

บทที่
CHAPTER

1

บทนำ

- 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน
- 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน
- 1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป
- 1.4 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความจำเป็นของการจัดทำรายงาน

โครงการ Northpoint Condominium ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยนาเกลือ 16 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 54 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัย 153 ห้อง และอาคาร B ขนาดความสูง 46 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัย 221 ห้อง รวมจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 374 ห้อง อาคารจอดรถ ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งเป็นโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจกรรมของราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ซึ่งกำหนดให้อาคารชุดพักอาศัย ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) จึงดำเนินการจัดทำและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ

ในการประชุมครั้งที่ 20/2549 เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน โครงการ Northpoint Condominium ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ และคณะกรรมการผู้ชำนาญการมีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Northpoint Condominium โดยให้บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/10607 ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2549 ดังเอกสารแนบ 1

ปัจจุบันโครงการได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทะเบียนเลขที่ 22/2552 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2552 โดยใช้ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์ ดังเอกสารแนบ 2 เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดให้คงไว้เพื่อประโยชน์สุขในการพักอาศัยร่วมกัน และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดนอร์ทพอยท์ จึงมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมีหน้าที่นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1. เพื่อติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ Northpoint Condominium ของนิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์ ให้เป็นไปตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/10607 ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2549
2. เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ Northpoint Condominium ของนิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์ เสนอต่อหน่วยงานอนุญาตสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.3.1 รายละเอียดโครงการ

ชื่อกิจการ	โครงการ Northpoint Condominium
ผู้ประกอบการ	นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์
ที่ตั้งสถานประกอบการ	ซอยนาเกลือ 16 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ขนาดสถานประกอบการ	12-0-54 ไร่ (19,416 ตารางเมตร)
โครงการได้รับการจดทะเบียน	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2552
ได้รับทะเบียนเลขที่	22/2552

1.3.2 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

โครงการ Northpoint Condominium ตั้งอยู่ที่ ซอยนาเกลือ 16 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกประเภท และแสดงโครงข่ายการคมนาคม และขนส่งท้ายกฎกระทรวง ให้บังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 ออกตามความพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยโครงการอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม (บริเวณหมายเลข 2.2) ดังรูปที่ 1-1 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

1.3.3 อาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

โครงการมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินดังรูปที่ 1-2 มีสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการ เป็นอาคารพักอาศัย โรงแรม บ้านพักอาศัย ร้านค้า สถานบริการ และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	โรงแรม Pullman Pattaya Hotel G และพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	ติดกับ	โครงการ Zire Wongamat Pattaya ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 43 ชั้น (สกายปีช คอนโดมิเนียม)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยนาเกลือ 16 เขตทางกว้างประมาณ 10-12 เมตร ถัดไปเป็นที่จอดรถของร้านสะดวกซื้อ (Tops Supermarket) และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ชายหาดวงศ์อมตย์ และทะเลอ่าวไทย

1.3.4 เส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์เป็นหลัก มีรายละเอียดการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการดังนี้ (รูปที่ 1-3)

