

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 เซ็นทารามรีส 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 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 ขับตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

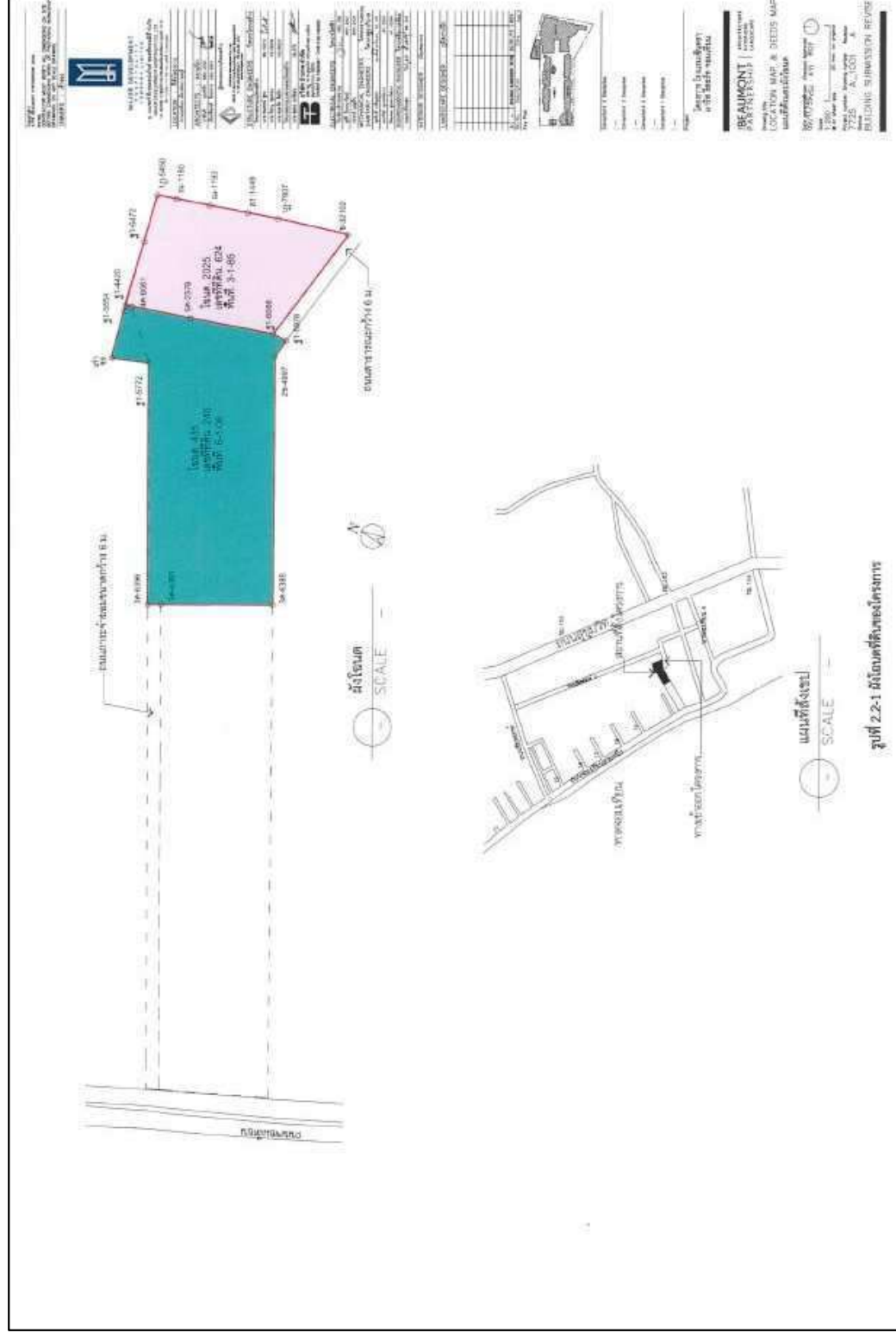
- การเดินทางมาจากทิศใต้ หรือผู้ที่เดินทางมาจากหาดจอมเทียนและสัตหีบ

