



บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) (ซึ่งต่อไปจะเรียกแทนว่า “โครงการ”) ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยนาวัง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ประกอบด้วย

(1) ส่วนโรงแรม

- อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม 5,554.92 ตารางเมตร จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 29 คัน (ที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 8 คัน

(2) ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) และอาคารบริการ

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร A) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 90 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอย 4,656.36 ตารางเมตร

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร B) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 76 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอย 4,490.05 ตารางเมตร

- อาคารบริการ (อาคาร C) ขนาด 2 ชั้น สูง 9.20 เมตร (ระดับพื้นหลังคา) และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 1,204.37 ตารางเมตร

ที่จอดรถยนต์สำหรับส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 119 คัน (เป็นที่จอดรถคนพิการ จำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 38 คัน พัฒนาโครงการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง มีขนาดพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 5 ไร่ 2 งาน 0 ตารางวา หรือ 8,800 ตารางเมตร

จากลักษณะของโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 5 มกราคม 2567 ที่กำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

เจ้าของโครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 8/2568 เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานฯ ที่ ทส 1009.5/16390 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2568 (สำเนาแสดงในภาคผนวก ก) ต่อมาโครงการได้ยื่นขอ

อนุญาตก่อสร้างต่อเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ และได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง
ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1.) ตามหนังสือเลขที่ 00018/2569 ลงวันที่ 15 เดือนมกราคม
2569 ออกโดยเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ (แสดงในภาคผนวก ข) อนุญาตให้บริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด
เจ้าของอาคารทำการก่อสร้างอาคาร หมู่ที่ 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่
93408 เป็นอาคาร

- (1) ชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง 95 ห้อง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่อาคาร 5,555 ตารางเมตร
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์
- (2) ชนิด ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 2 หลัง 116 ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม พื้นที่อาคาร 9,147
ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์
- (3) ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารบริการ+สระว่ายน้ำ พื้นที่อาคาร 1,204 ตารางเมตร
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์
- (4) ชนิด ค.ส.ล. จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นรั้ว+กำแพงกันดิน พื้นที่ 73 เมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์
และทางเข้าออกของรด์

จากรายละเอียดที่ระบุในหนังสือเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเลขที่
ทส 1009.5/16390 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2568 ได้ระบุไว้ว่า “เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ
แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ
อย่างเคร่งครัด และเมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ
แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม” เพื่อเป็นการลดผลกระทบ
ที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงในช่วงก่อสร้าง บริษัท ไอแอลเอ็มเอช
จำกัด ภายใต้โครงการ “The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล)” จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์
จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการ
ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) ของบริษัท
ไอแอลเอ็มเอช จำกัด (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่ปรึกษาได้เริ่มเข้ามา
ดำเนินการเมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2569 โดยในรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม 2569 นี้จะเป็นการตรวจสอบ
ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ
สิ่งแวดล้อมของโครงการ ในระหว่างเดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน 2569

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- (1) เพื่อประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม
ตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- (2) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ด้านคุณภาพอากาศ เสียง ฝุ่นละออง การจัดการมูลฝอย
และคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้านอื่นๆ บริเวณพื้นที่โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบ
- (3) เพื่อให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติม
ประกอบการดำเนินโครงการต่อไป และ/หรือที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขโดยเร่งด่วน

1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ :	The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล)
สถานที่ตั้งโครงการ :	ซอยนาวัง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
เจ้าของโครงการ :	บริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด
โครงการได้รับความเห็นชอบรายงาน :	หนังสือเลขที่ ทส 1009.5/16390 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2568
จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม :	บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด
ประเภทโครงการ :	โรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ประกอบด้วย - อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง - อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร A) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 90 ห้อง - อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร B) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 76 ห้อง - อาคารบริการ (อาคาร C) ขนาด 2 ชั้น และ สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง พัฒนาโครงการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง มีขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 5-2-0 ไร่ หรือ 8,800 ตารางเมตร สภาพโครงการปัจจุบัน : กำลังก่อสร้าง โครงการได้เสนอรายงานแนวการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ครั้งสุดท้าย เมื่อ : - จัดทำรายงานโดย : บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด

1.3.1 ที่ตั้งโครงการและการเข้าถึงพื้นที่

พื้นที่โครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยนาวัง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โดยพื้นที่ศึกษา ประกอบด้วย ขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 5-2-0 ไร่ หรือ 8,800 ตารางเมตร สำหรับการเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งโครงการมีเส้นทางคมนาคมสายหลักเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่

- **เส้นทางที่ 1** การเดินทางจากกรุงเทพมหานครมุ่งหน้าสู่จังหวัดชลบุรีโดยใช้ทางหลวงพิเศษภาคตะวันออก (มอเตอร์เวย์หมายเลข 7) ด้านแหลมฉบัง เข้าสู่ทางหลวงยุทธศาสตร์สัทธิ์-พนมสารคาม ผ่านวัดเขาตะแบก (ด้านซ้ายมือ) ประมาณ 15.75 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวขวามุ่งทิศใต้ และตรงไปอีกประมาณ 9.95 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3009 ขั้บตรงไปอีกประมาณ 1.22 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยนาวัง ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 2** การเดินทางจากกรุงเทพมหานครมุ่งหน้าสู่จังหวัดชลบุรีโดยใช้ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเข้าสู่ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3009 ขับตรงไปอีกประมาณ 16.39 กิโลเมตร ให้ตรงมาจนถึงหน้าหมู่บ้านธาดาพาร์ค อีสเทิร์นซีบอร์ด แล้วตรงไปอีกประมาณ 160 เมตร แล้วกลับรถ แล้วตรงต่อไปตามถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3009 มุ่งทิศตะวันตก ประมาณ 373 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยนาวัง ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ (ผังแสดงโครงข่ายการจราจรโดยรอบโครงการต่อเนื่องถึงระบบการจราจรภายในโครงการ แสดงดังรูปที่ 1-1)



รูปที่ 1-1 แสดงเส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ “The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล)” ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด มีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบ้านพักอาศัย พื้นที่ทางการเกษตร และที่ว่าง แสดงรายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

