่บันไดหลัก และบันไดหนีไฟของทุกชั้นๆ เพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถอพยพออกจากอาคารได้อย่างรวดเร็ว

(2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย ระบบท่อยืน และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1) ท่อยืน ท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวนอาคารละ 1 ท่อ โดยเลือกใช้เครื่องสูบน้ำแบบหอยโข่งชนิด Horizontal split case

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

(3) บันไดหนีไฟ (Stairwell)

เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 บันได/อาคาร โดยบันไดหลักของโครงการจะใช้ออกแบบให้เป็นบันไดหนีไฟด้วยโดยเป็นผนังทึบทนไฟและมีประตูทนไฟทุกบันได บันไดมีความกว้าง ดังนี้

1. อาคาร A เป็นอาคารขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันไดหลักในการหนีไฟได้ จำนวน 1 แห่ง ซึ่งเป็นทางขึ้น - ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ รวมทั้งจะจัดให้มีบันไดหนีไฟอีกจำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ในการหนีไฟโดยมีรายละเอียดบันไดที่ใช้หนีไฟ ดังนี้

- บันไดหลัก เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นดาดฟ้าถึงชั้นใต้ดิน ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.60 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15 เมตร มีชานพักกว้าง 1.525 เมตร อีกด้านหนึ่งกว้าง 3.20 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน

- บันไดหนีไฟเป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 7 ถึงชั้นใต้ดิน ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.30 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15 เมตร มีชานพักกว้าง 1.225 เมตร อีกด้านหนึ่งกว้าง 3.00 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน โดยจะมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกได้ พื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

- ประตูหนีไฟออกแบบเป็นประตูบานเปิดเดี่ยว บานประตูทำด้วยเหล็กชนิดหนาไฟกว้าง 0.90 เมตร สูง 2.00 เมตร

2. อาคาร B เป็นอาคารขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

ทางหนีไฟของอาคาร B จะใช้บันไดหลักในการหนีไฟได้ จำนวน 1 แห่ง ซึ่งเป็นทางขึ้น - ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ รวมทั้งจะจัดให้มีบันไดหนีไฟอีกจำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ในการหนีไฟโดยมีรายละเอียดบันไดที่ใช้หนีไฟ ดังนี้

- บันไดหลัก เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นดาดฟ้าถึงชั้นใต้ดิน ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.60 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15 เมตร มีชานพักกว้าง 1.525 เมตร อีกด้านหนึ่งกว้าง 3.20 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน

- บันไดหนีไฟเป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 7 ถึงชั้นใต้ดิน ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.30 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.15 เมตร มีชานพักกว้าง 1.225 เมตร อีกด้านหนึ่งกว้าง 3.00 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน โดยจะมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกได้ พื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

- ประตูหนีไฟออกแบบเป็นประตูบานเปิดเดี่ยว บานประตูทำด้วยเหล็กชนิดหนาไฟกว้าง 0.90 เมตร สูง 2.00 เมตร

(4) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

เป็นระบบสำรองไฟสำหรับไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่เป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ สำรองไฟด้วยแบตเตอรี่ที่สามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง ทั้งนี้เป็นการสำรองไฟให้กับอุปกรณ์ส่องสว่างฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าขัดข้อง จะติดตั้งไว้ภายในบันไดหนีไฟ และบันไดหลักทุกชั้น และทางเดิน

(5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)

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

(6) จุลรวมพล

การกำหนดจุลรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วทั้ง ซึ่งโครงการจะกำหนดให้มีจุลรวมพลเบื้องต้นสำหรับโครงการไว้จำนวน 2 จุด (อาคารละ 1 จุด) ดังนี้

- อาคาร A กำหนดให้มีพื้นที่จุลรวมพลบริเวณลานจอดรถด้านหน้าอาคาร มีขนาดพื้นที่ 84 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่จุลรวมพลต่อจำนวนผู้เข้าพักและพนักงาน (จำนวนผู้เข้าพักและพนักงานอาคาร A จำนวน 330 คน) = 0.25 ตร.ม./คน (แนวทางสผ. 0.25 ตร.ม./คน)

- อาคาร B กำหนดให้มีพื้นที่จุลรวมพลบริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร มีขนาดพื้นที่ 84 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่จุลรวมพลต่อจำนวนผู้เข้าพักและพนักงาน (ผู้เข้าพักอาคาร B จำนวน 312 คน) = 0.26 ตร.ม./คน (แนวทางสผ. 0.25 ตร.ม./คน)

ทั้งนี้ โครงการได้ระบุตำแหน่งจุดจอดรถดับเพลิงไว้ภายในพื้นที่โครงการจำนวน 2 จุด คือบริเวณทางเข้า-ออก ด้านหน้าโครงการทั้ง 2 จุด

