

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 มีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่าในระยะยาว ไปเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โครงการ เซ็นทารา 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 เป็นอาคารบริการสปา และออกกำลังกาย (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 เซ็นทรัลพลาซ่า 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 ขับตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

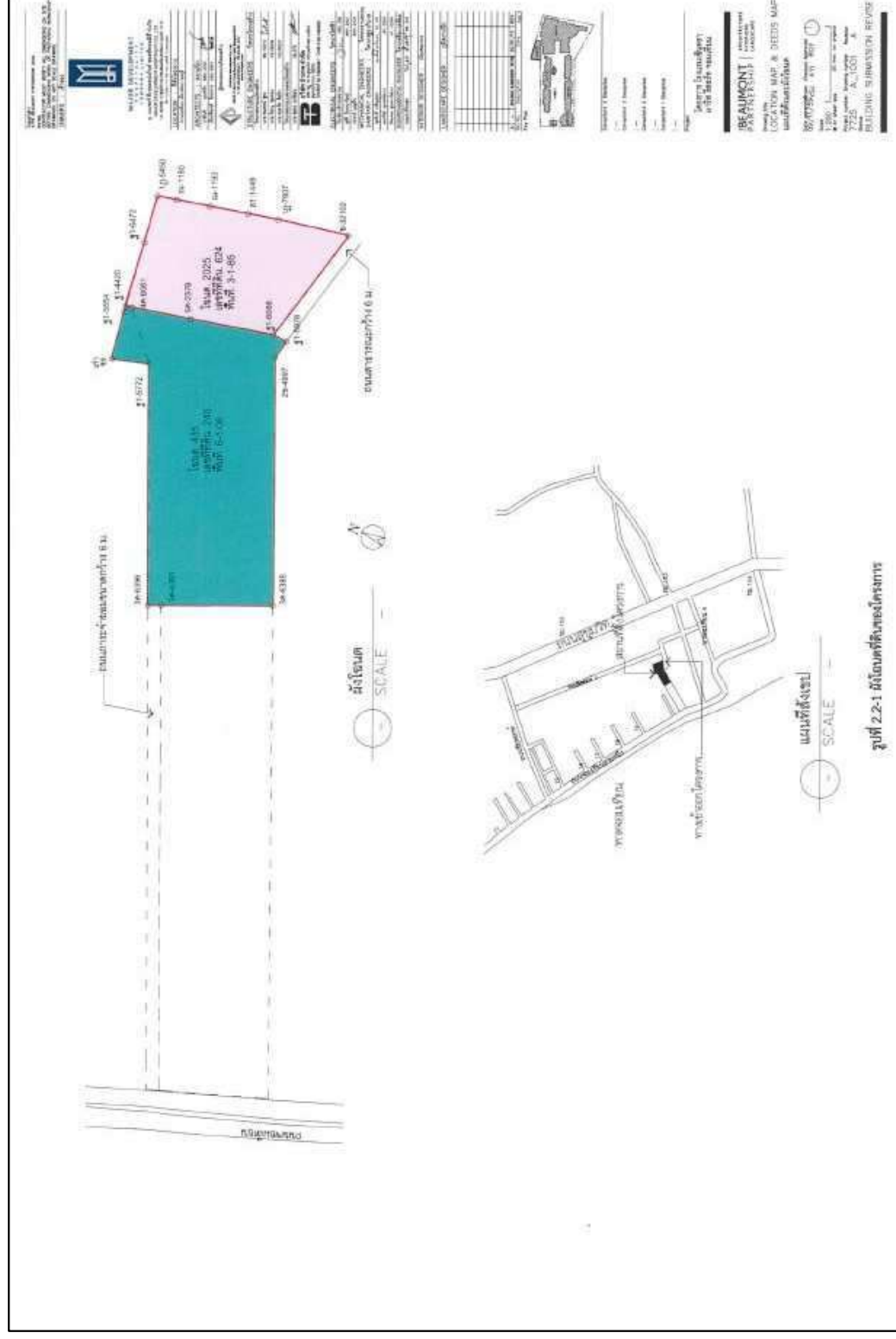
- การเดินทางมาจากทิศใต้ หรือผู้ที่เดินทางมาจากหาดจอมเทียนและสัตหีบ

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าเข้าตัวเมืองพัทยา โดยให้เลี้ยวซ้ายเข้าถนนนาจอมเทียน 4 มุ่งหน้าสู่ชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวา อีกครั้ง เข้าสู่ถนนชัยพฤกษ์ 3 ขับตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

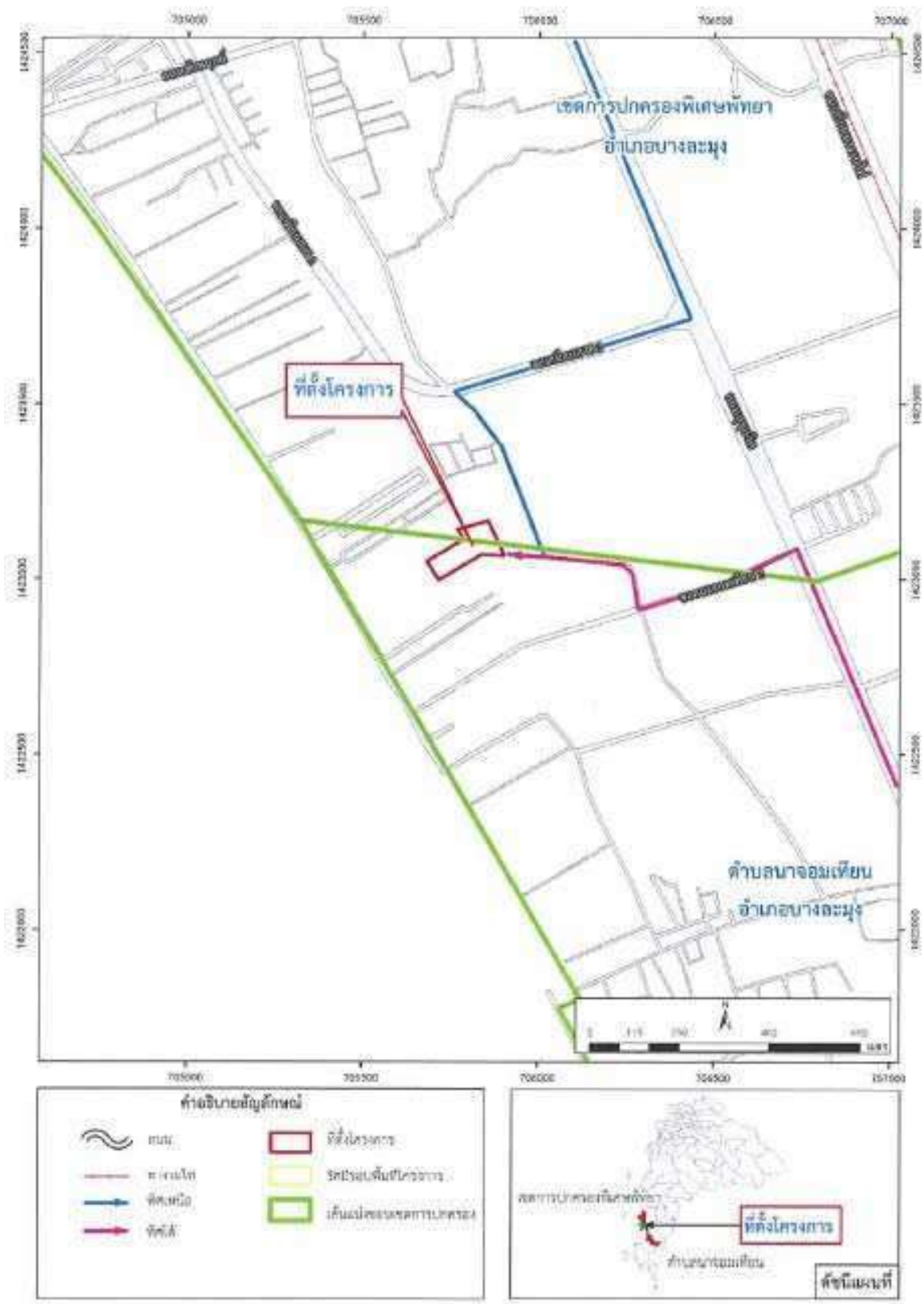
- การเดินทางจากทิศตะวันออก หรือผู้ที่เดินทางมาจากหนองปรือ และระยอง

