

ที่ วว 0804/ 3873

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
ซอยพินิจวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

๒๙ มีนาคม ๒๕๓๘

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรมพญาภิษ คอนโดทาวน์

เรียน ปลัดเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/7337 ลงวันที่ 14 กันยายน ๒๕๓๖

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือบริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล เทสติ้ง จำกัด ที่ 2150
ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ ๒๕๓๘
2. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการโรงแรมพญาภิษ
คอนโดทาวน์ จำต้องยึดถือปฏิบัติ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณาของ
คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการที่อยู่อาศัย
บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ ในคราวประชุม ครั้งที่ 5/2536 เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม ๒๕๓๖
ในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรมพญาภิษ คอนโดทาวน์
เพื่อประกอบการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารชุดบางส่วนเป็นโรงแรม ซึ่งมีมติเห็นชอบ
โดยให้เพิ่มเติมรายละเอียดข้อมูลบางประเด็นนั้น บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล เทสติ้ง จำกัด ได้ส่ง
ข้อมูลเพิ่มเติมให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณา ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาแล้วใคร่ขอให้โครงการปฏิบัติตามมาตรการ
ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ทั้งนี้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
ได้สำเนาแจ้งบริษัท หาดทรายสวนตาล จำกัด เพื่อทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันหัต สมชีวะตา)
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทร. 2792792 โทรสาร. 2785469

.....	ผู้ตรวจ
.....	ผู้แทน
.....	ผู้พิมพ์
.....	ผู้ร่าง

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม
รับที่ ๗๖ (180๒) วันที่ 1 ส.ค. 2538
เวลา 10.00 น. ผู้รับ

ที่ 2150

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2538

เรื่อง ส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เรียน เลขาธิการ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

รับที่ 82 ลงวันที่ 1 มี.ค. 38

เวลา 13.30 น. ผู้รับ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ที่ วว.0804/7337 ลงวันที่ 14 กันยายน 2536

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับแก้ไข)
โครงการโรงแรมพัทยาบิซ คอนโดทาวน์
436/21 ถนนเลียบชายหาด ปากซอย 1 พัทยาเหนือ จังหวัดชลบุรี
รายงานหลัก จำนวน 5 ฉบับ
รายงานฉบับย่อ จำนวน 15 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ขอส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับแก้ไข)
โครงการโรงแรมพัทยาบิซ คอนโดทาวน์ 436/21 ถนนเลียบชายหาด ปากซอย 1 พัทยาเหนือ จังหวัดชลบุรี
ของ บริษัท หาดทรายสวนตาล จำกัด รายงานหลัก จำนวน 5 ฉบับ รายงานฉบับย่อจำนวน 15 ฉบับ

ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้จัดส่งรายงาน ดังกล่าว จำนวนอย่างละ 3 ฉบับ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัด
ชลบุรีด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายโยธิน อังกรวสุพร

(นายโยธิน อังกรวสุพร)

ผู้รับมอบอำนาจ

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการโรงแรม

นิตยาบิษ คอนโดทาวน์ จักต้องยึดถือปฏิบัติ

โครงการฯ จักต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิตยาบิษ คอนโดทาวน์ เล่มที่ 2 (ฉบับแก้ไข) ฉบับเดือนกุมภาพันธ์ 2538 ของบริษัท หาดทรายสวนตาล จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ถนนเลียบชายหาด ปากซอย 1 นิตยาเหนือ จังหวัดชลบุรี และมติที่ประชุมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ ดังนี้

1. โครงการฯ จักต้องยึดถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ และรายละเอียดในเอกสารแนบ
2. โครงการฯ จักต้องนำน้ำเสียจากทุกกิจกรรม ทั้งส่วนของอาคารชุด โรงแรม และกิจกรรมประกอบทั้งหมด ระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ทั้งนี้จะต้องมีรายละเอียดการบำบัด ชนิด ขนาดและประสิทธิภาพตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ
3. โครงการฯ จักต้องต่อท่อน้ำทิ้งของโครงการ ซึ่งผ่านการบำบัดแล้วเข้ากับท่อระบายน้ำเสียของเมืองนิตยา
4. โครงการฯ จักต้องไม่ระบายน้ำทิ้งใด ๆ ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
5. โครงการฯ จักต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ ความสามารถในการดูแลรักษา ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ให้มีประสิทธิภาพตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ อยู่เสมอ
6. โครงการฯ จักต้องจัดให้มีห้องเก็บขยะตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ โดยเป็นห้องพักขยะของทั้งส่วนโรงแรม อาคารชุดและกิจกรรมประกอบทั้งหมด
7. โครงการฯ จักต้องติดตั้งระบบเตือนภัยประเภท Smoke Alarm ทุกห้องทั้งส่วนของโรงแรมและอาคารชุด และติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามตำแหน่งที่ระบุในรายงานฯ โดยจะต้องตรวจสอบความพร้อมในการใช้งานของอุปกรณ์ดังกล่าวอยู่เสมอ

8. โครงการฯ จะต้องจัดให้มีคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจากโรงแรม และอาคารชุด เพื่อดูแลรับผิดชอบการใช้บริการส่วนรวมและทรัพย์สินส่วนกลางระหว่างกิจการ อาคารชุดและกิจการโรงแรม

9. โครงการฯ จะต้องติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการตรวจวัด คุณภาพน้ำก่อนและหลังการบำบัดน้ำเสีย ซึ่งวิเคราะห์ค่าดัชนีของ BOD SS Total Coliform Bacteria และน้ำมันและไขมัน ทุก 6 เดือน และส่งผลการตรวจสอบมายังสำนักงานนโยบาย และแผนสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ วิธีการเก็บรักษาตัวอย่าง และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งให้ใช้วิธีที่ ถูกต้องตามหลักวิชาการ

10. หากโครงการฯ จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่แตกต่างจากที่เสนอไว้ใน รายงานฯ โครงการฯ จะต้องเสนอรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้สำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบด้านสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลง ใด ๆ

11. หากโครงการฯ จะขออนุญาตก่อสร้าง ขยายหรือขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โครงการฯ จะต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สำนักงานนโยบายและแผน สิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

หน้า 1 | รายงานผลการประเมินผลสัมฤทธิ์ของการดำเนินงานตามโครงการตรวจสอบ

องค์ประกอบหาว่าสิ่งแวดล้อม และคุณค่า	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันแก้ไขและ ลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ
<u>ทรัพยากรด้านพลังงาน</u> - สถานภูมิประเทศ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ราบชายฝั่งทะเลของเมืองพัทยา มีพื้นที่ 1,407 ตารางวา ลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนานกับถนนเทศบาลซอย 1 - สถานภูมิอากาศ อยู่ภายใต้อิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และตะวันออกเฉียงเหนือ รวมทั้งมีใช้โคลนจากอ่าวเบงกอล มีปริมาณเฉลี่ยสูง 1,200-1,300 มม./ปี ความเร็วลม 8.5-12.0 กม./ชม.	- ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากปัจจัยสิ่งแวดล้อมโดยรอบเป็นอาคารสูงเช่นกัน ซึ่งคาดว่าจะไม่เกิดผลกระทบจากการได้ประโยชน์ร่วมกัน - ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากในการประเมินหาและเครื่องผลิตน้ำร้อนใช้แก๊สเป็นเชื้อเพลิง ทำให้มีควันน้อย ประกอบกับปากปล่องควันได้ระบายอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซึ่งมีความสูงและโล่ง ทำให้เกิดการเจือจางในอากาศได้ดี	-	-

ตารางที่ 1 (ต่อ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณภาพ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ
คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ - น้ำดื่มที่ใช้ โรงแรมได้น้ำจากการประปา - น้ำดื่มใช้ โรงแรม มีกำลังผลิต 24,000 ลบ.ม ต่อวัน และคาดว่าจะเพิ่มกำลังผลิตเป็น 48,900 ลบ.ม/วัน	5 - มีผลกระทบ เกิดจากความต้องการใช้น้ำของโรงแรม 438 ลบ.ม/วัน ซึ่งอาจส่งผลในช่วงฤดูแล้ง แต่ระดับของผลกระทบค่อนข้างน้อย เนื่องจากทางกรมประปา มีแผนการขยายกำลังการผลิตน้ำประปาเพิ่มเป็น 48,900 ลบ.ม/วัน ซึ่งสามารถรองรับความต้องการได้ถึงปี 2543 ประกอบกับในช่วงขาดแคลนน้ประปาจะขอสงวนน้ำมาจำหน่าย ซึ่งช่วยลดผลกระทบระดับหนึ่ง - มีผลกระทบ เนื่องจากที่ติดตั้งสามารถในการดับเพลิงของสถานีดับเพลิงส่วนใหญ่ของประเทศไทย โดยเฉพาะเมืองพัทยาในการดับเพลิงอาคารสูงยังมีขีดจำกัดในด้านอุปกรณ์ดับเพลิง	- รมร่งใช้การใช้น้ำอย่างประหยัด โดยอาจทำในรูปของสติกเกอร์ ติดตามบริเวณห้องน้ำต่าง ๆ - หมั่นตรวจสอบและซ่อมแซมระบบการประปาเพื่อป้องกันการรั่วซึมหรือชำรุดเสียหายของระบบส่งน้ำประปา	-
- การป้องกันอัคคีภัย เมืองพัทยานีสถานีดับเพลิง 2 แห่ง มีรถดับเพลิง 4 คัน รถบรรทุกน้ำดับเพลิง 2 คัน มีเจ้าหน้าที่ 45 คน	-	- โรงแรมก็ต้องตรวจสอบระบบเตือนภัย อุปกรณ์ดับเพลิง ให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ โดยทำการตรวจสอบอย่างน้อยเดือนละครั้ง - โรงแรมก็ต้องทำการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโรงแรมให้มีความสามารถในการใช้อุปกรณ์	-

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ
- การคมนาคม พื้นที่โครงการสามารถลดอัตราได้ 207 คัน โดยการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้ถนนสายซอย 1 ที่เชื่อมติดต่อกับถนนสายพิทยา 1 และ 2 ผลการนับความหนาแน่นของปริมาณการจราจรในช่วงโมงเร่งด่วน พบว่ามีปริมาณการจราจรสูงสุด 1,233 pcu/ชั่วโมง ตามลำดับ	- จากการสำรวจภาคสนามถึงปริมาณการจราจรเฉลี่ยของถนนพิทยาสาย 1 และ 2 เมื่อนำมาหา V/C ratio พบว่ามีค่าระหว่าง 0.73-1.02 แสดงว่าปริมาณการจราจรบนถนนพิทยาสาย 1 และ 2 มีปริมาณต่ำใกล้เคียงกับความสามารถในการรองรับของถนน - มีผลกระทบต่อการปริมาณจราจรบนถนนบางตราตและถนนสุขุมวิท ซึ่งมีปริมาณหนาแน่นอยู่แล้ว แต่เป็นผลกระทบที่น้อยมากเมื่อเทียบกับปริมาณจราจรทั้งหมด	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้รถจักรยานยนต์ 1 - จัดป้ายสัญญาณประเภทเตือน บริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ - จัดให้มีการซ่อมถนนปีละ 1 ครั้ง	-
- การใช้ที่ดิน พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก จึงล้อมไปด้วยอาคารพาณิชย์ อาคารชุดที่พัก ตลอดจนโรงแรมต่าง ๆ	- ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากเป็นการใช้พื้นที่ตรงตามสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันสอดคล้องกับผังเมืองรวมของพิทยา จึงไม่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรวมแต่อย่างใด และเกิดเป็นผลดี เนื่องจากเป็นการเพิ่มศักยภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่	-	-

