

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการมารีน่า คอนโดมิเนียม ของนิติบุคคลอาคารชุด มารีน่า คอนโดมิเนียม ได้รับความเห็นชอบตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานที่ ภก 0016.2/2100 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 จากการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (เอกสารแนบที่ 1 หนังสือเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น) ทั้งนี้ ตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานฯ ได้กำหนดให้โครงการฯ ต้องเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วย มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เสนอให้กับหน่วยงานอนุญาต ทราบทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด มารีน่า คอนโดมิเนียม จึงมอบหมายให้บริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาทางด้านสิ่งแวดล้อม จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565 ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลรายละเอียดของโครงการโดยย่อ เพื่อให้เห็นภาพรวมของลักษณะและกิจกรรมการดำเนินงานของโครงการ ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ

#### 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565
- 2) รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565
- 3) จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าว พร้อมทั้งนำมาเปรียบเทียบกับผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมา และนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้น จะประกอบไปด้วย

1) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะเป็นผู้รวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ ซึ่งเป็นผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และบริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด จะเป็นผู้นำเอกสารหลักฐานต่างๆ มาใช้ประกอบการตรวจติดตามและผนวกเข้าไว้ในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมนี้

2) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

นิติบุคคลอาคารชุด มารีน่า คอนโดมิเนียม ภูเก็ตร่วมกับห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการตรวจวัดดังกล่าว พร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลของโครงการในด้านอื่นๆ ซึ่งเป็นข้อกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ สิ่งแวดล้อม โครงการได้จัดทำรายงานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 โดยบริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่โครงการปฏิบัติเปรียบเทียบกับที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด โดยการดำเนินการ ดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน

## 1.5 รายละเอียดโครงการ

### 1.5.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการมารีน่า คอนโดมิเนียม สำหรับขนาดเนื้อที่โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 10-3-7 ไร่หรือ 17,228 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมืองจังหวัดภูเก็ต อยู่ในเขตความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว ที่ตั้งโครงการแสดงดังรูปที่ 1-1 มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ โครงการมารีน่า ถัดไปเป็นคลองท่าเรือที่เชื่อมต่อกับทะเลฝั่งตะวันออก

ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินของบริษัท เฮอริเทจ แอสเซท จำกัด

ทิศตะวันออก ติดกับ ที่ดินของบริษัท เฮอริเทจ แอสเซท จำกัด

ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนส่วนบุคคลของบริษัท เฮอริเทจ แอสเซท จำกัด

โดยเส้นทางคมนาคมสายหลักที่ใช้เข้า-ออกโครงการ คือ ถนนเทพกระษัตรีแสดงดังรูปที่ 1-1

### 1.5.2 ประเภทโครงการและรูปแบบอาคาร

ปัจจุบันโครงการเปิดให้ผู้ให้บริการเข้าพักอาศัยเต็มแล้วสำหรับสถานภาพโครงการปัจจุบันได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทะเบียนเลขที่ 4/2549 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 (เอกสารแนบที่ 2 หนังสือการจดทะเบียนอาคารชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด) ภายในโครงการประกอบด้วยประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 5 อาคาร แบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ หอพักเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 72 หน่วยและห้องขายเพื่อเป็นส่วนพาณิชย์กรรมซึ่งสามารถเป็นสำนักงานหรือร้านค้า จำนวน 6 หน่วย รวมเป็น 78 หน่วย ส่วนประกอบหลัก 2 ส่วน คือ (1) ส่วนห้องพักขาย จำนวน 72 หน่วย มี 2 แบบ คือ แบบ 2 ห้องนอนและแบบ 3 ห้องนอน (2) ส่วนพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ได้แก่ ลานอเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ ห้องเครื่องต่างๆ ลิฟท์ บันไดทางเดินต่างๆ ถนนและพื้นที่สีเขียว เป็นต้น มีรายละเอียดดังนี้

(1) อาคาร MC1, MC2, MC3 และ MC4 เป็นอาคาร 4 ชั้น ที่มีห้องพักขายเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย 18 หน่วย/อาคาร และมีพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม 1 หน่วย/อาคาร นอกจากนี้ จะมีชั้นใต้ดินที่สามารถจอดรถได้ 69 คัน/อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 9,305.28 ตารางเมตร ดังนั้น ทั้ง 4 อาคารจึงมีพื้นที่ใช้สอยรวม 37,221.12 ตารางเมตร

(2) อาคาร MC5 เป็นอาคาร 4 ชั้น ที่มีเฉพาะพื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม 2 หน่วย นอกจากนี้ ชั้นใต้ดินที่สามารถจอดรถได้ 37 คัน โดยสามารถทำเป็นสำนักงานหรือร้านค้า อาคารมีพื้นที่ใช้สอย 5,417.66 ตารางเมตร

นอกจากนี้ โครงการได้จัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับบริการในโครงการ ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ถังเก็บน้ำนำกลับมาใช้ใหม่ ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ เป็นต้น

ผังบริเวณของโครงการ แสดงในรูปที่ 1-2

รายงานผลการปฏิบัติการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม



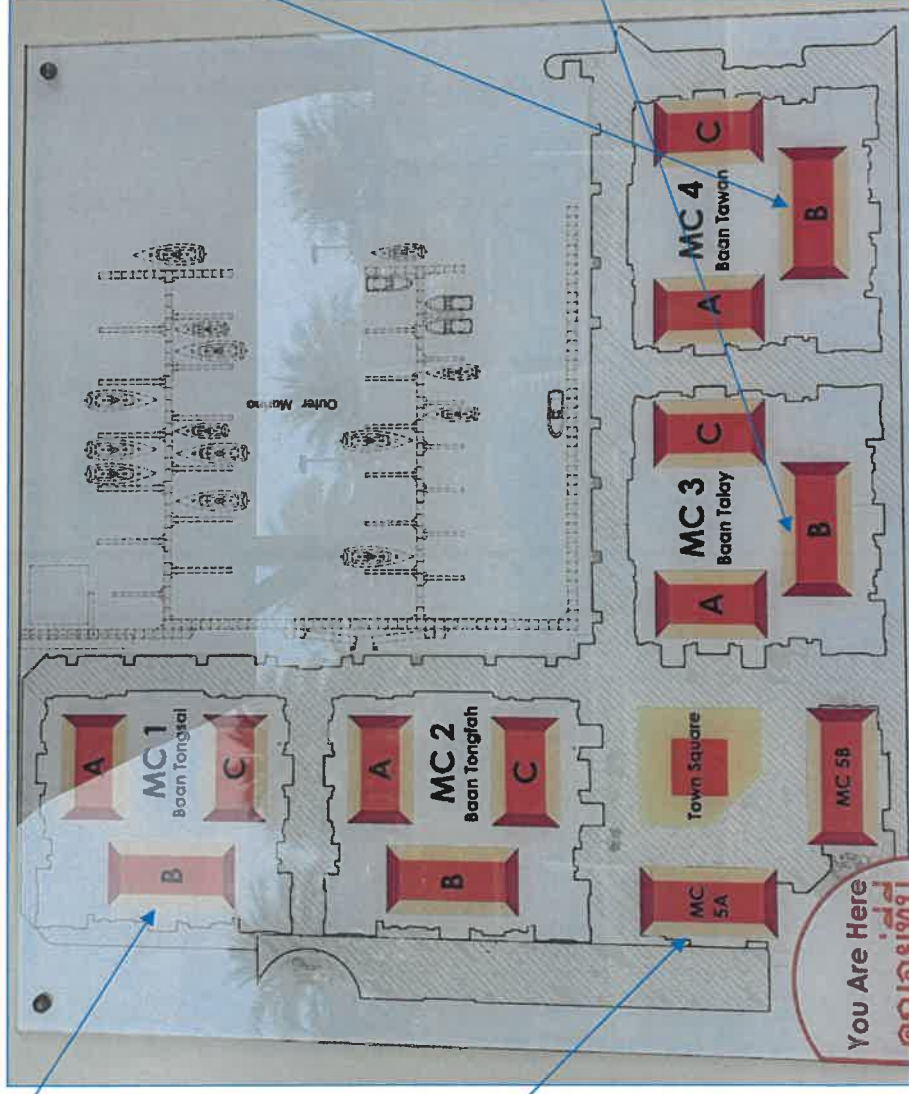
ที่มา : google map เข้าถึงเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564

รูปที่ 1-1 <sup>๖</sup>ที่ตั้งโครงการและเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการอาคารชุด เดอะไฮท์ ภูเก็ต  
ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565 (ระยะดำเนินการ)



อาคาร MC 1 และ MC2



อาคาร MC 4



อาคาร MC 5



อาคาร MC 3

## รูปที่ 1-2 ผังบริเวณโครงการ



### 1.5.3 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคในช่วงเปิดดำเนินการ

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภค ไว้อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการและ  
ผู้เข้ามาติดต่อ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) การใช้น้ำ

โครงการรับน้ำดีจากรอยัล ภูเก็ต มารีนา ปริมาตร 450 ลูกบาศก์เมตร/วัน เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน  
ใต้อาคาร MC5 เพื่อจ่ายน้ำให้แก่อาคาร

#### 2) ปริมาตรถังเก็บน้ำสำหรับโครงการ

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาด 500 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง เพื่อเป็น  
น้ำใช้และน้ำสำรองดับเพลิงในโครงการ



ถังเก็บน้ำใต้ดิน



ระบบปั๊มน้ำสำรองดับเพลิง

### 3) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีบ่อดักไขมัน จำนวน 2 บ่อ/อาคาร ซึ่งอยู่ติดกับห้องพักขยะ เพื่อดักไขมันเบื้องต้นก่อนไปบำบัดที่ระบบบำบัดรวม ส่วนน้ำเสียจากห้องน้ำ ห้องส้วม โครงการจัดให้มีระบบระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่มีประสิทธิภาพเป็นระบบบำบัดแบบชีวภาพ ผสมผสานแบบเติมอากาศ จำนวน 2 ชุด ปริมาตร 214 ลูกบาศก์เมตรต่อชุด โดยแบ่งเป็น ชุดที่ 1 รับน้ำเสียจากอาคาร MC1 และ MC2 และชุดที่ 2 รับน้ำเสียจากอาคาร MC3 MC4 และ MC5 น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะรวบรวมเข้าสู่บ่อเก็บน้ำทิ้งเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ เช่น รดน้ำต้นไม้ หรือล้างถนน เป็นต้น ทั้งนี้ ในปี 2565 โครงการอยู่ระหว่างซ่อมแซมและปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสียทั้ง 2 ชุด และเนื่องด้วยสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้มีผู้พักอาศัยในโครงการจำนวนน้อย โครงการจึงเพิ่มความถี่การสูบน้ำจากตะกอนจากถังเกรอะไปกำจัด 2 เดือน/ครั้ง เพื่อให้น้ำเสียจากโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในโครงการและการระบายน้ำออกสาธารณะ



บ่อดักไขมัน



บ่อดักน้ำทิ้งก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม



ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย

สำหรับอาคาร MC1 และ MC2



ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย

สำหรับอาคาร MC3 MC4 และ MC5



#### 4) การนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกเก็บไว้ในถังเก็บน้ำ ขนาด 140 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 4 ถัง เพื่อนำกลับมาใช้ประโยชน์ภายในโครงการ โดยนำมารดน้ำต้นไม้และทำความสะอาดพื้น ในกรณีที่ปริมาณน้ำเกินขนาดของถังเก็บที่สามารถรองรับได้ น้ำส่วนที่เกินจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการ



ถังเก็บน้ำทิ้งหลังบำบัด



ก๊อกสำหรับรดน้ำต้นไม้

#### 5) ระบบระบายน้ำ

น้ำทิ้งหลังการบำบัดมีค่า BOD ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร โครงการจะนำกลับมาใช้ประโยชน์ โดยการนำไปรดน้ำต้นไม้และทำความสะอาดพื้น และบางส่วนจะปล่อยลงสู่รางระบายน้ำด้านหน้าโครงการ

ทั้งนี้ ในปี 2564 โครงการอยู่ระหว่างซ่อมแซมและปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสีย ทั้ง 2 ชุด และเนื่องด้วยสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้มีผู้พักอาศัยในโครงการจำนวนน้อย โครงการจึงเพิ่มความถี่การสูบน้ำจากตะกอนจากถังเกรอะไปกำจัด 2 เดือน/ครั้ง เพื่อให้น้ำเสียจากโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในโครงการและการระบายน้ำออกสาธารณะ

#### 6) การเก็บรวบรวมและกำจัดมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมใต้อาคารชั้นเดียวกับที่จอดรถ จำนวน 3 ห้อง/อาคาร พร้อมระบบปรับอากาศและจุดระบายน้ำขยะเข้าสู่บ่อบำบัดเบื้องต้น ภายในมีถังขยะแยกประเภท ขนาด 120 ลิตร ได้แก่ ขยะทั่วไป และขยะรีไซเคิล โดยมีบริษัทเอกชนเข้าทำการเก็บขนทุกวัน และแม่บ้านทำความสะอาดห้องพักขยะรวมหลังบริษัทเอกชนเข้าทำการเก็บขน



### ห้องพักขยะรวม

#### 7) ระบบการจราจร

การจราจรภายในโครงการเป็นแบบ 2 ทิศทาง จากบริเวณทางเข้า-ออก ของโครงการรอยัล ภูเก็ต มารีน่า จากถนนเทพกระษัตรีมายังโครงการ สำหรับที่จอดรถของโครงการสำหรับผู้พักอาศัย 1 คัน/ห้องพัก



ที่จอดรถใต้อาคารพร้อมเส้นทางเดินรถและป้ายจราจรต่าง ๆ



ที่จอดรถใต้อาคารพร้อมเส้นทางเดินรถและป้ายจราจรต่าง ๆ

#### 8) ระบบไฟฟ้า

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต โดยได้รับการจ่ายไฟฟ้าจากสถานีย่อยภูเก็ต 2 ภายในโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลง จำนวน 3 ชุด ได้แก่ R1 จ่ายไฟฟ้าให้อาคาร MC5 R2 จ่ายไฟฟ้าให้อาคาร MC 3,4 และ R3 จ่ายไฟฟ้าให้อาคาร MC 1,2





หม้อแปลงไฟฟ้าและระบบควบคุมไฟฟ้า MDB

#### 9) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ประกอบด้วยระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ ระบบผจญเพลิงไหม้ ติดตั้งตู้ดับเพลิง 1 ชุด/ชั้น ทุกอาคาร พร้อมทั้งดับเพลิงแบบผงเคมีแห้ง จำนวน 1 ถังและมีการตรวจสอบระบบ ป้องกันอัคคีภัยทุกเดือน นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า จำนวน 3 จุด ได้แก่ บน อาคาร MC1 บนอาคาร MC4 และบนอาคาร MC5





### ระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ ระบบผจญเพลิงไหม้ และป้องกันฟ้าผ่า