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าเข้าตัวเมืองพัทยา โดยให้เลี้ยวซ้ายเข้าถนนนาจอมเทียน 4 มุ่งหน้าสู่ชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวา อีกครั้ง เข้าสู่ถนนชัยพฤกษ์ 3 ขับตรงไปโครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

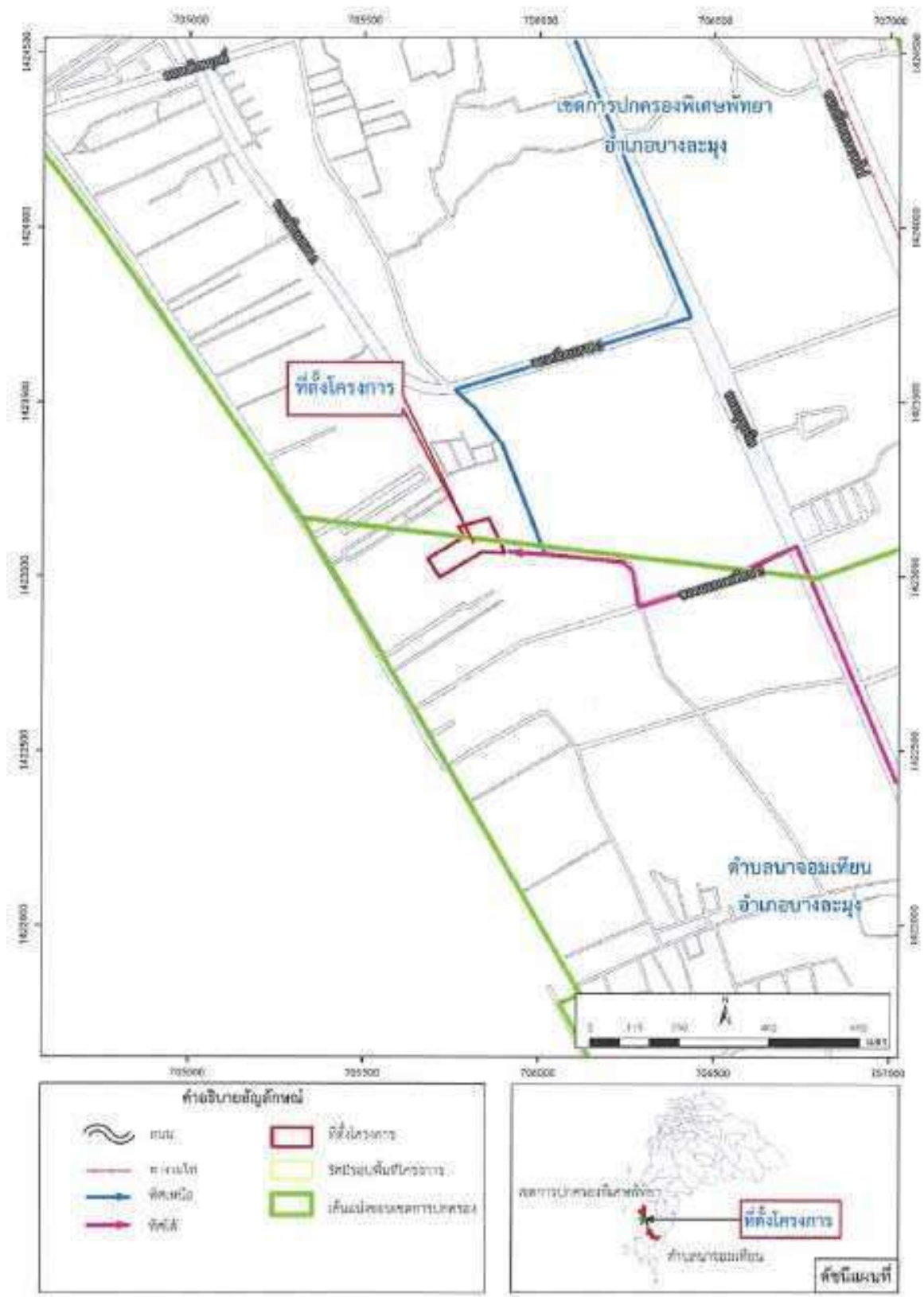
- การเดินทางจากทิศตะวันออก หรือผู้ที่เดินทางมาจากหนองปรือ และระยอง

สามารถเลือกใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทเป็นเส้นทางหลัก โดยใช้เส้นทางที่มุ่งหน้าเข้าถนนสุขุมวิทผ่านตัวเมืองพัทยามุ่งหน้าหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนชัยพฤกษ์ มุ่งหน้าไปยังชายหาดจอมเทียน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยชัยพฤกษ์ 3 ขับตรงไป โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

ผังที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 2.2-2



รูปที่ 2.2-1 ปัจจัยลดที่ดินของโครงการ



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 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 (อาคารบริการสปาและออกกำลังกาย) 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) คำนวณได้ดังนี้

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

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

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

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

$$= 1.82$$

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 คำนวณได้ดังนี้

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

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

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

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

$$= 30.11\%$$

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 (อาคารโรงแรม) 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 (อาคารโรงแรม) สูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.15 เมตร มีห้องพักทั้งหมด 121 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 8,460 ตารางเมตร

(2.4) อาคาร D (อาคารโรงแรม) 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

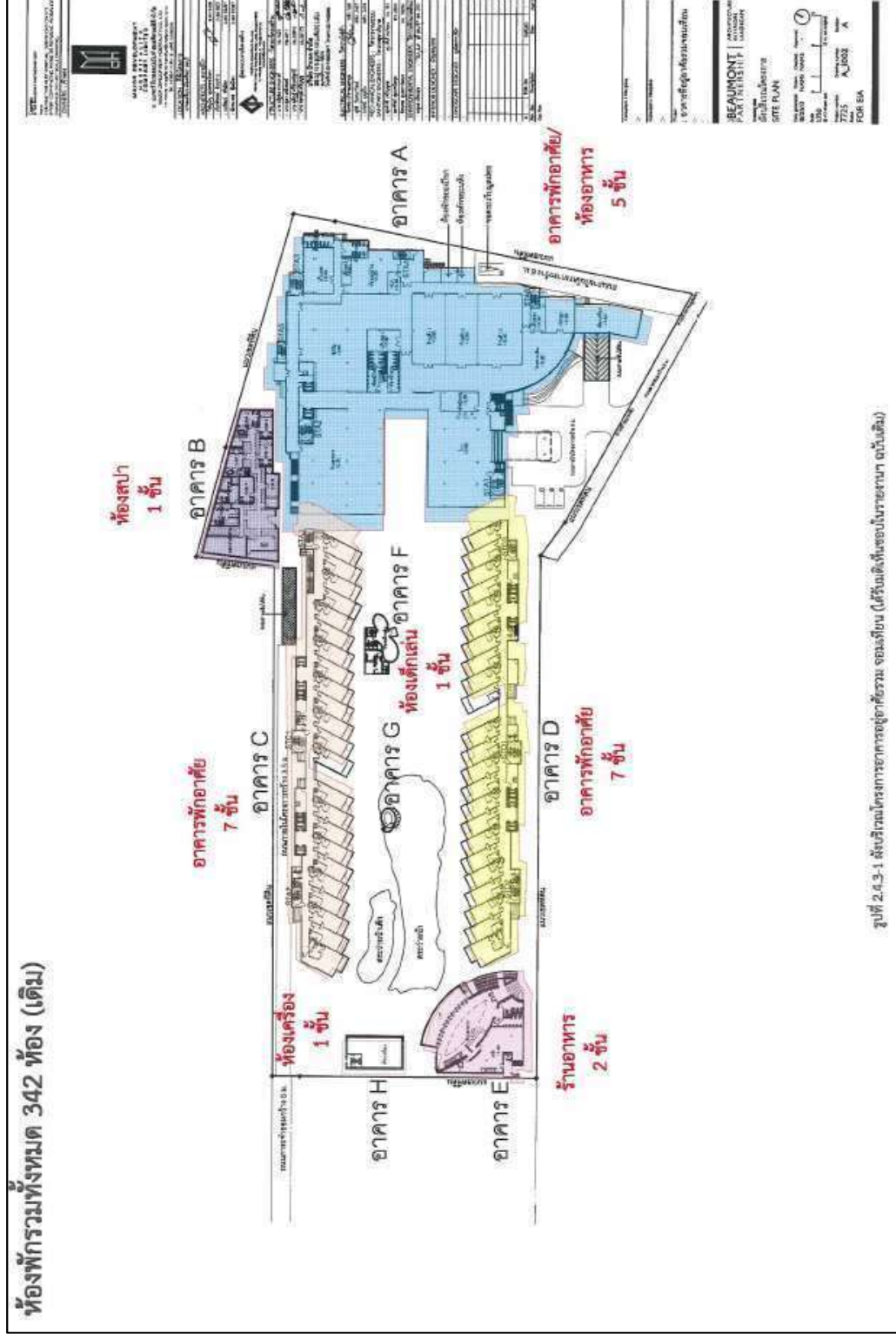
โครงการตั้งอยู่ถนนจอมเทียนสาย 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ หมายเลข 2.9 (สีส้ม) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ดังสรุปข้อกำหนดเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการนี้