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางหลัก โดยใช้เส้นทางที่มุ่งหน้าเข้าถนนสุขุมวิทผ่านตัวเมืองพัทยามุ่งหน้าหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนชัยพฤกษ์ มุ่งหน้าไปยังชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยชัยพฤกษ์ 3 ขับตรงไป โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

ผังที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 2.2-2



รูปที่ 2.2-1 ฟังก์ชันที่ดินของโครงการ



รูปที่ 2.2-2 พื้นที่ตั้งโครงการและเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

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 ซาเลต์ 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 ห้องซักрид 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 ห้องพัสดุฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 7 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 16 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย 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 ห้องพัสดุฝอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 2-6 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 111 ห้อง (ชั้นที่ 2-5 ชั้นละ 23 ห้อง ส่วนชั้นที่ 6 จำนวน 19 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได เป็นต้น
- ชั้นที่ 7 ใช้เป็นห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 16 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย 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

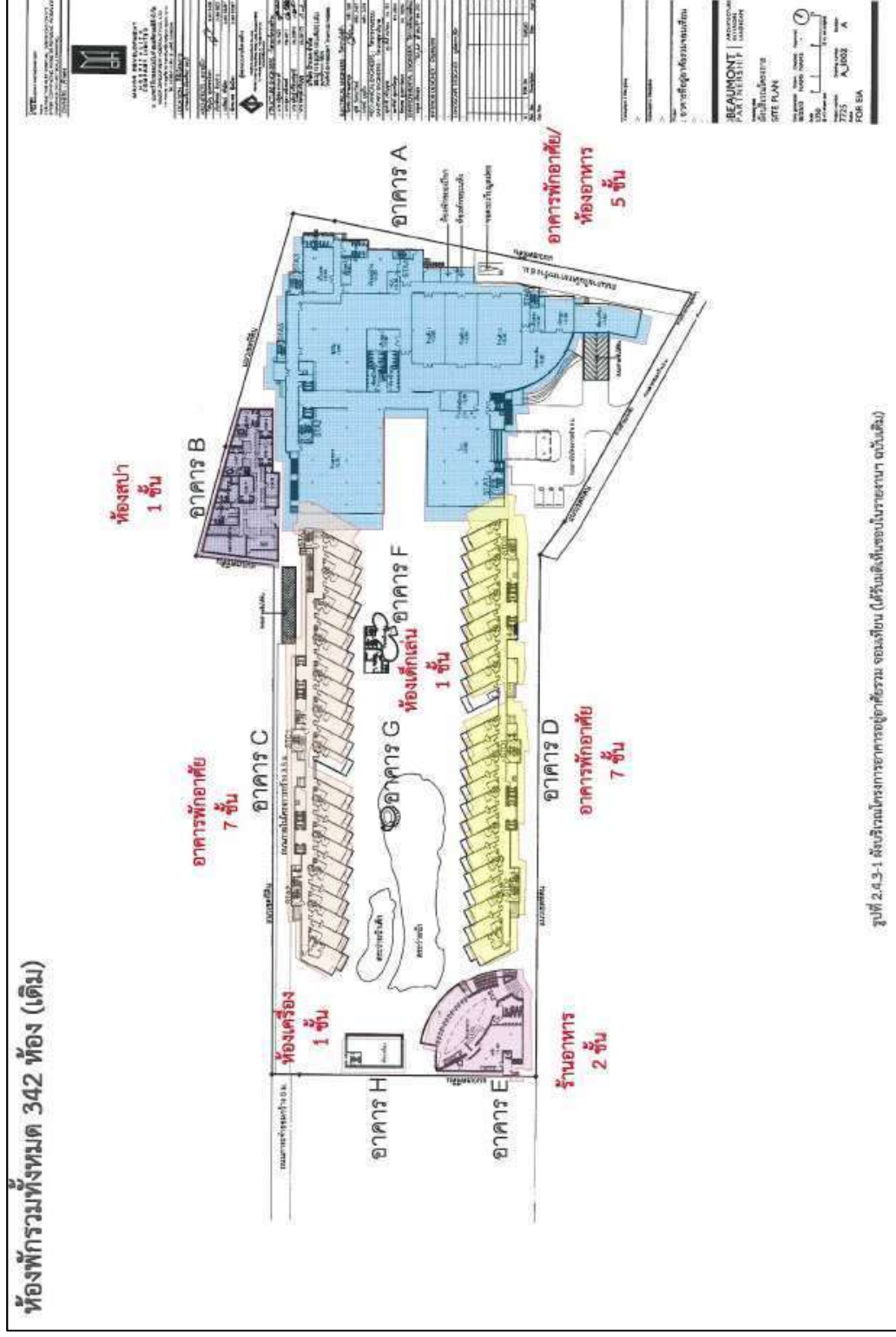
“ข้อ 9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ”

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

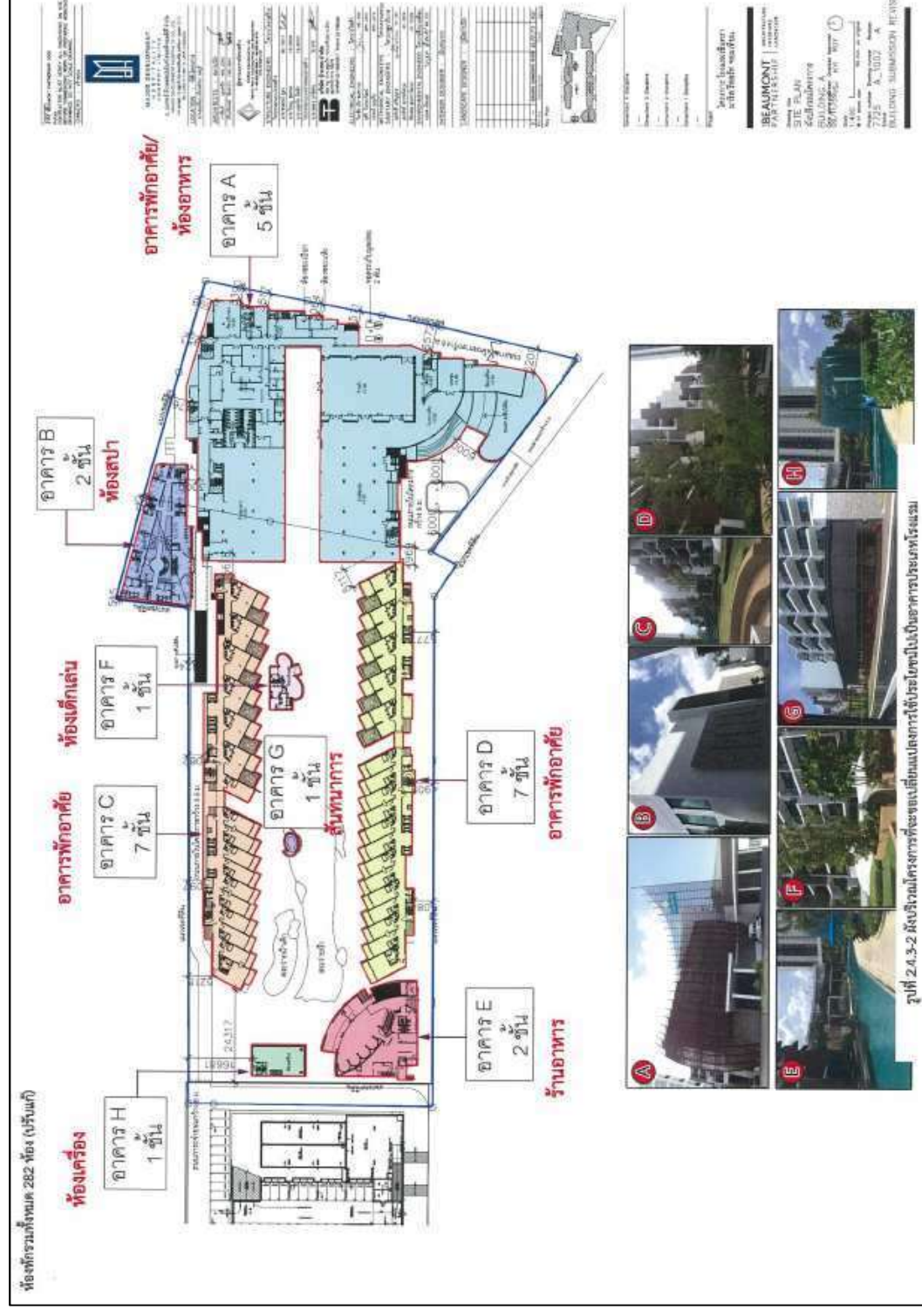
รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566



รูปที่ 2.4.3-1 แผนผังโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฉบับเดิม)

รายงานผลการปฏิบัติงานมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการอาคารอยู่รวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระหว่างดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - มิถุนายน 2566



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

ตารางที่ 2.4.3-1 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับ โครงการเช่นทราวิส รีสอร์ท จอมเทียน

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร |
|--|--|---|--|--|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเช่นทราวิส รีสอร์ท 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 |
| อัตราส่วนพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) | ร้อยละ 54.91 > ร้อยละ 30 (สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม) | ร้อยละ 53.29 > ร้อยละ 10 (สำหรับอาคารสาธารณะ) | | อัตราส่วนพื้นที่ว่างที่ว่างปรับลดลงเพียงเล็กน้อยแต่สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) สำหรับอาคารสาธารณะ |

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|--|---|--|-------------------------------------|---|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | | |
| 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 เนื่องจากจากรวมพื้นที่ห้องพักบางห้องไว้ด้วยกัน |
| 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"> เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นรูปแบบโรงแรม และปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ พื้นที่ใช้สอยลดลง 70 ตารางเมตร |
| ใต้ดิน | <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถ 105 คัน ห้องเช่า โกงลิฟต์/โถงบันได พื้นที่ใช้สอย 3,527 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถจำนวน 101 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน) ห้องเช่า โกงลิฟต์/โถงบันได ห้องเก็บของ สำนักงาน ห้องน้ำและห้องซักรีด | | <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถลดลง 4 คัน เนื่องจากต้องขยายขนาดที่จอดรถเดิมเป็นที่จอดรถผู้พิการ ปรับปรุงลิฟต์ 1 ชุดเป็นลิฟต์ผู้พิการ |

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

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

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|------------------------------|---|---|--|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทราเมารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | |
| ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 5 (ต่อ) | พักมูลฝอย โถงลิฟต์และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร | ห้องพักมูลฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร | • พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง |
| ชั้นที่ 4 | • ห้องพักอาศัย 14 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้องพักมูลฝอย โถงลิฟต์และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร | • ห้องพักโรงแรม 11 ห้อง และห้องพักผู้พิการ 3 ห้อง รวมจำนวนห้องพัก 14 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้าห้องแม่บ้าน ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร | • เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ห้องพักเป็นโรงแรม • เปลี่ยนห้องพักจำนวน 3 ห้อง เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการ • พื้นที่ใช้สอย ไม่เปลี่ยนแปลง |
| ชั้นหลังคา | • ห้องเครื่องลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร | • ห้องเครื่องลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร | • พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่ชนดาดฟ้า ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร |
| อาคาร B | อาคารบริการสปา และออกกกำลังกาย สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.45 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 354 ตารางเมตร | อาคารบริการสปา และออกกกำลังกาย สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.10 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 891 ตารางเมตร | • เพิ่มจำนวนชั้นขึ้น 1 ชั้น • พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 537 ตารางเมตร • ยังไม่เปิดให้บริการ |
| ชั้นที่ 1 | • พื้นที่ออกกกำลังกาย ห้องสปา และห้องน้ำ • พื้นที่ใช้สอยรวม 354 ตารางเมตร | • ห้องสปา สำนักงานของสปา โถงต้อนรับ/ทางเดิน และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า | • เพิ่ม function ในส่วนห้องสปา และพื้นที่สำนักงานของสปา |

