

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดระยองเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ที่มีการคมนาคมสะดวกและกิจกรรมการท่องเที่ยวหลากหลายประเภท อันนำมาสู่ความเจริญของท้องถิ่น จึงทำให้ในปัจจุบันมีอัตราการเจริญเติบโต และการขยายตัวของเศรษฐกิจในด้านการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น ส่งผลถึงการบริการที่เพิ่มขึ้นทั้งทางด้านสถานที่พัก และการให้บริการด้านต่างๆ ในการนี้บริษัท ภูผาธารา จำกัด ได้มีการพัฒนาโครงการภูผาธารา บนพื้นที่ประมาณ 30-2-54.90 ไร่ ตั้งอยู่ที่ 99/5 หมู่ที่ 2 ถนนเพ-แกลง-กร่ำ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ซึ่งมีจำนวนห้องพัก 205 ห้อง ประกอบด้วย (1) อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (2) อาคารสปา จำนวน 4 อาคาร (3) อาคารร้านอาหาร จำนวน 1 อาคาร (4) อาคารสันทนาการเด็ก จำนวน 1 อาคาร (5) อาคาร Sub-Station จำนวน 2 อาคาร (6) สระว่ายน้ำ จำนวน 2 แห่ง และมีที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมด 117 คัน ซึ่งโครงการภูผาธารา เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/8526 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2551 ภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/2561 ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555 ภาคผนวก ก-2 (บริษัทได้ทำการจดทะเบียนบริษัทภูผาธารา เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2563 ที่ผ่านมารายละเอียดดังภาคผนวก ก-3 นอกจากนี้โครงการได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมโดยใช้ชื่อว่า ระยอง แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา รายละเอียดดังภาคผนวก ก-4

โครงการ ภูผาธารา จึงได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 เป็นหน่วยงานกลาง Third party ในการตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานตามที่กำหนดในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการภูผาธารา ในระยะดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดระยอง) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ช่วงดำเนินการ) เสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดระยอง) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-6

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการภูผาธารา ของบริษัท ภูผาธารา จำกัด ตั้งอยู่ที่ 99/5 หมู่ที่ 2 ถนนเพ-แกลง-กร้า ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง 21190 ดังรูปที่ 1-1 ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-7 สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ทางหลวงหมายเลข 3145 (เพ-แหลมแม่พิมพ์) ฝั่งตรงข้ามบางส่วนเป็นพื้นที่โรงงานตะวันออกพัฒนา ซึ่งเป็นโรงงานแต่งแร่ทรายแก้วบางส่วนเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่ดินของบริษัท วิไลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะพัฒนาไปเป็นบ้านจัดสรรบางส่วน และจรดชายฝั่งทะเลอ่าวไทยบางส่วน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยและพื้นที่สวนวังแก้ว รีสอร์ท
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ที่ดินของบริษัท วิไลลักษณ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะพัฒนาไปเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 14 ชั้น และบ้านจัดสรร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างของเอกชน



รูปที่ 1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการครั้งนี้ โครงการภูผาธารา ยังคงมีประเภทการใช้อาคารเป็นโครงการโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 205 ห้องตามเดิม แต่จะมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในส่วน of พื้นที่โครงการจากเดิมที่มีขนาด 30-2-54.90 ไร่ หรือ 49,019.60 ตารางเมตร เป็นขนาด 31-8-16 ไร่ หรือ 50,464.80 ตารางเมตร รวมถึงรายละเอียดในส่วน of รูปแบบ จำนวน และตำแหน่ง of อาคารภายในโครงการ ซึ่งภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการประกอบด้วย (1) อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (2) อาคารสปา จำนวน 4 อาคาร (3) อาคารร้านอาหาร จำนวน 1 อาคาร (4) อาคารสันทนาการเด็ก จำนวน 1 อาคาร (5) อาคาร Sub-Station จำนวน 2 อาคาร (6) สระว่ายน้ำ จำนวน 2 แห่ง และมีที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมด 117 คัน

1.4 การบำบัดน้ำเสีย

ในช่วงดำเนินการจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ประมาณ 263.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 3 ชุด ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียได้ 317 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น

- 1) อาคารโรงแรมโครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Extended Aeration จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียได้ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- 2) อาคารร้านอาหารจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Fix Film Aeration ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียได้ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- 3) อาคารสันทนาการเด็กจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Fix Film Aeration ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียได้ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน

โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจะประกอบด้วยถังตกไขมันเพื่อตกไขมันออกจากน้ำเสียก่อนไหลเข้าสู่ถังแยกกากตะกอน โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้วจะถูกฆ่าเชื้อที่อาจปนเปื้อนออกมาด้วยระบบ UV หลังจากนั้นจะถูกนำไปรดน้ำต้นไม้และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

1.5 การระบายน้ำ

ในช่วงดำเนินการมีปริมาณขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการประมาณ 2.47 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการได้จัดให้มีห้องพักขยะรวม มีความจุ 26.7 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจะมีการเก็บขยะและทำความสะอาดทุกวันในตอนเช้า และเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยไปพักเก็บไว้ที่ห้องพักขยะบริเวณชั้น 1 ของอาคารโรงแรม ซึ่งโครงการได้จัดให้มีห้องพักขยะและสามารถแยกรองรับความจุมูลฝอยเปียก 14.3 ลูกบาศก์เมตร และมูลฝอยแห้ง 26.7 ลูกบาศก์เมตร โดยที่ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีท่อรวบรวมน้ำเสียจากการทำความสะอาดห้องพักขยะมูลฝอยต่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียกลาง ซึ่งทางโครงการได้ประสานงานให้ทางเทศบาลตำบลสุนทรภู์รับไปกำจัดต่อไป

1.6 ระบบการจราจร

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) จนถึงทางแยกถนน 3192 เลี้ยวขวาไปตามทางหมายเลข 3192 (ท่าเรือ-แกลง) ประมาณ 3 กม. จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าทางหลวงหมายเลข 3145 (เพ-แหลมแม่พิมพ์) ประมาณ 4 กม. จะถึงโครงการตั้งอยู่ขวามือ

สำหรับการจราจรภายในพื้นที่โครงการ แผนผังระบบจราจรของโครงการ ได้ออกแบบให้มีทางเข้า-ออก โครงการเป็นถนน คสล. กว้าง 12.00 ม. ทางด้านทิศเหนือเชื่อมต่อกับถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ภายในโครงการมีการเดินทางรถแบบ 2 ทาง (Two Way)

1.7 ระบบไฟฟ้า

ในช่วงดำเนินการจะมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 3,830 KVA โดยโครงการได้กระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาซอยตำบลกร่ำ ด้วยระบบจ่ายไฟฟ้าแรงสูง 22 KVA ผ่าน Transformer ชนิด Cast Resin ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด และ 450 KVA จำนวน 2 ชุด ซึ่งหม้อแปลงจะทำหน้าที่แปลงกระแสไฟฟ้าแรงสูงเป็นไฟฟ้าแรงต่ำขนาด 400/230 V เข้าสู่ตู้ MDB ที่มีระบบป้องกันตามมาตรฐานของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) และจ่ายให้กับอาคารต่างๆ ภายในโครงการต่อไป

สำหรับในกรณีฉุกเฉินที่การจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาซอยตำบลกร่ำ ขัดข้อง โครงการมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าซึ่งใช้น้ำมันดีเซลขนาด 1,375 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 150 KVA จำนวน 2 ชุด ซึ่งปริมาณน้ำมันสำรองเพียงพอที่เครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะจ่ายกระแสไฟฟ้าได้นานประมาณ 8 ชม.

1.8 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

(1) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศที่ใช้สำหรับอาคาร โรงแรมจะเป็นระบบ Chilled Water System ขนาด 375 ตันจำนวน 3 ตัว เครื่องสลับกันทำงาน และสำหรับกลุ่มอาคาร Spa Villa, Pool Villa และภัตตาคาร จะใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type)

(2) ระบบระบายอากาศ การระบายอากาศในส่วนต่างๆ ภายในอาคาร โครงการ จะพิจารณาให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติให้มากที่สุด โดยอาศัยการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม สำหรับพื้นที่ที่ไม่สามารถระบายอากาศตามธรรมชาติได้ ก็จะใช้การระบายอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ

1.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเป็นระบบที่ได้จัดเตรียมไว้ให้สอดคล้องตามมาตรฐานของ NFPA (Nation Fire Protection Association) และมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (ว.ส.ท.) โดยระบบจะประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) แหล่งน้ำสำรองดับเพลิง โครงการมีการสำรองน้ำใช้ดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร โรงแรมในปริมาณ 227.2 ลูกบาศก์เมตร และการจ่ายน้ำดับเพลิงจะมีอัตรา 750 แกลลอน/นาทิจ หรือ 47.3 ลิตร/วินาที น้ำสำรองดับเพลิงจะสามารถใช้ดับเพลิงได้นาน 80 นาที

(2) ระบบท่อน้ำ (Stand Pipe System) ของอาคารโรงแรมใช้ระบบท่อเปียก (Wet Pipe System) ซึ่งเป็นระบบที่มีน้ำอยู่ภายในท่อที่มีความดันพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา โดยติดตั้งจากชั้นต่ำสุดไปถึงชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมกับท่อประธานส่งน้ำ และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

(3) ชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ทำหน้าที่สูบน้ำในขณะเกิดอัคคีภัยและเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน (Jockey Pump) ที่จะทำการรักษาความดันภายในระบบท่อน้ำดับเพลิงขณะที่ไม่มีอัคคีภัย

(4) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้าโครงการ เพื่อรับน้ำสำหรับดับเพลิงจากรถดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดเคลื่อนที่

(5) หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler Head) ได้ออกแบบให้มีระบบ Sprinkler ครอบคลุมพื้นที่ทุกชั้น และทุกอาคาร

(6) ตู้สายดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ภายในตู้ ประกอบด้วย ท่อน้ำดับเพลิงพร้อมสายน้ำดับเพลิง ขนาด Ø 1" ยาว 100 ฟุต (30 ม.) สายน้ำดับเพลิงขนาด Ø 2.5" ยาว 30 ม. ถึงดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้งขนาด