“ข้อ 9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ”

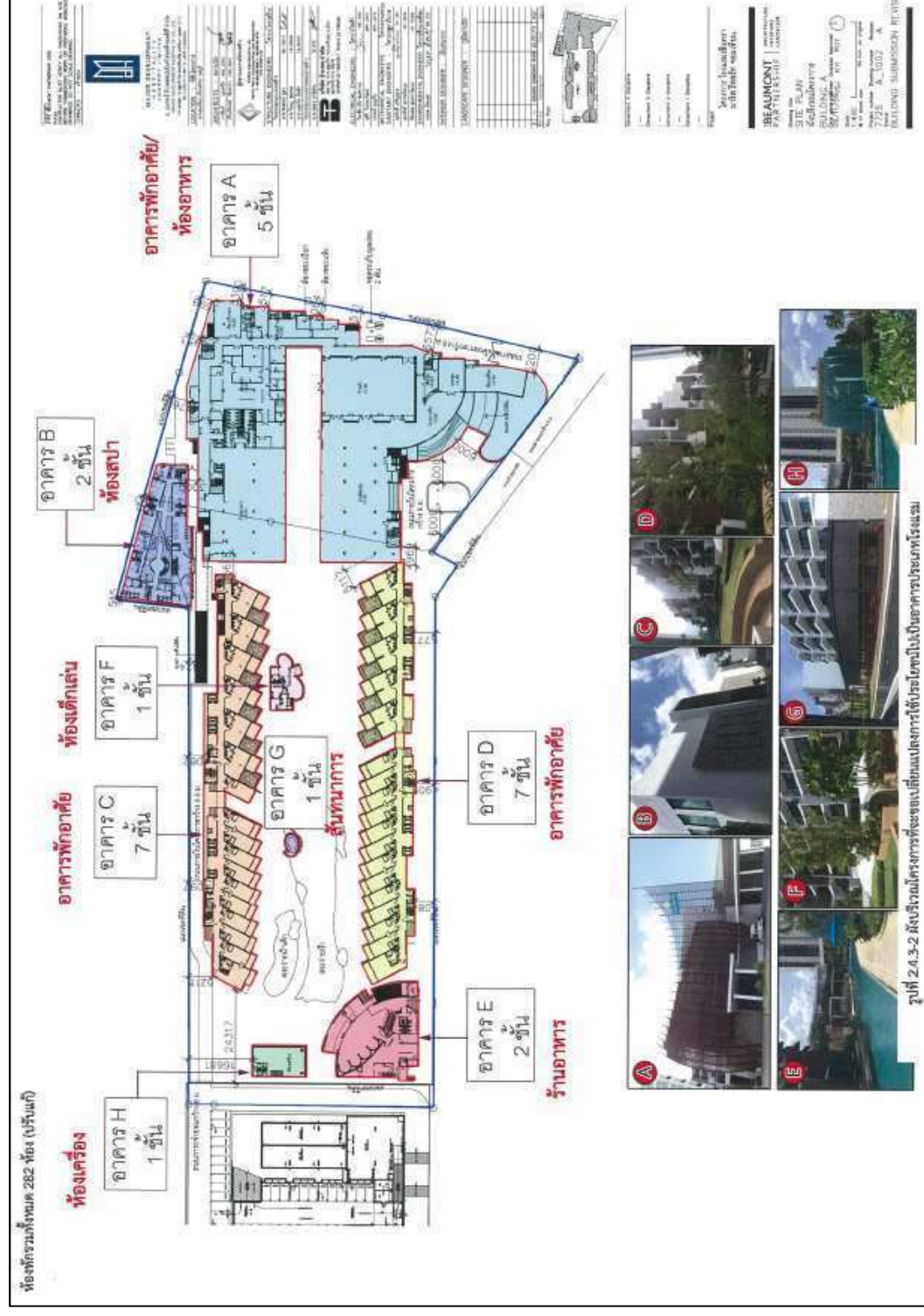
2.4.3 การเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการจากโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (โครงการเดิม) กับโครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท จอมเทียน

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



รูปที่ 2.4.3-1 แผนผังโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ได้รับมติเห็นชอบในรายงาน ฉบับเดิม)



รูปที่ 2.4.3-2 ผังบริเวณ โครงการที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรม

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราวิส 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) กับโครงการเสริมทราเมารีสริสอร์ท จอมเทียน

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

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราเมารีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ใต้ดิน (ต่อ)		<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอย 3,577 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ย้ายสำนักงาน และห้องซักรีดจากชั้นที่ 1 ลงมาชั้นใต้ดิน เพื่อเพิ่มห้องเก็บของและห้องน้ำพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 50 ตารางเมตร
ชั้นที่ 1	<ul style="list-style-type: none">ร้านค้าจำนวน 3 ห้อง สำนักงาน โถงพักคอย ห้องอาหาร ห้องซักรีด ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุโดยรวม โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอย 3,573 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องจัดเลี้ยงใหญ่ ห้องปฐมพยาบาล โถงพักคอย ห้องอาหาร ห้องอาหารพนักงาน ห้องประชุม ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุโดยรวม โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอย 3,573 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนร้านค้า 3 ห้อง เป็นห้องจัดเลี้ยงใหญ่ย้ายห้องปฐมพยาบาลจากชั้นที่ 2 มาชั้น 1ปรับลดพื้นที่ใช้สอยบางส่วนมาเป็นห้องประชุม ห้องอาหารพนักงาน ฯลฯพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none">ห้องสมุด ห้องปฐมพยาบาล ห้องน้ำ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอย 430 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องสมุด สำนักงาน ห้องน้ำ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอย 430 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ย้ายห้องปฐมพยาบาลไปไว้ที่ชั้นที่ 1เพิ่มพื้นที่สำนักงานพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
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">ห้องพัก โรงแรมรวมทั้งหมด 28 ห้อง (ชั้นละ 14 ห้อง) โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน	<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ห้องพักให้เข้าในระยะเวลาเป็นห้องพักริโรงแรม

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราเมารีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	โครงการเสริมทราเมารีสอร์ท จอมเทียน	
ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 5 (ต่อ)	พักมูลฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร	ห้องพักรมูลฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร	ห้องพักรมูลฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร	• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
ชั้นที่ 4	• ห้องพักรอาศัย 14 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้องพักรมูลฝอย โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร	• ห้องพักร 11 ห้อง และห้องพักรผู้พักร 3 ห้อง รวมจำนวนห้องพักร 14 ห้อง โถงบริการ ห้องไฟฟ้าห้องแม่บ้าน ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 750 ตารางเมตร	• เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ห้องพักรเป็นโรงแรม • เปลี่ยนห้องพักรจำนวน 3 ห้อง เป็นห้องพักรสำหรับผู้พักร • พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง	
ชั้นหลังคา	• ห้องเครื่องลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร	• ห้องเครื่องลิฟต์ และโถงบันได • พื้นที่ใช้สอย 120 ตารางเมตร	• พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่ชนคาน้ำ ดัดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร	
อาคาร B	อาคารบริการสปา และออกกําลังกาย สูง 1 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 3.45 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 354 ตารางเมตร	อาคารบริการสปา และออกกําลังกาย สูง 2 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 7.10 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมเท่ากับ 891 ตารางเมตร	• เพิ่มจำนวนชั้นขึ้น 1 ชั้น • พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 537 ตารางเมตร • ยังไม่เปิดให้บริการ	
ชั้นที่ 1	• พื้นที่ออกกําลังกาย ห้องสปา และห้องนํ้า • พื้นที่ใช้สอยรวม 354 ตารางเมตร	• ห้องสปา สํานักงานของสปา โถงต้อนรับ/ทางเดิน และห้องเปลี่ยนแปลงเสื้อผ้า	• เพิ่ม function ในส่วนห้องสปา และพื้นที่สํานักงานของสปา	

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราเมารีสอร์ท 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 และห้องนำพื้นที่ใช้สอยรวม 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 ห้องพักรมูลฝอย ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักโรงแรมจำนวน 17 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรมรวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลงพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราการวีรสิรสรท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)		
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none">• ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย โถงลิฟต์ และ โถงบันได• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• ห้องพัก โรงแรมจำนวน 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน โถงลิฟต์ และ โถงบันได• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง	
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 ห้องพักมูลฝอย โถงลิฟต์ และ โถงบันได• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• ห้องพักโรงแรมทั้งหมด 72 ห้อง (ชั้น 3,4 ชั้นละ 23 ห้อง ชั้น 5, 6 ชั้นละ 13 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ และบันได• พื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,226 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4,904 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม• รวมห้องพักบางห้องในชั้น 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง	
ชั้น 7	<ul style="list-style-type: none">• ห้องพักอาศัย 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย โถงลิฟต์ และ โถงบันได• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• ห้องพักโรงแรมจำนวน 10 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน โถงลิฟต์ และ โถงบันได• พื้นที่ใช้สอยรวม 1,074 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">• เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม• รวมห้องพักบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง• พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง	

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราเมารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	โครงการเสริมทราเมารีสริสอร์ท 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	อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 150 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,603 ตารางเมตร	อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น มีความสูงวัดจากระดับพื้นถึงพื้นหลังคา 22.85 เมตร มีห้องพักทั้งหมดรวม 119 ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม 8,483 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนการใช้บริการห้องพักมาเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม โดยรวมพื้นที่บางห้องเข้าด้วยกัน ทำให้จำนวนห้องลดลง ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการโรงแรม พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร 	
ชั้น 1	<ul style="list-style-type: none"> ห้องพักอาศัย 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย ห้องเก็บของ ห้องนำ 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"> เปลี่ยนการใช้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงแรม รวมห้องพักบางห้องในชั้นที่ 5 และ 6 ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลง พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง 	

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทรามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)		
ชั้น 2-4	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักรวมทั้งหมด 69 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,229 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 3,687 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักโรงรวมรวมทั้งหมด 69 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง) ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ประจำชั้น ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 1,229 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 3,687 ตารางเมตร		<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงรวมพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
ชั้น 5	<ul style="list-style-type: none">ห้องพัก 23 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักโรงรวม 12 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนประจำชั้น ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร		<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงรวมรวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลงพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
ชั้น 6	<ul style="list-style-type: none">ห้องพัก 19 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักโรงรวม 11 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ทางเดิน โฉงลิฟต์ และโงงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,229 ตารางเมตร		<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการให้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับโรงรวมรวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลงพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทราการริสรตอรัท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้น 7	<ul style="list-style-type: none">ห้องพัก 16 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องพักโรงแรม 9 ห้อง ห้องบริการ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน โถงลิฟต์ และโถงบันไดพื้นที่ใช้สอยรวม 1,077 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">เปลี่ยนการใช้บริการห้องพักเป็นห้องพักสำหรับ โรงแรมรวมห้องพักบางห้องให้มีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้จำนวนห้องลดลงพื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none">ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได เป็นต้นพื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได เป็นต้นพื้นที่ใช้สอยรวม 120 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร เพราะหักพื้นที่คาเฟ่ ติดตั้งเครื่องกล 120 ตารางเมตร
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">ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการบริการ ส่งผลให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม 437 ตารางเมตรความสูงอาคารเพิ่มขึ้นจากเดิม 1.15 เมตรพื้นที่ใช้สอยลดลง 120 ตารางเมตร
ชั้น 1	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ห้องครัว ห้องอาหาร ห้องน้ำ และโถงบันได เป็นต้น	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องนำพนักงาน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องนำสำหรับผู้พิการ	<ul style="list-style-type: none">ปรับเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนให้เหมาะสมในการให้บริการ

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารหลัก		สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทามารีสริสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)	
ชั้น 1 (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยรวม 486 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอย 691 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 205 ตารางเมตร
ชั้น 2	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ห้องอาหาร และโถงบันได เป็นต้นพื้นที่ใช้สอยรวม 152 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ห้องอาหาร ห้องเก็บของ และโถงบันได เป็นต้นพื้นที่ใช้สอยรวม 384 ตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none">เพิ่มพื้นที่ห้องอาหารพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 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	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง

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

รายละเอียด	รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก			สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร
	อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ส่วนที่ได้รับมติเห็นชอบในรายงานฯ ฉบับเดิม)	โครงการเสริมทรามารีศรีสอร์ท จอมเทียน (ส่วนที่จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ไป เป็นอาคารประเภทโรงแรมในรายงานฯ ฉบับนี้)		
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"> พื้นที่ใช้สอยไม่เปลี่ยนแปลง

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566

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 / ผู้ให้บริการ 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 และพนักงานของโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม 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 (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ตารางที่ 2.6-2 การประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการของ โครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท 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) ซึ่งที่ปรึกษาจะนำเสนอรายละเอียดในส่วนของการโครงการเซ็นทราเมารีส์ รีสอร์ท 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 2566

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) โดยความต้องการน้ำใช้ของโครงการในส่วนอุโภคบริโภค
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 2566

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/นาฬิกา 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) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566

ขนาดห้องพักมูลฝอยของโครงการมีปริมาตรรวมทั้งสิ้น 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) ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบการป้องกันอัคคีภัยจากอาคารเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบตรวจสอบ และแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้ทราบ

การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควัน หรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งไซเรนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั้งหมด 5 ชั้น และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (สามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งอาคาร

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

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคาร 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 เมื่อเกิดจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานโครงการ 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

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 พื้นที่สีเขียวอาคารโรงแรม

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 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการดังตารางที่ 2.7.8-1

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