

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เมืองพัทยามีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่เนิน มีที่ราบน้อย ที่ราบสำคัญจะเป็นที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรมและแหล่งการค้า ที่มีการพัฒนาในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะความเจริญทางด้านธุรกิจการท่องเที่ยว ธุรกิจด้านการบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งการพัฒนาทางด้านระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่รองรับการพัฒนาดังกล่าว ทำให้เกิดปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย ดังนั้นบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) จึงมีแนวคิดและวางแผนที่จะพัฒนาที่ดินเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยใช้ชื่อว่า โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "โครงการ" เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยทั้งสิ้น จำนวน 245 ห้อง (ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) และมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,184.56 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ซึ่งหากพิจารณาในเชิงข้อกำหนดของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ง วันที่ 4 มกราคม 2562) กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 48 ที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท มาสเตอร์ ฟอร์ กรีน จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) โดยบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัดตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/19657 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565

## 1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง) โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรี่ส์ พัทยา โพธิสาร 4) ของโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2567 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว – 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

## 1.3 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรี่ส์ พัทยา โพธิสาร 4) ของโดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) ของโดยบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ ดิน และการชะล้างพังทลาย คุณภาพอากาศ ระดับเสียง แรงสั่นสะเทือน การเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรน้ำ สิ่งมีชีวิตบนบก สิ่งมีชีวิตในน้ำ การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การจัดการขยะ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม ระบบบำบัดน้ำเสียรวม การคมนาคม และการขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสื่อสารและการโทรคมนาคม สภาพเศรษฐกิจและสังคม ด้านอาชีวอนามัย การป้องกันอัคคีภัย สุขทรียภาพและทัศนียภาพ การมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นต้น

#### 1.5 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.5.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.5.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด
- 

## 1.6 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ K-Series Pattaya Potisan 4 (เค-ซีรีส์ พัทยา โพธิสาร 4) ของโดยบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 ทางบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.6-1 และตารางที่ 1.6-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.6-1 แผนการก่อสร้าง

รายละเอียด	เดือนที่													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. งานปรับพื้นที่	■													
2. งานทำเสาเข็ม	■	■	■											
3. งานทำฐานราก			■	■	■									
4. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5. งานระบบสาธารณูปโภค							■	■	■	■	■	■	■	■
6. งานตกแต่งภายใน ภายนอก เก็บงาน											■	■	■	■
7. งานเก็บทำความสะอาด													■	■

ที่มา: บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน), 2565

ตารางที่ 1.6-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1.สภาพภูมิประเทศ	- พื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ และมลพิษทางอากาศ							
- ฝุ่นละออง	- พื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
	- วัดโพธิสัมพันธ์ (เมืองพัทยา)	-	-	✓	✓	✓	✓
- มลสารทางอากาศ	- พื้นที่โครงการ และบริเวณวัดโพธิสัมพันธ์ (เมืองพัทยา)	-	-	✓	✓	✓	✓
3. เสียงและความสั่นสะเทือน							
- ระดับเสียง	- พื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
	- วัดโพธิสัมพันธ์ (เมืองพัทยา)	-	-	✓	✓	✓	✓
- ความสั่นสะเทือน	- พื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
	- วัดโพธิสัมพันธ์ (เมืองพัทยา)	-	-	✓	✓	✓	✓
4. การระบายน้ำ	- รางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อดักตะกอนในพื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
5. การบำบัดน้ำเสีย	- บ่อบำบัดน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อสร้างระบายออกสู่ระบบน้ำทิ้งด้านหน้าโครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
6. การจัดการมูลฝอย	- บริเวณภาชนะรองรับมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง	-	-	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการเมื่อเดือนมีนาคม 2567

ตารางที่ 1.6-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
7. ไฟฟ้า	- พื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
8. ความปลอดภัยและการป้องกัน อัคคีภัย	- บริเวณที่ตั้งถังดับเพลิง	-	-	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	-	-	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณสายไฟ และอุปกรณ์เครื่องจักร	-	-	✓	✓	✓	✓
9. จราจร	- ถนนสาธารณะที่รถขนส่งวัสดุและอุปกรณ์การก่อสร้าง	-	-	✓	✓	✓	✓
10. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และบริเวณที่พักคนงานก่อสร้างโครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
11. สุขภาพและสาธารณสุข	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และบริเวณที่พักคนงานก่อสร้างโครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓
12. การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	-	-	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการเมื่อเดือนมีนาคม 2567

## 1.7 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤษภาคม 2567 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคารชั้นที่ 1 สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.7-1



ภาพที่ 1.7-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน