

บทที่ 1

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ตั้งอยู่บนถนนจอมเทียนสาย 1 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ดำเนินการโดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ สอส์พิทอลลิตี้ จำกัด ซึ่งปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงชื่อเป็นบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด (ดังภาคผนวกที่ 5) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ภายใต้ชื่อ “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน” ประกอบด้วยกลุ่มอาคารทั้งหมด 8 หลัง จำแนกเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน 3 หลัง ได้แก่ อาคาร A อาคาร C และอาคาร D และอาคารบริการอื่นๆ จำนวน 5 หลัง ได้แก่ อาคาร B อาคาร E อาคาร F อาคาร G และอาคาร H มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 342 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 108 คัน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 28,396 ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ มีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจที่ต้องการที่พักอาศัยที่ไม่ไกลจากเมืองพัทยา

ในการนี้ โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม” พ.ศ. 2555 ซึ่งทางเจ้าของโครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนก่อสร้าง และรายงานฯ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/13544 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2556 จากนั้นเจ้าของโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการในปี 2559 เป็นต้นมา ในชื่อโครงการ “โครงการ เซ็นทรามารีสรี่สอร์ท จอมเทียน”

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเข้าพักที่สั้นลง ไม่สอดคล้องกับรูปแบบการให้บริการของโครงการเดิม อีกทั้งจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 ได้ถูกปรับปรุงให้บริเวณที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ โครงการ เซ็นทรามารีสรี่สอร์ท จอมเทียน ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าว และมีพื้นที่อาคารแต่ละหลังไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จึงไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้น เจ้าของโครงการจึงมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โครงการจากอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) เป็นโรงแรม เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการตลาด การบริหารจัดการโครงการ ตลอดจนเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักในรูปแบบโรงแรม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ คอมเมอร์เชียล จำกัด ช่วงระยะดำเนินการ
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัด และภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

ตารางที่ 1.5-1 แผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การใช้น้ำ	- ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา - สืบถึงสำรองน้ำใช้ของโครงการทุกถัง - ตรวจสอบรอบรั้วซึม (Check list) ของระบบท่อน้ำ และระบบจ่ายน้ำประปา หากพบให้รีบดำเนินการแก้ไขโดยทันที - ตรวจสอบคุณภาพน้ำใช้โดยสังเกตจากกลิ่น สี ตะกอน หากพบเห็นให้ทำความสะอาดถังเก็บน้ำทันที - จัดให้เจ้าหน้าที่จัดบันทึกสถิติการใช้น้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การใช้ไฟฟ้า และการอนุรักษ์พลังงาน	- ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. การจัดการขยะ และสิ่งปฏิกูล	- ตรวจสอบสภาพห้องพักขยะให้อยู่ในสภาพดี ถูกสุขลักษณะและไม่ได้มีขยะตกค้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การบำบัดน้ำเสีย	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ได้แก่ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 จุด 2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 จุด 3) บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำของโครงการแต่ละเฟสก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ จำนวน 1 จุด	*	*	*	*	*	*
		*	*	*	*	*	*
		✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* โครงการไม่ได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้ง