(1) กรรมสิทธิ์ที่ดินและพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

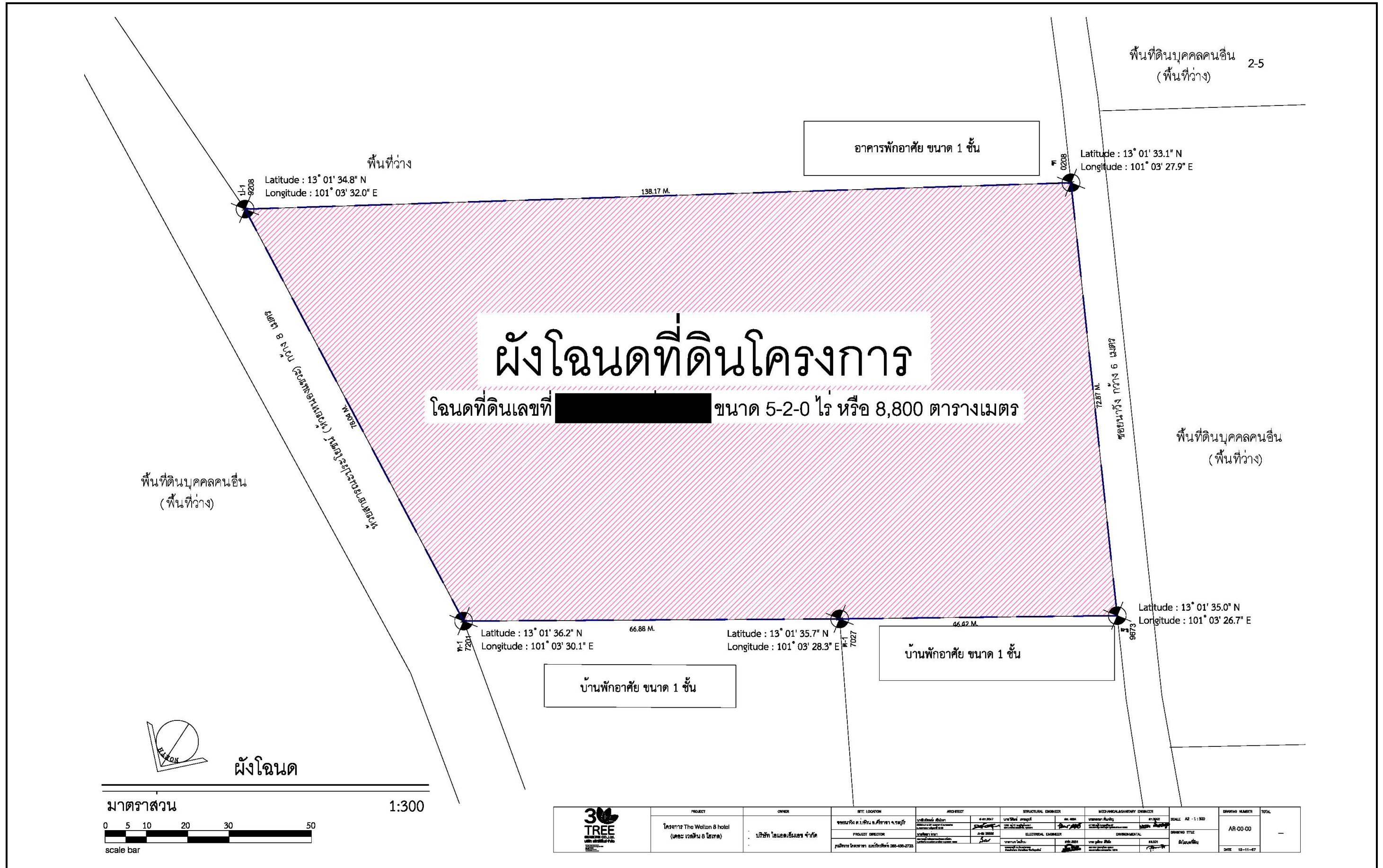
โครงการดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 1 แปลง ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด โฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] มีพื้นที่ 5-2-0 ไร่ หรือ 8,800 ตารางเมตร แสดงในรูปที่ 1-2 และภาคผนวก ค

(2) อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นบ้านพักอาศัย พื้นที่ทางการเกษตร และที่ว่าง สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีดังนี้ (แสดงดังรูปที่ 1-3)

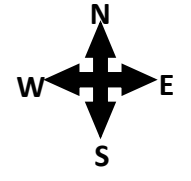
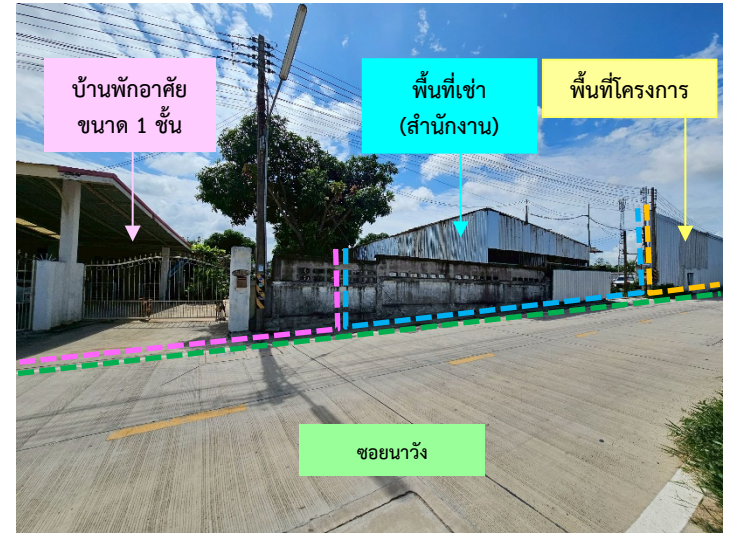
อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ห้วยหนองแขวะ กว้าง 8 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง และอาคารพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณะประโยชน์ (ซอยนาวัง) กว้าง 6 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง

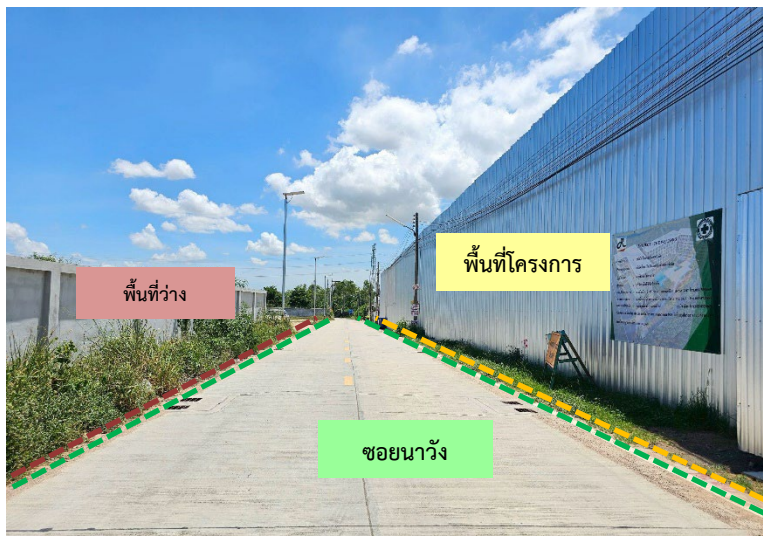


รูปที่ 1-2 แสดงผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ

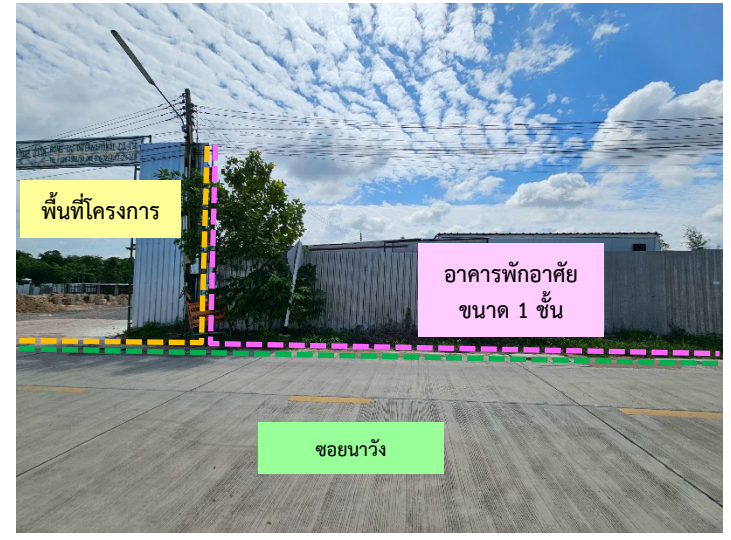
ทิศเหนือ ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง



ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ห้วยหนองแขวะ ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง และอาคารพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น



ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์ (ขอย่นาง) ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง



ทิศใต้ ติดต่อกับ อาคารพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น และพื้นที่ว่าง

รูปที่ 1-3 แสดงสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ

1.3.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) เป็นโครงการประเภทโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ประกอบด้วย

(1) ส่วนโรงแรม

- อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารโรงแรม 5,554.92 ตารางเมตร จัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวน 29 คัน (ที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 8 คัน

(2) ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) และอาคารบริการ

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร A) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 90 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอย 4,656.36 ตารางเมตร

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร B) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 76 ห้อง สูง 22.95 เมตร (ระดับหลังคา) มีพื้นที่ใช้สอย 4,490.05 ตารางเมตร

- อาคารบริการ (อาคาร C) ขนาด 2 ชั้น สูง 9.20 เมตร (ระดับพื้นหลังคา) และสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่ใช้สอย 1,204.37 ตารางเมตร

ที่จอดรถยนต์สำหรับส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 119 คัน (เป็นที่จอดรถคนพิการจำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 38 คัน

แสดงรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารภายในโครงการ ดังนี้

1) ส่วนโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาด 7 มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักจำนวน 95 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 5,554.92 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- ชั้นใต้ดิน มีการใช้ประโยชน์เป็น พื้นที่จอดรถยนต์ 19 คัน ห้องเก็บของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางวิ่งรถ และทางเดิน

- ชั้น 1 มีการใช้ประโยชน์เป็น ห้องครัว สำนักงาน ส่วนต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องน้ำคนพิการ โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และโถงลิฟต์

- ชั้น 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย 15 ห้อง ห้องเก็บของ โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

- ชั้น 3-7 มีการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นเป็น ห้องพักอาศัย 16 ห้อง ห้องเก็บของ ห้องเอนกประสงค์ โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

2) ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย

(1) อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร A) ขนาด 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักจำนวน 90 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 4,656.36 ตารางเมตร ประกอบด้วย

(1.1) ชั้น 1 มีการใช้ประโยชน์เป็น พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 17 คัน สำนักงาน โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่อง ห้องน้ำ โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และโถงลิฟต์

(1.2) ชั้น 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย 12 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอย ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(1.3) ชั้น 3-8 มีการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นเป็น ห้องพักอาศัย 13 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(1.4) ชั้น 3-7 มีการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นเป็น ห้องพักอาศัย 16 ห้อง ห้องเก็บของ

(2) อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร B) ขนาด 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับ พื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักจำนวน 76 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 4,490.05 ตารางเมตร ประกอบด้วย

(2.1) ชั้น 1 มีการใช้ประโยชน์เป็น พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 23 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 21 คัน ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และโถงลิฟต์

(2.2) ชั้น 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย 10 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอย ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

(2.3) ชั้น 3-8 มีการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นเป็น ห้องพักอาศัย 11 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

3) อาคารบริการ (อาคาร C) สูง 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,204.37 ตารางเมตร ประกอบด้วย

(1) ชั้น 1 มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหาร ห้องครัว โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องเก็บของ โถงทางเดิน บันไดหลัก และสระว่ายน้ำ

(2) ชั้น 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหาร 2 ห้อง โถงพักคอย ระเบียง ห้องน้ำ และบันไดหลัก

1.4 ลักษณะและการดำเนินโครงการ

โครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยนาวิ้ง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ประกอบด้วย

- อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง จัดให้มี ที่จอดรถยนต์ จำนวน 29 คัน (ที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 8 คัน

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร A) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 90 ห้อง

- อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาคาร B) ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยจำนวน 76 ห้อง

- อาคารบริการ (อาคาร C) ขนาด 2 ชั้น และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง

ที่จอดรถยนต์สำหรับส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 119 คัน (เป็นที่จอดรถคนพิการ จำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 38 คัน

โดยโครงการได้มีการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1.) ตามหนังสือเลขที่ 00018/2569 ลงวันที่ 15 เดือนมกราคม 2569 ออกโดยเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ (แสดงในภาคผนวก ข)

1.5 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันมีการก่อสร้างในส่วนของการปรับปรุงสภาพพื้นที่และงานเสาเข็มทุกอาคาร (อาคารโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารบริการ (อาคาร C)) และงานฐานราก อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) เรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานโครงสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) แสดงในรูปที่ 1-4 และรูปที่ 1-5

1.6 กิจกรรมในระยะก่อสร้างโครงการ

1.6.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) ของบริษัท ไอแอลเอ็มเอช จำกัด ประกอบด้วย งานปรับปรุงสภาพพื้นที่ ฐานรากและเสาเข็ม, งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม, งานระบบ สาธารณูปโภค, งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด ซึ่งจะใช้เวลาในการดำเนินการ ก่อสร้างทั้งสิ้น ประมาณ 18 เดือน แสดงแผนงานก่อสร้างของโครงการในตารางที่ 1.6-1

ตารางที่ 1.6-1 แสดงแผนงานช่วงก่อสร้างอาคารของโครงการ

รายการ	ระยะเวลาก่อสร้างอาคาร (เดือน)								
	2	4	6	8	10	12	14	16	18
งานปรับปรุงสภาพพื้นที่ ฐานรากและเสาเข็ม									
งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม									
งานระบบสาธารณูปโภค									
งานตกแต่งภายในและภายนอก									
งานเก็บทำความสะอาด									
จำนวนคนงานโดยประมาณ	20	30	50	50	50	50	50	50	50

