

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ลำดับการขออนุญาตก่อสร้าง และการได้รับอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ตามที่บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ซึ่งให้บริการที่พักอาศัยแบบให้เช่าในระยะยาว ตั้งอยู่บนถนนจอมเทียนสาย 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เนื้อที่ดินรวม 9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร ประกอบด้วยกลุ่มอาคารทั้งหมด 8 หลัง จำแนกเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน 3 หลัง ได้แก่ อาคาร A อาคาร C และอาคาร D และอาคารบริการอื่น ๆ จำนวน 5 หลัง ได้แก่ อาคาร B อาคาร E อาคาร F อาคาร G และอาคาร H มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 342 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 108 คัน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 28,396 ตารางเมตร ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติเห็นชอบในรายงานดังกล่าวตั้งหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/13544 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2556 เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด

หลังจากได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ได้ก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ ตามใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 4/256 จากเทศบาลตำบลนาจอมเทียน เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2556 จากนั้นเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2559 เจ้าของโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 10/2559 หลังจากนั้นได้เปิดการใช้งานอาคารในรูปแบบอาคารอยู่อาศัยรวมมาตามลำดับ

ต่อมา บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเจ้าของโครงการในปัจจุบัน มีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่าในระยะยาว ไปเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน” ซึ่งประกอบด้วย อาคาร A เป็นอาคารโรงแรม สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร C และอาคาร D เป็นอาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น อาคาร B สูง 2 ชั้น เป็นอาคารบริการสปาและออกกำลังกาย (ยังไม่เปิดให้บริการ) อาคาร E เป็นอาคารบริการห้องอาหาร สูง 2 ชั้น อาคาร F เป็นอาคารบริการส่วนเด็กเล่น อาคาร G เป็นอาคารนันทนาการ และอาคาร H เป็นอาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 282 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 101 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน) คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 29,420 ตารางเมตร

## 2.2 ที่ตั้งโครงการ และกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ

โครงการ เซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน (โครงการที่จะขอเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรม) ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ตั้งอยู่บนถนนจอมเทียนสาย 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ 9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ โฉนดที่ดิน 435 เลขที่ดิน 240 และโฉนดเลขที่ 2025 เลขที่ดิน 624 ทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ดังตารางที่ 2.2-1 ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ แสดงดังรูปที่ 2.2-1

อนึ่ง รายละเอียดที่ตั้งโครงการ ขนาดที่ดินและกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เปลี่ยนแปลงไปจากโครงการเดิมแต่อย่างใด

ตารางที่ 2.2-1 รายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ

แปลงที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่	ตารางเมตร
1	435	240	6-1-8	10,032
2	2025	624	3-1-85	5,540
รวม			9-2-93	15,572

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักได้หลายเส้นทาง ดังนี้

- การเดินทางจากฝั่งทิศเหนือ หรือผู้ที่เดินทางมาจากพัทยา

สามารถเลือกใช้ถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางหลัก จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนชัยพฤกษ์ มุ่งหน้าไปยังชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยชัยพฤกษ์ 3 เดินทางโดยใช้ถนนชัยพฤกษ์ 3 ขั้วตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

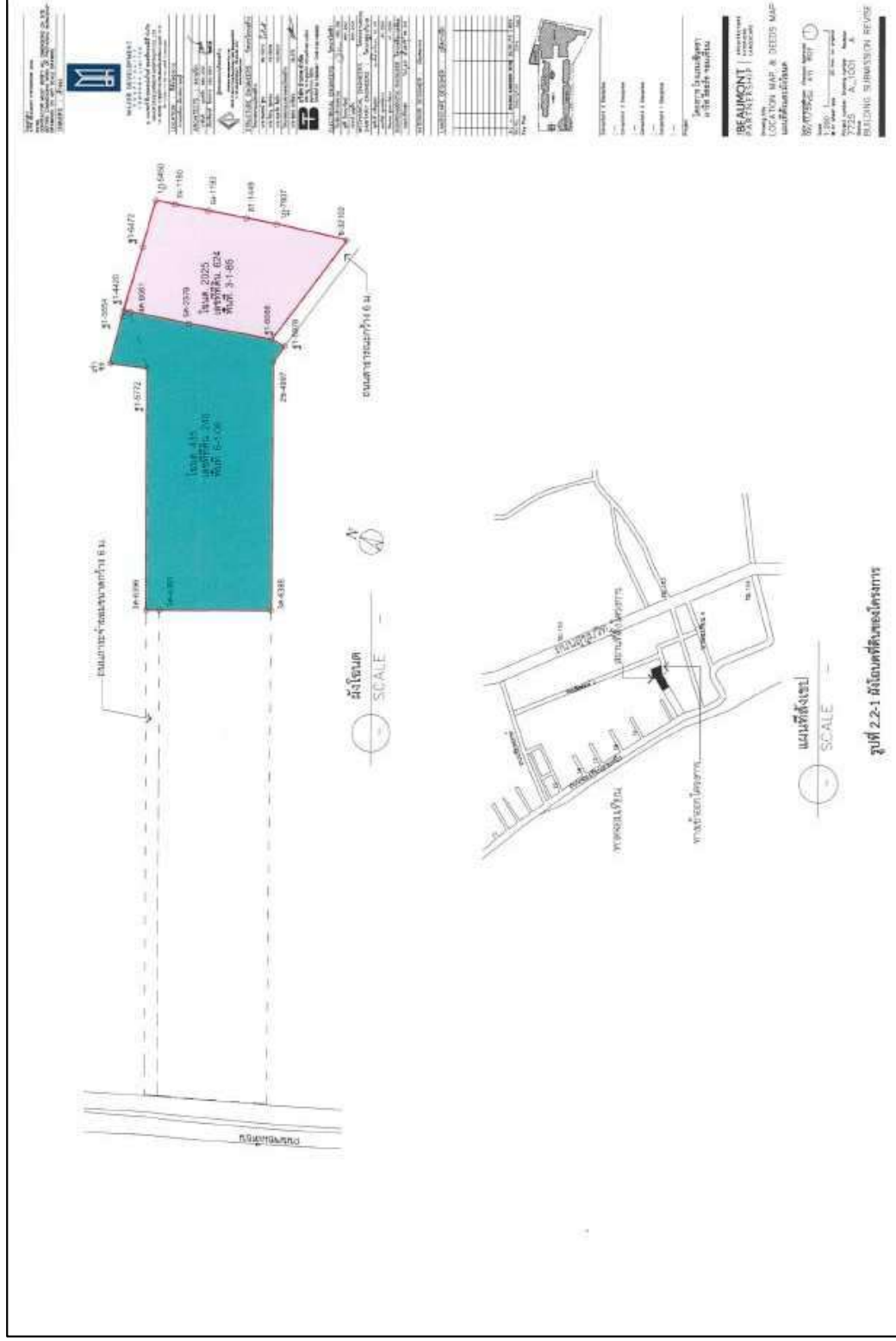
- การเดินทางมาจากทิศใต้ หรือผู้ที่เดินทางมาจากหาดจอมเทียนและสัตหีบ

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าเข้าตัวเมืองพัทยา โดยให้เลี้ยวซ้ายเข้าถนนนาจอมเทียน 4 มุ่งหน้าสู่ชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวา อีกครั้ง เข้าสู่ถนนชัยพฤกษ์ 3 ขั้วตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