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)	- บ่อดักไขมัน - ถังเก็บตะกอน - ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย/การป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอย่างเสมอ - ตรวจสอบระบบไฟฟ้าสำรองให้อยู่ในสภาพใช้งานอยู่เสมอ - ตรวจสอบให้ป้ายแสดงเส้นทางหนีไฟ ให้อยู่ในสภาพดีมองเห็นชัด และไม่ลบเลือน - ตรวจสอบทางหนีไฟ และสภาพทางเดินหนีไฟ และเส้นทางเดินรถดับเพลิงไม่ให้มีสิ่งกีดขวาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. คุณภาพ	- ดูแลและรักษาพื้นที่สีเขียวของโครงการให้ร่มรื่นสวยงามเสมอ - ดูแลให้อยู่ในสภาพที่ไม่ชำรุด - ทำความสะอาดแผ่นหญ้าเทียม - เปลี่ยนแผ่นหญ้าเทียม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การจราจร	- ตรวจสอบสภาพป้าย-สัญลักษณ์ต่าง ๆ ภายในพื้นที่โครงการให้อยู่ในสภาพดี และมองเห็นชัดเจน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
9. โครงการ และ ความปลอดภัยบริเวณสระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบภายในบริเวณสระว่ายน้ำ และบริเวณโดยรอบสระว่ายน้ำทั้งหมด หากพบสภาพสระว่ายน้ำทั้งหมด หากพบสภาพสระว่ายน้ำและอุปกรณ์ต่าง ๆ อยู่ในสภาพไม่สมบูรณ์ ชำรุดเสียหายให้รีบซ่อมแซม หรือปรับปรุงทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดห้องน้ำ และห้องส้วมและตรวจสอบให้สะอาดอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบภายในบริเวณสระว่ายน้ำ และบริเวณโดยรอบสระว่ายน้ำทั้งหมด หากพบสภาพสระว่ายน้ำและอุปกรณ์ต่าง ๆ อยู่ในสภาพไม่สมบูรณ์ ชำรุดเสียหาย ให้รีบซ่อมแซมหรือปรับปรุงทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บันทึกการลงเวลาเข้าออกของเจ้าหน้าที่ประจำสระว่ายน้ำ หากไม่มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้เกี่ยวกับการช่วยชีวิตคนจมน้ำได้ให้หยุดบริการสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบคุณภาพน้ำภายในสระน้ำจำนวน 2 จุด ได้แก่ - สระดิน 1 จุด - สระลึก 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
12. ความปลอดภัยของ ห้องสเปา	- ตรวจสอบภายในบริเวณห้องสเปา หากพบอุปกรณ์ที่ชำรุด ให้ รีบซ่อมแซมและปรับปรุงโดยด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บันทึกการเข้าออกของผู้ใช้บริการและผู้ให้บริการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. ความปลอดภัยของ ห้องอาหาร	- ตรวจสอบภายในบริเวณห้องอาหาร หากพบอุปกรณ์ที่ชำรุด ให้รีบซ่อมแซมและปรับปรุงโดยด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบการระบายอากาศ และการถ่ายเทอากาศใน ห้องอาหาร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบภายในห้องเตรียม-ปรุงอาหาร หากพบอุปกรณ์ที่ ชำรุด ให้รีบซ่อมแซมและปรับปรุงโดยด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ทำความสะอาดอุปกรณ์หลังใช้งานทุกชิ้นเมื่อมีการถูกใช้งาน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบภายในบริเวณห้องอาหาร หากพบภาชนะที่ชำรุด หรือไม่สะอาด ให้รีบซ่อมแซมและปรับปรุงหรือเปลี่ยนภาชนะ โดยด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ทำความสะอาดภาชนะหลังใช้งานทุกชิ้นเมื่อมีการถูกใช้งาน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบการแต่งกายของพนักงาน หากพบพนักงานที่ผิด ระเบียบ ให้รีบดำเนินการทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม จอมเทียน (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
14. ความปลอดภัยของห้อง ชาวน้ำ	- ตรวจสอบความสะอาดห้องชาวน้ำให้มีความสะอาดอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบการแต่งกายของพนักงาน หากพบพนักงานที่ผิดระเบียบ ให้รับดำเนินการทันที	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. ความปลอดภัยของห้อง ออกกำลังกาย	- ตรวจสอบภายในบริเวณห้องออกกำลังกายหากพบอุปกรณ์ที่ชำรุด ให้รีบซ่อมแซมและปรับปรุงโดยด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บันทึกการเข้าออกของผู้ใช้บริการ และผู้ให้บริการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของ โครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือน ธันวาคม 2567 พบว่าโครงการได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว แสดงสถานภาพในปัจจุบันได้ ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน