

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) (ซึ่งต่อไปจะเรียกแทนว่า “โครงการ”) (เดิมคือโครงการ แกรนด์ เอ็มไพร์) ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 63/63-64 หมู่ที่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีจำนวนห้องพักทั้งหมดจำนวน 197 ห้อง นอกจากนี้ ยังจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัย ได้แก่ ห้องอาหาร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และพื้นที่จอดรถ 43 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 3 คัน) พัฒนาโครงการบนโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง มีขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 0 งาน 36.50 ตารางวา หรือ 3,346 ตารางเมตร

การดำเนินโครงการอยู่ในขอบเขตตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่บางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ที่กำหนดให้ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ซึ่งโครงการจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อขอรับความเห็นชอบก่อนดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างนั้น เจ้าของโครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชื่อโครงการ แกรนด์ เอ็มไพร์ และได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี ในการประชุมครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2561 ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานฯ ที่ ทส 1010.5/10019 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2561 (แสดงในภาคผนวก ก-1)

โครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเมืองพัทยา ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ1.) เลขที่ 241/2562 ลงวันที่ 10 เดือนกรกฎาคม 2562 (แสดงในภาคผนวก ข-1) อนุญาตให้ บริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 66/33 หมู่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทำการดัดแปลงอาคาร ซอยบงกช ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในที่ดินโฉนดเลขที่ 195731 และ 199581 เป็นที่ดินของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เป็นอาคารถาวร

- (1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (126 ห้อง) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ /ความยาว 7,190 ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถาวร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 43 คัน ถนน-จอดรถภายนอก 628 ตร.ม.
- (2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (85 ห้อง) เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ /ความยาว 5,312 ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถาวร
- (3) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่/ความยาว 114 ตารางเมตร

ต่อมาหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการมีความประสงค์ที่จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการบางส่วน จึงจัดทำรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แกรนด์ เอ็มไพร์ เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด 197 ห้อง (ดังรายละเอียดในเล่มรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ แกรนด์เอ็มไพร์ ที่ได้นำเสนอต่อเมืองพัทยา ฉบับเดือนธันวาคม 2563)

โครงการได้มีการขออนุญาตตัดแปลงอาคารและได้รับอนุญาตให้มีการตัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตตัดแปลง (แบบ อ1.) เลขที่ 4/2567 ออกให้วันที่ 6 เดือนตุลาคม 2566 ออกโดยเมืองพัทยา (แสดงในภาคผนวก ข-2) อนุญาตให้ บริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 63/33 หมู่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ข้อที่ 1 ทำการ ตัดแปลงอาคาร ซอยพัทยาใต้ 4 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในที่ดินโฉนดเลขที่ 195731 และ 199581 เป็นที่ดินของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เป็นอาคารถาวร (โฉนดที่ดิน เลขที่ 158488 ยินยอมให้ใช้เป็นที่ดินจอดรถยนต์จำนวน 3 คัน เป็นที่ดินของ บริษัท แอล เค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด)

ข้อที่ 2 เป็นอาคาร

(1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (119 ห้อง) พื้นที่ / ความยาว 6,966 ตารางเมตร โดยที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 43 คัน ภายนอก 628 ตร.ม. ท่อ 260 เมตร

(2) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (78 ห้อง) พื้นที่ / ความยาว 5,312 ตารางเมตร

เมื่อโครงการได้ตัดแปลงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้วโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 10/2567 ออกให้ ณ วันที่ 29 มกราคม 2567 โดยเมืองพัทยา (แสดงในภาคผนวก ข-3) โดยใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 63/33 หมู่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ได้ทำการตัดแปลงอาคาร เลขที่ 4/2567 ลงวันที่ วันที่ 6 เดือนตุลาคม 2566 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อที่ 1 เป็นอาคาร

(1) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (119 ห้อง) พื้นที่ / ความยาว 6,966 ตารางเมตร โดยที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 43 คัน ภายนอก 628 ตร.ม. ท่อ 260 เมตร

(2) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น (1 ชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง (78 ห้อง) เพื่อใช้เป็นโรงแรม

ต่อมาโครงการได้มีการขอแจ้งเปลี่ยนชื่อโครงการต่อเมืองพัทยา ลงเลขรับที่ 5344 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 จากเดิม “โครงการ แกรนด์ เอ็มไพร์” เป็น “โครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) ” และได้ทำหนังสือแจ้งเปลี่ยนชื่อโครงการไปที่สำนักงานนโยบายและแผน

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อรับทราบการเปลี่ยนชื่อโครงการตามหนังสือลงวันที่ 23 มกราคม 2568 (แสดงในภาคผนวก ก-2)

ทั้งนี้ จากรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1010.5/10019 ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2561 ได้ระบุไว้ว่า “เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วผู้ดำเนินการจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงในช่วงเปิดดำเนินการ บริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด ภายใต้โครงการ “แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE)” จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด เป็นผู้ประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่ปรึกษาได้เริ่มเข้ามาดำเนินการเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2567

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

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

1.3 ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 63/63-64 หมู่ที่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยพื้นที่ศึกษาประกอบด้วย ขนาดพื้นที่โครงการ รวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 0 งาน 36.50 ตารางวา หรือ 3,346 ตารางเมตร สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการถนนที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่

- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) กรณีมุ่งหน้าจากกรุงเทพมหานคร ใช้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 เมื่อถึงแยกมอเตอร์เวย์เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทจนถึงพญาไต้ จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาไต้ ตรงไปประมาณ 520 เมตร จะพบซอย (ไม่มีชื่อ) อยู่ทางด้านขวามือ จะพบป้ายบอกทางโรงแรม LK Grand Living Place แล้วเลี้ยวขวาเข้าไปในซอยตรงไปอีกประมาณ 150 เมตร จะพบสามแยกถนนสาธารณะที่เชื่อมกับถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องจราจร (สวนทางกัน) ให้เลี้ยวขวาตรงไปประมาณ 20 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- ถนนสุขุมวิท กรณีมุ่งหน้าจากพญาไต้เหนือ ใช้ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) เมื่อถึงแยกมอเตอร์เวย์ ให้ตรงไปจนถึงแยกพญาไต้ จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาไต้ ตรงไปประมาณ 520 เมตร จะพบซอย (ไม่มีชื่อ) อยู่ทางด้านขวามือจะพบป้ายบอกทางโรงแรม LK Grand Living Place แล้วเลี้ยวขวาเข้าไปในซอยจะ

พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร (สวนทางกัน)

- ถนนพญาสายสอง กรณีมุ่งหน้าจากถนนพญาสายสอง ให้เลี้ยวเข้าสู่ถนนพญาใต้ บริเวณโรงเรียนเมืองพญา 8 (พทยานุกูล) ตรงไปประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบซอยพญาใต้ 4 อยู่ทางขวามือตรงไปอีกประมาณ 100 เมตร จะพบซอย (ไม่มีชื่อ) อยู่ทางด้านขวามือจะพบป้ายบอกทางโรงแรม LK Grand Living Place แล้วเลี้ยวขวาเข้าไปในซอยตรงไปอีกประมาณ 150 เมตร จะพบทางแยกถนนสาธารณะที่เชื่อมกับถนนซอยบงกชหน้าโครงการเลี้ยวขวาจะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ทั้งนี้ สภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร (สวนทางกัน)

- กรณีมุ่งหน้าจากอำเภอสัตหีบ ใช้ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) จนถึงแยกพญาใต้ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญาใต้ ตรงไปประมาณ 520 เมตร จะพบซอย (ไม่มีชื่อ) อยู่ทางด้านขวามือ จะพบป้ายบอกทางโรงแรม LK Grand Living Place แล้วเลี้ยวขวาไปเข้าซอยตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร จะพบสามแยกถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อกับซอยบงกชหน้าโครงการ เลี้ยวขวาจะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ ทั้งหมดสภาพถนนด้านหน้าโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 2 ช่องทางจราจร (สวนทางกัน) **แสดงเส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการดังรูปที่ 1-1**

1.4 อาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ “แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE)” ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นในเขตพื้นที่ของเมืองพญา จังหวัดชลบุรี สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารอยู่อาศัยรวมและอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

1.4.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

โครงการดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด มีพื้นที่รวม 2 ไร่ 0 งาน 36.50 ตารางวา หรือ 3,346 ตารางเมตร มีรายละเอียด ของโฉนดที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ดังนี้

1.โฉนดที่ดินเลขที่ 199581 เลขที่ดิน 609 มีขนาดพื้นที่ 1-1-10.10 ไร่ หรือ 2,040.40 ตารางเมตร

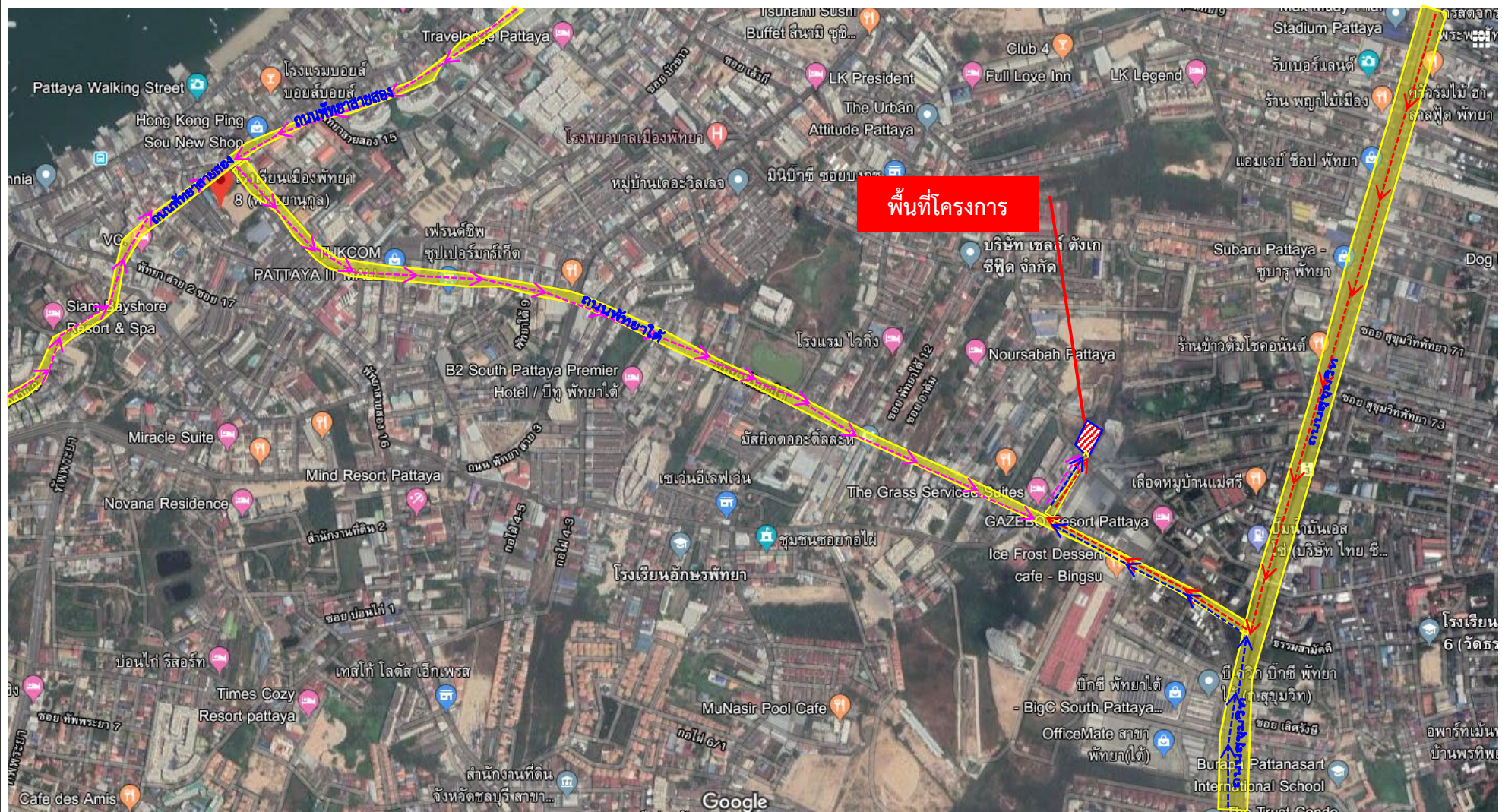
2.โฉนดที่ดินเลขที่ 195731 เลขที่ดิน 605 มีขนาดพื้นที่ 0-3-26.40 ไร่ หรือ 1,305.60 ตารางเมตร (แสดงในรูปที่ 1-2 และสำเนาโฉนดที่ดินแสดงในภาคผนวก ค)

1.4.2 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์กรรม และอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารโรงแรม สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีดังนี้ **แสดงดังรูปที่ 1-3**

อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

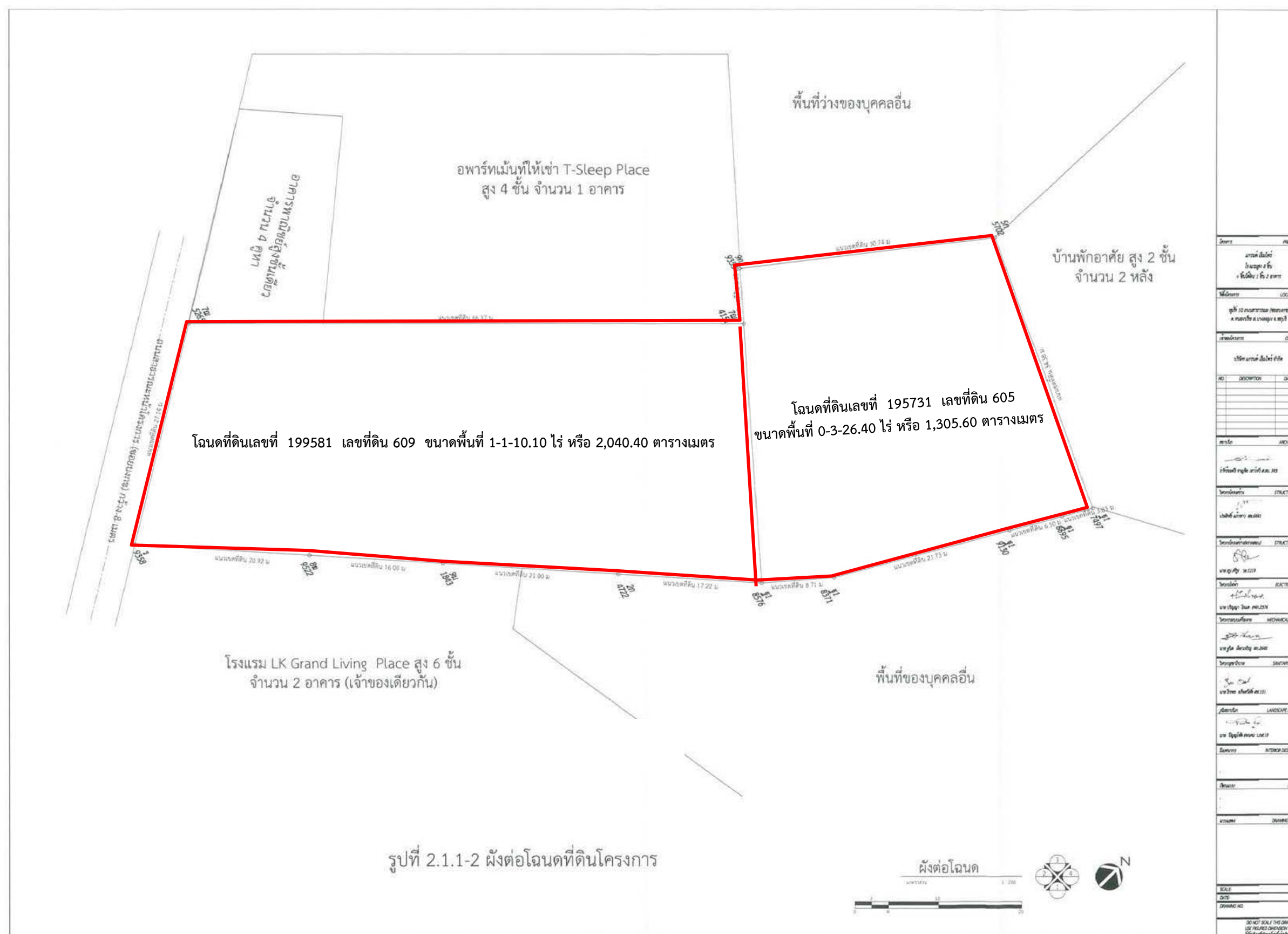
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ บ้านพักอาศัยขนาด 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนสาธารณะ (ซอยบงกช) ความกว้าง 8 เมตร
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ว่างของบุคคลอื่น และถัดไปเป็นพื้นที่โรงแรม LK Grand Living Place ขนาด 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ อาคารพาณิชย์ ขนาด 1 ชั้น อพาร์ทเมนต์ให้เช่า (T.Sleep Place) ขนาด 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



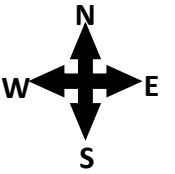
สัญลักษณ์

- ←----- เส้นทางที่มุ่งหน้ามาจากมอเตอร์เวย์และจากพัทยาเหนือ
- ←----- เส้นทางที่มุ่งหน้ามาจากอำเภอสัตหีบ
- ←----- เส้นทางที่มุ่งหน้ามาจากถนนสุขุมวิท

รูปที่ 1-1 แสดงแผนที่ตั้งโครงการ



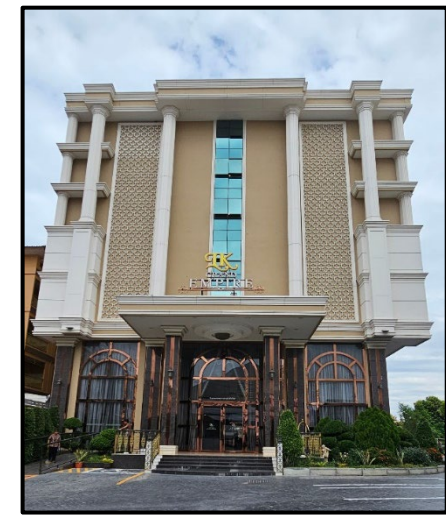
รูปที่ 1-2 แสดงผังต่อโฉนดของพื้นที่โครงการ



