

บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมโครงการ ไมร์ มอนเต้ หัวหิน 94 ของบริษัท ธารธารา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยหัวหิน 94 เทศบาลเมืองหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 (ระยะก่อสร้าง) ซึ่งรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำโดยบริษัท เอ็น เอส คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 (ภาคผนวกที่ 1)

#### รายละเอียดความเป็นมาของการดำเนินการโครงการไมร์ มอนเต้ หัวหิน 94 (ระยะก่อสร้าง)

ลำดับ	รายการ	วันเดือนปี	อ้างอิง
1	ใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) เทศบาลเมืองหัวหิน	20 กรกฎาคม 2550	ภาคผนวกที่ 2
2	การออกแบบอาคารอนุรักษ์พลังงาน กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน	20 กันยายน 2566	ภาคผนวกที่ 3

ขอบเขตการนำเสนอรายละเอียดโครงการ และรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมข้างต้น จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566)

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

- 1) ชื่อโครงการ : โครงการ ไมร์ มอนเต้ หัวหิน 94
- 2) เจ้าของโครงการ : บริษัท ธารธารา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 3) ที่ตั้งโครงการ : ซอยหัวหิน 94 เทศบาลเมืองหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- 4) ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารพักอาศัยรวม ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- 5) ขนาดพื้นที่โครงการ : มีพื้นที่เท่ากับ 0-3-77 ไร่ ( 1,508.0 ตารางเมตร)
- 6) ขนาดของโครงการ : โครงการ ไมร์ มอนเต้ หัวหิน 94 ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีความสูงของอาคาร วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร ) ลักษณะโครงการเป็น อาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 116 ห้อง (อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย 115 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง) ตั้งอยู่ที่ ซอยหัวหิน 94 เทศบาลเมืองหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จอดรถยนต์ 23 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่สีเขียว ที่จอดรถยนต์ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ที่พักมูลฝอยรวม และระบบป้องกันอัคคีภัย
- 7) วันที่ได้รับหนังสือเห็นชอบจาก สม. : วันที่ 3 กรกฎาคม 2566
- 8) วันที่นำเสนอรายงานโครงการครั้งสุดท้าย : 25 มกราคม 2567

### 1.2.2 การเดินทางเข้าสู่โครงการ

จากกรุงเทพฯใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 ผ่านจังหวัดเพชรบุรี เข้าสู่อำเภอหัวหิน เมื่อถึงซอยหัวหิน 94 แล้วเลี้ยวมาตามถนนซอยหัวหิน 94 ระยะทางประมาณ 600 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ ตั้งอยู่ปากซอยเจริญพัฒนา 1 (ดังรูปที่ 1.2.2-1)

### 1.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นการใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวม และสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจกรรมต่างๆ ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าและที่พักอาศัย ประกอบด้วย กลุ่มอาคารพาณิชย์ กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม บ้านพักอาศัย ร้านค้า ดังแสดงในรูปที่ 1.2.3-1 ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

- |             |           |   |
|-------------|-----------|---|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับ | ถนนสาธารณะ (ซอยหัวหิน 94) ถัดไปร้านค้าและร้านล่างรถ |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย 1 ชั้น                                 |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย 2 ชั้น                                 |
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ | ถนนสาธารณะ (ซอยเจริญพัฒนา 1)                        |







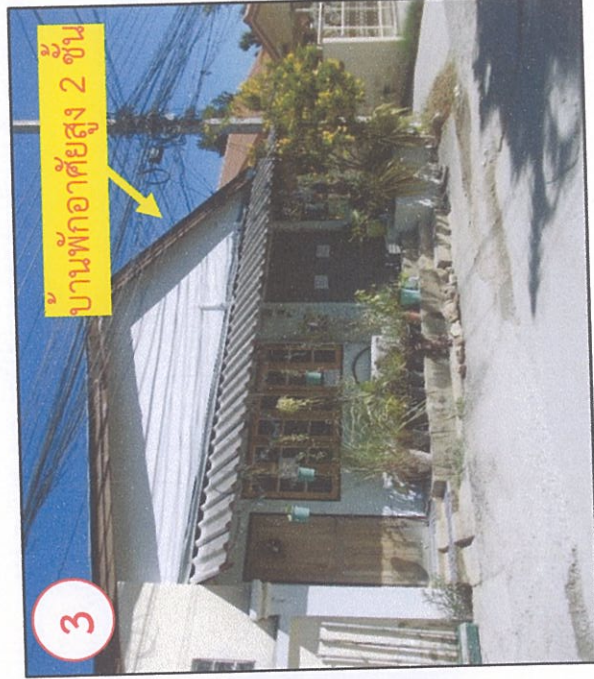
Not to scale



สัญลักษณ์



ที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1.2.3-1 สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

## 1.2.4 รายละเอียดโครงการ

### 1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ ไมร่า มอนเต้ หัวหิน 94 ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีความสูงของอาคาร วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร ) ลักษณะโครงการเป็น อาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 116 ห้อง (อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย 115 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม 6,254.60 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 0-3-77 ไร่ (1,508 ตารางเมตร) พร้อมทั้งจอดรถยนต์ 23 คัน รถจักรยานยนต์ 10 คัน และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ชั้นล่างของอาคารใช้ประโยชน์เป็นโถงทางเดิน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ สำนักงานนิติฯ และที่จอดรถ ส่วนห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยอยู่ที่ ชั้น 2-8 ของอาคาร

### 2) ผังบริเวณโครงการ

ภายในพื้นที่โครงการ ไมร่า มอนเต้ หัวหิน 94 มีพื้นที่ดิน 0-3-77 ไร่ (1,508 ตารางเมตร) มีการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยสรุป แสดงดังตารางที่ 1.2.4-1 และ ผังบริเวณโครงการแสดงดังรูปที่ 1.2.4-1 และอัตราส่วนพื้นที่อาคารตาม พรบ. อาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังตารางที่ 1.2.4-2

ตารางที่ 1.2.4-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละ
1.พื้นที่ปกคลุมอาคาร	910.40	60.37
2.พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	462.33	30.66
3.พื้นที่จอดรถยนต์ ถนน และอื่น ๆ	135.27	8.97
รวม	1,508.00	100.00

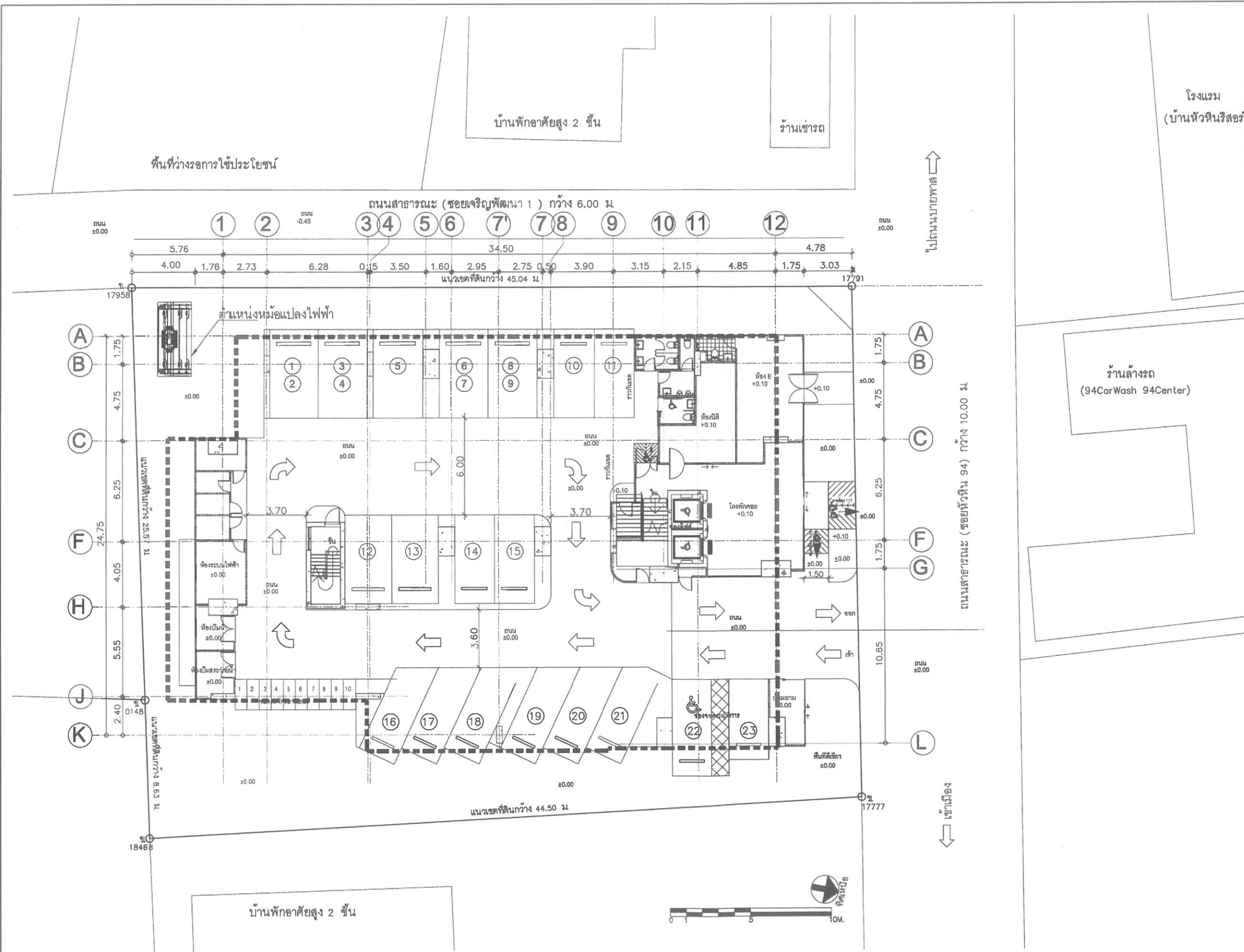
ที่มา : บริษัท ธาตุธา ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด,2566

ตารางที่ 1.2.4-2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ	การออกแบบของโครงการ
1.พื้นที่ดิน (ตารางเมตร)	1,508.00
2.พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	910.40
3. พื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	597.60
4. ร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR)	60.37
5. ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)	39.63
ข้อกำหนดผังเมือง ฯ (ร้อยละ) ต้องมีพื้นที่ว่าง	ไม่น้อยกว่า 30
6.อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	4.15:1

ที่มา : บริษัท ธาตุธา ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด,2566





PROJECT NAME :

**MIRA MONTE'**  
HUAHIN 94

อาคาร ค.ส.ล.สูง 8 ชั้น  
เพื่อพักอาศัย

LOCATION: ซ.หัวหิน 94 ต.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์

OWNER:

**THANTHARA**  
DEVELOPMENT

บริษัท ธาวธรา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด  
บริษัท ธาวธรา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

SCALE: 1 : 150

TITLE:

DATE:

PAGE NO.	TOTAL

NOTES: This Drawing is Copyrighted. All Contractors must check all dimensions on site. Only figured dimensions and grid lines are to be worked from. Discrepancies must be reported immediately to the Architect or Engineer concerned before processing.

รูปที่ 1.2.4-1 ผังบริเวณโครงการ

## 2) ระบบน้ำใช้

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจากการประปาเทศบาลเมืองหัวหิน โดยมีอัตราการใช้น้ำวันละ 93.16 ลบ.ม คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 3.88 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (93.16/24) หรือคิดเป็นอัตราการใช้น้ำสูงสุดต่อวัน 8.73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบเท่า 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย)

ระบบน้ำดับเพลิง เป็นท่อแห้ง ประกอบด้วยท่อยื่นจ่ายน้ำดับเพลิง (Riser) จำนวนท่อยื่น 2 ท่อ ท่อยื่นในแต่ละชั้นจะจ่ายน้ำด้วยหัวฉีด และสายที่ติดตั้งในตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Horse Cabinet : FHC) โดยมีการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) ประจำไว้ด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงในกรณีเกิดเพลิงไหม้ (ตำแหน่งหัวรับดับเพลิง) แสดงดังรูปที่ 1.2.4-5

แหล่งสำรองน้ำใช้ : ถังสำรองน้ำใช้ใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรกักเก็บรวม 296.36 ลูกบาศก์เมตร ถังน้ำสำรองบนดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดถังละ 20 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรกักเก็บ 40 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำใช้สำรอง 309.36 ลูกบาศก์เมตร อัตราการใช้น้ำปกติ 3.88 ลูกบาศก์เมตร /ชั่วโมง อัตราการใช้น้ำชั่วโมงสูงสุด 8.73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ดังนั้น สำรองน้ำใช้นาน 3.32 วัน หรือ 35.44 ของการใช้น้ำชั่วโมงสูงสุด

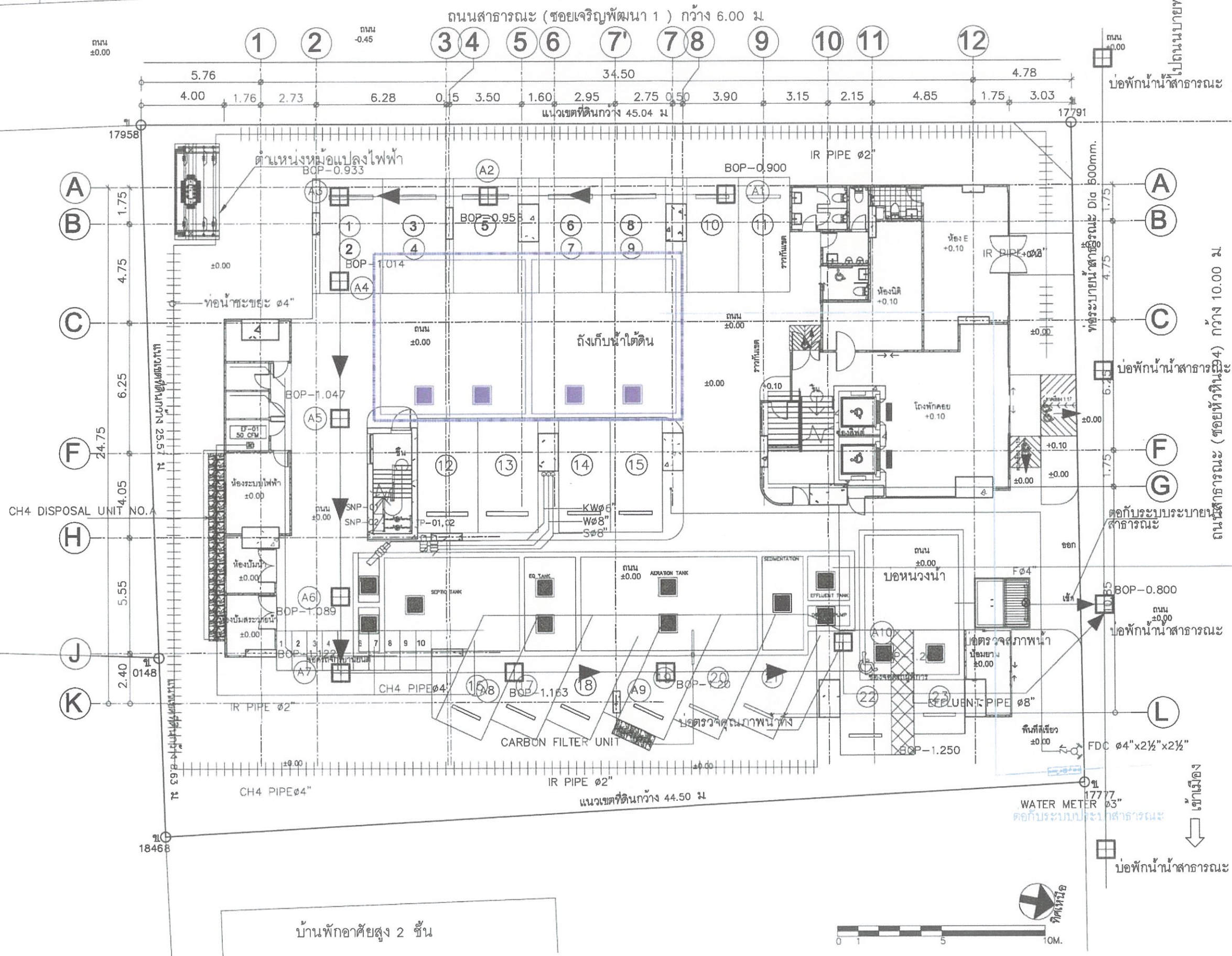
## 3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ จะมีปริมาณน้ำเสีย 71.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) วิศวกรผู้ออกแบบงานระบบบำบัดน้ำเสีย ให้รองรับน้ำเสียไม่น้อยกว่าวันละ 78.50ลูกบาศก์เมตร

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เป็นระบบเติมอากาศ แบบมีตัวกลาง (Contact Aeration System) จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย ถังดักไขมัน ส่วนเกราะ ส่วนปรับเสถียร ส่วนเติมอากาศ ส่วนตกตะกอน และส่วนปล่อยน้ำออก

น้ำทิ้งที่ถูกปล่อยออก มีค่าความสกปรก (BOD) ออก เท่ากับ 20 มิลลิกรัม/ลิตร (ลักษณะอาคาร จัดอยู่ในมาตรฐานน้ำทิ้ง ประเภท ข) การนำน้ำทิ้งกลับมาใช้ประโยชน์ ใช้รดน้ำต้นไม้ ปริมาณ 2.31 ลูกบาศก์เมตร/วัน ที่เหลือปล่อยลงท่อระบายน้ำสาธารณะ ด้านหน้าโครงการ ประมาณ 76.19 ลูกบาศก์เมตร/วัน





รูปที่ 1.2.4-2 ผังระบบประปาโครงการ

PROJECT NAME :



อาคาร คสล.สูง 8 ชั้น

เพื่อพักอาศัย

LOCATION: ซ.หัวหิน 94 ต.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์

OWNER:



THANTHARA DEVELOPMENT

บริษัท อารามาร ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท อารามาร ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

SCALE: 1 : 150

TITLE:

DATE:

PAGE NO.

TOTAL

NOTES: This Drawing is Copyrighted. All Contractors must check all dimensions on site. Only figured dimensions and grid lines are to be worked from. Discrepancies must be reported immediately to the Architect or Engineer concerned before processing.

## ระบบระบายน้ำภายในโครงการ แยกเป็นระบบระบายน้ำเสีย และระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำเสีย เป็นน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้เกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งอาคาร ประเภท ข ส่วนหนึ่งนำไปรดน้ำต้นไม้ ส่วนที่เหลือระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

ระบบระบายน้ำฝน : มีท่อรวบรวมน้ำแนวตั้งของอาคาร ลงสู่ บ่อพักรอบอาคารโครงการ ผ่านท่อ คสล. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 400-800 มิลลิเมตร ความลาดชัน 1: 200 เพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ขนาด 40.91 ลูกบาศก์เมตร จะถูกระบายออกผ่านเครื่องสูบน้ำ 2 ชุด ที่มีอัตราการระบายน้ำ 0.005 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ชุด แล้วไหลไปยังบ่อตรวจสอบสภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

## 5) การจัดการมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ จะมีผู้เข้ามาพักอาศัยและพนักงานทั้งหมดเท่ากับ 449 คน คาดว่า จะมีปริมาณมูลฝอย 446.5 กิโลกรัม/วัน หรือ 2.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแยกเป็น

- มูลฝอยย่อยสลายได้ (64 %) = 326.08 กก./วัน หรือ 0.95 ลบ.ม/วัน
- มูลฝอยรีไซเคิล ( 30%) = 152.85 กก./วัน หรือ 0.89 ลบ.ม/วัน
- มูลฝอยทั่วไป ( 3%) = 15.29 กก./วัน หรือ 0.09 ลบ.ม/วัน
- มูลฝอยอันตราย (3%) = 15.29 กก./วัน หรือ 0.09 ลบ.ม/วัน

ที่พักมูลฝอยรวมอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร และจัดให้มีที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยชั่วคราวอยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการ ภายในเขตที่ดินของโครงการ แสดงดังรูปที่ 12.4-9









#### 6) ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง

- ระบบป้องกันอัคคีภัย :ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เป็นแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์แจ้งเหตุและอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ อุปกรณ์กดแจ้งโดยมือ อุปกรณ์เตือนเพลิงไหม้อัตโนมัติ (Smoke detector)
- ระบบดับเพลิง : ท่อยืนดับเพลิง ตู้ฉีบน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ
- บันไดหนีไฟ
- ป้ายบอกหนีไฟ
- ไฟฉุกเฉิน
- จุติรวมพล : พื้นที่จุติรวมพล บริเวณพื้นที่ คิดเป็นพื้นที่ 270 ตารางเมตร จำนวนคน 449

คน ดังนั้น สัดส่วนเท่ากับ 0.6 ตารางเมตร/คน (ตามเกณฑ์สผ. 0.25 ตารางเมตร/คน

#### 7) การจราจร

- ทางเข้าออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 6.0 เมตร เชื่อมต่อซอยหัวหิน 94 ที่มีความกว้าง 10.0 เมตร
- พื้นที่จอดรถยนต์ 23 คัน EV 2 คัน และรถจักรยานยนต์ 10 คัน
- ระบบจราจรภายใน การเดินทางทางเดียว

#### 8) พื้นที่สีเขียว

ภายในโครงการ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว บริเวณชั้นล่าง เท่ากับ 4621.33 ตารางเมตร ต้นไม้ยืนต้น 251.72 ตารางเมตร สัดส่วนพื้นที่สีเขียว 1.03 ตารางเมตร/คน ไม้ยืนต้น ได้แก่ ขานาง ซิลเวอร์ไอล์ค และมะฮอกกานี พื้นที่สีเขียว แสดงดังรูปที่ 1.2.4-7 ถึงรูปที่ 1.2.4-8







PROJECT NAME :



อาคาร ค.ส.ล.สูง 8 ชั้น  
เพื่อพักอาศัย

LOCATION: ซ.หัวหิน 94 ต.หัวหิน อ.หัวหิน  
จ.ประจวบคีรีขันธ์

OWNER:



THANTHARA

บริษัท อารธรา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัท อารธรา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ARCHITECT & DRAWN BY:

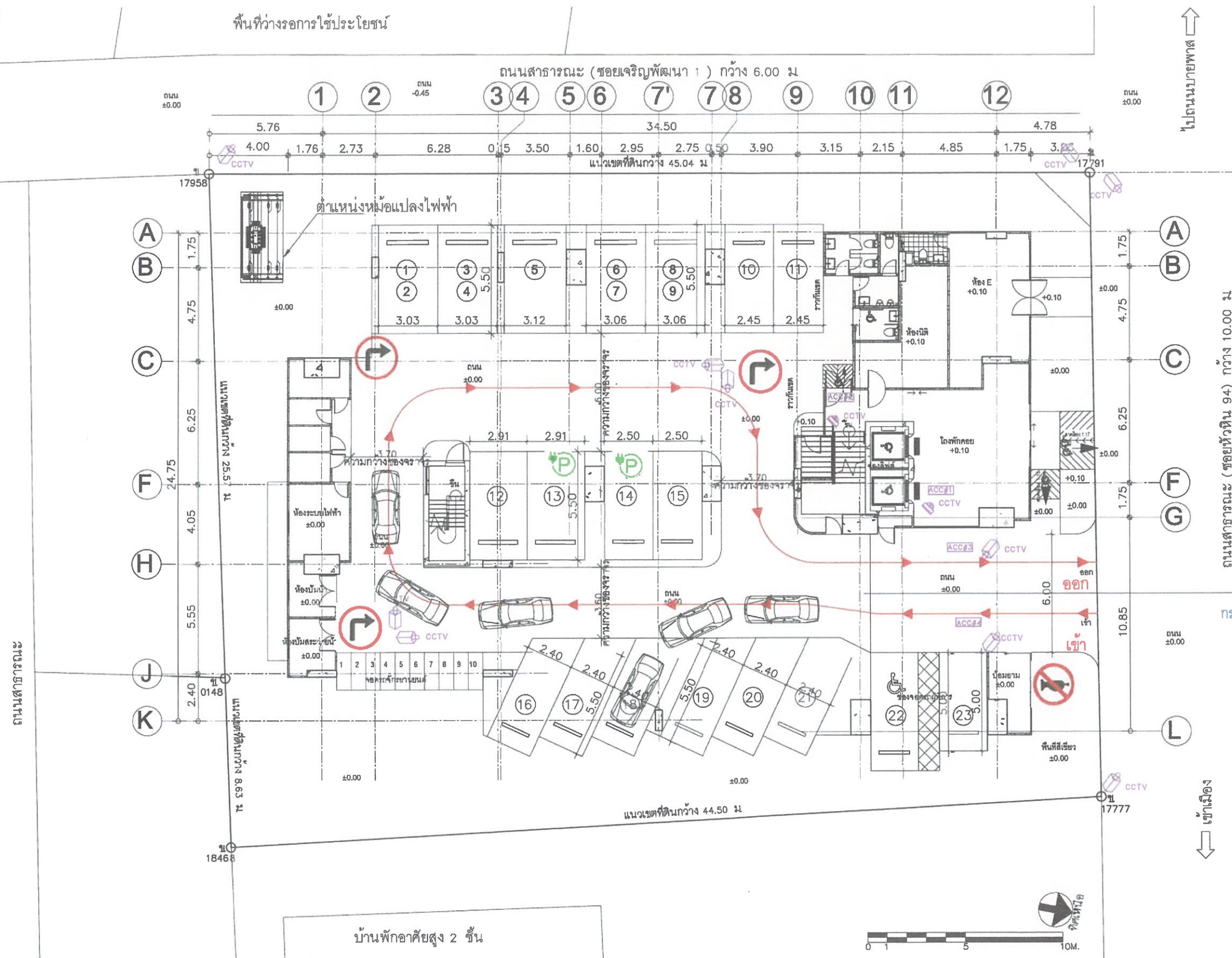
นายมนต์ วุฒิชัยกุล ส-สถ.3494

น.ส.ณัฐภัทร สิริอนันต์กุล ก-สถ.2498

ADDRESS:

8/8 ซ.บุญราช ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110

NOTES: This Drawing is Copyrighted. All Contractors must check all dimensions on site. Only figured dimensions and grid lines are to be worked from. Discrepancies must be reported immediately to the Architect or Engineer concerned before processing.

















### 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง)  
โครงการ ไม่ร่ำ มอนเต หัวหิน 94 ช่วงเดือนกรกฎาคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2567 แสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง)  
โครงการ ไม่ร่ำ มอนเต หัวหิน 94 ในปี พ.ศ. 2566-2567

ลำดับ		รายการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาดำเนินการ																	
				ปี พ.ศ. 2566									ปี พ.ศ. 2567								
				ก.ค.	ธ.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	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	เก็บตัวอย่าง ตัวอย่างคุณภาพอากาศ บริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน 1 จุด	1 เดือน/ ครั้ง		*	*	*	*	*													
2	รายงานผลการตรวจสอบการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	6 เดือน/ ครั้ง																			

ที่มา : บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2566