บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ THE GRASS ของบริษัท บ้านกรอง จำกัด (รูปที่1.1-1) ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2557 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/2769 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2557 (ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 25 มีนาคม 2557 ได้รับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร,ดัดแปลงอาคาร,รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตามหนังสือเลขที่ 8/2557 (ภาคผนวกที่ 2) และวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.6) เป็นอาคารค.ส.ล. สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (A,B,C,D) จำนวนห้องพัก 664 ห้อง และห้องพาณิชย์ 4 ห้อง จากเมืองพัทยา ตามหนังสือ เลขที่ 63/2558 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 25 มกราคม 2559 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง เป็น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ กราซ คอนโด พัทยาใต้ ตามทะเบียนเลขที่ 2/2559 (ภาคผนวกที่ 2)

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ กราซ คอนโด พัทยาใต้ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิสพลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือน มกราคม - มิถุนายน 2568) และจัดทำเป็นรายงานฯ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE GRASS (รายงานฉบับสมบูรณ์),เมษายน 2557

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการ THE GRASS ตั้งอยู่บริเวณถนนพัทยาใต้ ห่างจากสุขุมวิทประมาณ 550 ม. ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย (ดังรูปที่ 1.2-1)บนพื้นที่ 4-2-96 ไร่ หรือ 7,584 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร หักพักจำนวน 664 ห้อง และร้านค้าเพื่อการพาณิชยณ์ จำนวน 4 ห้อง รวมมีห้องพักทั้งสิ้น 668 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ที่จอดรถยนต์จำนวน 115 คัน และที่จอดรถจักยานยนต์จำนวน 26 คัน

2) รายละเอียดโครงการโครงการ

- **ระบบน้ำใช้**

น้ำใช้ภายในโครงการได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ) คาดว่าจะมีปริมาณ การใช้น้ำตามจำนวนผู้ใช้และกิจกรรมการใช้น้ำประมาณ 445ลบ.ม/วัน โดยโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้ ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน ความจุ 1,136.49 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร ความจุ 276 ลบ.ม รวมทั้งโครงการมีการสำรองน้ำทั้งสิ้น 1,854.49 ลบ.ม

- **การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล**

น้ำเสียที่จะเกิดขึ้นจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ คาดว่าจะมี ปริมาณ 111.28 ลบ.ม/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยน้ำทิ้งจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคารจะถูกรวบรวม ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารซึ่งได้มีการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 360 ลบ./วัน

- **การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม**

ภายในโครงการได้มีการออกแบบท่อระบายน้ำเป็นระบบท่อแยก (แยกท่อน้ำฝนและท่อน้ำเสีย) และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำเพื่อรองรับน้ำฝนที่ตกลงมาภายในโครงการ เพื่อลดผลกระทบด้านการระบายน้ำและการป้องกัน น้ำท่วมต่อพื้นที่ติดต่อข้างเคียง

- **การจัดการมูลฝอย**

โครงการมีห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้น และรวม โดยแบ่งออกเป็น มูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย และได้ประสานให้หน่วยงานที่รับผิดชอบในท้องที่เข้ามารับไปกำจัดต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 1,606 KVA โดยใช้หม้อแปลงไฟฟ้าแบบ Oil Immersed ขนาด 630 kVA จำนวน 2 ชุด และ 1,250 kVA จำนวน 1 ชุด รับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา เข้าสู่โครงการผ่านสายไฟฟ้าแรงสูงจ่าย

- **ระบบป้องกันอันรายจากฟ้าผ่า**

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันฟ้าผ่า โดยมีส่วนประกอบสำคับ คือ สายล่อฟ้า สายนำลงดิน หลักสายดิน Ground Test Box เป็นชนิด Out door type

- **ระบบป้องกันอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงและกระดิ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบจ่ายไฟสำรอง พร้อมทั้งจัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 2 จุดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ**

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักโดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน และมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เพื่อระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์ภายนอกเพิ่มเข้ามา

- **การจราจร**

ทางโครงการได้ออกแบบให้มีเส้นทางการเดินรถเข้า-ออก จำนวน 2 แห่ง คือ บริเวณด้านหน้าโครงการริมถนนสายพัทยาใต้ และ บริเวณด้านหลังโครงการริมถนนสุขุมวิท

- **ระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว**

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยทั้ง 2 ฝั่ง โดยมีการรักษาความปลอดภัย 24 ชม. และมีกล้องวงจรปิดบริเวณทางเข้า-ออก และบริเวณทางเดินชั้น 2 ตลอดเวลา ส่วนบุคคลผ่านเข้าต้องมีการควบคุมโดยการแลกบัตรเข้า-ออก

- **ระบบติดต่อสื่อสาร**

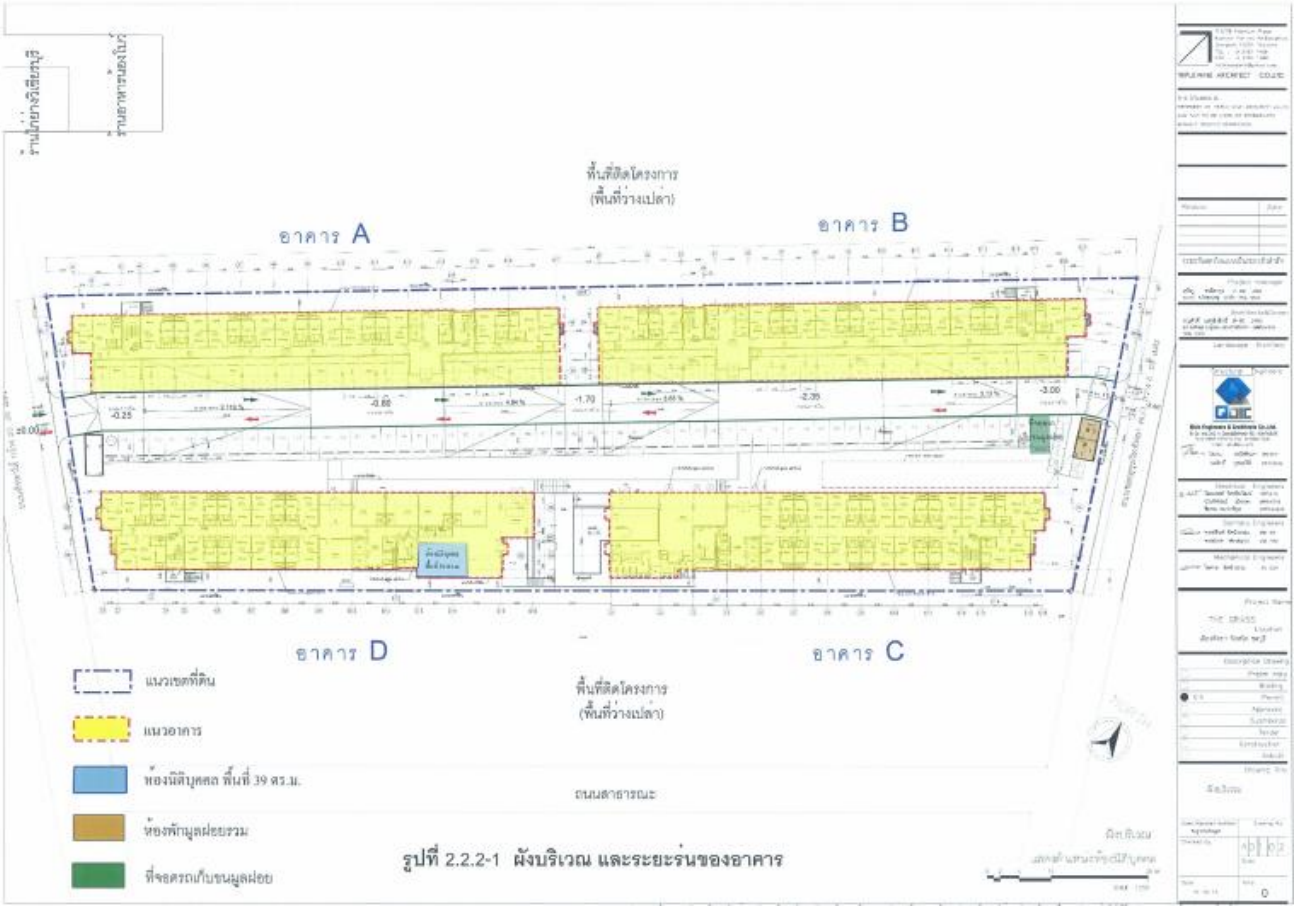
ระบบการสื่อสารของทางโครงการได้ประกอบด้วย โทรศัพท์ โทรทัศน์ กล้องวงจรปิด (CCTV) จะติดตั้งไว้ที่ทางเข้า-ออก บริเวณโถงชั้น 1 ของทุกอาคาร

- **การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ**

โครงการได้มีการจัดสระน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการจำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้นล่างระหว่างอาคาร C และ D โดยการดูแลคุณภาพน้ำรวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย และมีการจัดการสระว่ายน้ำเป็นระบบเกลือ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะและได้มาตราฐานทางด้านสุขาภิบาล

- **การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน**

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคารและมาตรการ หลักเกณฑ์ และวิธีในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE GRASS (รายงานฉบับสมบูรณ์),เมษายน 2557

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 เดอะกราซ คอนโด พัทยาใต้ เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ THE GRASS

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2568											
		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. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม - ระบบประปา/การใช้น้ำ	1 ครั้ง/เดือน												
- การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	ทุกวัน และ 1 ครั้ง/เดือน												
- การจัดการมูลฝอย	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
- การจราจร	1 ครั้ง/6 เดือน												
- ระบบไฟฟ้า	1 ครั้ง/เดือน												
- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	1 ครั้ง/3 เดือน												
- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	ทุกวันตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
- สุนทรียภาพและทัศนียภาพ	1 ครั้ง/6 เดือน												
- การจัดการสระว่ายน้ำ	2 ครั้ง/วันและ1 ครั้ง/สัปดาห์ และ 1 ครั้ง/ปี												
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)												

หมายเหตุ : แผนการดำเนินงาน (Plan), ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ครั้งล่าสุดเมื่อเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2567 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้ เป็นฉบับที่ 1/2568 (เดือนมกราคม – มิถุนายน 2568)