ทิศเหนือ ติดกับ บ้านพักอาศัยขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง



ทิศตะวันออก ติดกับ พื้นที่ว่างของบุคคลอื่น และถัดไปเป็นพื้นที่โรงแรม
LK Grand Living Place ขนาด 6 ชั้น
จำนวน 2 อาคาร



ทิศตะวันตก ติดกับ อาคารพาณิชย์ขนาด 1 ชั้น อพาร์ทเมนต์ที่ให้เช่า
(T.Sleep Place) ขนาด 4 ชั้น
จำนวน 1 อาคาร



ทิศใต้ ติดกับ ถนนสาธารณะ (ซอยบงกช) ความกว้าง 8 เมตร

รูปที่ 1-3 แสดงสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ

1.5 ลักษณะและการดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) ของบริษัท แกรนด์เอ็มไพร์ จำกัด ดำเนินการเป็นโครงการประเภทโรงแรมพื้นที่โครงการขนาด 2 ไร่ 0 งาน 36.50 ตารางวา (หรือ 3,346 ตารางเมตร) ภายในบริเวณโครงการ ประกอบด้วย

1. อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง มีความสูงจากระดับพื้นดิน ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 119 ห้อง
2. อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง มีความสูงจากระดับพื้นดิน ถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.80 เมตร มีห้องพักจำนวน 78 ห้อง **แสดงดังรูปที่ 1-4 ถึงรูปที่ 1-5**
3. สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ

รวมมีห้องพักทั้งโครงการ จำนวน 197 ห้อง โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ห้องอาหาร ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ

จัดเป็นโรงแรมประเภท 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

1.6 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

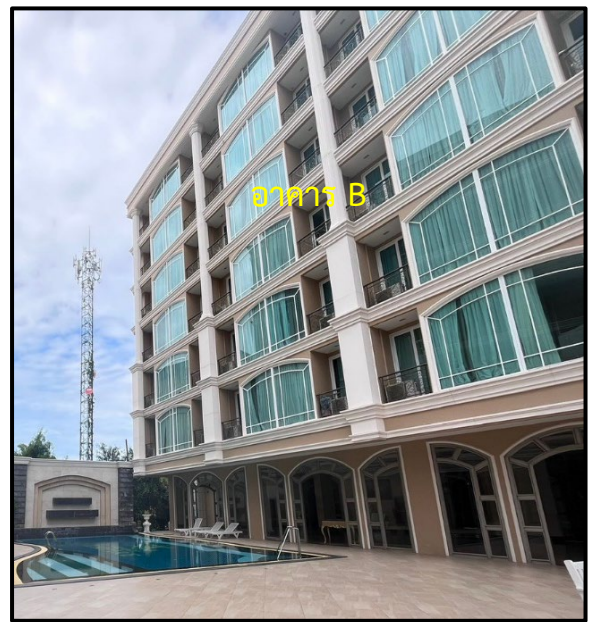
สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันโครงการ ประกอบด้วย อาคาร ค.ส.ล. 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A และ B) มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 197 ห้อง และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง (**แสดงดังรูปที่ 1-6**) ปัจจุบันมีการเปิดดำเนินการทุกระบบแล้ว (ตามใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 916 ใบอนุญาตเลขที่ 37/2567 ออกให้ ณ วันที่ 9 เดือนเมษายน พ.ศ. 2567 **ดังแสดง** ในภาคผนวก ข-4) **โครงการมีการเปิดใช้งานอาคารเมื่อเดือนเมษายน 2567**

รูปที่ 1-4 แสดงผังบริเวณโครงการ (ตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเมืองพัทยาตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ1.) เลขที่ 241/2562 ลงวันที่ 10 เดือนกรกฎาคม 2562)

รูปที่ 1-5 แสดงผังบริเวณ (ที่นำเสนอในรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ เดือนธันวาคม 2563 เสนอต่อเมืองพัทยา)



อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B)



รูปที่ 1-6 แสดงสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน 2568)

1.7 กิจกรรมในระยะดำเนินการโครงการ

1.7.1 ประเภทของโครงการ

โครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE) เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย

1. อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ให้บริการห้องพัก จำนวน 119 ห้อง
2. อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ให้บริการห้องพัก จำนวน 78 ห้อง
3. สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

รวมมีห้องพักให้บริการ จำนวน 197 ห้อง โดยจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำ

1.7.2 ระบบน้ำใช้

(1) ปริมาณการใช้น้ำ

จากการคาดการณ์ตามรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ เดือนธันวาคม 2563 เสนอต่อมืองพัทยา พบว่า โครงการมีปริมาณการใช้น้ำจากการคาดการณ์ เท่ากับ 159.70 ลบ.ม./วัน) จากปริมาณการใช้น้ำจริงพบว่า มีปริมาณ เท่ากับ 54.47 ลบ.ม./วัน มีปริมาณการใช้น้ำสูงสุดในเดือนธันวาคม 2568 ประมาณ 76.77 ลบ.ม./วัน (ประเมินจากค่าใช้จ่ายในการให้บริการน้ำประปาของโครงการ : ข้อมูลโครงการ ; เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568) แสดงรายละเอียดการใช้น้ำ และค่าใช้จ่ายน้ำประปาดังตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับประปาของโครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE)

เดือน/พ.ศ. 2568	ยอดค่าใช้จ่ายน้ำประปา (บาท)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)
กรกฎาคม	50,748.50	48.16
สิงหาคม	49,378.50	46.87
กันยายน	43,147.22	42.36
ตุลาคม	55,173.30	52.84
พฤศจิกายน	61,088.98	59.83
ธันวาคม	81,221.03	76.77
เฉลี่ย	56,792.92	54.47

ที่มา : ค่าบริการน้ำประปาของโครงการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ข้อมูลโครงการ

หมายเหตุ : คำนวณคิดค่าใช้จ่ายตามประปาส่วนภูมิภาคสสาพาทยา

(2) การสำรองน้ำใช้

โครงการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) จัดให้มีถังสำรองน้ำของแต่ละอาคาร ดังนี้

ถังเก็บน้ำใต้ดิน เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก ฝังอยู่ใต้ทางวิ่งรถและใต้ที่จอดรถชั้นใต้ดินของแต่ละอาคาร สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไปและจัดให้มีฝาปิดแบบกันน้ำซึมเข้า จำนวน 2 ฝา/ถัง

- อาคาร A มีจำนวน 4 ถัง ความจุ 57.03 ลบ.ม./ถัง ความจุรวม 228.12 ลบ.ม.
- อาคาร B มีจำนวน 3 ถัง ความจุ 57.03 ลบ.ม./ถัง ความจุรวม 171.09 ลบ.ม.

ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เป็นถังสำเร็จรูปอยู่บนชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร

- อาคาร A มีจำนวน 3 ถัง ความจุรวม 40 ลบ.ม. แบ่งเป็น ถังเก็บน้ำใช้ (น้ำเย็น) จำนวน 2 ถัง ความจุ 15 ลบ.ม./ถัง ถังน้ำร้อน จำนวน 1 ถัง ความจุ 10 ลบ.ม./ถัง
- อาคาร B จำนวน 3 ถัง ความจุรวม 40 ลบ.ม. แบ่งเป็น ถังเก็บน้ำใช้ (น้ำเย็น) จำนวน 2 ถัง ความจุ 15 ลบ.ม./ถัง ถังน้ำร้อน จำนวน 1 ถัง ความจุ 10 ลบ.ม./ถัง

รวมปริมาณน้ำสำรองของโครงการทั้งหมดเท่ากับ **479.21** ลบ.ม.

โครงการมีความต้องการใช้น้ำจากการคาดการณ์ตามรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ เดือนธันวาคม 2563 เสนอต่อเมืองพญา ประมาณ 159.70 ลบ.ม. ถังสำรองน้ำใช้ของโครงการสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ($479.21/159.70$)

เนื่องจากโครงการมีปริมาณน้ำสำรอง 479.21 ลูกบาศก์เมตร หรือคิดเป็น 2,432.23 ลิตร/ห้อง (ตามข้อกำหนดของจังหวัดชลบุรีต้องสำรองน้ำอย่างน้อย 1,500 ลิตร/ห้อง) ดังนั้นจะเห็นว่าปริมาณน้ำสำรองของโครงการเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย

ทั้งนี้ ความสามารถในการสำรองน้ำในโครงการ สามารถจ่ายน้ำให้กับทุกกิจกรรมในโครงการที่ขอเปลี่ยนแปลงได้อย่างเพียงพอ และคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ บริเวณ โดยรอบพื้นที่โครงการในระดับต่ำ ดังนั้น มาตรการเดิมในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญแล้ว สามารถรองรับได้เพียงพอ



ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แต่ละอาคาร ขนาด 15 ลบ.ม.
ถังเก็บน้ำใช้ (น้ำเย็น) จำนวน 2 ถัง = 30 ลบ.ม.
และถังน้ำร้อนขนาด 10 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง
รวมถังเก็บน้ำดาดฟ้า 40 ลบ.ม. /อาคาร



ถังเก็บน้ำใต้ดิน อาคาร A
ความจุรวม 228.12 ลูกบาศก์เมตร



ถังเก็บน้ำใต้ดิน อาคาร B
ความจุรวม 171.09 ลูกบาศก์เมตร

รูปที่ 1-7 แสดงภาพถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าและชั้นใต้ดินของโครงการ