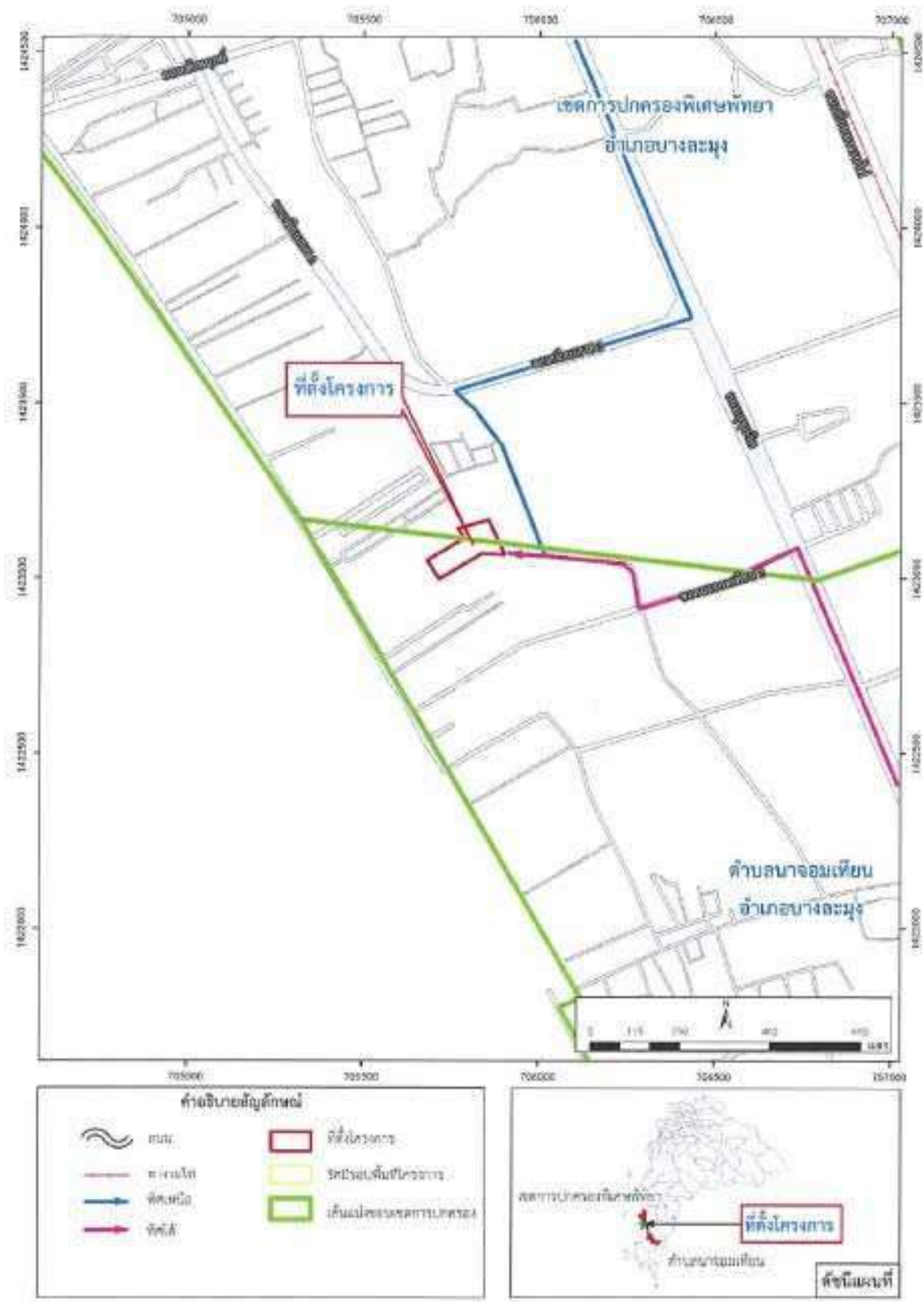
- การเดินทางจากทิศตะวันออก หรือผู้ที่เดินทางมาจากหนองปรือ และระยอง

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางหลัก โดยใช้เส้นทางที่มุ่งหน้าเข้าถนนสุขุมวิทผ่านตัวเมืองพัทยามุ่งหน้าหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนชัยพฤกษ์ มุ่งหน้าไปยังชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยชัยพฤกษ์ 3 ขั้วตรงไป โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

ผังที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 2.2-2



รูปที่ 2.2-1 พังโฉนดที่ดินของโครงการ



รูปที่ 2.2-2 ผังที่ตั้งโครงการและเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

## 2.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน และสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน จะปรากฏสภาพเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 8 อาคาร จำแนกเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 3 อาคาร คือ อาคาร A อาคาร B อาคาร C และอาคารอื่น ๆ จำนวน 5 อาคาร คิดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 28,396 ตารางเมตร ซึ่งบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด เป็นเจ้าของโครงการใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารเช่า) ได้รับการก่อสร้างแล้วเสร็จในปัจจุบัน

สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างเปล่ารอการพัฒนา สลับกับอาคารพักอาศัย อาคารโรงแรม ร้านอาหาร และอาคารพาณิชย์ โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือและทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ว่างเปล่า มีต้นไม้ และวัชพืชปกคลุม เจ้าของที่ดินบ้านเลขที่ 99 (ร้านอาหาร)
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างเปล่า มีต้นไม้ และวัชพืชปกคลุม เจ้าของที่ดินบ้านเลขที่ 57/1 (จอมเทียน ชาเลต์ บังกะโล) และพื้นที่จอดรถของโครงการ (เช่าพื้นที่จอดรถ) กับตระกูลกาญจนหัตถกิจ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	โครงการ Refection Jomtian Beach Pattaya เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) บ้านเลขที่ 78 ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## 2.4 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

### 2.4.1 ประเภท ขนาดโครงการ และรูปแบบการดำเนินการ

#### 1) โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม)

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ให้บริการห้องพักให้เช่าในระยะยาวในรูปแบบเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร คือ อาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A อาคาร B และอาคาร D และอาคารบริการอื่น ๆ จำนวน 5 อาคาร คือ อาคาร B, E, F, G และ H มีจำนวนห้องพักอาศัยรวม 342 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 108 คัน คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 28,396 ตารางเมตร

#### 2) โครงการเซ็นทราเมริส รีสอร์ท จอมเทียน (โครงการที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์)

โครงการเซ็นทราเมริส รีสอร์ท จอมเทียน จะได้รับการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) มาเป็นโครงการประเภทโรงแรม ให้บริการห้องพักอาศัยตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ตั้งอยู่ในพื้นที่ 9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร จำแนกเป็น อาคารโรงแรมจำนวน 3 อาคาร คือ อาคาร A อาคาร C และอาคาร D และอาคารบริการอื่น ๆ 5 อาคาร คือ อาคาร B, E, F, G และ H มีจำนวนห้องพักรวม 282 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 101 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน) คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 29,060 ตารางเมตร

#### 2.4.2 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์

##### 1) โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม)

###### (1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 7,021 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคาร 8, 55 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นทางวิ่ง และพื้นที่สีเขียว

###### (2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ประกอบด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร มีรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในของแต่ละอาคาร ดังนี้

(2.1) อาคาร A (อาคารอยู่อาศัย) สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงหลังคา 16.55 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร ยกเว้นชั้นใต้ดินมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3 เมตร มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 42 ห้อง และร้านค้า 3 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม เท่ากับ 9,900 ตารางเมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นของอาคาร สรุปได้ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 105 คัน ห้องช่าง โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 1 ใช้เป็นพื้นที่ร้านค้าจำนวน 3 ห้อง ที่จอดรถ 3 คัน สำนักงาน โถงพักคอย ห้องอาหาร ห้องซักรีด ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุฝอยรวม โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 2 ใช้เป็นพื้นที่ห้องสมุด ห้องปฐมพยาบาล ห้องน้ำ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 3-5 ใช้เป็นพื้นที่ห้องพักอาศัยทั้งหมด 42 ห้อง (ชั้นละ 14 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้องพัสดุฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นหลังคา เป็นห้องเครื่องลิฟต์ และโถงบันได

(2.2) อาคาร B (อาคารบริการสปา และออกกำลังกาย) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.45 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องออกกำลังกาย ห้องสปา และห้องน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 354 ตารางเมตร (ยังไม่เปิดให้บริการ)

(2.3) อาคาร C (อาคารอยู่อาศัย) สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร มีห้องพักทั้งหมด 150 ห้อง รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์สามารถสรุปได้ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 23 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 2 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 23 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น

- ชั้นที่ 3-6 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 88 ห้อง (ชั้นที่ 3-5 ชั้นละ 23 ห้อง ส่วนชั้นที่ 6 จำนวน 19 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมสอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 7 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 16 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมสอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นหลังคา ใช้เป็นห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได ฯลฯ

(2.4) อาคาร D (อาคารอยู่อาศัย) สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร มีห้องพักรวมทั้งหมด 150 ห้อง รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์สามารถสรุปได้ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 23 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมสอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 2-6 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 111 ห้อง (ชั้นที่ 2-5 ชั้นละ 23 ห้อง ส่วนชั้นที่ 6 จำนวน 19 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมสอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 7 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 16 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมสอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นหลังคา ใช้เป็นห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได ฯลฯ

(2.5) อาคาร E (อาคารบริการห้องอาหาร) สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 8.1 เมตร โดยชั้นที่ 1 มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 4.5 เมตร และชั้นที่ 2 มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 2.4 เมตร รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์สามารถสรุปได้ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ใช้เป็นพื้นที่ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องน้ำ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 2-6 ใช้เป็นพื้นที่ห้องอาหาร และโถงบันได เป็นต้น

(2.6) อาคาร F (อาคารบริการส่วนเด็กเล่น) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.05 เมตร ใช้เป็นพื้นที่ห้องเด็กเล่น และห้องน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 160 ตารางเมตร

(2.7) อาคาร G (อาคารบริการนันทนาการ) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 4.1 เมตร ใช้เป็นพื้นที่นันทนาการ และจำหน่ายเครื่องดื่ม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 17 ตารางเมตร

(2.8) อาคาร H (อาคารห้องเครื่อง) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.05 เมตร ใช้เป็นพื้นที่ห้องเครื่อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร

(3) สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดิน (โครงการเดิม)

(3.1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) คำนวณ ได้ดังนี้

$$\text{พื้นที่ดิน} = 15,572 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{พื้นที่อาคารใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน} = 28,396 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$= 28,396/15,572$$

$$= 1.82$$

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของโครงการเดิมเท่ากับ 1.82 : 1

(3.2) อัตราส่วนพื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

$$\text{พื้นที่ดิน} = 15,572 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม} = 8,551 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{คิดเป็นร้อยละ} = \frac{\text{พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$= (8,551/15,572) \times 100$$

$$= 54.91\%$$

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างเท่ากับร้อยละ 54.91 ของพื้นที่โครงการ ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

(3.3) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม คำนวณ ได้ดังนี้

$$\text{พื้นที่อาคารรวม} = 28,396 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม} = 8,551 \text{ ตารางเมตร}$$

$$\text{อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)} = \frac{\text{พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่อาคาร}}$$

$$= (8,551/28,396) \times 100$$

$$= 30.11\%$$

ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม เท่ากับร้อยละ 30.11

2) โครงการเซ็นทรัลพาริส รีสอร์ท จอมเทียน

(ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ)

(1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการตั้งอยู่ในเนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 93 ตารางวา หรือ 15,572 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 7,274 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคาร 8,298 ตารางเมตร ใช้เป็นทางวิ่ง และพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้ พื้นที่ปกคลุมดินเพิ่มขึ้นจากโครงการเดิม เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคาร B เป็นหลัก ทำให้พื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารลดลงจากเดิมประมาณ 253 ตารางเมตร

(2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 8 อาคาร เช่นเดียวกับโครงการเดิมและจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในส่วนของอาคารอยู่อาศัยรวม จำนวน 3 อาคาร คือ อาคาร A อาคาร C และอาคาร D เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม ส่วนอาคารบริการอื่นๆ จำนวน 5 อาคาร ได้แก่ อาคาร B อาคาร E อาคาร F อาคาร G และอาคาร H จะมีการใช้ประโยชน์เหมือนเดิม ทั้งนี้ บางอาคารจะมีการดัดแปลง และโยกย้ายพื้นที่ใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมกับการให้บริการในรูปแบบโรงแรมมากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากเดิม 28,396 ตารางเมตร เปลี่ยนเป็น 29,060 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในของแต่ละอาคาร ดังนี้

(2.1) อาคาร A (อาคาร โรงแรม) สูง 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 16.55 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร ยกเว้นชั้นใต้ดินมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3 เมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 42 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 9,830 ตารางเมตร

(2.2) อาคาร B (อาคารบริการสปา และออกกำลังกาย ยังไม่เปิดให้บริการ) สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.10 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.40 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 891 ตารางเมตร

(2.3) อาคาร C (อาคาร โรงแรม) สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร มีห้องพักทั้งหมด 121 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 8,460 ตารางเมตร

(2.4) อาคาร D (อาคาร โรงแรม) สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร มีห้องพักทั้งหมด 119 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 8,483 ตารางเมตร

(2.5) อาคาร E (อาคารบริการห้องอาหาร) สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 9.25 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นชั้นที่ 1 ถึงระดับพื้นชั้นที่ 2 เท่ากับ 4.55 เมตร และระดับความสูงพื้นชั้นที่ 2 ถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 3.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 1,075 ตารางเมตร

(2.6) อาคาร F (อาคารบริการส่วนเด็กเล่น) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.05 เมตร ใช้เป็นพื้นที่ห้องเด็กเล่น ห้องเก็บของ โถงต้อนรับ ห้องน้ำชาย และห้องน้ำหญิง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 160 ตารางเมตร

(2.7) อาคาร G (อาคารบริการนันทนาการ) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 4.10 เมตร ใช้เป็นพื้นที่นันทนาการ และจำหน่ายเครื่องดื่ม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 17 ตารางเมตร

(2.8) อาคาร H (อาคารห้องเครื่อง) สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร ใช้เป็นพื้นที่ห้องเครื่อง ถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องน้ำชาย และห้องน้ำหญิง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร

### (3) สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ

เนื่องจากโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ได้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาจากอาคารอยู่อาศัยรวมเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม จึงต้องมีสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างต่าง ๆ เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองรวมเมืองพัทยา และกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ดังนี้

#### (3.1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558

โครงการตั้งอยู่ถนนจอมเทียนสาย 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ หมายเลข 2.9 (สีส้ม) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ดังสรุปข้อกำหนดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการนี้

“ข้อ 9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ”

#### 2.4.3 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการจากโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน

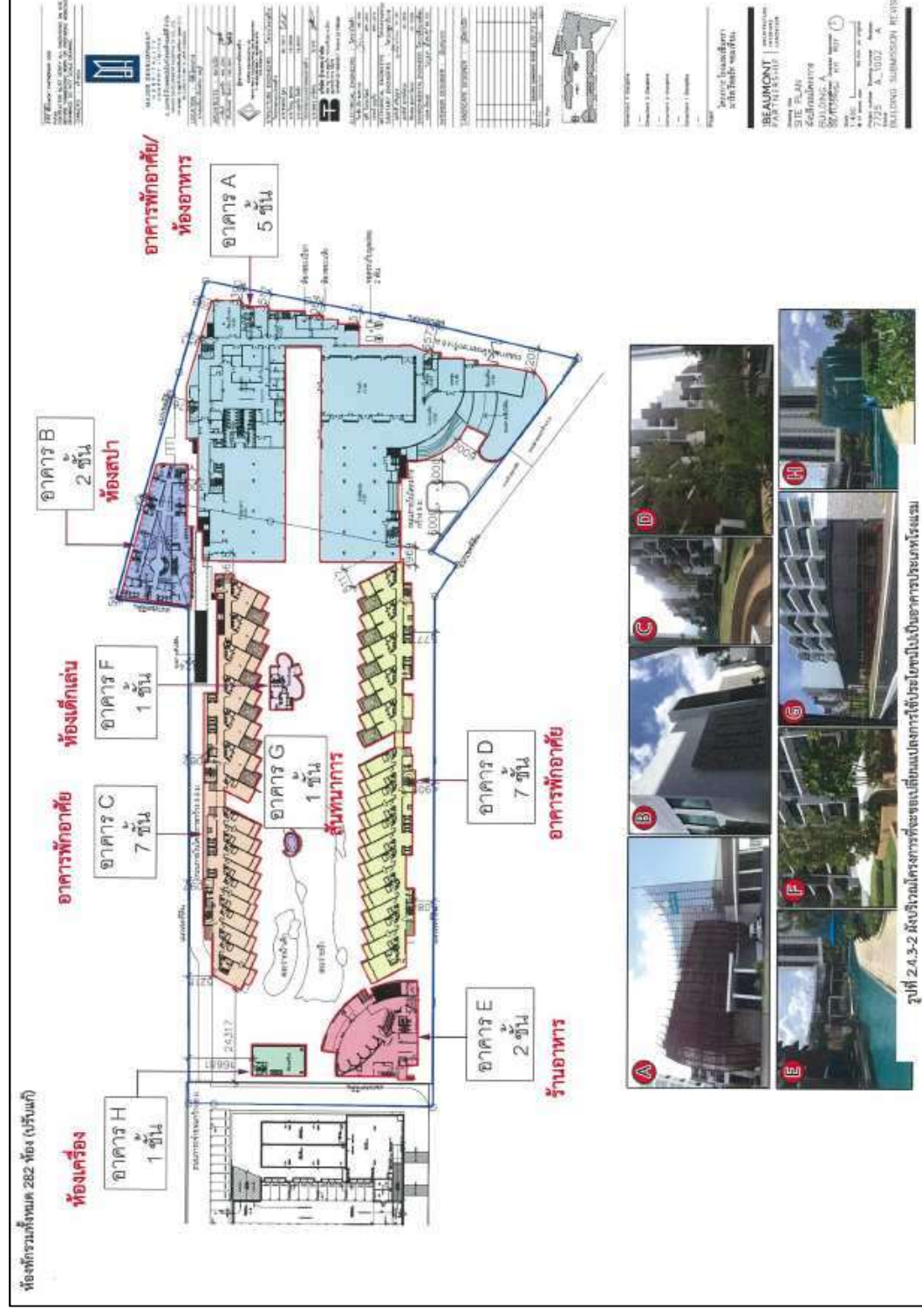
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากโครงการอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) ไปเป็นโครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน (โครงการโรงแรม) ทำให้รายละเอียดในส่วนพื้นที่ใช้สอยของอาคาร จำนวนห้องพัก และรูปแบบการให้บริการของโครงการนั้น แตกต่างไปจากเดิมที่นำเสนอไว้ในรายงาน EIA ของโครงการเดิม ดังสรุปรายละเอียดในตารางที่ 2.4.3-1

ผังบริเวณของโครงการเดิมเปรียบเทียบกับโครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ) แสดงดังรูปที่ 2.4.3-1 ถึงรูปที่ 2.4.3-2



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565



รูปที่ 2.4.3-2 ผังบริเวณ โครงการที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ว่าเป็นอาคารประเภทโรงแรม

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ตารางที่ 2.4.3-1 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเซ็นทรัล รีเทล จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเซ็นทรัล รีเทล จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ขนาดเนื้อที่โครงการ	9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร	9-2-93 ไร่ หรือ 15,572 ตารางเมตร	ขนาดที่ดินไม่เปลี่ยนแปลง
พื้นที่ปกคลุม	7,021 ตารางเมตร	7,274 ตารางเมตร	พื้นที่ปกคลุมเพิ่มขึ้น 253 ตารางเมตร เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคาร B เป็นหลัก
พื้นที่ว่าง	8,551 ตารางเมตร	8,298 ตารางเมตร	พื้นที่ว่างลดลง 253 ตารางเมตร เนื่องจากพื้นที่ปกคลุมที่เพิ่มขึ้น
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับที่ดิน	28,396 ตารางเมตร	29,060 ตารางเมตร	พื้นที่เพิ่มขึ้น 664 ตารางเมตร เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคาร B เป็นหลัก
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR)	1.82 : 1	1.87 : 1	FAR ไม่เกิน 5 ต่อ 1 ตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558
อัตราส่วนพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)	ร้อยละ 54.91 > ร้อยละ 30 (สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม)	ร้อยละ 53.29 > ร้อยละ 10 (สำหรับอาคารสาธารณะ)	อัตราส่วนพื้นที่ว่างที่ว่างปรับลดลงเพียงเล็กน้อยแต่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) สำหรับอาคารสาธารณะ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน	
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	ร้อยละ 30.11	ร้อยละ 28.20	OSR ปรับลดลงเพียงเล็กน้อยแต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558	
จำนวนอาคาร	8 หลัง	8 หลัง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
จำนวนห้องพัก	342 ห้อง	282 ห้อง	จำนวนห้องพักลดลง 60 ห้อง เนื่องจากรวมพื้นที่ห้องพักบางห้องไว้ด้วยกัน	
จำนวนที่จอดรถ	108 คัน	101 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน)	ที่จอดรถลดลง 7 คัน	
การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารแต่ละหลัง				
อาคาร A	อาคารอยู่อาศัยรวม 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 16.55 เมตร ห้องพัก 42 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 9,900 ตารางเมตร	อาคารโรงแรม 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 16.55 เมตร ห้องพัก 42 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 9,830 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นรูปแบบโรงแรม และปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ</li> <li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 70 ตารางเมตร</li> </ul>	
ใต้ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่จอดรถ 105 คัน ห้องเช่า โรงลิฟต์/โถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 3,527 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่จอดรถจำนวน 101 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน) ห้องเช่า โรงลิฟต์/โถงบันได ห้องเก็บของ สำนักงาน ห้องน้ำและห้องซักกรีด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ที่จอดรถลดลง 4 คัน เนื่องจากต้องขยายขนาดที่จอดรถเดิมเป็นที่จอดรถผู้พิการ</li> <li>ปรับปรุงลิฟต์ 1 ชุดเป็นลิฟต์ผู้พิการ</li> </ul>	

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ที่ดิน (ต่อ)		<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย 3,577 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ย้ายสำนักงาน และห้องชกักรีดจากชั้นที่ 1 ลงมาชั้นใต้ดิน เพื่อเพิ่มห้องเก็บของและห้องน้ำ</li> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 50 ตารางเมตร</li> </ul>
ชั้นที่ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>ร้านค้าจำนวน 3 ห้อง สำนักงาน โถงพักคอย ห้องอาหาร ห้องชกักรีด ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุโดยรวม โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 3,573 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องจัดเลี้ยงใหญ่ ห้องปฐมพยาบาล โถงพักคอย ห้องอาหาร ห้องอาหารพนักงาน ห้องประชุม ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุโดยรวม โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 3,573 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนร้านค้า 3 ห้อง เป็นห้องจัดเลี้ยงใหญ่</li> <li>ย้ายห้องปฐมพยาบาลจากชั้นที่ 2 มาชั้น 1</li> <li>ปรับลดพื้นที่ใช้สอยบางส่วนมาเป็นห้องประชุม ห้องอาหารพนักงาน ฯลฯ</li> <li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องสมุด ห้องปฐมพยาบาล ห้องน้ำ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 430 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องสมุด สำนักงาน ห้องน้ำ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 430 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ย้ายห้องปฐมพยาบาลไปไว้ที่ชั้นที่ 1</li> <li>เพิ่มพื้นที่สำนักงาน</li> <li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 28 ห้อง (ชั้นละ 14 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักโรงแรมรวมทั้งหมด 28 ห้อง (ชั้นละ 14 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ห้องพักให้เข้าในระยะเวลาเป็นห้องพักโรงแรม</li> </ul>

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามาริสรีสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามาริสรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรม ในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 5 (ต่อ)	<p>พักมูลฝอย โฉงลิปต์ และโงงบันได</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร</li> </ul>	<p>ห้องพักมูลฝอย โฉงลิปต์ และโงงบันได</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
ชั้นที่ 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักอาศัย 14 ห้อง โงงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้องพักมูลฝอย โฉงลิปต์ และโงงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักโรงแรม 11 ห้อง และห้องพักผู้พิการ 3 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 14 ห้อง โงงบริการ ห้องไฟฟ้าห้องแม่บ้าน ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โฉงลิปต์ และโงงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ห้องพักเป็นโรงแรม</li> <li>เปลี่ยนห้องพักจำนวน 3 ห้อง เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการ</li> <li>พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องเครื่องลิปต์ และ โงงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องเครื่องลิปต์ และ โงงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่ชนาดาดฟ้า ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร</li> </ul>
อาคาร B	<p>อาคารบริการสปา และออกกําลังกาย สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.45 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 354 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารบริการสปา และออกกําลังกาย สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.10 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 891 ตารางเมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพิ่มจำนวนชั้นขึ้น 1 ชั้น</li> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 537 ตารางเมตร</li> <li>ยังไม่เปิดให้บริการ</li> </ul>
ชั้นที่ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ออกกําลังกาย ห้องสปา และห้องนำ</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 354 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องสปา สำนักงานของสปา โงงต้อนรับ/ทางเดิน และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพิ่ม function ในส่วนห้องสปา และพื้นที่สำนักงานของสปา</li> </ul>

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทราเมริสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราเมริสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้นที่ 1 (ต่อ)		<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 495 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 141 ตารางเมตร</li> </ul>
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องสปา ห้องออกกำลังกาย ทางเดิน และห้อง</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 396 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพิ่ม function ในส่วนห้องสปา ย้ายห้องออกกำลังกายมาไว้ที่ชั้นที่ 2</li> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 396 ตารางเมตร</li> </ul>
อาคาร C	<p>อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 150 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,580 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 121 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,460 ตารางเมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นรูปแบบโรงแรม โดยรวมพื้นที่บางห้องเข้าด้วยกัน ทำให้จำนวนห้องพักลดลง</li> <li>ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ</li> <li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร</li> </ul>
ชั้นที่ 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักโรงแรมจำนวน 17 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li> <li>รวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง</li> <li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน	
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักโรงแรมจำนวน 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
ชั้นที่ 3-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 88 ห้อง (ชั้นที่ 3-5 ชั้นละ 23 ห้อง ส่วนชั้นที่ 6 จำนวน 19 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักโรงแรมทั้งหมด 72 ห้อง (ชั้น 3,4 ชั้นละ 23 ห้อง ชั้น 5, 6 ชั้นละ 13 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอยประจำชั้น ทางเดิน โฉงลิฟต์ และบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li> <li>• รวมห้องพักบางห้องในชั้น 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>	
ชั้น 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักอาศัย 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องพักโรงแรมจำนวน 10 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโงงบันได</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li> <li>• รวมห้องพักบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>	

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามาริวิร์สอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามาริวิร์สอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	โครงการเสริมทามาริวิร์สอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องเครื่องลิฟต์และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องเครื่องลิฟต์และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องเครื่องลิฟต์และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่คาเฟ่ ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร</li> </ul>
อาคาร D	<p>อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 150 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,603 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 119 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,483 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 119 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,483 ตารางเมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักมาเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม โดยรวมพื้นที่บางห้องเข้าด้วยกัน ทำให้จำนวนห้องลดลง</li> <li>ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการโรงแรม</li> <li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร</li> </ul>
ชั้น I	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องปฏิบัติการ ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,261 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องพักอาศัย 18 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,261 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li> <li>รวมห้องพักบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง</li> <li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>	

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้น 2-4	<div>อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)</div> <ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพักรวมทั้งหมด 69 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ห้องลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,229 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 3,687 ตารางเมตร</li></ul>	<div>โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)</div> <ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพักรวมทั้งหมด 69 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ห้องลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,229 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 3,687 ตารางเมตร</li></ul>	<div>สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร</div> <ul style="list-style-type: none"><li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li><li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li></ul>
ชั้น 5	<ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพัก 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ห้องลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพักรวม 12 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนประกอบจำนวน 12 ห้อง ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li><li>• รวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น</li><li>• ทำให้จำนวนห้องลดลง</li><li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li></ul>
ชั้น 6	<ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพัก 19 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ห้องลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ห้องพักรวม 11 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได</li><li>• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li><li>• รวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น</li><li>• ทำให้จำนวนห้องลดลง</li><li>• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li></ul>

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเซ็นทราเมารีริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้น 7	<ul style="list-style-type: none"><li>ห้องพัก 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรับรอง โถงลิฟต์ และโถงบันได</li><li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ห้องพักโรงแรม 9 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรับรอง ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได</li><li>พื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม</li><li>รวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง</li><li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li></ul>
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none"><li>ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได เป็นต้น</li><li>พื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได เป็นต้น</li><li>พื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่คาดฟ้า ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร</li></ul>
อาคาร E	อาคารบริการห้องอาหาร สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 8.1 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 638 ตารางเมตร	อาคารบริการห้องอาหาร สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 9.25 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,075 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"><li>ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการบริการ ส่งผลให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม 437 ตารางเมตร</li><li>ความสูงอาคารเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.15 เมตร</li><li>พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร</li></ul>
ชั้น 1	<ul style="list-style-type: none"><li>พื้นที่ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องนำ และโถงบันได เป็นต้น</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>พื้นที่ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องนำพนักงาน ห้องนำชาย ห้องนำหญิง ห้องนำสำหรับผู้พิการ</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ</li></ul>

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้น 1 (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 486 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย 691 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 205 ตารางเมตร</li> </ul>
ชั้น 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ห้องอาหาร และ โถงบันได เป็นต้น</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 152 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ห้องอาหาร ห้องเก็บของ และ โถงบันได เป็นต้น</li> <li>พื้นที่ใช้สอยรวม 384 ตารางเมตร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพิ่มพื้นที่ห้องอาหาร</li> <li>พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 232 ตารางเมตร</li> </ul>
อาคาร F	อาคารบริการส่วนเด็กเล่น สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.05 เมตร เป็นพื้นที่ห้องเด็กเล่น และห้องน้ำ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 160 ตารางเมตร	อาคารบริการส่วนเด็กเล่น สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.05 เมตร ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องเด็กเล่น ห้องเก็บของ และห้องน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 160 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>
อาคาร G	อาคารนันทนาการสูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 4.1 เมตร เป็นพื้นที่นันทนาการ และจำหน่ายเครื่องดื่ม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 17 ตารางเมตร	อาคารนันทนาการสูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 4.1 เมตร เป็นพื้นที่นันทนาการ และจำหน่ายเครื่องดื่ม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 17 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทามารีสอร์ท จอมเทียน

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก		
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไป เป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ ประโยชน์พื้นที่อาคาร
อาคาร H	อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจาก ระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร เป็นพื้นที่ห้อง เครื่อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร	อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจาก ระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร เป็นพื้นที่ห้อง เครื่อง ถึงกับน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง</li> </ul>

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

## 2.5 การตรวจสอบโครงการกับข้อกำหนด และกฎหมาย

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รัชสอร์ท จอมเทียน เป็นโครงการที่เปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากอาคารอยู่อาศัยรวมมาประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ดังนั้น จึงต้องมีความสอดคล้องกับกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อบังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา พ.ศ. 2558 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติโรงแรม กฎกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ฯลฯ

## 2.6 การบริหารโครงการ และจำนวนผู้พักอาศัย / เจ้าหน้าที่ / ผู้ใช้บริการ และพนักงานโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานประจำโครงการของโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) มีจำนวน 1,117 คน เมื่อมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาเป็นโครงการโรงแรม พบว่าจำนวนผู้มาใช้บริการ และพนักงานของโรงแรมจะลดลงเหลือ 714 คน (ลดลง 403 คน) รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงจำนวนผู้มาใช้บริการ ดังตารางที่ 2.6-1 และตารางที่ 2.6-2

ตารางที่ 2.6-1 รายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานของ โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม)

อาคาร	จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง)		จำนวน (คน)
	ขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม. (3 คน/ห้อง)	ขนาดมากกว่า 35 ตร.ม. (5 คน/ห้อง)	
1) ผู้พักอาศัยอาคาร A	42	-	126
2) ผู้พักอาศัยอาคาร C	141	9	468
3) ผู้พักอาศัยอาคาร D	141	9	468
4) พนักงานประจำร้านค้าอาคาร A	-	3	15
5) พนักงานส่วนบริการต่าง ๆ ได้แก่ สำนักงาน ห้องสปา ร้านอาหาร ซ่อมบำรุง ทำความสะอาด ฯลฯ			40
รวมทั้งหมด	324	18	1,117

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับสมบูรณ์) โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จอมเทียน (กรกฎาคม 2557)

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565 ตารางที่ 2.6-2 การประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการของ โครงการเซ็นทราเมารีรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ)

รายละเอียด	จำนวนห้องพัก	จำนวนคน
1) ห้องพักรับรองโรงแรม		
อาคาร A	42	84
อาคาร C	121	242
อาคาร D	119	238
2) พนักงานโรงแรม	-	150
รวมทั้งหมด	282	714

## 2.7 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

ระบบสาธารณูปโภคของโครงการประกอบด้วยระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การจัดการมูลฝอย ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบการจราจร และระบบภูมิทัศน์ (พื้นที่สีเขียว) ซึ่งที่ปรึกษาจะนำเสนอรายละเอียดในส่วนของการโครงการเซ็นทราเมารีรีสอร์ท จอมเทียน ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากโครงการเดิม โดยได้สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงไว้ในตารางท้ายบทแล้ว ดังนี้

### 2.7.1 ระบบน้ำใช้

#### (1) แหล่งน้ำ และปริมาณน้ำใช้

แหล่งน้ำของโครงการโรงแรมจะได้รับบริการจากประปาส่วนภูมิภาค สาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) เหมือนโครงการเดิม (หนังสือตอบรับการให้บริการน้ำประปา สำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ)) ซึ่งโครงการได้ติดตั้งท่อรับน้ำจากการประปาฯ เข้ามายังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของโครงการ

จากการประเมินอัตราการใช้น้ำของโครงการโรงแรม พบว่ามีอัตราการใช้น้ำรวม 263.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน ลดลงจากโครงการเดิมประมาณ 37.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน (โครงการเดิมเท่ากับ 300.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน) เนื่องจากจำนวนผู้ใช้บริการลดลง

#### (2) ระบบการจ่ายน้ำ และถังเก็บน้ำใช้

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะเป็นแบบระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยที่ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำ ทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของแต่ละอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ซึ่งได้ติดตั้งวาล์วปรับแรงดัน เพื่อลดแรงดันของน้ำก่อนผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่าง ๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

โครงการโรงแรมมีปริมาณน้ำใช้รวมเท่ากับ 263.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะเก็บกักไว้ที่ถังสำรองน้ำ  
หลักอยู่ที่ชั้นใต้ดินของอาคาร H จำนวน 2 ถัง ความจุถังละ 817 ลูกบาศก์เมตร รวมความจุถังเก็บรวม 1,634  
ลูกบาศก์เมตร ใช้เป็นถังสำรองน้ำใช้และน้ำดับเพลิงรวมกัน โดยเป็นความจุสำรองน้ำใช้ 1,489 ลูกบาศก์  
เมตร และถังสำรองน้ำดับเพลิง 145 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าของโครงการเดิมที่มีความจุประมาณ 1,500  
ลูกบาศก์เมตร เป็นความจุสำรองน้ำใช้ 1,355 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 145 ลูกบาศก์เมตร  
โดยภายในถังสำรองน้ำใช้ ฉาบด้วยวัสดุกันซึม ที่ไม่เป็นพิษ และจัดทำฝาปิด-เปิดของแต่ละถังเป็นเหล็กหล่อ  
ขนาด 0.80 x 0.80 เมตร จำนวนถังละ 2 ฝา เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเข้าไปทำความสะอาด

จากปริมาณน้ำใช้ของโครงการเท่ากับ 263.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย  
17.57 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ช่วงเวลาการใช้น้ำคิดที่ 15 ชม./วัน) หรือปริมาณการใช้น้ำสูงสุด 52.71  
ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (Peak Factor = 3) ดังนั้น ถังเก็บน้ำหลักของโครงการสามารถสำรองน้ำใช้ในชั่วโมง  
สูงสุดได้ประมาณ 28 ชั่วโมง (1,489/52.71) มากกว่าโครงการเดิมที่สำรองได้นาน 22.5 ชั่วโมง

## 2.7.2 ระบบการจัดการน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

### (1) ปริมาณน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของส่วนห้องพักโรงแรม ส่วนพื้นที่  
ห้องประชุม และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จาก  
ปริมาณน้ำใช้คิดอัตราการเกิดน้ำเสียไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2542) โดยความต้องการน้ำใช้ของโครงการในส่วนอุโภคบริโภคนั้น  
เท่ากับ 263.56 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียเท่ากับ 210.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน กำหนดให้ระบบ  
บำบัดน้ำเสียของโครงการรองรับน้ำได้ 380 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### (2) ระบบบำบัดน้ำเสีย

เนื่องจากปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการโรงแรมน้อยกว่าของโครงการเดิม ดังนั้น ระบบบำบัด  
น้ำเสียที่มีอยู่เดิม ซึ่งมีความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุด 380 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถ  
รองรับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นหลังจากการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด 210.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน  
ได้อย่างเพียงพอ

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการตั้งอยู่ที่อาคาร A เป็นระบบบำบัดแบบตะกอนเร่ง (Activated  
Sludge) รองรับน้ำเสียจากทุกอาคาร ระบบฯ ได้รับการออกแบบให้รองรับน้ำเสียที่ปริมาณความสกปรกใน  
รูป BOD เข้าระบบที่ 250 มิลลิกรัม/ลิตร โดยระบบบำบัดน้ำเสียมีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความ  
สกปรกในรูป BOD เท่ากับร้อยละ 92 ทำให้ BOD ที่ออกจากระบบฯ มีค่าไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

หน่วยบำบัดน้ำเสียต่าง ๆ ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรมที่เป็นที่  
ยอมรับ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ซึ่งจะมีปริมาณความ  
สกปรกในรูปบีโอดีระบายออกไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร จะระบายผ่านระบบระบายน้ำของโครงการก่อน

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565 ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหรือนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการต่อไป นอกจากนี้โครงการจะทำการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะในส่วนของถังเติมอากาศซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการบำบัดน้ำเสีย ดังนั้นโครงการจึงออกแบบให้มีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 2 ชุด และสำรองจำนวน 1 ชุด ซึ่งเครื่องเติมอากาศทุกชุด จะได้รับการดูแลรักษา และตรวจสอบทุก 6 เดือน และแต่ละชุดจะมีไฟแสดงสถานะการทำงาน หากพบว่า มีชุดใดเสีย โครงการจะรีบดำเนินการแก้ไขทันที

### (3) ระบบกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

โครงการประเมินปริมาณละอองน้ำเสียเกิดขึ้นจากถังเติมอากาศของระบบบำบัดน้ำเสีย ไว้เท่ากับ 60.47 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะใช้วิธีกำจัดละอองน้ำเสียด้วยกระบวนการชีวภาพ ซึ่งอาศัยจุลินทรีย์ที่มีในดินเป็นตัวดูดซับ โดยการต่อท่อระบายอากาศ จากบ่อเติมอากาศให้ระเหยผ่านชั้นดิน และมีการสัมผัสดิน เป็นเวลาอย่างน้อย 10 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการกำจัดเชื้อโรคจากละอองน้ำเสียโดยบ่อดินขนาด 2.56 ตารางเมตร ลึก 1.1 เมตร สามารถบำบัดละอองน้ำเสียได้ 0.04 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (3,456 ลบ.ม./วัน)

### 2.7.3 การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม

จากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ฉบับเดิม (พฤศจิกายน 2556) โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ซึ่งมีความจุ 190 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งระบบหน่วงน้ำเดิมที่โครงการจัดให้มีนั้นเพียงพอกับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

สำหรับภายหลังการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นโครงการโรงแรมแล้ว ระบบระบายยังคงรวบรวมน้ำฝนที่ตกในบริเวณพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำภายในโครงการไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Retention tank) ขนาด 190 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไปเช่นเดิม

โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่ถนน พื้นที่สีเขียว หลังคาอาคาร และพื้นที่ว่าง จะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ที่ความลาดชัน 1 : 500 สำหรับลานจอดรถใต้ดินของอาคาร A โครงการได้จัดให้มีรางระบายน้ำแบบเปิด (Gutters) โดยรอบ และปั๊มสูบน้ำที่มีอัตราการสูบที่ 600 ลิตร/นาที่ ระยะสูบ 10 เมตร เพื่อสูบน้ำจากชั้นใต้ดินขึ้นไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะ เช่นเดียวกับโครงการเดิมดังรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับเดือน พฤศจิกายน 2556

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม 2565

#### 2.7.4 การจัดการมูลฝอย

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้เข้าพักในโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ และส่วนบริการต่าง ๆ ภายในโครงการ มูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย พลาสติก กระดาษ และเศษอาหารสด กำหนดปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราเกิดมูลฝอยที่ 3 ลิตร/คน/วัน ทั้งนี้ ตามรายละเอียดเดิมที่เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จอมเทียน (กรกฎาคม 2557) ระบุปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นประมาณ 3.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน ภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการจำนวนผู้ใช้บริการและพนักงานลดลง แต่อย่างไรก็ตามมีการใช้ประโยชน์อาคารบางส่วนที่มีอัตราเกิดมูลฝอยเพิ่มขึ้น ได้แก่ ห้องประชุม ห้องอาหาร ส่งผลให้ปริมาณมูลฝอยเพิ่มขึ้นจากเดิม 3.73 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดการประเมินปริมาณมูลฝอย ดังตารางที่ 2.7.4-1

สำหรับห้องพักรวมของโครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการโดยจะแบ่งเป็นห้องพักรวมแยก ขนาด 3.50 x 3.40 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 11.90 ตารางเมตร และมูลฝอยแห้ง ขนาด 3.50 x 3.20 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 11.20 ตารางเมตร (ใช้ความสูงกักเก็บประมาณ 1.2 เมตร) ดังนั้น ปริมาตรอาคารพักรวมทั้งสิ้น 27.72 ลูกบาศก์เมตร สามารถกักเก็บได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เพิ่มขึ้น

ตำแหน่งห้องพักรวมของโครงการ ตั้งอยู่ในอาคาร A ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ ใกล้กับทางเข้า-ออก โครงการที่เชื่อมกับถนนสาธารณะทางด้านทิศใต้ ซึ่งโครงการจะจัดให้มีทางเข้า-ออกเฉพาะสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย ซึ่งจะเปิดในเวลาที่ยานเก็บขนมูลฝอยมาดำเนินการจัดเก็บเท่านั้น

ตารางที่ 2.7.4-1 การประเมินปริมาณมูลฝอยของอาคาร โรงแรม

การใช้ประโยชน์พื้นที่	จำนวนคน	อัตราการเกิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น
1. ห้องพักรวม	564 คน	3 ลิตร/คน/วัน	1.69 ลบ.ม.
2. ส่วนห้องอาหาร โรงแรม	287 คน	3 ลิตร/คน/วัน	0.86 ลบ.ม.
3. พื้นที่ส่วนบริการ โรงแรม	93 คน	3 ลิตร/คน/วัน	0.28 ลบ.ม.
4. ห้องประชุม (อาคาร A)	300 คน	3 ลิตร/คน/วัน	0.90 ลบ.ม.
รวมปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น			3.73 ลบ.ม.

โครงการขอรับบริการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลจอมเทียน เมื่อพิจารณาความพอเพียงของห้องพักรวมของโครงการพบว่าภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเป็นอาคาร โรงแรม โครงการมีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้น 3.73 ลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 0.33 ลูกบาศก์เมตร

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

ขนาดห้องพักมูลฝอยของโครงการมีปริมาณรวมทั้งสิ้น 27.72 ลูกบาศก์เมตร เมื่อคิดความสูงของพื้นที่เก็บกองมูลฝอยเท่ากับ 1.2 เมตร สามารถรองรับมูลฝอยจากโครงการได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ( $27.72/3.73 = 7.43$  วัน) ซึ่งเพียงพอที่จะรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเป็นอาคารโรงแรม

#### 2.7.5 การประเมินไฟฟ้าอาคาร โรงแรม

การประเมินปริมาณการใช้ไฟฟ้าโครงการภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดของหม้อแปลงไฟฟ้า โดยโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียนไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งที่ห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้นล่างของอาคาร A โดยระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

#### 2.7.6 ระบบป้องกันอัคคีภัยอาคาร โรงแรม

การประเมินระบบอัคคีภัยตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จอมเทียน (กรกฎาคม 2557) โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนภัยตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522) ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบการป้องกันอัคคีภัยจากอาคารเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1) ระบบตรวจสอบ และแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้ทราบ

การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควัน หรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งไซเรนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่ จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั้งหมด 5 ครั้ง และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (สามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งอาคาร

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

## 2) ระบบผจญเพลิง

ตามมาตรฐานการป้องกันของ วสท. และ NFPA โครงการจัดอยู่ในกลุ่มประเภทอาคารที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยไม่รุนแรงหรืออันตรายน้อย (Light Hazard Occupancies) กล่าวคือ เป็นพื้นที่ที่ลักษณะการใช้งานที่มีวัสดุเผาไหม้ได้ วางอยู่ในพื้นที่บริเวณต่ำ ไม่มีการจัดเก็บวัสดุหรือสินค้าในเชิงพาณิชย์ สำหรับการออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ในระบบผจญเพลิงของโครงการ จึงยึดถือตามกฎหมายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด

## 3) ทางหนีไฟ

โครงการได้จัดให้มีบันไดหนีไฟในแต่ละอาคารเป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคาร โดยบันไดหนีไฟของอาคารพักอาศัยทั้ง 3 อาคาร ให้บริการตั้งแต่ชั้นล่างสุด จนถึงชั้นบนสุดของแต่ละอาคาร

เมื่อพิจารณาระยะเวลาในการอพยพหนีไฟของอาคาร ระยะเวลาในการลำเลียงตนออกจากอาคาร ตามการคำนวณระยะเวลาตามกฎหมายของ NFPA 101 พบว่า อาคาร A อาคาร C และอาคาร D ใช้เวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริเวณบันไดหนีไฟที่กั้นได้ติดตั้งป้ายแสดงทางหนีไฟ ทั้งด้านในและด้านนอกของประตูให้มองเห็นได้ชัดเจน และมีเครื่องให้แสงสว่างฉุกเฉิน ที่สามารถให้แสงสว่างได้อย่างต่อเนื่องประมาณ 2 ชั่วโมง ติดตั้งในทุกชั้นของบันได

## 4) มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนในกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลของโครงการเป็นผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการ ควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และประสานงานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอก

ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีจุดรวมพลทั้งหมด 2 แห่ง ได้แก่ พื้นที่รวมพล 1 ขนาด 233 ตารางเมตร พื้นที่รวมพล 2 ขนาด 133 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่รวมพลเท่ากับ 366 ตารางเมตร เมื่อคิดจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานโครงการ 714 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมพลต่อจำนวนผู้อพยพหนีไฟ เท่ากับ 0.51 ตารางเมตร/คน

### 2.7.7 ระบบจราจร และพื้นที่จอดรถ

โครงการฯ ได้จัดระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการเช่นเดิมโดยไม่ได้เปลี่ยนแปลงระบบการเดินทางภายในโครงการที่ได้เคยเสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบโดยได้จัดให้มีทางเข้า-ออกหลัก 1 แห่ง บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ ความกว้าง 6 เมตร โดยแบ่งเป็นทางเข้า 1 ช่อง และทางออก 1 ช่อง และเฉพาะทางออกอีก 1 ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ ซึ่งจะเชื่อมกับถนนจอมเทียนสาย 1

สำหรับที่จอดรถของโครงการอยู่ที่ชั้นใต้ดินของอาคาร A ทั้งหมด โดยจำนวนที่จอดรถเปลี่ยนแปลงจากเดิม 108 คัน แต่ปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นที่จอดรถสำหรับคนพิการ 3 คัน เหลือจำนวนที่จอดรถ 101 คัน ดังตารางที่ 2.7.7-1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม 2565 ตารางที่ 2.7.7-1 จำนวนที่จอดรถภายในชั้นใต้ดินอาคาร A ตามรายละเอียดโครงการเดิม และเมื่อเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นโครงการประเภทโรงแรม

ชั้นที่	จำนวนที่จอดรถ (คัน)		การเปลี่ยนแปลง
	ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	เมื่อเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นโครงการประเภทโรงแรม	
ชั้น 1	3	-	ยกเลิกที่จอดรถบริเวณด้านหน้าอาคาร A
ชั้นใต้ดิน	105	101 (รวมที่จอดรถคนพิการ)	จำนวนที่จอดรถ เนื่องจากปรับเป็นที่จอดรถคนพิการ 3 คัน
รวม	108	101	จำนวนที่จอดรถลดลง 7 คัน

#### 2.7.8 พื้นที่สีเขียวอาคาร โรงแรม

การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวของโครงการเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ โดยพิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามที่รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับสมบูรณ์) กรกฎาคม 2557 ได้ระบุขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการ เท่ากับ 2,610 ตารางเมตร โดยปลูกไว้บริเวณชั้นล่างโดยรอบโครงการทั้งหมด ได้แก่ ต้นอโศก หนวดปลาหมึกยักษ์ ไคร้ย้อย ไทรย้อยในแหลม ศรีตรัง สาเก จิกทะเล สารภีทะเล ตะแบก และหมากพร้าว ภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ว่างโดยรอบ รายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการ ดังตารางที่ 2.7.8-1

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565  
ตารางที่ 2.7.8-1 รายละเอียดพื้นที่โครงการ

ประเภทพื้นที่สีเขียว	เกณฑ์กำหนด	พื้นที่สีเขียวขั้นต่ำ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวของโครงการ (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	<input type="checkbox"/> 1 ตร.ม./คน	1,117 (1 ตร.ม./คน)	2,610 (2.34 ตร.ม./คน)
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ไม่ได้อยู่ในแนวอาคาร)	<input type="checkbox"/> ร้อยละ 50 ของ พื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	558.5	2,610 (ร้อยละ 100)
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง)	<input type="checkbox"/> ร้อยละ 50 ของ พื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ จัดให้มีตามเกณฑ์	279.25	2,610 (ร้อยละ 100)
	<input type="checkbox"/> ร้อยละ 50 ของ พื้นที่ว่างที่จัดให้มี ตาม พ.ร.บ. ควบคุม อาคาร	2,335.8 - พื้นที่โครงการ 15,572 ตร.ม. - พื้นที่ว่าง 4,671.6 ตร.ม.	2,610 (ร้อยละ 55.87)

การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการได้คำนึงถึงตำแหน่งของแนวอาคารชั้นใต้ดิน ท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของโครงการ โดยจะไม่ปลูกต้นไม้ประเภทไม้ยืนต้นซ้อนทับแนวอาคารชั้นใต้ดิน ท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภค เพื่อหลีกเลี่ยงแรงกดทับ ส่วนที่หลีกเลี่ยงไม่ได้จะปลูกหญ้า หรือไม้คลุมดิน

ทั้งนี้ ในการปลูกไม้ยืนต้น ได้จัดไว้บริเวณพื้นที่กึ่งกลางระหว่างอาคารเพื่อทัศนียภาพที่สวยงามและเพิ่มความร่มรื่นให้กับผู้ต้องการพักผ่อนบริเวณริมสระว่ายน้ำ ความลึกในการปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร เพื่อให้รากเจริญเติบโตและรากยึดเกาะกับดินไม่โค่นล้มง่าย

## 2.8 สระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้เข้าพักภายในโครงการ บริเวณกลางระหว่างอาคาร C และ D สระว่ายน้ำมีระดับความลึก 1.50 เมตร เป็นสระว่ายน้ำเพื่อการพักผ่อน มีระบบฆ่าเชื้อโรคในสระแบบกรองเกลือ ทั้งนี้ การจัดทำสระว่ายน้ำของโครงการจะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน”