(7) เส้นทางอพยพคนจากอาคาร จะใช้บันไดหนีไฟจำนวน 2 แห่ง/อาคาร การอพยพผู้พักอาศัยลงมายังพื้นที่ชั้นล่างเพื่อไปยังพื้นที่จุลรวมพล

(8) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งเสาตัวนำล่อฟ้าไว้บริเวณชั้นดาดฟ้าและสายดินเพื่อเชื่อมต่อเข้ากับแท่งหลักดินที่ติดตั้งไว้บริเวณชั้นพื้นดินแสดงแปลนระบบป้องกันฟ้าผ่าติดตั้งชั้นหลังคา

(9) ป้ายบอกชั้น

ติดป้ายบอกตำแหน่งชั้นทุกชั้น ขนาดตัวเลขสูง 15 เซนติเมตร เป็นป้ายเรืองแสง โดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวมันเองในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง/ครั้ง มีตำแหน่งติดไว้ที่บริเวณเป็นป้ายบอกเลขชั้นติดตั้งไว้ที่บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

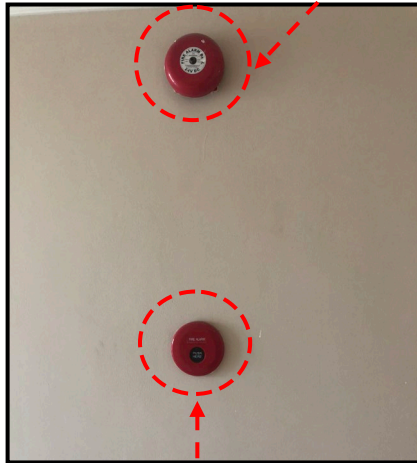
(10) แบบแปลนแผนผัง

แผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นแผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เช่น FHC ถึงเคมีดับเพลิง ตำแหน่งบันไดหนีไฟ และจุดที่ตั้งของห้องพักและเส้นทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ในห้องพักทุกห้อง

อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Alarm Bell)



หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

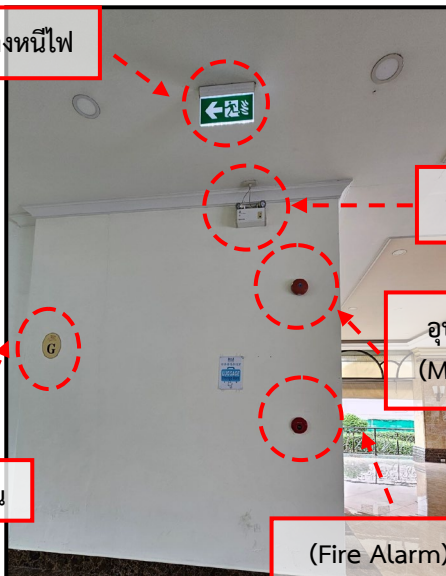


(Fire Alarm)



ตู้ FHC บริเวณด้านหน้าลิฟท์

ป้ายบอกทางหนีไฟ



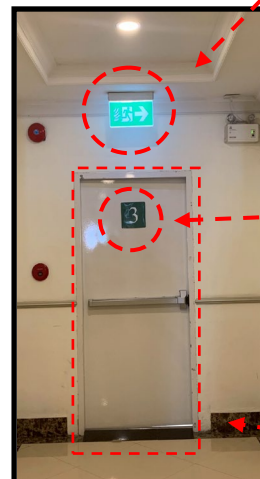
ระบบไฟฉุกเฉิน

อุปกรณ์แจ้งเหตุ
(Manual Alarm)

ป้ายบอกชั้น

(Fire Alarm)

ป้ายบอกทางหนีไฟ



ป้ายบอกชั้น

ประตูหนีไฟ

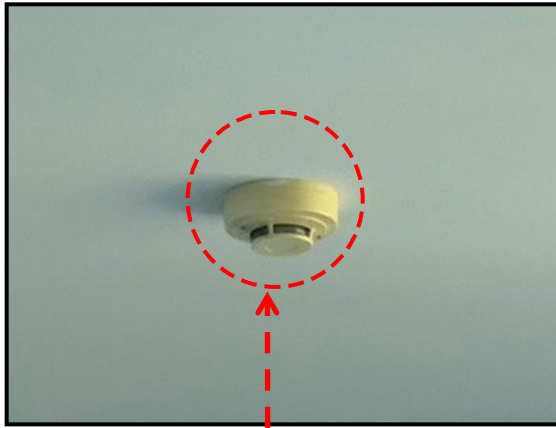


ระบบไฟฉุกเฉิน



บันไดหนีไฟ

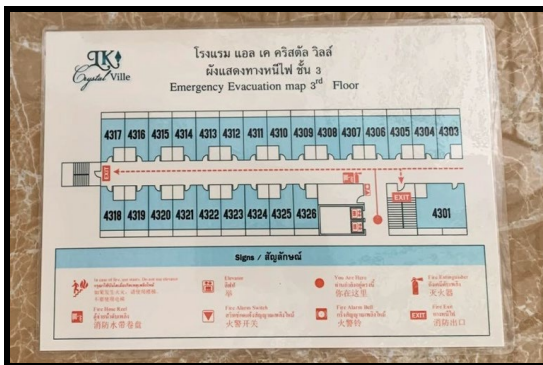
รูปที่ 1-13 แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ภายในอาคาร



เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)

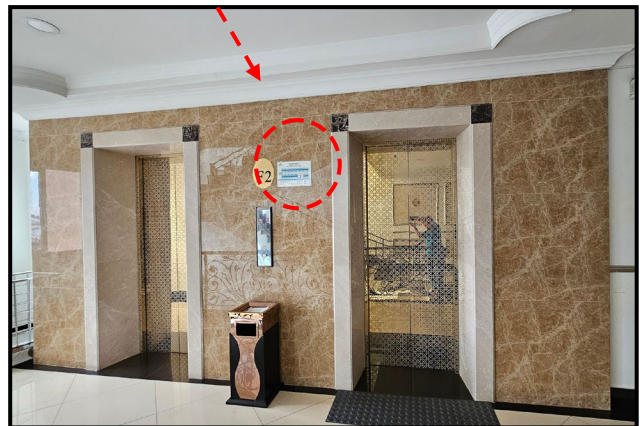


ป้ายบอกทางหนีไฟ

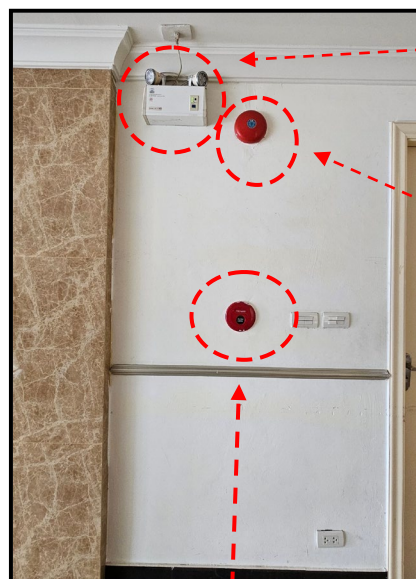


แผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ

แบบแปลนแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ



ถังดับเพลิงเคมีแบบมือ



ระบบไฟฉุกเฉิน

อุปกรณ์แจ้งเหตุ
(Manual Alarm Box)

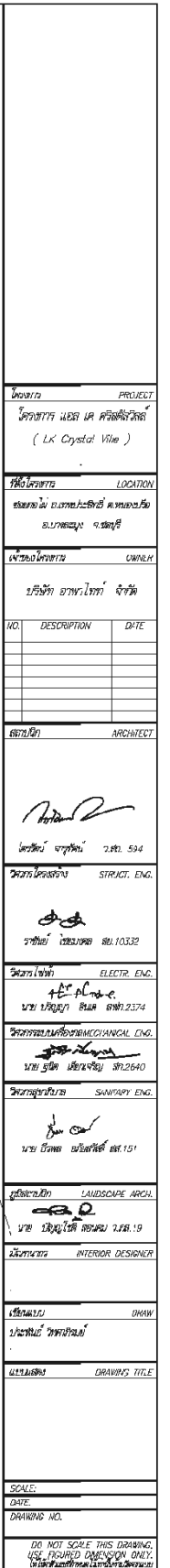
(Fire Alarm)

รูปที่ 1-13 (ต่อ) แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ภายในอาคาร

1.7.9 สุนทรียภาพ

ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 968 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามสัดส่วนของจำนวนผู้พักอาศัย 1 คน ต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตร และตามเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมียพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งโครงการมีผู้เข้าพักอาศัยรวมพนักงานทั้งหมด 642 คน ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีพื้นที่สีเขียว เท่ากับ 968 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยเท่ากับ 1.50 ตารางเมตร/1 คน โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนดิน ในบริเวณโดยรอบของโครงการ แบ่งเป็นพื้นที่ไม้ยืนต้น 445 ตารางเมตร พื้นที่ไม้พุ่มและไม้คลุมดิน 523.00 ตารางเมตร ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการปรับเปลี่ยนพันธุ์ไม้ให้มีความเหมาะสมสวยงามสอดคล้องกับสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษา และการทำความสะอาด

ทั้งนี้ การปลูกต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างของระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ในโครงการดังแสดงรายละเอียดในรูปที่ 1-14



รูปที่ 1-14 แสดงผังพื้นที่สีเขียวของโครงการ (ตามที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แอล เค คริสตัลวิลล์ (L K Crystal Ville) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)