1.7.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมในการดำเนินชีวิตตามกิจวัตรประจำวันทั่วไปของแหล่งที่พักอาศัย เช่น การอาบน้ำ ชำระ ห้องส้วมและครัว คาดว่าโครงการจะมีปริมาณน้ำเสีย (ไม่คิดรวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ) ประมาณ 133.77 ลูกบาศก์เมตร/วัน จากการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียในรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการฉบับเดือนธันวาคม 2563 ที่เสนอต่อเมืองพัทยาพบว่า มีปริมาณ เท่ากับ 131.57 ลูกบาศก์เมตร/วัน แต่จากการใช้น้ำของโครงการจริงตาม ตารางที่ 1.7-1 พบว่า มีปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย 54.47 ลูกบาศก์เมตร/วัน

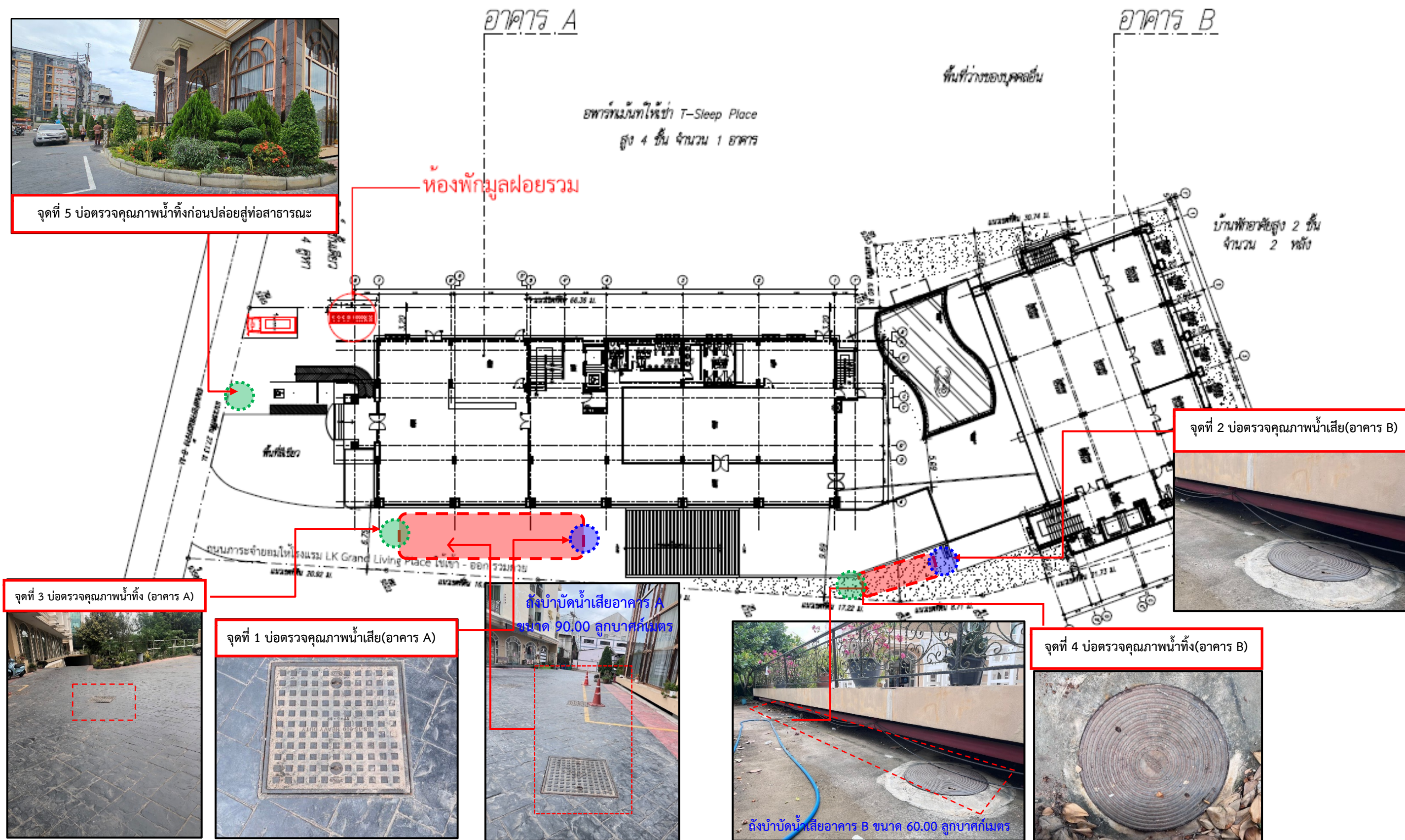
ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียที่ต้องรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสียจึงมีประมาณ 43.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ 80% ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยต่อวันของเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคม 2568

โครงการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 2 ชุด (อาคารละ 1 ชุด) เป็นระบบ Activated Sludge เป็นถังสำเร็จรูปฝังอยู่ใต้ดินของแต่ละอาคารสำหรับรองรับน้ำเสียจากอาคารโครงการ

ระบบบำบัดน้ำเสียรวม อาคาร A และอาคารสระว่ายน้ำ จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นถังสำเร็จรูปขนาดรองรับ 90 ลูกบาศก์เมตร/วัน รับน้ำเสียจากอาคาร A ทั้งหมด ได้แก่ ห้องพักอาศัย จำนวน 119 ห้อง สำนักงาน และพนักงาน ห้องอาหารและห้องครัว ห้องพักผ่อนโดยรวม และอาคารสระว่ายน้ำ (เฉพาะส่วนห้องส้วม) คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการคาดการณ์เท่ากับ 80.63 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเวียนกลับ (Activated sludge process, A/S) ประกอบด้วย ถังเกรอะ ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน และถังพักน้ำใส

อาคาร B จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเป็นถังสำเร็จรูปขนาดรองรับ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน รับน้ำเสียจากอาคาร B ทั้งหมด ได้แก่ ห้องพักอาศัย จำนวน 78 ห้อง พนักงาน ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการคาดการณ์เท่ากับ 55.14 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเวียนกลับ (Activated sludge process, A/S) ประกอบด้วย ถังเกรอะ ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน และถังพักน้ำใสระบบบำบัดน้ำเสียจะฝังไว้บริเวณใต้ที่จอดรถของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการยังคงสามารถสำรองน้ำเสียที่เกิดขึ้นทุกกิจกรรมในโครงการที่ขอเปลี่ยนแปลงได้อย่างเพียงพอ และคาดว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

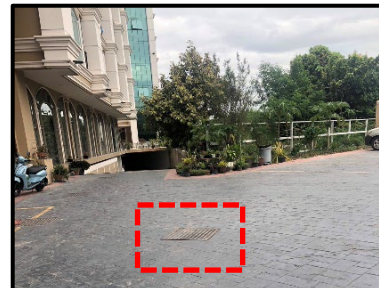


รูปที่ 1-8 ผังบริเวณแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ



ระบบบำบัดแบบ Activated Sludge
ขนาดความจุ 90 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอาคาร A

จุดที่ 1 บ่อตรวจคุณภาพน้ำ อาคาร A
(น้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัด)



จุดที่ 3 บ่อตรวจคุณภาพน้ำ อาคาร A
(น้ำเสียหลังออกจากระบบบำบัด)



ระบบบำบัดแบบ Activated Sludge
ขนาดความจุ 60 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอาคาร B

จุดที่ 2 บ่อตรวจคุณภาพน้ำ อาคาร B
(น้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัด)



