

## 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 ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม 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	: [REDACTED]
อีเมล	: thetrust2558@gmail.com
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: ทส 1009.5/6778 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2556
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	: มกราคม พ.ศ. 2567
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



### 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) ห้องพักรวมลอยรวม 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 ห้องพักรวมลอยประจำชั้น ห้องน้ำ ห้องสุขาน้ำ แผนกต้อนรับ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องพักรวมลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3-14 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ทั้งหมด รวมมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 324 ห้อง ห้องพักรวมลอยประจำชั้น 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) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2567 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.
<b>1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม</b>												
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												
<b>2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ</b>												
<b>3. การเสนอรายงาน</b>												

หมายเหตุ :  ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน  
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง  
 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี  
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2568

ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ  
 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์  
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2567