

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

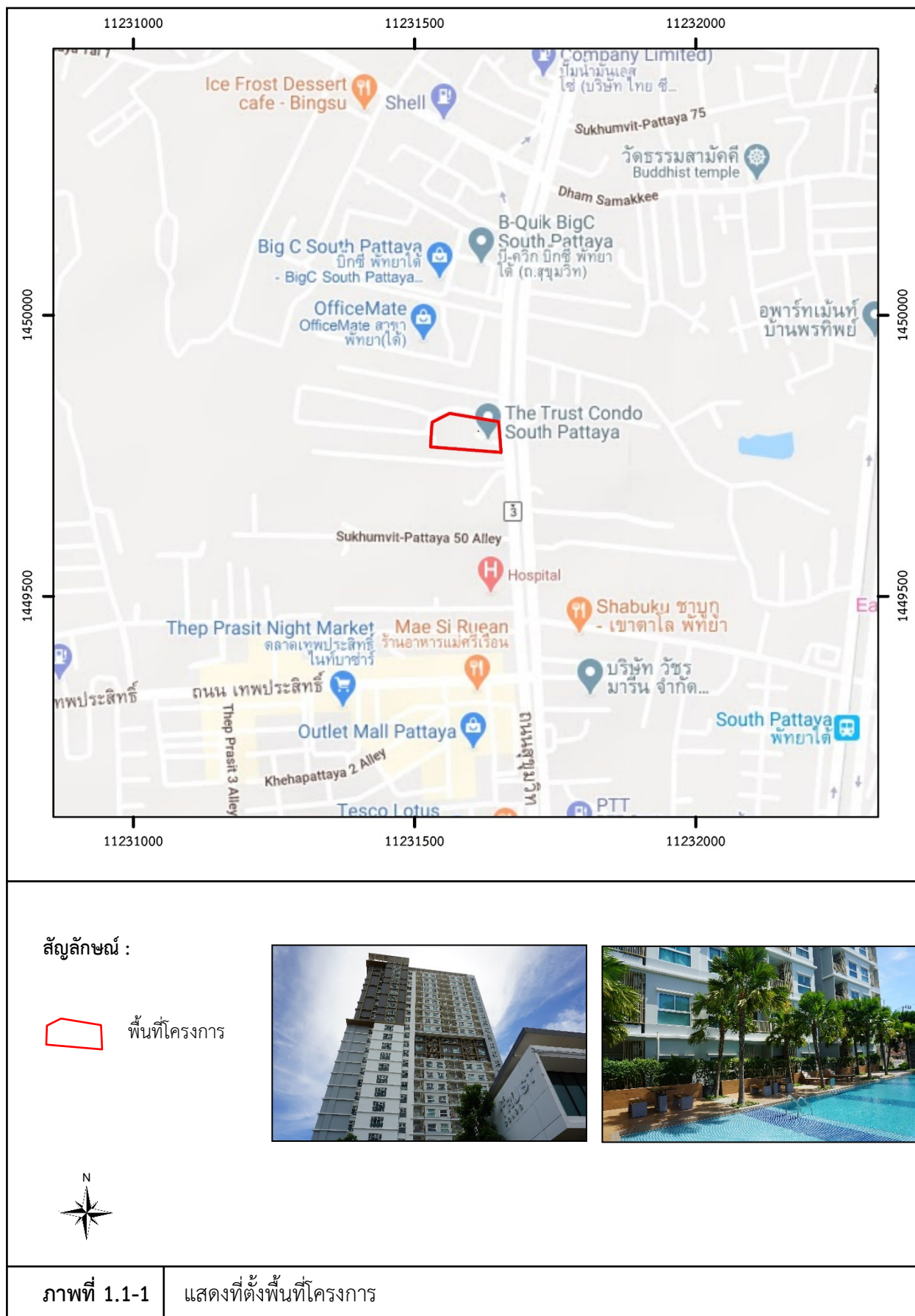
บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 30/2556 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการอาคารชุดพักอาศัย 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (THE TRUST CONDO SOUTH PATTAYA) ของ บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ตั้งอยู่ที่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ภาพที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัย (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่ 4-0-66.8 ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุดขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 609 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) และอาคารสโมสรขนาดชั้นเดียว ความสูง 10 เมตร จำนวน 1 อาคาร สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/6778 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2556 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ



1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัย 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (THE TRUST CONDO SOUTH PATTAYA)
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 609 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 30/2556 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2556
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อ
มกราคม พ.ศ. 2565
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท ทรูจิวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด

1.3 รายละเอียดของโครงการ

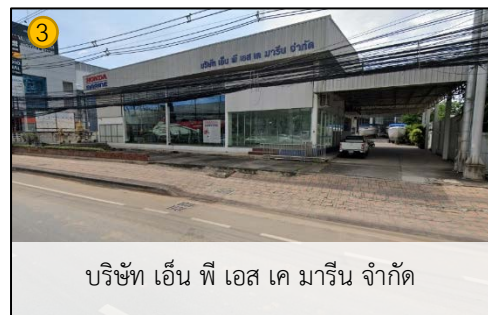
1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (THE TRUST CONDO SOUTH PATTAYA) ตั้งอยู่ในพื้นที่ 4-0-66.8 ไร่ หรือ 6,667.2 ตารางเมตร (ตร.ม.) บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 แปลง โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (ภาพที่ 1.3-1) ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	หมู่บ้านจัดสรร โครงการ ดิ อิมพิเรียล เฟลส
ทิศใต้	ติดกับ	บริษัท เอ็น พี เอส เค มารีน จำกัด
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โรงพยาบาลจอมเทียน
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อพาร์ทเมนต์ Nitneat House

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 75.5 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 609 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่ากับ 2,610.35 ตร.ม. และอาคารสโมสร ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 10 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 189.5 ตร.ม.



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



ภาพที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1) การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการแต่ละโซนจะระบายเข้าระบบบำบัดรวมของอาคาร โดยระบบท่อระบายน้ำเสียเพื่อนำมาทำการบำบัดขั้นต้นก่อนส่งเข้ารับบริการที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยา ในส่วนอาคารสโมสรแยกระบบบำบัดน้ำเสียออกจากระบบรวมของโครงการ ถึงบำบัดน้ำเสียที่นำมาใช้กับน้ำเสียรวมจากกิจกรรมต่าง ๆ ตัวถังทำด้วยไฟเบอร์กลาสเสริมแรง ประกอบด้วยถังเกรอะ เป็นส่วนแยกกากตะกอนหนักและเบาและส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ ซึ่งเป็นระบบแบบ Fix Film Aeration ทำหน้าที่ลดค่าความสกปรกของน้ำเสีย จนได้น้ำทิ้งตามมาตรฐานน้ำทิ้งและสามารถระบายต่อสาธารณะได้ต่อไป รายละเอียดดังนี้

ระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารสโมสร รายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเกรอะ (Separation Chamber) ทำหน้าที่แยกกาก ของแข็ง และให้เกิดการย่อยสลายปฏิกูลด้วยกระบวนการไม่ใช้อากาศ ระยะเวลาในการกักเก็บน้ำเสียภายในถัง 12 ชม./วัน ปริมาตรทั้งหมดของถังเกรอะ 1 ลบ.ม. ประสิทธิภาพในการลดบีโอดีร้อยละ 20 บีโอดีเข้าส่วนกรองอากาศ 200 มก./ล.

(1.2) ถังเติมอากาศ (Aeration) ออกแบบเพื่อทำการบำบัดน้ำเสียด้วยจุลินทรีย์ที่ต้องการอากาศ โดยในระบบจะมีการเติมอากาศให้แก่จุลินทรีย์ที่ต้องการอากาศโดยใช้แอร์บีม ภาชนะสารอินทรีย์ทั้งหมดในรูปบีโอดี 0.04 กก. /วัน ค่า BOD Loading เข้าส่วนเติมอากาศ 0.40 กก./วัน

(1.3) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Tank) ปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 2 ลบ.ม./วัน ปริมาตรกักเก็บของส่วนตกตะกอนที่ใช้ 0.27 ลบ.ม. ระยะเวลาเกิดน้ำเสียเฉลี่ย 12 ชม./วัน ระยะเวลากักเก็บในบ่อตกตะกอน 1.62 ชม.

2) การระบายน้ำ

การระบายน้ำโครงการแบ่งพื้นที่รับน้ำฝนออกเป็น พื้นผิวแข็งภายในโครงการ 4,624.05 ตร.ม. พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 1,973.5 ตร.ม.

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสโมสร มีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารชุดพักอาศัย มีขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 75.5 ม. (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 609 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน คือ 29,348.9 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ชั้นใต้ดินเป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 82 คัน และจอดรถจักรยานยนต์จำนวน 34 คัน) ห้องพักรวมฝอยรวม ทางเดิน บันได และลิฟต์

(2) ชั้นที่ 1 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดจำนวน 8 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวน 10 คัน) โถงต้อนรับ สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องน้ำ ห้องสุขา น้ำ แพนกต้อนรับ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียว

(3) ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์

(4) ชั้นที่ 3-14 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ทั้งหมด รวมมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 324 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์

(5) ชั้นที่ 15-24 เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน และบันได

2) อาคารสโมสร มีขนาดชั้นเดียว ความสูง 10 เมตร (ความสูงวัดจากระดับดินเดิมถึงระดับหลังคา ค.ส.ล.) ภายในประกอบด้วย พื้นที่สโมสร ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเตรียมอาหาร และห้องเตรียมกิจกรรม มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน คือ 189.5 ตร.ม.

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 80 ของจำนวนห้องพัก โครงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2558 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้เข้าพักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนพฤษภาคม 2558 เป็นต้นมา

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วย การตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสุขภาพและสาธารณสุข ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำ												
1.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย												
1.3 น้ำใช้												
1.4 มูลฝอย												
1.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.6 ระบบระบายอากาศ												
1.7 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ												
1.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
1.9 สุขภาพและสาธารณสุข												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566
 ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2565