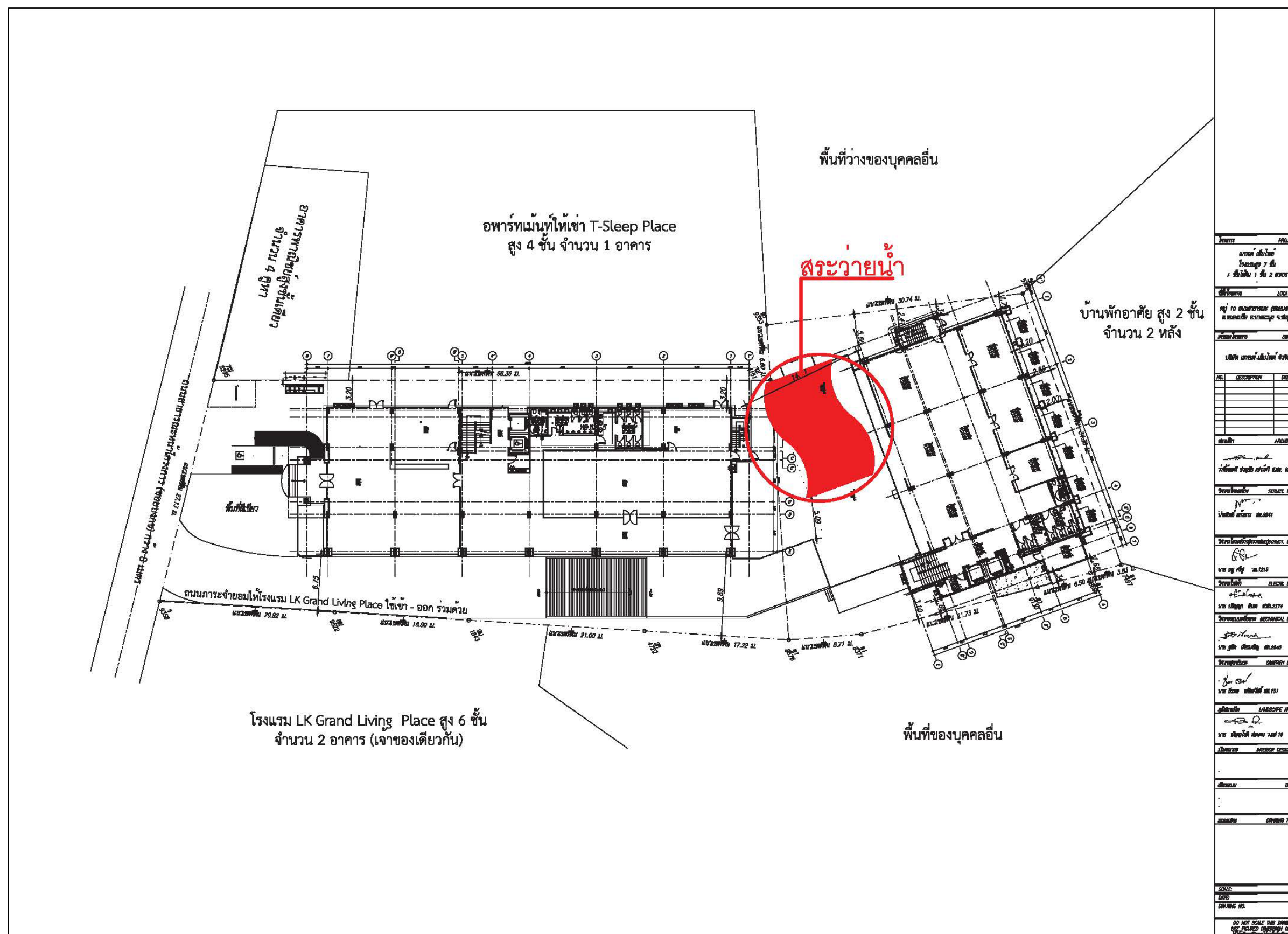
จุดที่ 4 บ่อตรวจคุณภาพน้ำ อาคาร B
(น้ำเสียหลังออกจากระบบบำบัด)



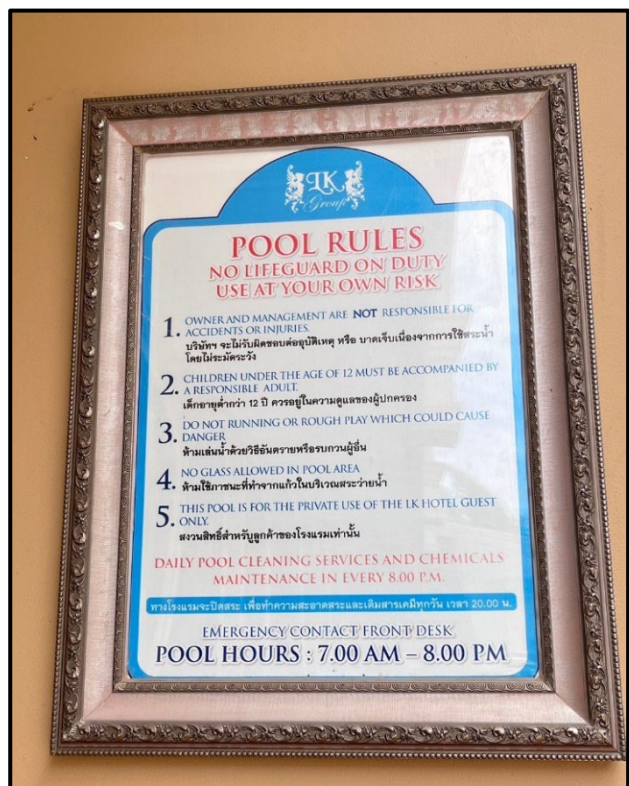
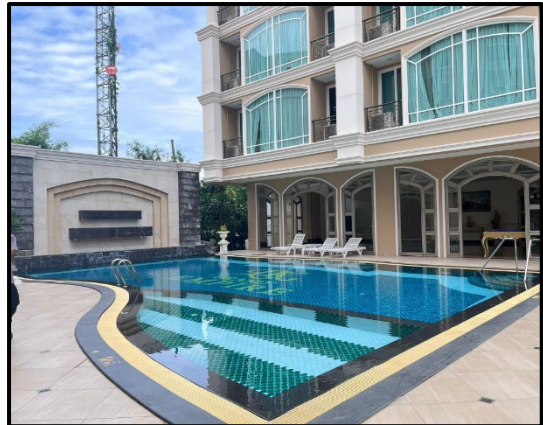
รูปที่ 1-9 แสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง

1.7.4 การจัดการสระว่ายน้ำ

ภายในโครงการ มีสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง (รูปที่ 1-10 ถึงรูปที่ 1-11) โดยสระว่ายน้ำของโครงการมีขนาด 114 ตารางเมตร โครงการได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในช่วงเปิดดำเนินการตามมาตรฐานตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน โดยจากผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 เมื่อนำผลมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน พบว่า มีค่าไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนด แสดงผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำในภาคผนวก ง



รูปที่ 1-10 แสดงผังบริเวณตำแหน่งสระว่ายน้ำ (ตามที่น่าเสนอในรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ เดือนธันวาคม 2563 ต่อเมืองพัทยา)



รูปที่ 1-11 แสดงสระว่ายน้ำของโครงการ

1.7.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 แนว ดังนี้

1.1) การระบายน้ำในแนวตั้ง เป็นระบบระบายน้ำแบบรวม (Combine System) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ด้านล่างของอาคาร ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในห้องน้ำโดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง เพื่อรวบรวมระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

- ท่อระบายน้ำทิ้ง (Wastewater Pipe) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำชักล้าง โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Wastewater Pipe) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการประกอบอาหาร โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

- ท่ออากาศ (Vent pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำ และชักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำและดักกลิ้น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์

- ท่อระบายน้ำฝน (Rain Pipe) เป็นท่อระบายน้ำฝน ระบายน้ำในแนวตั้งเพื่อรวบรวมน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำรอบโครงการต่อไป

1.2) การระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำแบบรวม (Combine System) โดยน้ำฝนและน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายร่วมกันในท่อระบายน้ำของโครงการ ซึ่งท่อระบายน้ำรอบโครงการเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร พร้อมบ่อกักน้ำความลาดเอียง 1 : 200 รองรับน้ำฝนรอบตัวอาคาร ส่วนบริเวณด้านหน้าโครงการจัดให้มีบ่อบำบัดน้ำ เพื่อระบายน้ำขึ้นออกจากโครงการไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการต่อไป

2) ระบบป้องกันน้ำท่วม

2.1) อัตราการระบายน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกลงสู่พื้นที่ว่างรอบอาคาร และตัวอาคารของโครงการทั้งหมดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝนรอบพื้นที่โครงการ ทั้งนี้โครงการมีแนวท่อระบายน้ำฝน 2 แนว

แนวท่อ A รองรับน้ำฝนจากทางทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศใต้ของโครงการขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร บ่อกักน้ำเริ่มต้นของโครงการระดับท้องท่อเริ่มต้น (MH1) อยู่ที่ -0.80 เมตร และระดับท้องท่อสุดท้าย (M+18) อยู่ที่ -1.48 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลออกจากบ่อกักน้ำสุดท้ายไปยังบ่อดักขยะซึ่งมีระดับท้องท่ออยู่ที่ -1.50 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลผ่านท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ไปยังบ่อบำบัดน้ำ ซึ่งมีระดับท้องท่ออยู่ที่ -1.54 เมตร รวมกับน้ำฝนจากแนวท่อ B ก่อนรวบรวมระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการต่อไป

แนวท่อ B รองรับน้ำฝนจากทางทิศตะวันตกของโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร บ่อกักน้ำเริ่มต้นของโครงการระดับท้องท่อเริ่มต้น (MH19) อยู่ที่ -0.80 เมตร และระดับท้องท่อ

สุดท้าย (MIH26) อยู่ที่ -1.08 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลออกจากบ่อพักน้ำสุดท้ายไปยังบ่อตกขยะซึ่งมีระดับท้องท่อ อยู่ที่ -1.10 เมตร จากนั้นน้ำจะไหลผ่านท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ไปยังบ่อหน่วงน้ำ ซึ่งมีระดับท้องท่ออยู่ที่ -1.11 เมตร รวมกับน้ำฝนจากแนวท่อ A ก่อนรวบรวมระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการต่อไป

ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะไหลรวมไปยังบ่อสูบน้ำและบ่อตรวจสอบสภาพน้ำ ก่อนสูบเพื่อระบายน้ำขึ้นไปยังท่อระบายน้ำที่ระดับพื้นดินชั้น 1 ออกไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

การหาปริมาณน้ำฝนที่ตกสะสมในพื้นที่โครงการได้เลือกใช้สมการ Rational Method สำหรับปริมาณน้ำที่จะต้องชะลอไว้ในพื้นที่โครงการจะใช้วิธีการคำนวณตามข้อเสนอแนะวิธีการคำนวณหาปริมาณการหน่วงน้ำจากกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เอกสารการอบรมเชิงปฏิบัติการ แนวทางการประเมินและตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พื้นที่โครงการถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ว่าง ไปเป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วยอาคารขนาด 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร พร้อมทางวิ่งและสวนหย่อม จากการประเมินการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม พบว่า โครงการต้องควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนหลังพัฒนาโครงการที่มากกว่าอัตราการระบายน้ำฝนก่อนมีโครงการชะลอน้ำฝนไว้ในโครงการอย่างน้อย 50 ลบ.ม.