1.6.2 คนงานก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคารของโครงการ ประกอบด้วย งานปรับปรุงสภาพพื้นที่ ฐานรากและเสาเข็ม, งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม, งานระบบสาธารณูปโภค, งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด ปัจจุบันมีการก่อสร้างในส่วนของการปรับปรุงสภาพพื้นที่และงานเสาเข็มทุกอาคาร (อาคารโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารบริการ (อาคาร C)) และงานฐานราก อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) เรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานโครงสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) มีคนงานก่อสร้างประมาณ 47 คน ซึ่งคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่โครงการ โดยโครงการจัดให้มีหัวหน้าคนงานก่อสร้างคอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างให้อยู่ในกฎระเบียบไม่ให้เกิดความเดือดร้อนต่อพื้นที่ข้างเคียง

อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) ขนาด 8 ชั้น



อาคารโรงแรม ขนาด 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



อาคารบริการ (อาคาร C) ขนาด 2 ชั้น



รูปที่ 1-5 แสดงสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.6.3 บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ปัจจุบันมีการก่อสร้างในส่วนของการปรับปรุงสภาพพื้นที่และงานเสาเข็มทุกอาคาร (อาคารโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารบริการ (อาคาร C)) และงานฐานราก อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) เรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานโครงสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) ซึ่งมีคนงานเข้ามาทำงานในพื้นที่โครงการประมาณ 47 คนต่อวัน คนงานทั้งหมดพักอาศัยอยู่ภายนอกพื้นที่โครงการ มีเพียงเจ้าหน้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่โครงการ เนื่องจากต้องตรวจตราและดูแลอุปกรณ์ในการก่อสร้างภายในโครงการ

1.6.4 การใช้น้ำในช่วงก่อสร้าง

น้ำใช้ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากถังเก็บน้ำภายในอาคารโครงการ โดยรับบริการน้ำประปาจากกิจการประปาปอวิน เนื่องจากลักษณะงานในพื้นที่ก่อสร้างปัจจุบันเป็นงานโครงสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) การใช้น้ำส่วนใหญ่จะเป็นการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำ ห้องส้วม และกิจกรรมในการก่อสร้าง ซึ่งประเมินปริมาณการใช้น้ำได้ประมาณ 9.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ส่วนกิจกรรมการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง โดยใช้ในการผสมปูน การขัดพื้นผิว และอื่นๆ ซึ่งปริมาณน้ำใช้ส่วนกิจกรรมการก่อสร้างคาดว่าจะมีการใช้น้ำ ประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน เนื่องจากโครงการจะมีการใช้คอนกรีตผสมเสร็จ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างงานโครงสร้าง อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) โครงการมีความต้องการใช้น้ำสำหรับกิจกรรมการก่อสร้างปริมาณเล็กน้อยเท่านั้น

(2) ส่วนคนงานก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการอุปโภค และบริโภคของคนงานก่อสร้างคาดว่าจะมีการใช้น้ำประมาณ 4.7 ลบ.ม./วัน สามารถคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน (ประเมินจำนวนคนงานสูงสุด)	=	47	คน/วัน
อัตราการใช้น้ำ	=	100	ลิตร/คน/วัน
(ทวีศักดิ์ วั่งไพศาล. (2557) วิศวกรรมการประปา. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.45)			
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(47 × 100) /1,000	
	=	4.7	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างมีประมาณ 9.7 ลบ.ม./วัน

