

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

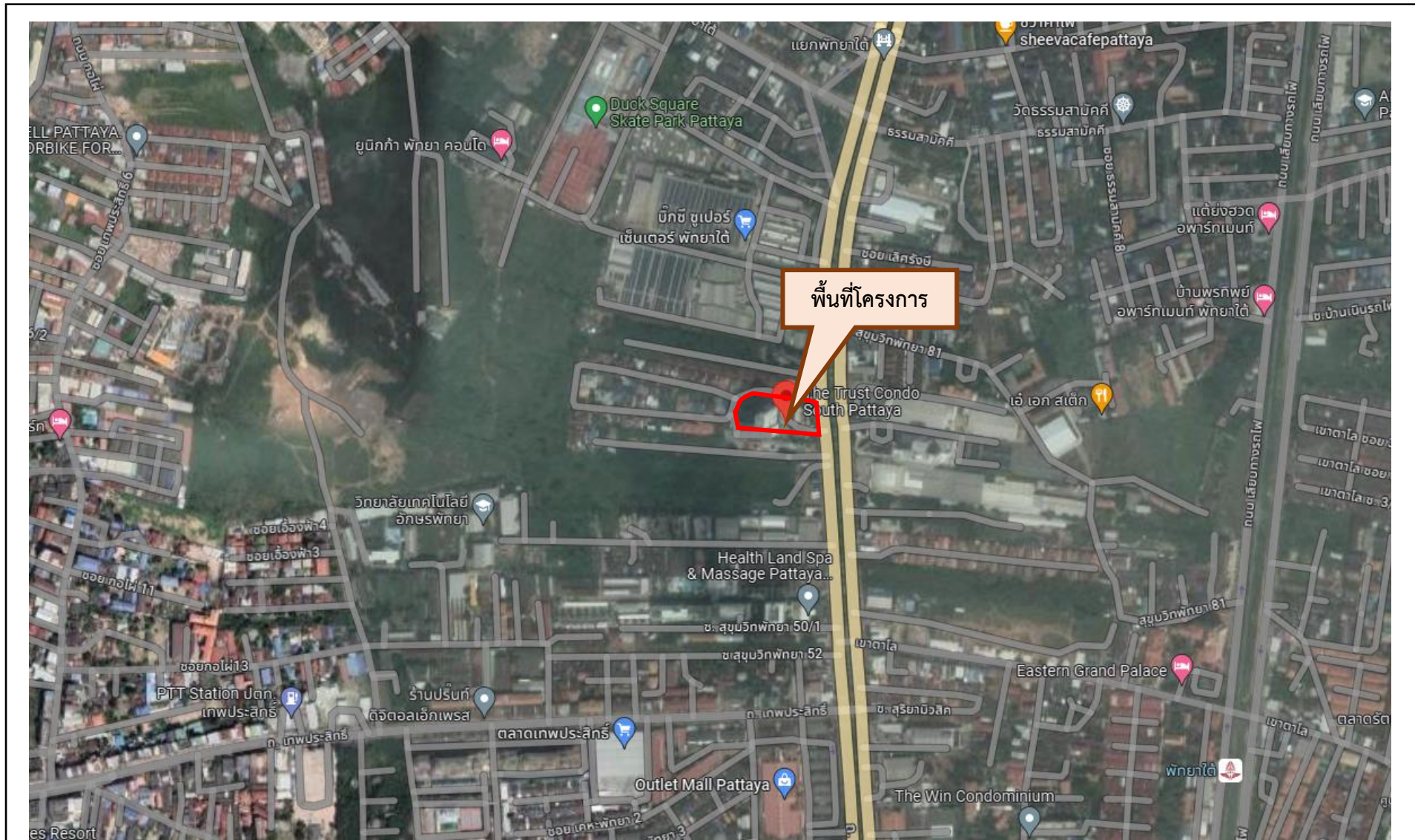
โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (THE TRUST CONDO SOUTH PATTAYA) ของบริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด ตั้งอยู่ที่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (ภาพที่ 1.1-1) (ปัจจุบันได้โอนให้นิติบุคคลอาคารชุดแล้ว) ซึ่งโครงการประกอบด้วยอาคารชุดขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 609 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) และอาคารสโมสรขนาดชั้นเดียว ความสูง 10 เมตร จำนวน 1 อาคาร ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-66.8 ไร่

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/6778 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2556 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ดร.จวิตสิ่งแวดล้อม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

| | |
|--|---|
| ชื่อโครงการ | : โครงการอาคารชุดพักอาศัย 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (THE TRUST CONDO SOUTH PATTAYA) |
| สถานที่ตั้งโครงการ | : ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-66.8 ไร่ มีอาณาเขตติดในทิศทางต่างๆ ดังนี้ |
| ทิศเหนือ ติดกับ | หมู่บ้านจัดสรร โครงการ ดี อิมพีเรียล เฟลส |
| ทิศตะวันออก ติดกับ | โรงพยาบาลจอมเทียน |
| ทิศใต้ ติดกับ | บริษัท เอ็น พี เอส เค มารีน จำกัด |
| ทิศตะวันตก ติดกับ | อพาร์ทเมนต์ Nitneat House |
| เจ้าของโครงการ | : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ (เอกสารแนบ 2) |
| สถานที่ติดต่อ | : ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี |
| โทรศัพท์ | : 098-257-2935 |
| อีเมล | : thetrust2558@gmail.com |
| จัดทำรายงานโดย | : บริษัท ทรูจีวิตสิ่งแวดล้อม จำกัด |
| ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม | : ทส 1009.5/6778 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2556 |
| ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ | : กรกฎาคม พ.ศ. 2565 |
| ประเภทโครงการ | : อาคารชุดพักอาศัย |
| สภาพปัจจุบัน | : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด |
| ขนาดพื้นที่ | : โครงการเป็นอาคารพักอาศัยรวม ประกอบด้วย 1 อาคาร สูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 75.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนชุดรวมทั้งสิ้น 609 ห้อง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 4-0-66.8 ไร่ |



ภาพที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการตามที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

1.3.1 ขนาดและประเภทโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 75.5 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 609 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่ากับ 2,610.35 ตร.ม. และอาคารสโมสร ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 10 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 189.5 ตร.ม. มีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุดพักอาศัย

- ชั้นใต้ดิน เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 82 คัน และจอดรถจักรยานยนต์จำนวน 34 คัน) ห้องพัสดุฝอยรวม ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 1 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดจำนวน 8 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวน 10 คัน) โถงต้อนรับ สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องน้ำ ห้องสูบน้ำ แผนกต้อนรับ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3-14 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ทั้งหมด รวมมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 324 ห้อง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 15-24 เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน และบันได

อาคารสโมสร มีขนาดชั้นเดียว ความสูง 10 เมตร (ความสูงวัดจากระดับดินเดิมถึงระดับหลังคา ค.ส.ล.) ภายในประกอบด้วย พื้นที่สโมสร ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเตรียมอาหาร และห้องเตรียมกิจกรรม มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน คือ 189.5 ตร.ม.

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องรวมทั้งหมด 609 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 607 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง และอาคารสโมสรชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร โดยรายละเอียดขนาดและประเภทโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-1)

1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

น้ำเสียจากโครงการแต่ละโซนจะระบายเข้าระบบบำบัดรวมของอาคาร โดยระบบท่อระบายน้ำเสียเพื่อนำมาทำการบำบัดขั้นต้นก่อนส่งเข้ารับบริการที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยา ในส่วนอาคารสโมสรแยกระบบบำบัดน้ำเสียออกจากระบบรวมของโครงการ ถึงบำบัดน้ำเสียที่นำมาใช้กับน้ำเสียรวมจากกิจกรรมต่าง ๆ รวมถึงทำด้วยไฟเบอร์กลาสเสริมแรง ประกอบด้วย ถังเกราะ เป็นส่วนแยกกากตะกอนหนักและเบา และส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ ซึ่งเป็นระบบแบบ Fix Film Aeration ทำหน้าที่ลดค่าความสกปรกของน้ำเสียจนได้น้ำทิ้งตามมาตรฐานน้ำทิ้งและสามารถระบายต่อสาธารณะได้ต่อไป

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น จำนวน 1 ชุด สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารชุดพักอาศัย และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองอากาศ สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารสโมสร จำนวน 1 ชุด เพื่อนำมาทำการบำบัดขั้นต้นก่อนส่งน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาเพื่อบำบัดต่อไป โดยรายละเอียดการบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-5)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย การตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสุขภาพและสาธารณสุข ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

| การดำเนินงาน | เดือนที่ดำเนินงาน | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|
| | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| 1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 คุณภาพน้ำ | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 น้ำใช้ | | | | | | | | | | | | |
| 1.4 มูลฝอย | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย | | | | | | | | | | | | |
| 1.6 ระบบระบายอากาศ | | | | | | | | | | | | |
| 1.7 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ | | | | | | | | | | | | |
| 1.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย | | | | | | | | | | | | |
| 1.9 สุขภาพและสาธารณสุข | | | | | | | | | | | | |
| 2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ | | | | | | | | | | | | |
| 3. การเสนอรายงาน | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2567
 ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2565