2.2) การควบคุมการระบายน้ำฝน

- การควบคุมการระบายน้ำจะเริ่มจากรวบรวมน้ำฝนที่ตกบนอาคารจากหลังคา จากระเบียงห้อง รวบรวมด้วยท่อรวบรวมน้ำฝนตามแนวดิ่งลงมาสู่ระบบระบายน้ำฝนแนวราบ ซึ่งท่อระบายน้ำรอบโครงการเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร พร้อมบ่อพักน้ำความลาดเอียง 1 : 200 ท่อระบายน้ำจะประชิดกับแนวเขตที่ดิน โดยแนวท่อระบายน้ำฝนบ่อสุดท้ายจะเชื่อมกับบ่อหน่วงน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการ

บ่อหน่วงน้ำของโครงการเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดพื้นที่ $3.9 \times 7.0 \times 3.01$ (ความลึกกักเก็บ 1.90 เมตร) คิดเป็นความจุ 51.87 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถและทางวิ่งรถด้านหน้าโครงการ โดยบ่อหน่วงน้ำจะทำหน้าที่เป็นบ่อควบคุมปริมาณน้ำฝนให้ไหลเข้าไปในบ่อในท่อระบายน้ำในโครงการด้วย จากนั้นน้ำจะระบายไปยังบ่อตกขยะ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการ

โครงการออกแบบการควบคุมการหน่วงน้ำ โดยวิธีการนั้นเพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่เกินกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ (0.0396 ลบ.ม/วินาที) นอกจากนี้จัดให้มีท่อระบายน้ำล้น (Over Flow) เพื่อระบายน้ำฝนส่วนที่สามารถระบายได้ปกติขณะฝนตกน้ำจะไหลออกจากบ่อหน่วงน้ำผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ก่อนเข้าสู่บ่อพักน้ำริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ โดยขนาดท่อระบายน้ำสาธารณะมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ระดับท้องท่ออยู่ที่ -1.67 เมตร

1.7.6 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีแม่บ้านคอยอำนวยความสะดวกในการเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักทุกห้อง ซึ่งโครงการจะจัดเตรียมภาชนะรองรับไว้ให้ทุกห้อง แสดงตำแหน่งห้องพักมูลฝอยประจำชั้น นอกจากนี้ยังจัดเตรียมไว้บริเวณพื้นที่ที่มีกิจกรรมการมูลฝอยด้วย มีรายละเอียดดังนี้

- ห้องพักโรงแรม : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 1,300 ลิตร/วัน คิดเป็นปริมาณมูลฝอยต้องสูงสุดประมาณ 6.16 ลิตร/ห้อง/วัน โครงการจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยไว้ในห้องพักขนาด รองรับ 5 ลิตร จำนวน 2 ถัง

ตั้งไว้ในห้องพัก 1 ถัง และในห้องน้ำ 1 ถัง แม่บ้านจะเป็นผู้คัดแยกประเภทมูลฝอยเมื่อทำความสะอาดห้อง โดยจะเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องแม่บ้านในแต่ละชั้นของแต่ละอาคารก่อนรวบรวมไปพักเก็บไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

- **สำนักงานของโรงแรม** : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 20 ลิตร/วัน โครงการจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอย ขนาดความจุ 15 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียก ขนาดรองรับ 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล และขนาด 3 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยอันตราย อย่างละ 1 ถัง การเก็บขนจะให้แม่บ้านเป็นผู้รวบรวมมายังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

- **ห้องครัวและภัตตาคาร** : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 90 ลิตร/วัน จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยเปียก ขนาด 20 ลิตร จำนวน 3 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียกกระจายตามร้านอาหาร ขนาด 10 ลิตร จำนวน 3 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล และขนาด 5 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง และรองรับ มูลฝอยอันตราย 1 ถัง การรวบรวมจะให้พนักงานในห้องครัวเป็นผู้ดำเนินการเก็บขนไปยังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

- **ห้องออกกำลังกาย** : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 50 ลิตร/วัน จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยเปียกขนาด 20 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียกกระจายตามห้องออกกำลังกายขนาด 20 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยรีไซเคิล และขนาด 5 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง และรองรับ มูลฝอยอันตราย 1 ถัง การรวบรวมจะให้พนักงานของโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการเก็บขนไปยังห้องพัก มูลฝอยรวมอีกครั้ง

- **สระว่ายน้ำ** : มีมูลฝอยเกิดขึ้น 80 ลิตร/วัน จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยเปียกขนาด 30 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยเปียกกระจายตามบริเวณสระว่ายน้ำ ขนาด 30 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับ รองรับมูลฝอยรีไซเคิล และขนาด 5 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง และรองรับมูลฝอย อันตราย 1 ถัง การรวบรวมจะให้พนักงานของโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการเก็บขนไปยังห้องพักมูลฝอยรวมอีกครั้ง

สำหรับตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการห่างจากแนวอาคาร A ประมาณ 1.35 เมตร ขนาดพื้นที่ (ก x ย X ส) 1.0 X 4.6 X 1.5 เมตร ทั้งนี้ ภายในห้องพักมูลฝอยรวม แบ่งเป็น 3 ห้อง ได้แก่ 1) ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ 2) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล 3) ห้องพักมูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยอันตราย โดยบริเวณดังกล่าวจะสะดวกต่อการเก็บขนมูลฝอยเนื่องจากอยู่ใกล้กับจุดจอดรถเก็บขน มูลฝอยมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อลดผลกระทบด้านทัศนียภาพที่ไม่สวยงามและอาจจะส่งกลิ่นเหม็นต่อผู้พักอาศัย ข้างเคียงทางด้านทิศตะวันตกโดยให้ด้านหลังของห้องพักมูลฝอยรวมซึ่งเป็นผนังที่หันไปทางด้านทิศตะวันตกจะ ทำให้ลดผลกระทบด้านทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมและกลิ่นเหม็นได้ (รูปที่ 1-12)

ทั้งนี้ ภาชนะสำหรับบรรจุมูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ ทำมาจากวัสดุที่ทำความสะอาดง่ายมีความแข็งแรง ทนทาน ไม่รั่วซึม มีฝาปิดมิดชิด สามารถป้องกันสัตว์และแมลงพาหะนำโรคได้ ขนาดเหมาะสม สามารถเคลื่อนย้ายได้สะดวก และง่ายต่อการถ่ายเทมูลฝอย และภาชนะสำหรับบรรจุมูลฝอย นำกลับมาใช้ใหม่ จะระบุข้อความ “มูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่” ให้ชัดเจน

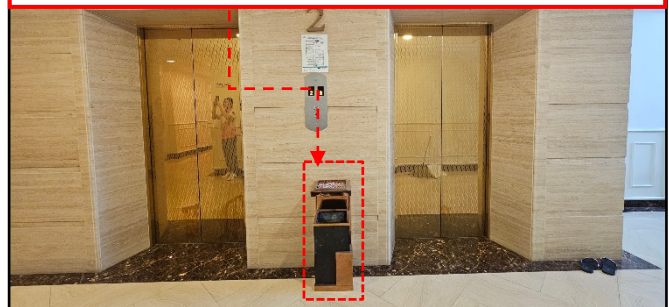
ที่พักรับมูลฝอยรวมของโครงการ



ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปภายในห้องน้ำ



ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปหน้าลิฟท์



ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปบริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร



รูปที่ 1-12 แสดงตำแหน่งห้องพักรับมูลฝอยรวม และภาชนะรองรับมูลฝอยของโครงการ

1.7.7 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าประมาณ 1,433 KVA ดังนั้น โครงการจึงเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed type transformer ขนาด 1,500 KVA จำนวน 1 เครื่อง เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟฟ้า ก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของทั้ง 2 อาคาร โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าไว้บริเวณด้านหน้าของโครงการ ซึ่งส่วนของอาคารที่อยู่ใกล้เคียงหม้อแปลงไฟฟ้ามากที่สุด คือผนังของทางลาดขึ้น-ลงสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา มีระยะห่างประมาณ 1.54 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดิน 1.73 เมตร (กฎหมายกำหนด 1.5 เมตร) จากนั้นจะเดินสายเข้าสู่ห้องเครื่องควบคุมไฟฟ้า ซึ่งอยู่ชั้นใต้ดินของอาคาร A ก่อนที่จะจ่ายแยกไปยังส่วนต่าง ๆ ของแต่ละอาคารต่อไป

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบสำรองไฟสำหรับไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่เป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เป็นการสำรองไฟให้กับอุปกรณ์ส่องสว่างฉุกเฉินเมื่อเกิดไฟฟ้าขัดข้อง จะติดตั้งไว้ภายในบันไดหนีไฟ และบันไดหลักทุกชั้นโครงการมีการติดตั้ง Battery ขนาด 12 - 24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำรองให้แก่อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่จำเป็นกรณีเกิดไฟฟ้าดับ เช่น จากไฟส่องสว่างตามทางเดิน บันไดหนีไฟ บันไดหลัก หน้าโถงลิฟต์ เป็นต้น

โครงการได้รับการบริการไฟฟ้าจากไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาและได้รับรองความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการอย่างเพียงพอ แสดงรายละเอียดการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายไฟฟ้า ดังตารางที่ 1.7-2

ตารางที่ 1.7-2 แสดงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับไฟฟ้าของโครงการ แอลเค แกรนด์ เอ็มไพร์ (LK GRAND EMPIRE)

เดือน/ พ.ศ. 2568	ยอดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า (บาท)	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย)
กรกฎาคม	283,299.72	71,520
สิงหาคม	258,393.28	64,992
กันยายน	299,512.32	75,204
ตุลาคม	334,262.75	75,108
พฤศจิกายน	384,541.52	91,740
ธันวาคม	383,561.24	96,648
เฉลี่ย	323,928.47	79,202.00

ที่มา : ค่าบริการไฟฟ้าของโครงการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 ข้อมูลโครงการ

หมายเหตุ : คำนวณคิดค่าใช้จ่ายตาม การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา

1.7.8 ระบบการจราจร

(1) ระบบจราจรภายในโครงการ

ระบบจราจรภายในโครงการจัดให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง แบ่งเป็น 2 ช่วง ดังนี้

- ทางเดินรถด้านหน้าโครงการเชื่อมออกสู่ถนนสาธารณะ (ซอยบกข) ก่อนลงทางลาด เพื่อเข้าสู่ลานจอดรถชั้นใต้ดินของอาคาร A และอาคาร B ซึ่งมีความกว้าง 8 เมตร

- ทางเดินรถตั้งแต่ทางลาดก่อนจะเข้าสู่ลานจอดรถชั้นใต้ดิน มีความกว้างตั้งแต่ 6.09 เมตร เมื่อเข้าสู่ลานจอดรถชั้นใต้ดินของทั้ง 2 อาคารแล้ว ทางวิ่งรถมีความกว้าง 6.00 เมตร ให้มีที่กั้นรถอาคารละ 1 ช่อง โดยมีตำแหน่งติดตั้งป้ายจราจรหยุดไว้บริเวณทางเข้า-ออกของโครงการพร้อมป้ายแสดงเส้นทางจราจรว่าสามารถตรงไปและเลี้ยวซ้ายได้ และป้ายเพื่อเลี้ยวออกไปยังทางออกนอกพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ ด้านหน้าอาคาร A จะจัดให้เป็นทั้งที่จอดรถชั่วคราวสำหรับผู้มาติดต่อหรือมารับส่งผู้เข้าพักในโรงแรม

นอกจากนี้การออกแบบทางลาดลงลานจอดรถยนต์ชั้นใต้ดิน พิจารณาให้มีระยะราบก่อนเดินรถลงสู่ชั้นใต้ดินกว้าง 6.00 เมตร โดยความลาดชันไม่เกินร้อยละ 15

(2) ที่จอดรถ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 43 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 25 คัน มีรายละเอียดโดยแยกเป็นแต่ละอาคาร (รูปที่ 1-13) ดังนี้

อาคาร A

- ที่จอดรถชั่วคราวสำหรับผู้มาติดต่อเข้าพักภายในโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้ามาติดต่อและผู้พักอาศัยในโรงแรม โดยจัดไว้บริเวณด้านหน้าอาคาร A จำนวน 4 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป จำนวน 3 คัน ขนาด (กxย) 2.4 x 5.0 เมตร จอดตั้งฉากกับทางเดินรถ และที่จอดรถยนต์

สำหรับผู้พิการหรือผู้ทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 คัน ขนาด (กxย) 3.4 x 6.0 เมตร จอดตั้งฉากกับทางเดินรถ โดยจัดให้อยู่ใกล้กับทางลาดขึ้นอาคารสำหรับผู้พิการ

- ที่จอดรถยนต์ชั้นใต้ดิน จำนวน 25 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไป จำนวน 23 คัน ขนาด (กxย) 2.4 x 5.0 เมตร จอดตั้งฉากกับทางวิ่ง และจอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือผู้ทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 2 คัน ขนาด (กxย) 3.4 x 6.0 เมตร จอดตั้งฉากกับทางเดินรถ และจุดกลับรถ 1 จุด

นอกจากนี้ยังมีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 25 คัน ขนาด (กxย) 0.8 x 2.0 เมตร อยู่ชั้นใต้ดินอาคาร A

อาคาร B

- ที่จอดรถยนต์ชั้นใต้ดิน จำนวน 14 คัน เป็นที่จอดรถยนต์ทั่วไปทั้งหมด ขนาด 2.4 x 6.0 เมตร จอดตั้งฉากกับทางเดินรถ และจุดกลับรถ 1 จุด

1.7.9 ระบบการป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยในแต่ละชั้น แต่ละอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้ แสดงในรูปที่ 1-14

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

1.1 แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel ; FCP) เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และส่วนต่าง ๆ ในระบบทั้งหมด การทำงานจะมีสัญญาณไฟและเสียงแสดงสถานะต่าง ๆ บนหน้าตู้ เช่น Fire Lamp จะติดเมื่อเกิดเพลิงไหม้ Main Sound Buzzer จะมีเสียงดังเมื่อมีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้

1.2 อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Flashing Light) เป็นอุปกรณ์แจ้งสัญญาณให้ทราบว่าเกิดเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้นด้วยแสง และสามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ทั่วถึง โดยอุปกรณ์ส่งสัญญาณที่โครงการเลือกใช้เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) โดย อาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์หน้าบันโดหณีไฟ อาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ ดังนี้

1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Staton) ติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับอุปกรณ์รับส่งสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) ของแต่ละอาคาร

2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน บริเวณฐานของอุปกรณ์ชนิดนี้จะเป็นแบบส่งสัญญาณเสียงได้ในตัวอาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ หน้าบันโดหลัก ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า โถงต้อนรับ สำนักงาน ภัตตาคาร ห้องแม่บ้าน และห้องพัก อาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า โถงพักคอย ห้องออกกำลังกาย ห้องแม่บ้าน ห้องอำนวยความสะดวกสำหรับผู้มาใช้บริการสระว่ายน้ำ และห้องพักรูทุกห้อง

3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน

อาคาร A ติดตั้งบริเวณห้องน้ำรวม โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน

อาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์และโถงทางเดิน

4) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign) เป็นป้ายเรืองแสง ขนาดตัวอักษรที่มีขนาดความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้ เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง / ครั้ง เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้

อาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน ภัตตาคาร หน้าบันโดหลักและหน้าบันโดหณีไฟทุกชั้น

อาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน หน้าบันโดหลักและหน้าบันไฟทุกชั้น

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถังเก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง $4 \times 2^{1/2} \times 2^{1/2}$ นิ้ว จำนวน 1 หัว อยู่ด้านหน้าอาคาร เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิง โดยใช้เป็นการจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังท่อเย็นของอุปกรณ์ดับเพลิงของทั้ง 2 อาคาร

2.2 ตู้เก็บสายมีดน้ำดับเพลิง (Fre Hose Cabinet) ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 1/2 นิ้ว ติดตั้งไว้บริเวณทางเดินใกล้ลิฟต์ของทั้ง 2 อาคาร

2.3 ท่อเย็นและระบบจ่ายน้ำ ท่ออื่นเป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นพื้นดินไป ยังชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมกับท่อเมนน้ำดับเพลิง อาคารละ 1 ท่อเย็น

3) บันไดหนีไฟ (รวมบันไดหลัก) เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 บันได/อาคาร ทำด้วยวัสดุทนไฟ ทางเดินไปยังบันไดหนีไฟไม่มีสิ่งกีดขวาง มีระบบระบายอากาศและอัตราการระบายอากาศ 30 เท่า/ชั่วโมง ระบายอากาศแบบธรรมชาติ จัดให้มีช่องเปิดออกนอกตัวอาคาร โดยแต่ละบันไดมีความกว้าง ดังนี้

อาคาร A

บันไดหลัก (ST1)

- อยู่บริเวณตรงกลางอาคาร
- จัดให้มี ความกว้างบันได 1.60 เมตร
- จัดให้มีลูกตั้ง ความสูง 0.15 เมตร และลูกนอนไม่รวมส่วนเหลื่อมของบันได 0.30 เมตร (ตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 กำหนดให้บันไดมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.15 เมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.28 เมตร)

- พื้นที่หน้าบันไดบริเวณชานพักกว้าง 3.40 เมตร
- บริเวณโถงบันไดชั้นใต้ดินและชั้น 1 ผลักเข้าสู่ตัวอาคาร
- บริเวณด้านหน้าบันไดชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้า เป็นแบบเปิดโล่ง
- ไม่มีการหนีไฟไปยังชั้นดาดฟ้า

บันไดหนีไฟ (ST2)

- อยู่บริเวณฝั่งทิศใต้ของอาคาร
- จัดให้มี ความกว้างบันได 0.82 เมตร
- ชั้นใต้ดินจัดให้มีลูกตั้ง ความสูง 0.18 เมตร ส่วนชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ความสูง 0 : 195 เมตร และลูกนอนไม่รวมส่วนเหลื่อมของบันได กว้าง 0.22 เมตร

- พื้นที่หน้าบันไดบริเวณชานพักกว้าง 1.80 เมตร
- ประตูของบันไดชั้น 1 เปิดออกสู่พื้นที่นอกตัวอาคารได้
- ประตูของบันไดชั้นใต้ดิน และชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้า ผลักเข้าสู่ตัวอาคาร
- ไม่มีการหนีไฟไปยังชั้นดาดฟ้า

อาคาร B

บันไดหลัก (ST1)

- อยู่บริเวณฝั่งทิศใต้ของอาคาร
- จัดให้มี ความกว้างบันได 1.60 เมตร
- จัดให้มีลูกตั้ง ความสูง 0.15 เมตร และลูกนอนไม่รวมส่วนเหลื่อมของบันได กว้าง 0.30 เมตร (ตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ คนชรา พ.ศ. 2548 กำหนดให้บันไดมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.15 เมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.28 เมตร)

- พื้นที่หน้าบันไดบริเวณชานพักกว้าง 3.20 เมตร
- บริเวณโถงบันไดชั้นใต้ดิน ผลักเข้าสู่ตัวอาคาร

- บริเวณด้านหน้าของบันไดชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า เป็นแบบเปิดโล่ง
- ไม่มีการหนีไฟไปยังชั้นดาดฟ้า

บันไดหนีไฟ (ST2)

- อยู่บริเวณฝั่งทิศเหนือของอาคาร
- จัดให้มีความกว้างบันได 0.90 เมตร
- ชั้นใต้ดินจัดให้มีลูกตั้งความสูง 0.15 เมตร ชั้น 1 มีลูกตั้งความสูง 0.195 เมตร ชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้า มีลูกตั้งความสูง 0.20 เมตร และลูกนอนไม่รวมส่วนเหลื่อมของบันได กว้าง 0.25 เมตร
- พื้นที่หน้าบันไดบริเวณชานพักกว้าง 1.80 เมตร
- ประตูของบันไดชั้นใต้ดิน และชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้าผลักเข้าสู่ตัวอาคาร
- ประตูของบันไดชั้น 1 เปิดออกสู่พื้นที่นอกตัวอาคาร
- ไม่มีการหนีไฟไปยังชั้นดาดฟ้า

4) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉินในโครงการมีทั้งที่ใช้ระบบไฟฟ้าสำรองจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ทำงานพร้อมกับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าขัดข้อง หรือฉุกเฉินแบบ Remote Lamp ทำงานด้วยระบบแบตเตอรี่แบบเกาเอนคอม พร้อมอุปกรณ์อัดประจุไฟฟ้าอัตโนมัติ สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ต่อเนื่องนาน 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่มีระบบสำรองไฟที่เป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ สำรองไฟด้วยแบตเตอรี่ที่สามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง หลอดไฟ 2 x 50 Halogen/ชั่วโมง

อาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า โถงต้อนรับ สำนักงาน ห้องอาหาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องเครื่องลิฟต์

อาคาร B ติดตั้งบริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ และห้องเครื่องลิฟต์

5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign Luminaire) เป็นกล่องป้ายมีตัวอักษร "Exit ทางออก" และ "Fire Ext ทางหนีไฟ" ภายในมีไฟส่องสว่างได้พลังงานไฟฟ้าจากนิเกิล แคดเมียม แบตเตอรี่ สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง เมื่อไฟดับ ติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับป้ายบอกขึ้น

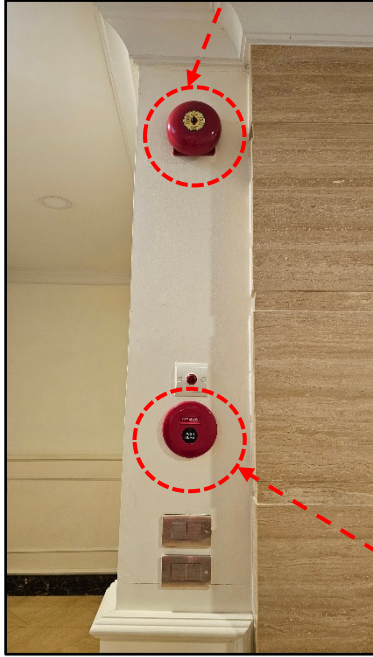
6) จุติรวมพล โครงการจัดให้มีจุติรวมพลซึ่งไม่รวมพื้นที่ลำต้นของไม้ยืนต้นที่อยู่ในจุติรวมพล (เกณฑ์ที่ สผ. กำหนดต้องมีไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน) เป็นจุติรวมพลเบื้องต้นสำหรับเกิดเหตุไม่รุนแรง ทั้งนี้ จุติรวมพลที่กำหนดไว้สามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งใหม่ได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เมื่อมีการชักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

7) เส้นทางอพยพคนจากอาคาร จะใช้บันไดหนีไฟ จำนวน 1 บันได/อาคาร และบันไดหลัก (ใช้หนีไฟด้วย) จำนวน 1 บันได/อาคาร การอพยพผู้พักอาศัยลงมายังพื้นที่ชั้นล่างเพื่อไปยังพื้นที่จุติรวมพล

8) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งเสาตัวนำล่อฟ้าไว้บริเวณชั้นดาดฟ้า และสายดินเพื่อเชื่อมต่อเข้ากับแท่งหลักดินที่ติดตั้งไว้บริเวณชั้นพื้นดิน

9) แผนผังอาคาร แสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ประตูหนีไฟ ทางหนีไฟของทุกชั้นทุกอาคารตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง โดยติดตั้งไว้บริเวณลิฟต์และภายในห้องพักทุกห้องเพื่อให้ผู้เข้าพักสามารถมองเห็นได้ง่ายและชัดเจนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ที่ปรึกษาแสดงตัวอย่างแผนผังชั้นที่ 2 อาคาร A และ ตัวอย่างแผนผังชั้นที่ 2 อาคาร B ที่ติดตั้งไว้บริเวณลิฟต์ แผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เป็นแผนผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง เช่น FHC ถังดับเพลิงเคมี ตำแหน่งบันไดหนีไฟ และจุดที่ตั้งของห้องพักและเส้นทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ในห้องพัก ทุกห้อง

อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Alarm Bell)



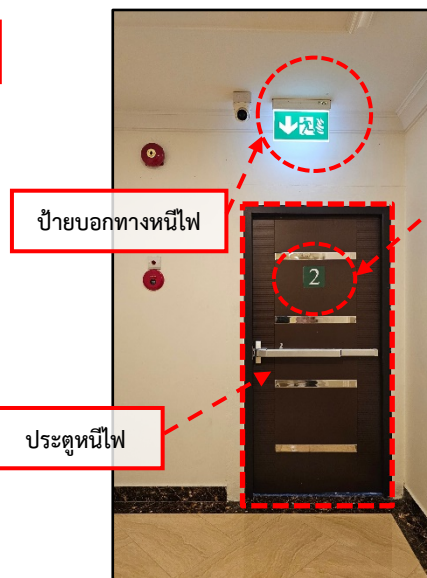
(Fire Alarm)



ตู้ FHC บริเวณด้านหน้าลิฟท์



หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร



ป้ายบอกชั้น

ป้ายบอกทางหนีไฟ

ประตูหนีไฟ



ระบบไฟฉุกเฉิน



บันไดหนีไฟ

รูปที่ 1-14 แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อาคาร A



เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)



ป้ายบอกทางหนีไฟ

อุปกรณ์แจ้งเหตุ
(Manual Alarm Box)



แผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ



แบบแปลนแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ



ตู้ควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



บันไดหลัก

รูปที่ 1-14 (ต่อ) แสดงตำแหน่งติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อาคาร B

1.7.10 สุนทรียภาพ

เดิมในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้รับความเห็นชอบฯ โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 544.14 ตารางเมตร ต่อมาโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของพื้นที่สีเขียวตามรายงานขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการที่นำเสนอต่อเมืองพัทยา ฉบับเดือนธันวาคม 2563

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 622.92 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามสัดส่วนของจำนวนผู้พักอาศัย 1 คน ต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตร และตามเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมีการมีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งโครงการมีผู้เข้าพักอาศัยรวมพนักงานทั้งหมด 514 คน ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีพื้นที่สีเขียว เท่ากับ 622.92 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยเท่ากับ 1.21 ตารางเมตร/1 คน โดยโครงการได้จัดพื้นที่สีเขียวใหม่ทั้งหมด 622.92 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวบนพื้นดิน 553.45 ตารางเมตร และบนอาคาร 69.47 ตารางเมตร โดยไม่นำพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างไม่ถึง 1 เมตร และพื้นที่สีเขียวที่ซ้อนทับกับแนวท่อระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนพื้นที่ก่อสร้างรั้วโครงการ มาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์แต่บริเวณที่มีความกว้างไม่ถึง 1 เมตร โครงการจะปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินเพื่อความสวยงามและร่มรื่นโดยไม่นำมาคิดรวมเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียว ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการปรับเปลี่ยนพันธุ์ไม้ให้มีความเหมาะสมสวยงามสอดคล้องกับสภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษา และการทำความสะอาด ทั้งนี้ การปลูกต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างของระบบสาธารณูปโภคใต้ดินในโครงการดังแสดงรายละเอียดในรูปที่ 1-15