15 ปอนด์ 1 ถึง ขวาน 1 อัน และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด Ø 0.25 นิ้ว โดยจะติดตั้งบริเวณบันไดหนีไฟ และโถงลิฟท์ทุกชั้นของอาคารโรงแรม บริเวณบันได และห้องพักกลุ่มอาคาร Spa และอาคารร้านอาหาร

(7) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ประกอบด้วย ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง (ABC) ขนาด 15 ปอนด์ ติดตั้งภายในตู้สายน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิงชนิด CO₂ ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งภายในตู้ถังดับเพลิงแบบมือถือ โดยติดตั้งบริเวณห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และห้องสื่อสาร

(8) บันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟของอาคารโรงแรมมีจำนวน 3 บันได ประกอบด้วย 1 2 และ 4 สามารถขึ้นลงจากชั้นที่ 11 ถึงชั้นที่ 1 โดยบันไดแต่ละแห่งมีลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผ่นกันไฟ โดยรอบ

(9) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

- แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP) ติดตั้งในห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นที่ 1 ของอาคารโรงแรม

- ชุดกดแจ้งเหตุ (Manual Station) จะติดตั้งบริเวณทางเดินหนีไฟ ซึ่งจะทำงานโดยเมื่อมีคนกดปุ่มสวิตช์ สัญญาณจะส่งไปที่แผงควบคุม (FCP) ซึ่งเครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Alarm Bell) ซึ่งติดตั้งอยู่กับชุดกดแจ้งเหตุ

- อุปกรณ์แจ้งเหตุ (Alarm Bell) ซึ่งสามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ยินเสียงอย่างทั่วถึง อุปกรณ์สัญญาณจะเป็นแบบกระดิ่ง โดยจะติดตั้งอยู่กับชุดกดแจ้งเหตุ

- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันชนิดโฟโตอิเล็กทริก (Photoelectric Type) มีการติดตั้งในห้องพักแขก ห้องเก็บของสำนักงาน ห้องเครื่อง ทางเดิน โถงลิฟท์ สำนักงาน ล็อบบี้ และโถงลิฟท์ดับเพลิง

- เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนแบบอุณหภูมิคงที่ (Fix Temperature Type) มีการติดตั้งบริเวณห้องซักผ้า ห้องน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องครัว และลานจอดรถ

(10) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light) ตัวอักษรมีความสูง 0.2 ม. ติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออก โถงทางเดิน และบันไดทุกชั้นของทุกอาคาร

(11) ไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) ซึ่งใช้แบตเตอรี่ ติดตั้งภายในห้องพักแขก โถงทางเดิน บันได ที่จอดรถ ผังบริเวณทางเข้า-ออกของทุกอาคาร

(12) ลิฟท์ดับเพลิง มีจำนวน 2 ตัว สามารถจอดได้ทุกชั้นของอาคารในขณะเกิดเพลิงไหม้

(13) ทางหนีไฟทางอากาศ บนชั้นดาดฟ้าของอาคาร โรงแรม จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศที่ดาดฟ้าชั้น 11 ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางเมตร

(14) จุฬารวมคน จุฬารวมคนที่จัดเตรียมไว้มีจำนวน 4 จุด พื้นที่รวมประมาณ 1,428.11 ตร.ม. ประกอบด้วย

- | | |
|---|------------------------------|
| - จุดที่ 1 บริเวณทางด้านทิศเหนือของอาคารโรงแรม | มีพื้นที่ประมาณ 258.06 ตร.ม. |
| - จุดที่ 2 บริเวณทางด้านทิศใต้ของอาคารโรงแรม | มีพื้นที่ประมาณ 632.45 ตร.ม. |
| - จุดที่ 3 บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของอาคารโรงแรม | มีพื้นที่ประมาณ 147.60 ตร.ม. |
| - จุดที่ 4 บริเวณทิศตะวันออกของอาคารร้านอาหาร | มีพื้นที่ประมาณ 390 ตร.ม. |

1.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการภูผารายาเป็นโครงการโรงแรมและที่พักตากอากาศที่เน้นสภาพธรรมชาติและความร่มรื่นของพื้นที่มีการออกแบบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ 15,115.5 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยประมาณ 36.9 ตารางเมตร/คน โดยพื้นที่สีเขียวจะอยู่ที่พื้นล่างทั้งหมดและเป็นไม้ยืนต้นประมาณ 9,573 ตารางเมตร ประกอบด้วยไม้ยืนต้น เช่น ชมพูพันธุ์ทิพย์ พิกุล อินทนิลน้ำ ปาล์ม ประดู่บ้านพี่จั่น มะพร้าว มะขาม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีไม้พุ่มและไม้คลุมดินบริเวณพื้นล่างของพันธุ์ไม้ยืนต้น ได้แก่ ชบา หนามผีเสื้อเมฆ หูปลาช่อน หางกระรอก หญ้าวลน้อย ผกากรองต้น และกระดุมทองเลื้อย เป็นต้น