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่อาคาร |
|----------------------------------|---|---|---|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทรากริสรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | |
| ชั้นที่ 1 (ต่อ) ชั้นที่ 2 | | <ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยรวม 495 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 141 ตารางเมตร |
| | <ul style="list-style-type: none">ไม่มี | <ul style="list-style-type: none">ห้องสปา ห้องออกกำลังกาย ทางเดิน และห้องน้ำพื้นที่ใช้สอยรวม 396 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none">เพิ่ม function ในส่วนห้องสปา ย้ายห้องออกกำลังกายมาไว้ที่ชั้นที่ 2พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 396 ตารางเมตร |
| อาคาร C | อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 150 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,580 ตารางเมตร | อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 121 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,460 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นรูปแบบโรงแรม โดยรวมพื้นที่บางห้องเข้าด้วยกัน ทำให้จำนวนห้องลดลงปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการพื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 1 | <ul style="list-style-type: none">ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none">ห้องพัก โรงแรมจำนวน 17 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรมรวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลงพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|-------------|---|--|--|--|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทรากริสรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | โครงการเสริมทรากริสรีสอร์ท จอมเทียน | |
| ชั้นที่ 2 | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโฉงบันได • พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักโรงแรมจำนวน 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโฉงบันได • พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักลำหรับโรงแรม • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
| ชั้นที่ 3-6 | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 88 ห้อง (ชั้นที่ 3-5 ชั้นละ 23 ห้อง ส่วนชั้นที่ 6 จำนวน 19 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโฉงบันได • พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักลโรงแรมทั้งหมด 72 ห้อง (ชั้น 3,4 ชั้นละ 23 ห้อง ชั้น 5, 6 ชั้นละ 13 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอยประจำชั้น ทางเดิน โฉงลิฟต์ และบันได • พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักลำหรับโรงแรม • รวมห้องพักลบางห้องในชั้น 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง | <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักลำหรับโรงแรม • รวมห้องพักลบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |
| ชั้น 7 | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักอาศัย 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย โฉงลิฟต์ และโฉงบันได • พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • ห้องพักลโรงแรมจำนวน 10 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักกุญสฝอย ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโฉงบันได • พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักลำหรับโรงแรม • รวมห้องพักลบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง | <ul style="list-style-type: none"> • เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักลำหรับโรงแรม • รวมห้องพักลบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|------------|--|---|--|--|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทามาริสรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | โครงการเสริมทามาริสรีสอร์ท จอมเทียน | |
| ชั้นหลังคา | <ul style="list-style-type: none"> ห้องเครื่องลิฟต์และโถงบันได พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ห้องเครื่องลิฟต์และโถงบันได พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่คาเฟ่ ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร | |
| อาคาร D | <p>อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับระดัพื้นถึงพื้นหลังคา 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> | <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนการให้บริการห้องพักมาเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม โดยรวมพื้นที่บางห้องเข้าด้วยกัน ทำให้จำนวนห้องลดลง ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการโรงแรม พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร | |
| ชั้น 1 | <ul style="list-style-type: none"> ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ห้องเก็บของ ห้องนำ้ โถงลิฟต์ และโถงบันได พื้นที่ใช้สอยรวม 1,261 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ห้องพักโรงแรม 18 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจําชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได พื้นที่ใช้สอยรวม 1,261 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม รวมห้องพักบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง | |

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

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

ตารางที่ 2.4.3-1 (ต่อ) สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเสริมทราการริสรสรท จอมเทียน

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|------------|---|--|---|--|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | โครงการเสริมทราการริสรสรท จอมเทียน | |
| ชั้น 7 | <ul style="list-style-type: none"> ห้องพัก 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โกงลิฟต์ และโคงบันได พื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ห้องพักโรงแรม 9 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ทางเดิน โกงลิฟต์ และโคงบันได พื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม รวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง | |
| ชั้นหลังคา | <ul style="list-style-type: none"> ห้องเครื่องลิฟต์ โคงบันได เป็นต้น พื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ห้องเครื่องลิฟต์ โคงบันได เป็นต้น พื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่คาดฟ้า ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร | |
| อาคาร E | <ul style="list-style-type: none"> อาคารบริการห้องอาหาร สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 8.1 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 638 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> อาคารบริการห้องอาหาร สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 9.25 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,075 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการบริการ ส่งผลให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม 437 ตารางเมตร ความสูงอาคารเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.15 เมตร พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร | |
| ชั้น 1 | <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องน้ำ และโคงบันได เป็นต้น | <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำพนักงาน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ | <ul style="list-style-type: none"> ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ | |

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|--------------|---|--|---|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | โครงการเสริมทรามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | |
| ชั้น 1 (ต่อ) | • พื้นที่ใช้สอยรวม 486 ตารางเมตร | และโถงบันได เป็นต้น • พื้นที่ใช้สอย 691 ตารางเมตร | • พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 205 ตารางเมตร |
| | • พื้นที่ห้องอาหาร และ โถงบันได เป็นต้น • พื้นที่ใช้สอยรวม 152 ตารางเมตร | • พื้นที่ห้องอาหาร ห้องเก็บของ และ โถงบันได เป็นต้น • พื้นที่ใช้สอยรวม 384 ตารางเมตร | • เพิ่มพื้นที่ห้องอาหาร • พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 232 ตารางเมตร |
| 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 | • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |
| 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 | • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |

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

| รายละเอียด | รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก | | | สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร |
|------------|--|--|--|---|
| | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม) | อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้) | โครงการเสริมทรามารีรีสอร์ทท จอมเทียน | |
| อาคาร H | อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร เป็นพื้นที่ห้องเครื่อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร | อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร เป็นพื้นที่ห้องเครื่อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร | อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.90 เมตร เป็นพื้นที่ห้องเครื่อง ถึงกับน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 144 ตารางเมตร | <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง |

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

2.5 การตรวจสอบโครงการกับข้อกำหนด และกฎหมาย

โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า รีสอร์ท 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) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566
ตารางที่ 2.6-2 การประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการของ โครงการเซ็นทราเมารีศรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอ
เปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ)

| รายละเอียด | จำนวนห้องพัก | จำนวนคน |
|-------------------------|--------------|---------|
| 1) ห้องพักรสำหรับโรงแรม | | |
| 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) ซึ่งที่ปรึกษาจะนำเสนอรายละเอียดในส่วนของการโครงการเซ็นทราเมารีศรีสอร์ท 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) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

โครงการโรงแรมมีปริมาณน้ำใช้รวมเท่ากับ 263.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะเก็บกักไว้ที่ถังสำรองน้ำหลักอยู่ที่ชั้นใต้ดินของอาคาร H จำนวน 2 ถัง ความจุถังละ 817 ลูกบาศก์เมตร รวมความจุถังเก็บรวม 1,634 ลูกบาศก์เมตร ใช้เป็นถังสำรองน้ำใช้และน้ำดับเพลิงรวมกัน โดยเป็นความจุสำรองน้ำใช้ 1,489 ลูกบาศก์เมตร 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 ถังเก็บน้ำหลักของโครงการสามารถสำรองน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุดได้ประมาณ 28 ชั่วโมง (1,489/52.71) มากกว่าโครงการเดิมที่สำรองได้นาน 22.5 ชั่วโมง

2.7.2 ระบบการจัดการน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

(1) ปริมาณน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่าง ๆ ของส่วนห้องพักโรงแรม ส่วนพื้นที่ห้องประชุม และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้คืออัตราการเกิดน้ำเสียไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2542) โดยความต้องการน้ำใช้ของโครงการในส่วนอุโภคบริโภคเท่ากับ 263.56 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียเท่ากับ 210.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน กำหนดให้ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการรองรับน้ำได้ 380 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) ระบบบำบัดน้ำเสีย

เนื่องจากปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการโรงแรมน้อยกว่าของโครงการเดิม ดังนั้น ระบบบำบัดน้ำเสียที่มีอยู่เดิม ซึ่งมีความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุด 380 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นหลังจากการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด 210.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการตั้งอยู่ที่อาคาร A เป็นระบบบำบัดแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) รองรับน้ำเสียจากทุกอาคาร ระบบฯ ได้รับการออกแบบให้รองรับน้ำเสียที่ปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ 250 มิลลิกรัม/ลิตร โดยระบบบำบัดน้ำเสียมีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD เท่ากับร้อยละ 92 ทำให้ BOD ที่ออกจากระบบฯ มีค่าไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

หน่วยบำบัดน้ำเสียต่าง ๆ ได้รับการออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรมที่เป็นที่ยอมรับ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ซึ่งจะมีปริมาณความสกปรกในรูปบีโอดีระบายออกไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร จะระบายผ่านระบบระบายน้ำของโครงการก่อน

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหรือนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการต่อไป นอกจากนี้โครงการจะทำการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสีย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะในส่วนของถังเติมอากาศซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการบำบัดน้ำเสีย ดังนั้นโครงการจึงออกแบบให้มีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 2 ชุด และสำรองจำนวน 1 ชุด ซึ่งเครื่องเติมอากาศทุกชุด จะได้รับการดูแลรักษา และตรวจสอบทุก 6 เดือน และแต่ละชุดจะมีไฟแสดงสถานะการทำงาน หากพบว่า มีชุดใดเสีย โครงการจะรีบดำเนินการแก้ไขทันที

(3) ระบบกำจัดละอองน้ำเสีย (Acrosol)

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/นาที ระยะสูบ 10 เมตร เพื่อสูบน้ำจากชั้นใต้ดินขึ้นไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะ เช่นเดียวกับโครงการเดิมดังรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับเดือน พฤศจิกายน 2556

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. |

โครงการขอรับบริการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครจอมเทียน เมื่อพิจารณาความพอเพียงของห้องพักรวมของโครงการพบว่าภายหลังการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเป็นอาคาร โรงแรม โครงการมีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้น 3.73 ลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 0.33 ลูกบาศก์เมตร

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

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 ชั้น และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (สามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งอาคาร

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

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) มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนที่อยู่ในกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนที่ออกจากอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลของโครงการเป็นผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการ ควบคุมการปฏิบัติตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย 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 ได้จัดระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการเช่นเดิมโดยไม่ได้เปลี่ยนแปลงระบบการเดินรถภายในโครงการที่ได้เคยเสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบโดยได้จัดให้มีทางเข้า-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 - มิถุนายน 2566 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) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566
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 เพื่อให้รากเจริญเติบโตและรากยึดเกาะกับดินไม่โคล่นล้มง่าย

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) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566

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 รีสอร์ท 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 - มิถุนายน 2566
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"> FAR พื้นที่ปกคลุม พื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว | 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"> จำนวนชั้น ความสูงอาคาร จำนวนห้องพัก ส่วนอื่นๆ <p>4.2 อาคาร B (ส่วนสปา)</p> <ul style="list-style-type: none"> จำนวนชั้น ความสูงอาคาร <p>4.3 อาคาร C (อาคารพักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> จำนวนชั้น ความสูงอาคาร จำนวนห้องพัก <p>4.4 อาคาร D (อาคารพักอาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> จำนวนชั้น ความสูงอาคาร จำนวนห้องพัก | 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 (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566
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 รวมรวมน้ำเสียไม่เปลี่ยนแปลง |
| 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 ห้องพักมูลฝอยสามารถเก็บได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ซึ่งเพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เพิ่มขึ้น |
| 9. ที่จอดรถ | 108 คัน | ที่จอดรถปกติ 101 คัน (รวมที่จอดรถ ผู้พิการ 3 คัน) | จำนวนที่จอดรถลดลงจากเดิม โดยปรับลดที่ จอดรถด้านหน้าอาคาร A จำนวน 3 คันเนื่องจาก จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 3 จุด |