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

#### 2.8.1 ห้องสเปาของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีห้องสเปาเพื่อสุขภาพไว้ที่บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ของอาคาร B โดยจัดไว้ทั้งหมด 11 ห้อง ทั้งนี้ในการจัดทำห้องสเปาของโครงการ จะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข การจัดตั้งสถานประกอบกิจการ นวดทั่วไป”

#### 2.8.2 ห้องอาหารของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีห้องอาหารของโครงการไว้ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A โดยจัดไว้ทั้งหมด 3 ห้อง ได้แก่ ห้องอาหาร (ห้องอาหารหลัก) ห้องอาหารภายนอก และห้องจัดเลี้ยง ทั้งนี้การจัดทำห้องอาหารของโครงการ จะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “มาตรฐานด้านสุขาภิบาล เรื่อง ข้อกำหนดด้านสุขาภิบาลอาหารสำหรับโรงอาหาร”

#### 2.9 สรุปการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียนกับโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า จอมเทียน

การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในส่วนต่าง ๆ จะปรับลดจำนวนห้องพักจากเดิมจำนวน 342 ห้อง ลดลงเหลือ 282 ห้อง โดยจะทำการปรับลดจำนวนห้องพักที่อาคาร C และอาคาร D ให้มีขนาดห้องพักที่ใหญ่ขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานของผู้เข้าพัก สำหรับอาคารอื่น ๆ ได้แก่ อาคาร E อาคาร F อาคาร G และอาคาร H ซึ่งเป็นอาคารบริการและนันทนาการมีเพียงการปรับลดขนาดความสูงอาคารเท่านั้น โดยรูปแบบการให้บริการยังคงเดิมไม่เปลี่ยนแปลง สำหรับอาคาร A จะปรับเปลี่ยนพื้นที่ร้านค้าจำนวน 3 ห้อง เป็นพื้นที่ห้องจัดเลี้ยงและประชุมสัมมนา สรุปการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการ จากอาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) เป็นอาคารโรงแรม ดังตารางที่ 2.9-1

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม-ธันวาคม 2565  
ตารางที่ 2.9-1 สรุปการเปลี่ยนแปลงการให้ประโยชน์โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน

รายละเอียด	เสนอในรายงาน EIA เดิม	ส่วนที่จะขอ เปลี่ยนแปลง	หมายเหตุ
1. เนื้อที่โครงการ	9-2-93 ไร่	-	พื้นที่ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม
2. พื้นที่ใช้สอย <ul style="list-style-type: none"> <li>FAR</li> <li>พื้นที่ปกคลุม</li> <li>พื้นที่ว่าง</li> <li>พื้นที่สีเขียว</li> </ul>	28,396 ตร.ม. 1.82 7,021 ตร.ม. 8,551 ตร.ม. 2,610 ตร.ม.	29,060 ตร.ม. 1.87 7,274 ตร.ม. 8,298 ตร.ม. -	พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 664 ตร.ม. ส่งผลให้ค่า FAR เพิ่มขึ้น 0.05 และพื้นที่ปกคลุมเพิ่มขึ้น 253 ตร.ม. ส่งผลให้พื้นที่ว่างลดลง 253 ตร.ม. โดยพื้นที่สีเขียวในโครงการไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม
3. อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	ร้อยละ 30.11 > ร้อยละ 6	ร้อยละ 28.55 > ร้อยละ 6	OSR ลดลงเล็กน้อย แต่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ตามข้อกำหนดในผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558
4. ความสูง ห้างพัก <p>4.1 อาคาร A (อาคารพักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนชั้น</li> <li>ความสูงอาคาร</li> <li>จำนวนห้องพัก</li> <li>ส่วนอื่นๆ</li> </ul> <p>4.2 อาคาร B (ส่วนสปา)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนชั้น</li> <li>ความสูงอาคาร</li> </ul> <p>4.3 อาคาร C (อาคารพักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนชั้น</li> <li>ความสูงอาคาร</li> <li>จำนวนห้องพัก</li> </ul> <p>4.4 อาคาร D (อาคารพักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนชั้น</li> <li>ความสูงอาคาร</li> <li>จำนวนห้องพัก</li> </ul>	5 ชั้น ได้ดิน 1 ชั้น 16.55 เมตร 42 ห้อง ร้านค้า 3 ห้อง  อาคารสูง 1 ชั้น 3.45 เมตร  อาคารสูง 7 ชั้น 22.85 เมตร 150 ห้อง  อาคารสูง 7 ชั้น 22.85 เมตร 150 ห้อง	- - - ห้องประชุม และ ห้องจัดเลี้ยง  อาคารสูง 2 ชั้น 7.10 เมตร  - - 121 ห้อง  - - 121 ห้อง	จากเดิมโครงการจัดให้มีร้านค้าจำนวน 3 ร้าน โดยจะขอเปลี่ยนแปลงเป็นห้องประชุม และห้องสำหรับจัดเลี้ยง  ปรับเพิ่มจำนวนชั้นขึ้น 1 ชั้น และความสูงขึ้น 3.65 เมตร (ยังไม่เปิดให้บริการ)  ปรับขนาดห้องพักให้มีความกว้างเพิ่มขึ้นส่งผลให้จำนวนห้องพักลดลง 29 ห้อง จำนวนชั้นและความสูงอาคารไม่เปลี่ยนจากเดิม  ปรับขนาดห้องพักให้มีความกว้างเพิ่มขึ้นส่งผลให้จำนวนห้องพักลดลง 29 ห้อง จำนวนชั้นและความสูงอาคารไม่เปลี่ยนจากเดิม

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565  
ตารางที่ 2.9-1 (ต่อ) สรุปการเปลี่ยนแปลงการให้ประโยชน์โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน

รายละเอียด	เสนอในรายงาน EIA เดิม	ส่วนที่จะขอ เปลี่ยนแปลง	หมายเหตุ
4.5 อาคาร E (ส่วนห้องอาหาร)	อาคารสูง 2 ชั้น 8.10 เมตร	อาคารสูง 2 ชั้น 9.25 เมตร	จำนวนชั้นไม่เปลี่ยนแปลงโดยจะขอ ปรับความสูงเพิ่มขึ้น 1.15 เมตร
4.6 อาคาร F (ส่วนเด็กเล่น)	อาคารสูง 2 ชั้น 3.05 เมตร	-	ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม
4.7 อาคาร G (ส่วนนันทนาการ)	อาคารสูง 1 ชั้น 4.10 เมตร	-	ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม
4.8 อาคาร H (ส่วนห้องเครื่อง)	อาคารสูง 1 ชั้น 7.90 เมตร	-	ไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม
5. จำนวนคน • ผู้พักอาศัย • เจ้าหน้าที่	1,117 คน 1,062 คน 55 คน	714 คน 564 คน 150 คน	เนื่องจากจำนวนห้องพักลดลง 60 ห้อง ส่งผลให้จำนวนคนในโครงการลดลง 403 คน
6. ระบบน้ำใช้ • ปริมาณน้ำใช้ • ขนาดถังเก็บน้ำใช้	300.78 ลบ.ม./วัน 1,634 ลบ.ม.	300.78 ลบ.ม./วัน 1,634 ลบ.ม.	อัตราการใช้น้ำลดลง 37.22 ลบ.ม. ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการใช้น้ำเดิมขนาด ถังเก็บน้ำใช้จึงไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม
7. ระบบบำบัดน้ำเสีย • ปริมาณน้ำเสีย • ขนาดระบบบำบัด	238.86 ลบ.ม./วัน 380 ลบ.ม.	210.85 ลบ.ม./วัน 380 ลบ.ม.	ปริมาณน้ำเสียลดลง 28.01 ลบ.ม. โดยจะ ขอปรับลดขนาดความจุของระบบบำบัด น้ำเสียคงเดิม ส่วนตำแหน่งและระบบ รวบรวมน้ำเสียไม่เปลี่ยนแปลง
8. ระบบจัดการขยะมูลฝอย • ปริมาณมูลฝอย • ขนาดห้องพักมูลฝอยรวม	3.40 ลบ.ม./วัน 27.72 ลบ.ม.	3.78 ลบ.ม./วัน 27.72 ลบ.ม.	อัตราการเกิดมูลฝอยเพิ่มขึ้น 0.38 ลบ.ม. โดย ห้องพักมูลฝอยสามารถเก็บได้ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ซึ่งเพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เพิ่มขึ้น
9. ที่จอดรถ	108 คัน	ที่จอดรถปกติ 101 คัน (รวมที่จอดรถ ผู้พิการ 3 คัน)	จำนวนที่จอดรถลดลงจากเดิม โดยปรับลดที่ จอดรถด้านหน้าอาคาร A จำนวน 3 คันเนื่องจาก จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 3 จุด