ตารางที่ 1 (ต่อ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ
- ชยะมูลฝอย เมืองนันทนาการจัดเก็บขยะได้วันละ 113 ตัน/วัน และทำการกำจัดโดยใช้วิธีกลฝังและเผาที่บริเวณพื้นที่กำจัดขยะ ซึ่งอยู่ห่างจากเมืองนันทนาการประมาณ 12 กม. มีเนื้อที่ประมาณ 35 ไร่	- มีผลกระทบ เกิดจากขยะจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงงานที่จะเกิดขึ้นประมาณ 2,394 กก./วัน ปริมาณนี้เสี่ยงที่เกิดจากขยะและน้ำล้างห้องเก็บขยะ แต่ระดับของผลกระทบค่อนข้างน้อย เนื่องจากปริมาณขยะที่เกิดขึ้นทางเมืองนันทนาการจัดการเก็บได้ ประกอบกับทางโรงงานได้จัดสร้างห้องเก็บขยะ โดยไม่ก่อให้เกิดกลิ่นรบกวนเนื่องจากขยะส่วนใหญ่จะถูกบรรจุในถุงพลาสติก	- จัดเก็บรวบรวมขยะไว้ในห้องเก็บขยะและบรรจุในถุงพลาสติกที่มีชนิดพิเศษหรือการขนย้ายไปกำจัด จัดเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดห้องเก็บขยะอย่างสม่ำเสมอ ป้องกันกลิ่นรบกวนหรือเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรค - นำเสียที่เกิดจากขยะและการล้างห้องเก็บขยะจะต้องผ่านเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของทางโรงงาน - แยกการเก็บขยะแห้งจากห้องเก็บ และขยะเปียกจากห้องครัว ขยะเปียกคอยติดต่อกับให้รถมารับไปใช้ในการเลี้ยงสัตว์	-
คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต - สภาพทางสังคม เนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีจำนวนประชากรชยดามากทั้งที่เข้ามาแบบชั่วคราวและถาวร ซึ่งจากข้อมูลทะเบียนราษฎรระบุว่าบริเวณเขตนาเกลือประชากรสูงกว่าเขตพิทยและเขตนาจอมเทียน ตามลำดับ	- ไม่ผลกระทบ เนื่องจากจ้างแรงงาน 300 คน แต่ส่งผลกระทบต่อขอมการแก้ไขหากรว่างงาน ทำให้มีการกระจายรายได้ไม่ต่ำกว่า 8.7 ล้านบาท/ปี	-	-

ตารางที่ 1 (ต่อ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันแก้ไขและ ลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบ
และถาวร ซึ่งจากข้อมูลทะเบียนราษฎร์ระบุว่าบริเวณเขตนาเกลือประกาศทุ่งกว่าเขตพื้นที่นาและเขตนาจอมเทียน ตามลำดับ - สภาพทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นฐานการผลิตหลักที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจควบคู่ไปกับอุตสาหกรรมการต่อเนื่องในด้านอื่น ๆ ดังนั้นสภาพทางเศรษฐกิจจึงขึ้นกับการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ - การท่องเที่ยวและนันทนาการ ประเภทของแหล่งท่องเที่ยวประเภทอ่าวพัทยา แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ และแหล่งโบราณสถาน จากสถิติการท่องเที่ยวพบว่า มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศกว่า 3 ล้านคน/ปี โดยช่วงฤดูการท่องเที่ยวจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเกือบร้อยละ 50 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด	- ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากโครงการก่อให้เกิดผลต่อระบบเศรษฐกิจ กล่าวคือ ถ้ามีการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเต็มโครงการ ก่อให้เกิดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจประมาณ 1.5 ล้านบาท/วัน - ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากโครงการส่งผลต่อการท่องเที่ยวโดยตรง เป็นการเพิ่มศักยภาพในการให้บริการรวมทั้งก่อให้เกิดแรงจูงใจในการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมการผลิตและการบริการ	-	-