1.6.5 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

การก่อสร้างอาคารโครงการ The Welton 8 hotel (เดอะ เวลตัน 8 โฮเทล) คาดว่าจะมี
คนงานก่อสร้างเข้ามาอยู่ในพื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 47 คน มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้น ประมาณ 4.7 ลูกบาศก์เมตร
/วัน โครงการจัดให้มีห้องส้วมสำหรับคนงานก่อสร้าง จำนวน 6 ห้อง เป็นห้องน้ำชาย 3 ห้อง ห้องน้ำหญิง 3 ห้อง
โดยกำหนดให้คนงานก่อสร้างใช้ห้องน้ำ ห้องส้วม บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ และบริเวณสำนักงาน ซึ่งม
ีความเพียงพอสำหรับคนงานก่อสร้าง โดยปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมคาดว่าจะมีปริมาณ 1.32 ลูกบาศก์เมตร
/วัน (อัตราน้ำเสียจากส้วมคิดเป็นร้อยละ 28 ของปริมาณน้ำเสียทั้งหมด : คู่มือออกแบบถึงบำบัดน้ำเสียแบบ
ติดกับที่, กรมควบคุมมลพิษ) น้ำเสียที่เกิดขึ้นจะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยน้ำทิ้งที่ผ่าน
การบำบัดจะปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป นอกจากนี้ ในการกำจัดสิ่งปฏิกูลโครงการ
จะประสานให้รถสูบล้างสิ่งปฏิกูลของเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ หรือบริษัทเอกชนทำการสูบล้างสิ่งปฏิกูลไปกำจัด

1.6.6 การจัดการมูลฝอย

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

กิจกรรมการก่อสร้างในปัจจุบัน เป็นการก่อสร้างในส่วนของงานโครงสร้าง อาคารอยู่
อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) พบว่า ทำให้มีปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างปริมาณไม่มากนัก
ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดให้มีเจ้าหน้าที่เก็บรวบรวมมูลฝอย โดยมูลฝอยที่สามารถนำมาใช้ใหม่ได้จะกองไว้ภายใน
พื้นที่โครงการในตำแหน่งที่ไม่กีดขวางการทำงาน ส่วนมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้หัวหน้าคนงานจะให้
คนงานก่อสร้างเก็บขยะจากพื้นที่ก่อสร้างโครงการทุกวันหลังการก่อสร้างในแต่ละวันโดยรวบรวมใส่ถุงดำ
เมื่อเต็มถุงจะรวบรวมถุงมูลฝอยทั้งหมด และมัดปากถุงให้เรียบร้อยมารวมไว้ที่จุดพักมูลฝอยบริเวณด้าน
ทิศตะวันตกของโครงการ (ติดกับซอยนาวัง) เพื่อรอให้รถเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์
มาทำการเก็บขนไปกำจัดได้อย่างสะดวก

(2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้างผู้รับเหมาจัดให้มีถังรองรับ
มูลฝอยแบบมีฝาปิด ขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยแห้งทั่วไป จำนวน 1 ถัง ถังรองรับ
มูลฝอยเปียก จำนวน 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง
วางไว้ในบริเวณจุดที่มีการก่อสร้าง และในแต่ละวันจะมีการเก็บรวบรวมไว้บริเวณที่พักขยะ เพื่อรอให้รถเก็บขน
มูลฝอยของเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์มาทำการเก็บขนไปกำจัดต่อไป

1.6.7 การใช้ไฟฟ้า

ผู้รับเหมาก่อสร้างจะใช้ไฟฟ้าจากอาคารโครงการ ซึ่งทางโครงการขอใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้า
ส่วนภูมิภาคสาขาบึง เพื่อใช้ในกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการ

1.6.8 ระบบจราจร และคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างอาคารโครงการ การขนส่งวัสดุเข้าสู่โครงการจะใช้ถนนซอยนาวัง ทางหลวงชนบทหมายเลข 3009 และทางหลวงยุทธศาสตร์สี่ดหีบ-พนมสารคาม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331) เป็นเส้นทางในการขนส่งวัสดุ-อุปกรณ์ในการก่อสร้าง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบต่อการจราจรน้อย โดยการขนส่งจะมีประมาณสัปดาห์ละ 4 เที่ยว (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง) ปัจจุบันการก่อสร้างอยู่ในระหว่างงานโครงสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) ปริมาณการขนส่งวัสดุ-อุปกรณ์ในการก่อสร้างมีน้อย โดยทางโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งไม่กีดขวางการจราจร และบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกในการจราจรเข้า-ออกโครงการ

1.6.9 พื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ปัจจุบัน (มิถุนายน 2569) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการมีการก่อสร้างในส่วนของการปรับสภาพพื้นที่และงานเสาเข็มทุกอาคาร (อาคารโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารบริการ (อาคาร C)) และงานฐานรากอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) เรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างงานโครงสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A และอาคาร B) แสดงในรูปที่ 1-5