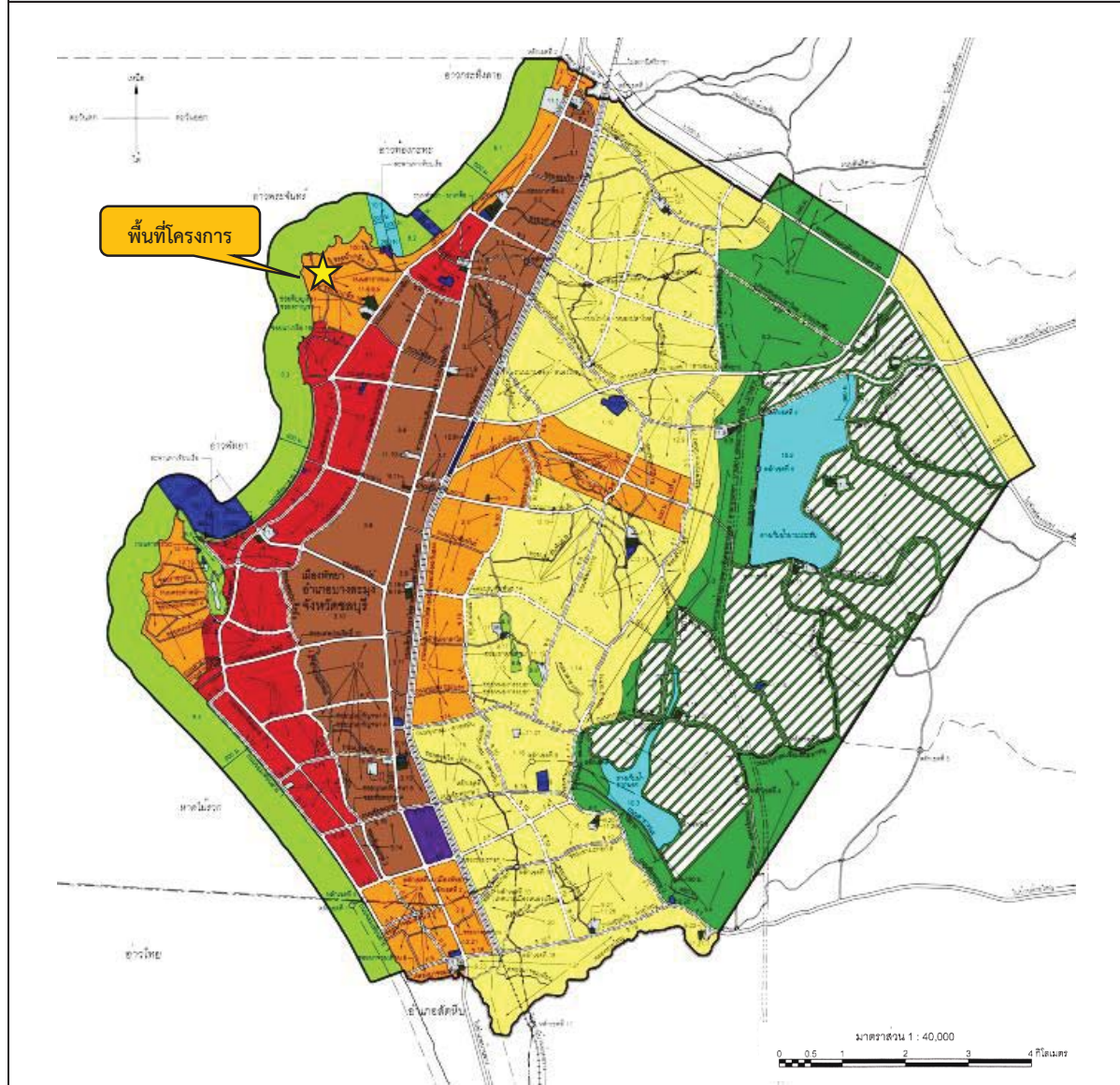
1) เส้นทางที่ 1

จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งสัตหีบ) ขับผ่านที่ว่าการอำเภอบางละมุง จากนั้นเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ถนนพญา-นาเกลือ ตรงไปตามถนนพญา-นาเกลือแล้วเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ถนนซอยนาเกลือ 16 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 900 เมตร จะพบทางแยกให้เลี้ยวซ้ายและขับตรงไปอีกประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือถัดจากโรงแรม Pullman Pattaya Hotel G

2) เส้นทางที่ 2

จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งศรีราชา) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาเหนือ ขับต่อไปประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบวงเวียน เติมน้ำมันตามวงเวียนเพื่อเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญา-นาเกลือ จากนั้นตรงไปตามถนนพญา-นาเกลือ ประมาณ 600 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนซอยนาเกลือ 18 (ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนซอยนาเกลือ 16) แล้วขับตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดจากโครงการ Zire Wongamat Pattaya

รูปที่ 1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งพื้นที่โครงการ



สัญลักษณ์



พื้นที่โครงการ



ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม



ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อม



ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการ



โครงการ Northpoint Condominium

ที่มา : แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จำแนกประเภท กฎกระทรวง ให้บังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546

