# บทที่ 1

# บทนำ

# บทที่ 1

# บทนำ

## 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ SIAM ORIENTAL PLAZA ของบริษัท วอร์เรีย โฮลดิ้งส์ จำกัด (รูปที่1.1-1) ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 18/2558 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/3365 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2558 (ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 ได้รับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร,ดัดแปลงอาคาร,รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตามหนังสือเลขที่ 2/2559 (ภาคผนวกที่ 2) และวันที่ 9 มิถุนายน 2560 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.6) เป็นอาคารค.ส.ล. สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักชุดอาศัยจำนวน 186 ห้อง ห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง จากเมืองพัทยา ตามหนังสือ เลขที่ 28/2560 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 24 มกราคม 2561 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง เป็น นิติบุคคลอาคารชุด สยาม โอเรียนทัล พลาซ่า ตามทะเบียนเลขที่ 3/2561 (ภาคผนวกที่ 2)

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด สยาม โอเรียนทีล พลาซ่า มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิสพลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือนมกราคม - มิถุนายน 2567) และจัดทำเป็นรายงานฯ ครั้งที่ 1/2567 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ SIAM ORIENTAL PLAZA (รายงานฉบับสมบูรณ์),ตุลาคม 2558

**รูปที่ 1.1-1** ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการ SIAM ORIENTAL PLAZA ตั้งอยู่บริเวณถนนพระตำหนัก ซอย3 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย (ดังรูปที่ 1.2-1) บนพื้นที่ 1-1-64 ไร่ หรือ 2,256 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักจำนวน 186 ห้อง ห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เพื่อเป็นร้านค้า จำนวน 8 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ที่จอดรถยนต์จำนวน 45 คัน และที่จอดรถจักยานยนต์ จำนวน 8 คัน

### 2) รายละเอียดโครงการโครงการ

- **ระบบน้ำใช้**

น้ำใช้ภายในโครงการได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ) คาดว่าจะมีปริมาณ การใช้น้ำตามจำนวนผู้ใช้และกิจกรรมการใช้น้ำประมาณ 138.47 ลบ.ม/วัน โดยโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้บนชั้นดาดฟ้า จำนวน 8 ถัง ถังละ 5.00 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตร 40.00 ลูกบาศก์เมตร และชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ปริมาตร 380.00 ลูกบาศก์เมตร ภายในโครงการ ความจุ 420.00 ลบ.ม.ซึ่งสามารถสำรองน้ำได้นาน 3.03 วัน

- **การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล**

น้ำเสียที่จะเกิดขึ้นจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ คาดว่าจะมี ปริมาณ 107.62 ลบ.ม/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยน้ำทิ้งจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคารจะถูกรวบรวม ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารซึ่งได้มีการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 110 ลบ./วัน

- **การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม**

ระบบระบายน้ำโครงการได้ออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ มีขนาด 40 ลูกบาศก์เมตรเพื่อกักเก็บปริมาณน้ำในเขตพื้นที่โครงการ เพื่อระบายออกสู่ท่อรวบรวมน้ำสาธารณะริมถนนพระตำหนัก ซอย3 มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำโดยเครื่องสูบน้ำ

- **การจัดการมูลฝอย**

ทางโครงการได้มีปริมาณมูลฝอยทั่วไปประมาณ 1.245 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งทางโครงการได้ประสานให้สำนักงานสิ่งแวดล้อมเมืองพัทยาฝ่ายบริการรักษาความสะอาดและสิ่งปฏิกูล มาเก็บและนำไปกำจัดต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 1,247.27 KVA โดยใช้หม้อแปลงไฟฟ้าแบบ Oil Immersed ขนาด 1,250 kVA จำนวน 1 ชุด รับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา เข้าสู่โครงการผ่านสายไฟฟ้าแรงสูงจ่าย

- **ระบบป้องกันอันรายจากฟ้าผ่า**

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจาฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน ( Grounding System ) ซึ้งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า ประกอบไปด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำลงดินและหลังสายดิน

- **ระบบป้องกันอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงและกระดิ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบจ่ายไฟสำรอง พร้อมทั้งจัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 1 จุดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ**

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักโดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน และมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เพื่อระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์ภายนอกเพิ่มเข้ามา

- **การจราจร**

การเดินทางมายังพื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง การจราจรภายในโครงการเป็นแบบเดินรถได้ 2 ทิศทาง ( Two-way Traffic ) ถนนภายในโครงการกว้าง 7.40-8.00 เมตร มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนพระตำหนักซอย3

- **ระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว**

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยบริเวณด้านหน้าอาคาร โดยมีการรักษาความปลอดภัย 24 ชม. และมีกล้องวงจรปิดบริเวณทางเข้า-ออก ส่วนบุคคลผ่านเข้าต้องมีการควบคุมโดยการแลกบัตรเข้า-ออก

- **ระบบติดต่อสื่อสาร**

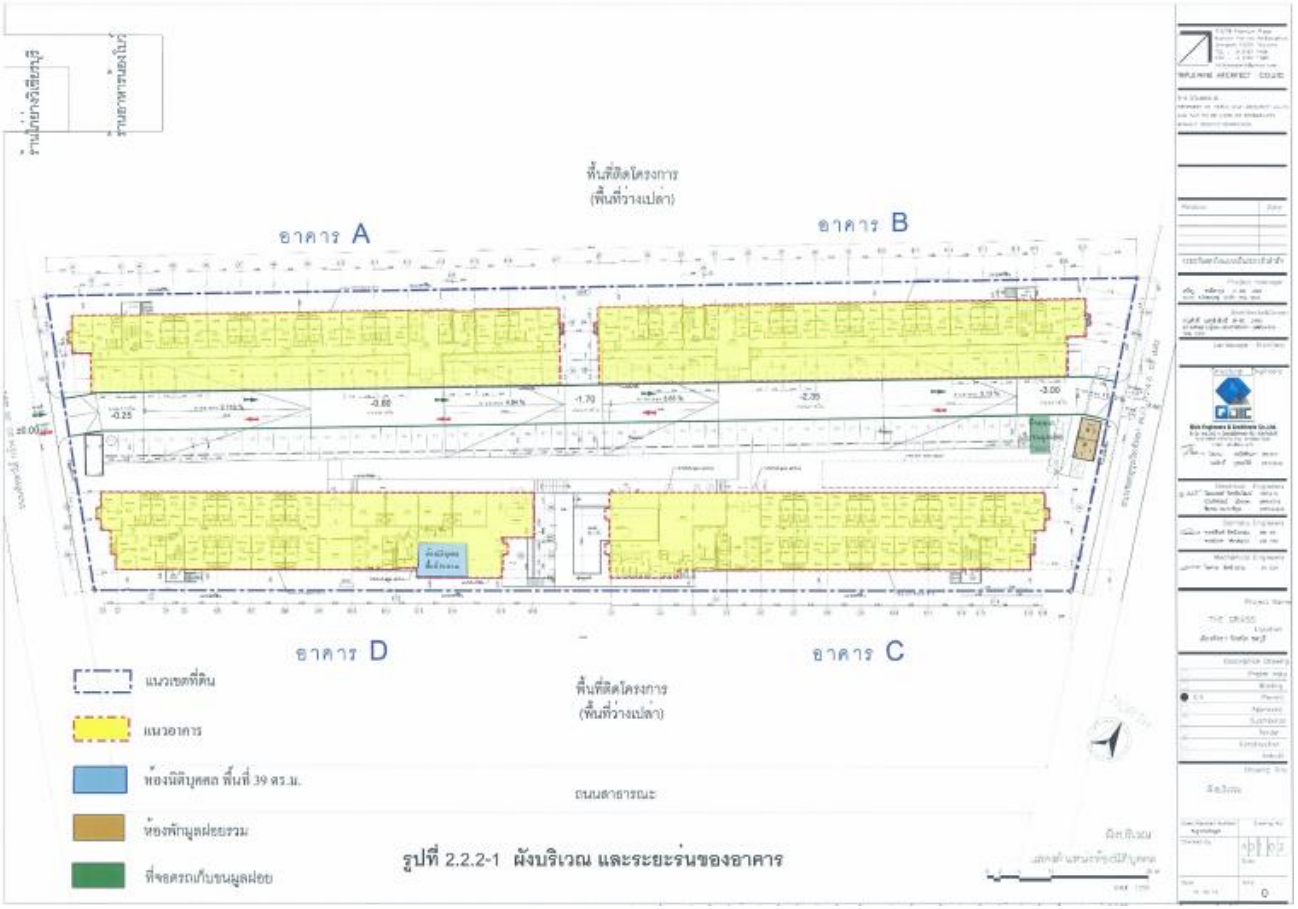
โครงการได้ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรรวม ประกอบด้วย จานดาวเทียมกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเผื่อรองรับระบบเคเบิ้ลทีวีของ UBC ด้วยเสาทีวีดิจิตอล

- **การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ**

โครงการได้มีการจัดสระน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ โดยการดูแลคุณภาพน้ำรวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย และมีการจัดการสระว่ายน้ำเป็นระบบเกลือ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะและได้มาตราฐานทางด้านสุขาภิบาล

- **การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน**

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรการ หลักเกณฑ์ และวิธีในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน




ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ SIAM ORIENTAL PLAZA (รายงานฉบับสมบูรณ์),ตุลาคม 2558

**รูปที่ 1.2-1** ผังบริเวณโครงการ

**1.3แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ**

**1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

**2) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

**3) การจัดทำรายงาน**

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด สยาม โอเรียนทัล พลาซ่า เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ SIAM ORIENTAL PLAZA

| การดำเนินงาน | ความถี่ | แผนการดำเนินงาน ปี 2567 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ษ. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| **1. สภาพภูมิประเทศ**<br>-พื้นที่ว่างโดยรอบอาคารของโครงการ<br>-พื้นที่สีเขียวโครงการ | 6เดือน/1ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| **2. คุณภาพอากาศ**<br>-ถนน ทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการ | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| **3. การใช้น้ำ**<br>-เส้นท่อประปาการแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| -การทำความสะอาดของถังสำรองน้ำใช้ | 6 เดือน/ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| **4. การบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล** | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| - ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง โดยเก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐานการวิเคราะห์น้ำเสียใน | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| -ตรวจสอบปริมาณไขมันหรือน้ำมัน | ทุกวันตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| -ตรวจสอบถังเก็บตะกอน | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| **6. การระบายน้ำ**<br>-ตรวจสอบบ่อพัก ท่อระบายน้ำ และบ่อดักมูลฝอยไม่ให้มีเศษมูลฝอยตกค้าง | 6เดือน/1ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| -ขุดลอกท่อระบายน้ำภายในโครงการและท่อรวบรวมน้ำ | 6เดือน/1ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

| การดำเนินงาน | ความถี่ | แผนการดำเนินงาน ปี 2567 | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ษ. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| 7. การจัดการมูลฝอย<br>-ถังรองรับมูลฝอยประจำห้อง ห้องพักมูลฝอยรวม และถังรองรับมูลฝอยภายในโครงการ | ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวม | ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| 8. การใช้ไฟฟ้า<br>-ระบบไฟฟ้า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในโครงการ | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| - หม้อแปลงไฟฟ้า | 1 ครั้ง/ 6เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| 9. ระบบป้องกันอัคคีภัย | 1 ครั้ง/ 3เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| 10. ระบบระบายอากาศ<br>ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู | 1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| 11. สาธารณสุขและสุขภาพ<br>-คุณภาพสระว่ายน้ำ<br>-กระเบื้องพื้นและผนังของสระว่ายน้ำ<br>-ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ<br>-อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ | 1 ครั้ง/ สัปดาห์ ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : แผนการดำเนินงาน (Plan), ผลการดำเนินการ (Actual)

### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต