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 นิติบุคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 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 ดิ อิมพิเรียล เพลส
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โรงพยาบาลจอมเทียน
ทิศใต้	ติดกับ	บริษัท เอ็น พี เอส เค มารีน จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อพาร์ทเมนท์ Nitneat House

เจ้าของโครงการ : นิติบุคลอาคารชุด เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้

สถานที่ติดต่อ : ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

จัดทำรายงานโดย : บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด

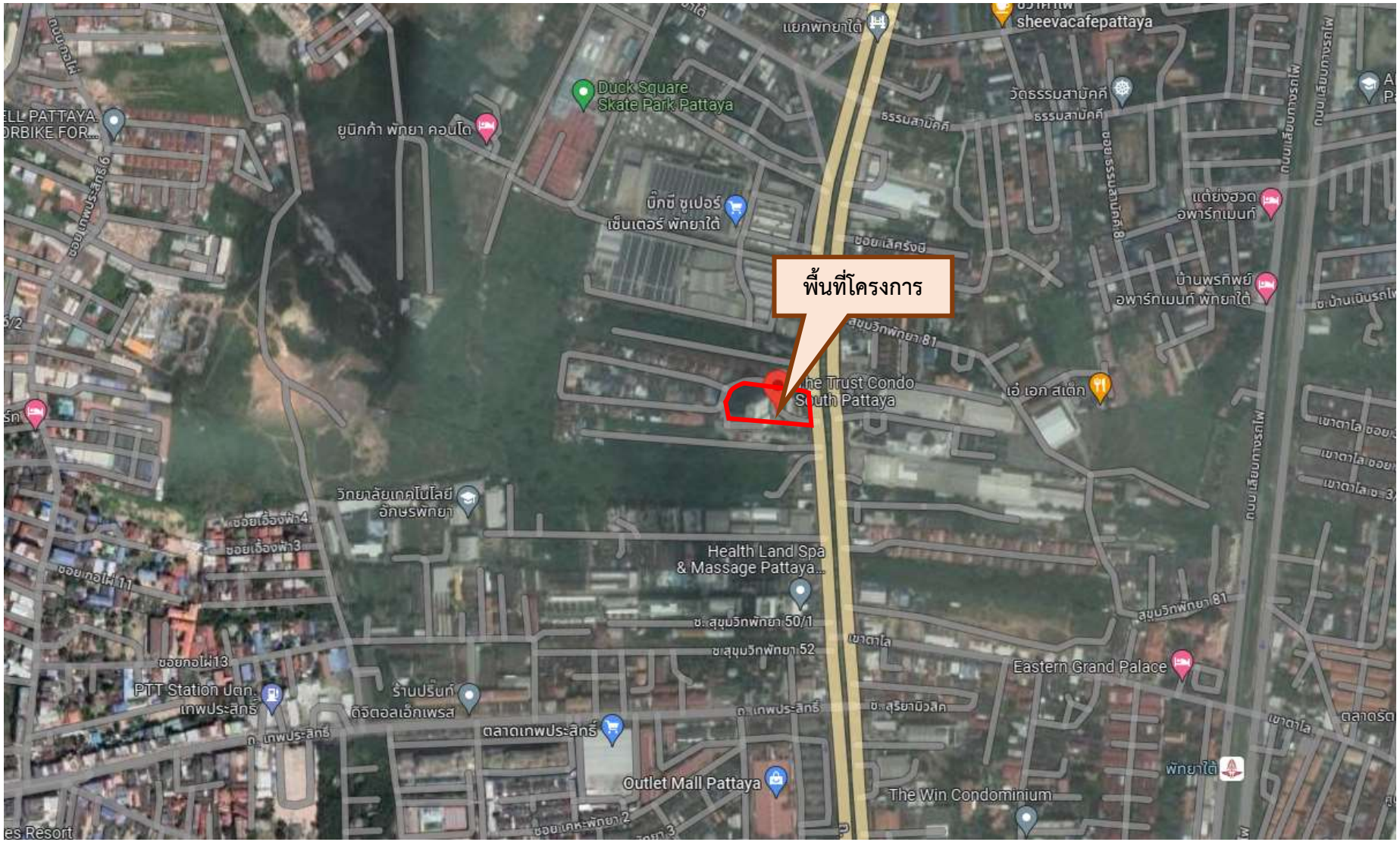
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
: ทส 1009.5/6778 เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2556

ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ : มกราคม พ.ศ. 2568

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



ภาพที่ 1.1-1	แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการตามที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

1.3.1 ขนาดและประเภทโครงการ

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

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

<u>อาคารชุดพักอาศัย</u>

ชั้นใต้ดิน เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 82 คัน และจอดรถจักรยานยนต์จำนวน 34 คัน) ห้องพักมูลฝอยรวม 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 ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำ ห้องสูบน้ำ แผนกต้อนรับ ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียว

ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์

ชั้นที่ 3-14 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ทั้งหมด รวมมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 324 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได และลิฟต์

ชั้นที่ 15-24 เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน และบันได

<u>อาคารสโมสร</u> มีขนาดชั้นเดียว ความสูง 10 เมตร (ความสูงวัดจากระดับดินเดิมถึงระดับหลังคา ค.ส.ล.) ภายในประกอบด้วย พื้นที่สโมสร ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเตรียมอาหาร และห้องเตรียมกิจกรรม มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน คือ 189.5 ตร.ม.

<u>รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน</u>

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

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

น้ำเสียจากโครงการแต่ละโซนจะระบายเข้าระบบบำบัดรวมของอาคาร โดยระบบท่อระบายน้ำเสียเพื่อนำมาทำการบำบัดขั้นต้นก่อนส่งเข้ารับบริการที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยา ในส่วนอาคารสโมสรแยกระบบบำบัดน้ำเสียออกจากระบบรวมของโครงการ ถังบำบัดน้ำเสียที่นำมาใช้กับน้ำเสียรวมจากกิจกรรมต่าง ๆ ตัวถังทำด้วยไฟเบอร์กลาสเสริมแรง ประกอบด้วย ถังเกรอะ เป็นส่วนแยกกากตะกอนหนักและเบา และส่วนบำบัดแบบเติมอากาศ ซึ่งเป็นระบบแบบ Fix Film Aeration ทำหน้าที่ลดค่าความสกปรกของน้ำเสียจนได้น้ำทิ้งตามมาตรฐานน้ำทิ้งและสามารถระบายท่อสาธารณะได้ต่อไป

<u>รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน</u>

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น จำนวน 1 ชุด สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารชุดพักอาศัย และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกรอะกรองอากาศ สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารสโมสร จำนวน 1 ชุด เพื่อนำมาทำการบำบัดขั้นต้นก่อนส่งน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาเพื่อบำบัดต่อไป โดยรายละเอียดการบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว **(ภาพที่ 2.2-5)**

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะทรัสต์ คอนโด พัทยาใต้ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดัง**บทที่ 2**

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย การตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสุขภาพและสาธารณะสุข ดัง**ตารางที่ 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.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
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 สุขภาพและสาธารณะสุข												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ :
- ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
- ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
- ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
- ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์
- ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568