รูปที่ 1-2 อาณาเขตติดต่อและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ



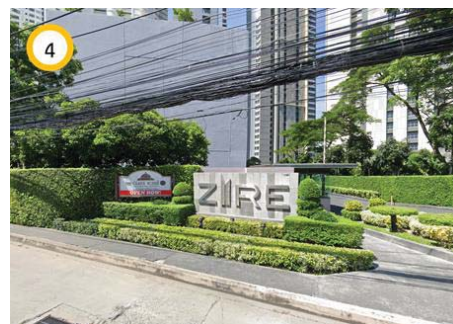
ชายหาดวงศ์มัตย์ และทะเลอ่าวไทย



โรงแรม Pullman Pattaya Hotel G



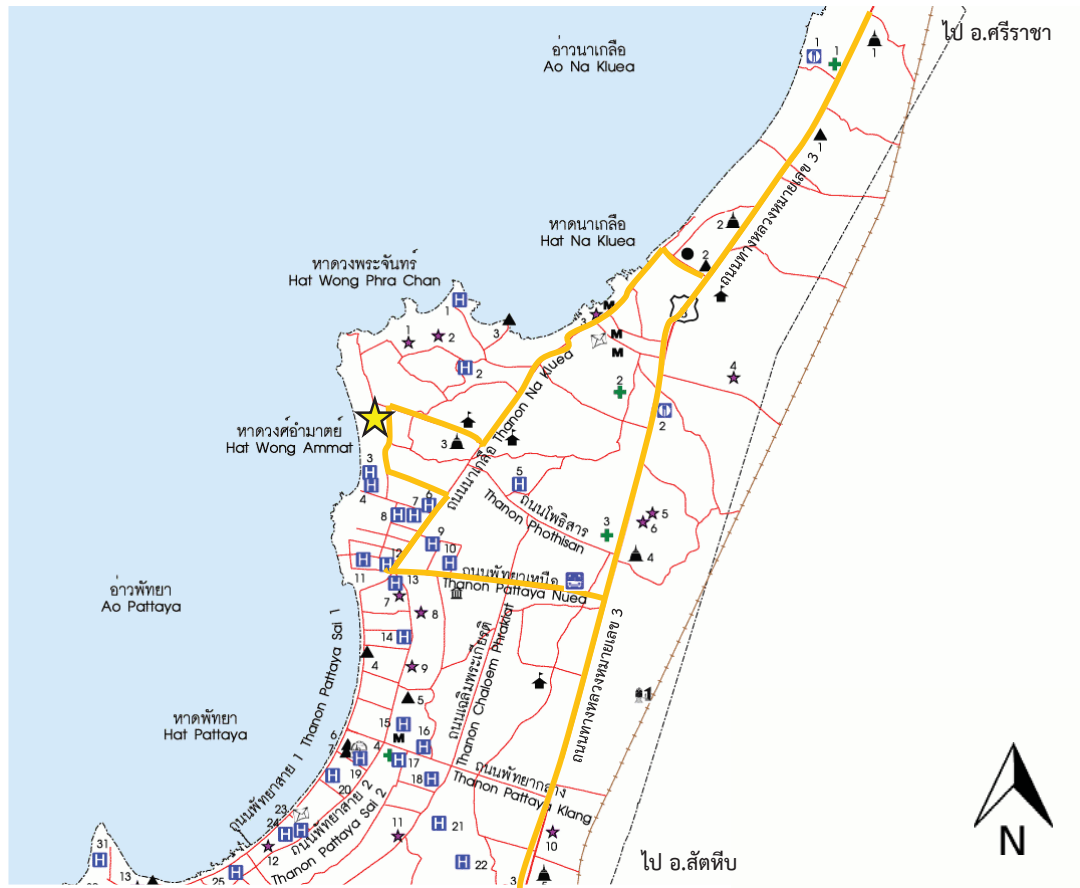
ร้านสะดวกซื้อ (Tops Supermarket)



โครงการ Zire Wongamat Pattaya

ที่มา : ดัดแปลงจากภาพถ่ายดาวเทียมโปรแกรม Google Earth, 2020

รูปที่ 1-3 เส้นทางคมนาคมเข้าสู่โครงการ



สัญลักษณ์

-  พื้นที่โครงการ
-  ถนน
-  เส้นทางคมนาคม
-  โรงแรม
-  วัด
-  โรงพยาบาล
-  หน่วยงานราชการ
-  โรงเรียน
-  แหล่งท่องเที่ยว
-  ร้านอาหาร
-  สถานีขนส่ง



ซอยนาเกลือ 16



ถนนทางหลวงหมายเลข 3

ที่มา : แผนที่ท่องเที่ยวพัทยา (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

1.3.5 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ Northpoint Condominium เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 54 ชั้น จำนวนห้องพัก 153 ห้อง และอาคาร B ขนาดความสูง 46 ชั้น จำนวนห้องพัก 221 ห้อง อาคารจอดรถ ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ดินรวม 12-0-54 ไร่ หรือ 19,416 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารทุกอาคาร รวมทั้งสิ้น 68,361.2 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคารดังนี้

1) อาคาร A

ขนาดความสูง 54 ชั้น มีความสูง 197.74 เมตร (ระดับพื้นสูงสุด) มีจำนวนห้องพัก 153 ห้อง และมีพื้นที่อาคารประมาณ 29,344.2 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้

ชั้น 1	เป็นโถงพักคอย ห้องออกกำลังกาย ห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องเก็บของ ห้องพักรวมของอาคาร ห้องรับจดหมาย ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 2	เป็นห้องควบคุม ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 3-8, 17-23 และ 32-41	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 9-10, 30-31	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 5 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 11-12, 13, 15, 42	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 14, 16, 28-29, 43	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 3 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 24-27	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 8 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 44-49	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 50	เป็นห้องพักอาศัย Penhouse ขนาด 5 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 51-52	เป็นห้องพักอาศัย Penhouse ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 53	เป็นห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได
ชั้น 54	เป็นห้องเครื่องลิฟต์ บันได และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

2) อาคาร B

ขนาดความสูง 46 ชั้น มีความสูง 169.74 เมตร (ระดับพื้นสูงสุด) มีจำนวนห้องพัก 221 ห้อง และมีพื้นที่อาคารประมาณ 29,001.6 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้

ชั้น 1	เป็นโถงพักคอย สำนักงาน ห้องพักรวมของโครงการ ห้องเก็บของ ห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องพักรวมของอาคาร ห้องรับจดหมาย ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 2	เป็นห้องควบคุม ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 3-21 และ 25-35	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 6 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 22 และ 23	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 9 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 24	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 2 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ห้องออกกำลังกาย ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 36	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 6 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 37	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 5 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 38-39	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 11 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 40-41	เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 6 ห้องต่อชั้น ห้องพักรวมของประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้น 45	เป็นห้องเครื่อง ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได
ชั้น 46	เป็นห้องเครื่องลิฟต์ บันได และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

3) อาคารจอดรถ

ขนาดความสูง 6 ชั้น มีความสูง 19 เมตร มีพื้นที่อาคารประมาณ 9,107.4 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 257 คัน โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้

ชั้น 1	เป็นพื้นที่ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 55 คัน ห้องเก็บของ ห้องน้ำ บันได และลิฟต์
ชั้น 2-4	เป็นพื้นที่ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 65 คันต่อชั้น ห้องน้ำ บันได และลิฟต์
ชั้น 5	เป็นพื้นที่ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 7 คัน ห้องน้ำ บันได และลิฟต์
ชั้น 6	เป็นพื้นที่สนามเทนนิส ห้องน้ำ บันได และลิฟต์

4) อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า

ขนาดความสูง 1 ชั้น มีความสูง 3 เมตร มีพื้นที่อาคารประมาณ 150 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องแผงควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า และห้องพักรวมของโครงการ

5) อาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดิน

ขนาดความสูง 1 ชั้น มีความสูง 2.6 เมตร มีพื้นที่อาคารประมาณ 758 ตารางเมตร ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องเครื่อง ห้องเครื่องปั๊ม และห้องหม้อแปลงไฟฟ้า

การบริหารโครงการดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด โดยห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร B และมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย ระบบโครงสร้างตัวอาคารและฐานราก ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ห้องพักรวมผลรวมทางรถวิ่งและที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว ลิฟต์ โถงลิฟต์ ถังเก็บน้ำ ถังบำบัดน้ำเสีย อุปกรณ์ดับเพลิง ระบบไฟฉุกเฉิน ท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำทิ้ง ตู้จดหมายรวม ทางเดินส่วนกลางทุกชั้น และป้ายสัญลักษณ์ต่าง ๆ เป็นต้น

1.3.6 การใช้พื้นที่ภายในโครงการ

สำหรับการใช้พื้นที่ภายในโครงการขนาด 12-0-54 ไร่ หรือ 19,416 ตารางเมตร (รูปที่ 1-4) ประกอบด้วย

1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน จำนวน 5 อาคาร รวมทั้งสิ้น 3,338 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร A	532	ตารางเมตร
- อาคาร B	619	ตารางเมตร
- อาคารจอดรถ	1,944	ตารางเมตร
- อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า	150	ตารางเมตร
- อาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดิน	93	ตารางเมตร

2) พื้นที่ทางวิ่งภายนอกอาคาร 11,878 ตารางเมตร

3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร 4,200 ตารางเมตร

1.3.7 พื้นที่สีเขียว

โครงการมีพื้นที่สีเขียวอยู่บริเวณชั้นล่าง มีขนาดพื้นที่สีเขียวรวมประมาณ 4,200 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการประมาณ 2.1 คนต่อตารางเมตร โดยมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,988 ตารางเมตร ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรยอดทอง ประดู่ พิกุล อินทนิลน้ำ และปาล์มยะวา นอกจากนี้ยังมีต้นไม้เดิมภายในพื้นที่โครงการ เช่น ต้นไทร หูกวาง ข่อย สาเก มะพร้าว มะม่วง เป็นต้น

1.3.8 ระบบน้ำใช้

โครงการใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สำนักงานประปาพญา โดยการต่อท่อประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำประปามาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้น 28 และ 53 สำหรับอาคาร A และชั้นที่ 23 และ 45 สำหรับอาคาร B แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณอาคารห้องเครื่อง ปริมาตร 675 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น

- สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ประมาณ 585 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 1.2 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ที่ TDH 120 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกันและเสริมกัน) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 28 ของอาคาร A และเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 1 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ที่ TDH 95 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกันและเสริมกัน) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 23 ของอาคาร B

- สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ปริมาตร 90 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 2.8 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ที่ TDH 174 เมตร จำนวน 1 เครื่อง และเครื่องช่วยสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.2 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ที่ TDH 174 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังพื้นที่ Low Zone ของอาคาร A (ชั้นที่ 1 – 27) และพื้นที่ Low Zone ของอาคาร B (ชั้นที่ 1 – 22)

2) ถังเก็บน้ำแต่ละอาคาร

อาคาร A ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ จำนวน 2 ถัง ดังนี้

- ถังเก็บน้ำชั้นที่ 28 จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 184 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นที่ 53 จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 35 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร B ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ จำนวน 2 ถัง ดังนี้

- ถังเก็บน้ำชั้นที่ 23 จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 179 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นที่ 45 จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 45 ลูกบาศก์เมตร

อาคารจอดรถ

ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปปริมาตร 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด

1.3.9 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น จำนวน 2 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นชุดที่ 1

รองรับน้ำเสียจากอาคาร A และอาคาร B โดยน้ำเสียที่เกิดจากการประกอบอาหารภายในห้องพักของอาคาร A และอาคาร B จะไหลเข้าสู่บ่อตกไขมัน (Grease Trap Tank) ก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ 1 (Septic Tank 1) จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อกรองไร้อากาศ (Anaerobic Filter Tank) เพื่อบำบัดแบบไม่ใช้ออกซิเจน โดยอาศัยจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้ออกซิเจน (Anaerobic Bacteria) จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ 2 (Septic Tank 2) รวมกับน้ำโสโครกจากห้องน้ำ และน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ของแต่ละอาคารก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการ ผ่านตะแกรงดักขยะ เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น มีดังนี้

- บ่อตกไขมัน (Grease Trap Tank) ปริมาตร 45 ลูกบาศก์เมตร จะรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในห้องพักของอาคาร A และ B เพื่อแยกเศษอาหารและไขมันออกจากน้ำเสีย ก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ 1 ต่อไป
- บ่อเกรอะ 1 (Septic Tank 1) ปริมาตร 26 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกและย่อยสลายกากปฏิกูล โดยจะรองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในแต่ละห้องพักของอาคาร A และอาคาร B เข้ามาบำบัดจากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อกรองไร้อากาศต่อไป
- บ่อกรองไร้อากาศ (Anaerobic Filter Tank) ปริมาตรประมาณ 26 ลูกบาศก์เมตร จะรองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในอาคาร A และอาคาร B โดยภายในบ่อจะบรรจุตัวกลางพลาสติกจากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ 2 ต่อไป
- บ่อเกรอะ 2 (Septic Tank 2) ปริมาตร 191 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียทั้งหมดของอาคาร A และอาคาร B เข้ามาบำบัดจากนั้นน้ำเสียจะไหลผ่านบ่อพักน้ำสุดท้าย โดยผ่านตะแกรงดักขยะ ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยนาเกลือ 16 บริเวณด้านหน้าโครงการ และเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป

2) ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 2

รองรับน้ำเสียจากอาคารจอดรถ และห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยน้ำโสโครกที่เกิดจากห้องน้ำภายในอาคารจอดรถ และน้ำจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยจะไหลเข้าสู่ถังเกราะสำเร็จรูป ปริมาตร 10 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยนาเกลือ 16 บริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองพัทยาต่อไป

1.3.10 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคาร ขนาดพื้นที่ 0.7 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้กับบริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิงของแต่ละอาคาร ภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถังต่อชั้น เป็นถังรองรับมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอยที่จัดเตรียมไว้ทุกวันโดยรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งจะตั้งอยู่บริเวณอาคารหม้อแปลงไฟฟ้าใกล้กับทางวิ่งภายในโครงการ โดยห้องพักมูลฝอยรวมมีปริมาตร 35.26 ลูกบาศก์เมตร

1.3.11 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ

อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด และชนิด Oil Immerse Type ขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อแปลงไฟฟ้าแรงสูงและจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการได้อย่างเพียงพอ

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการมีระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โดยทางโครงการได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 400 KVA จำนวน 2 ชุด ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง

1.3.12 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

- ระบบท่อเย็น

ระบบป้องกันอัคคีภัย จะแบ่งเป็น พื้นที่ Low Zone ได้แก่ ชั้นที่ 1-27 ของอาคาร A และ ชั้นที่ 1-22 ของอาคาร B และพื้นที่ High Zone ได้แก่ ชั้นที่ 28-54 และชั้นที่ 23-46 ของอาคาร B โดยมีรายละเอียดของท่อเย็นดังนี้

- พื้นที่ Low Zone

ประกอบด้วยท่อเย็น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อต่ออาคาร โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณอาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดินที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump)

- พื้นที่ High Zone

อาคาร A (ชั้นที่ 28-54) ประกอบด้วยท่อเย็น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 28 ที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

(Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump)

อาคาร B (ชั้นที่ 23-46) ประกอบด้วยท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 23 ที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump)

- อาคารจอดรถ

ประกอบด้วยท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงเขตนาเกลือ นอกจากนี้โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection : FDC) พร้อม Check Valve จำนวน 5 ชุด ประกอบด้วย หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด $4 \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$ นิ้ว จำนวน 4 ชุด (สำหรับอาคาร A และอาคาร B อาคารละ 2 ชุด) โดยติดตั้งภายนอกอาคารใกล้อาคารห้องเครื่องและถังเก็บน้ำใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารขนาด $4 \times 2 \times 2$ นิ้ว จำนวน 1 ชุด (สำหรับอาคารจอดรถ) ติดตั้งบริเวณทางเข้า – ออกอาคารสำหรับรับน้ำดับเพลิงจากหัวสูบลดับเพลิงของสถานีดับเพลิงเขตนาเกลือ

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝากรอบและโซ่ร้อย และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ โดยโครงการจะติดตั้งตู้ FHC ไว้ภายในแต่ละชั้นของอาคาร A อาคาร B และอาคารจอดรถ

- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำดับเพลิงอยู่ในท่อตลอดเวลาซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีที่เกิดเพลิงไหม้ โดยโครงการจะติดตั้งหัวสปริงเกอร์ไว้ทุกชั้นของอาคาร A และอาคาร B อาทิเช่นห้องพัก โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน เป็นต้น

- ลิฟต์ดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง สำหรับอาคาร A และอาคาร B จำนวน 1 ชุดต่ออาคาร ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

แต่ละอาคารประกอบด้วย แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ลำโพงแจ้งเหตุ (Alarm Bell) และ Manual Station

3) ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันไดหลักซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของแต่ละอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการได้ออกแบบเพื่อให้สามารถใช้ในการหนีไฟได้ โดยมีรายละเอียดของบันไดที่ใช้หนีไฟดังนี้

- อาคาร A

ใช้บันได จำนวน 2 บันได ได้แก่ บันได 1 และ บันได 2 ซึ่งเป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นที่ 1 – 54 (ชั้นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ) ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก แต่ละแห่งมีขนาดกว้าง 1.5 เมตร ระบบระบายอากาศจะเป็นแบบธรรมชาติ

- อาคาร B

ใช้บันได จำนวน 2 บันได ได้แก่ บันได 1 และ บันได 2 ซึ่งเป็นบันไดที่สามารถขึ้นจาก
ชั้นที่ 1 – 46 (ชั้นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ) ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก แต่ละแห่งมีขนาดกว้าง
1.5 เมตร ระบบระบายอากาศจะเป็นแบบธรรมชาติ

1.3.13 ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณผนังด้านนอกที่มีช่องเปิด
สู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ส่วนระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบแยกส่วน
(Air Cooled Split Type) ติดตั้งภายในแต่ละห้องพัก

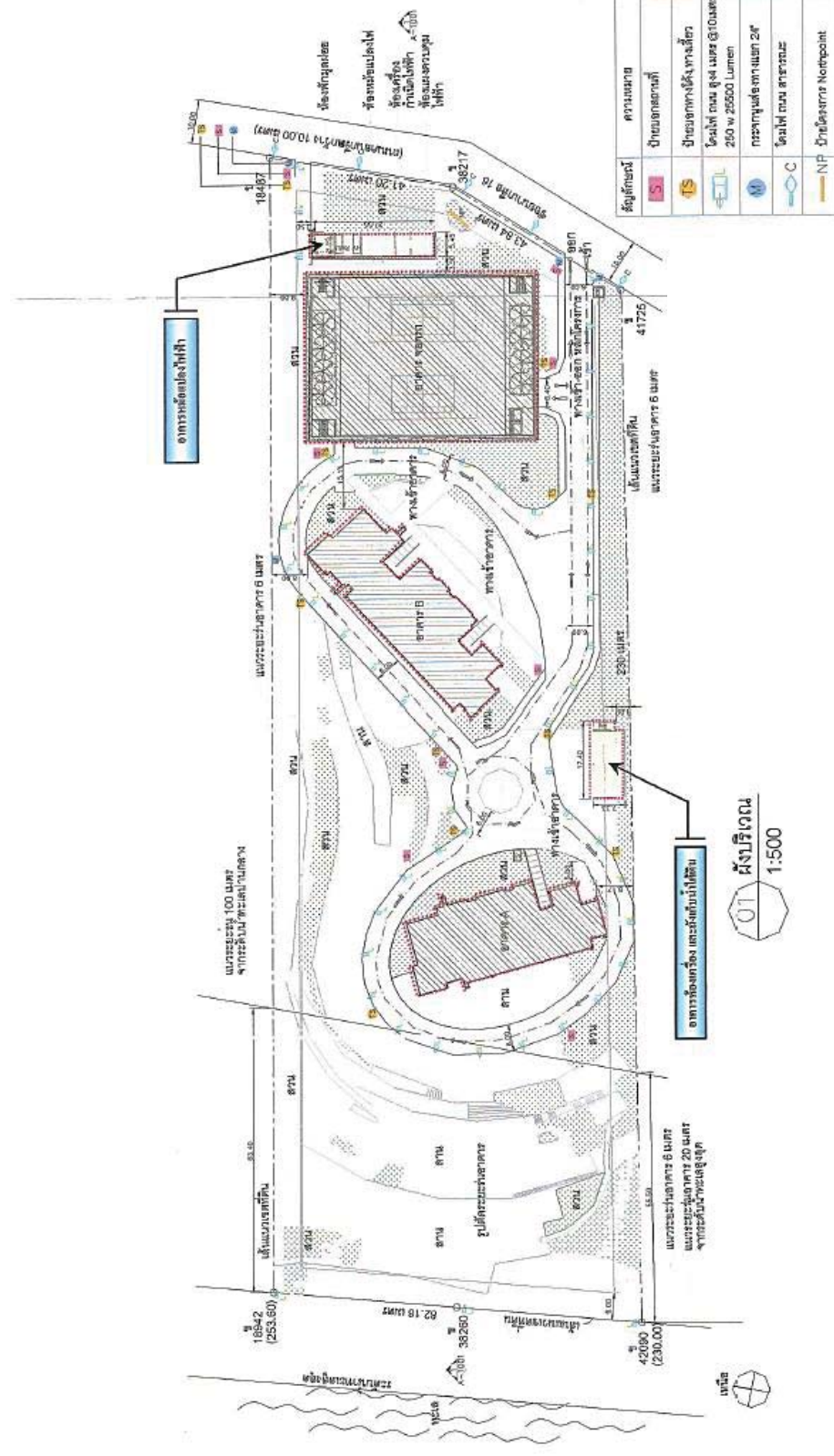
1.3.14 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

โครงการได้จัดให้มีการรับเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นต่าง ๆ จากผู้พักอาศัยเพื่อประเมิน
คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

1.3.15 การจราจร

โครงการมีทางเข้า - ออก เชื่อมต่อกับถนนซอยนาเกลือ 16 จำนวน 1 แห่ง (เข้าและออก) ขนาดกว้าง
ประมาณ 6 เมตร มีลักษณะการเดินรถแบบ 2 ทิศทางสวนกัน โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน
บนผิวทางจราจร สำหรับที่จอดรถนั้นทางโครงการได้จัดให้มีอาคารจอดรถขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวน
ที่จอดรถ รวมทั้งสิ้น 257 คัน

รูปที่ 1-4 แผนผังภายในพื้นที่โครงการ



ที่มา : รายงานการศึกษาดูงานโครงการ Northpoint Condominium

1.4 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Northpoint Condominium ตั้งอยู่ที่ ซอยนาเกลือ 16 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

1.4.1 แผนการตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์ ได้มอบหมายให้ บริษัท ไมน์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน โครงการ Northpoint Condominium ดังเอกสารแนบ 1 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.4.2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทางนิติบุคคลอาคารชุด นอร์ทพอยท์ ได้มอบหมายให้ บริษัท ไมน์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/10607 ลงวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2549 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีแผนการดำเนินงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 แผนการดำเนินงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

รายงาน	เดือน											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
การตรวจสอบเส้นท่อประปา												
การตรวจสอบปริมาณมูลฝอยตกค้าง												
การตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัย												
- ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง												
- ป้ายและเครื่องหมายทางหนีไฟ												
- หัวรับน้ำดับเพลิง												
- ถังเก็บน้ำใช้ดับเพลิง												
- สายฉีดน้ำดับเพลิง และตู้เก็บสายฉีด (FHC)												
- Sprinkler System												
- บันไดหนีไฟ และเส้นทางในการหนีไฟ												
ตรวจสอบช่องระบายอากาศธรรมชาติไม่ให้มีวัตถุีดขวาง												
ตรวจสอบข้อร้องเรียน												