บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ TROPICAL GARDEN ของบริษัท ทรอปิคอล การ์เด้น พัทยา จำกัด (รูปที่1.1-1) ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 56/2556 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/13678 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 (ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 24 เมษายน 2557 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร,ดัดแปลงอาคาร,รื้อถอนอาคาร (อ.1) ตามหนังสือเลขที่ 186/2557 (ภาคผนวกที่ 2) และวันที่ 30 มากรคม 2560 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 8 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 3 อาคาร 427 ห้อง จากเมืองพัทยา ตามหนังสือ เลขที่ 15/2560 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 14 กันยายน 2560 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง เป็น นิติบุคคลอาคารชุด ทรอปปิคอล การ์เด้น ตามทะเบียนเลขที่ 13/2560 (ภาคผนวกที่ 2)

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด ทรอปปิคอล การ์เด้น มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท แอลไลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือน มกราคม – มิถุนายน 2568) และจัดทำเป็นรายงานฯ 1/2568 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

รูปที่ 1.1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน 1 : 4,000	รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ TROPRICAL GARDEN

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ TROPICAL GARDEN (รายงานฉบับสมบูรณ์),ธันวาคม 2556

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการ TROPICAL GARDEN ตั้งอยู่บริเวณถนนพระตำหนักซอย 4 แยก 5-6 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย (ดังรูปที่ 1.2-1) บนพื้นที่ 3-0-0.7 ไร่ หรือ 4,802.80 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น (มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 3 อาคาร ห้องพักจำนวน 427 ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ที่จอดรถยนต์จำนวน 97 คัน และที่จอดรถจักยานยนต์จำนวน 31 คัน

2) ระบบน้ำใช้

- **ระบบน้ำประปา**

ระบบน้ำประปา พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีกำลังการผลิตน้ำประปา และปริมาณการจ่ายน้ำประปาเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและสามารถให้บริการกับโครงการได้ โดยโครงการจะขออนุญาตติดตั้งมิเตอร์รับน้ำประปาจากท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาคบริเวณด้านหน้าอาคาร A,B และ C สำหรับโครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองภายในโครงการไว้อย่างเพียงพอ ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้ประมาณ 2.36 วัน

- **การจัดการมูลฝอย**

การจัดการมูลฝอย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบในการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา ซึ่งมีศักยภาพในการให้บริการได้เพียงพอ โดยจะทำการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน สำหรับโครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมสามารถรองรับได้อย่างน้อย 3 วัน (กรณีเมืองพัทยาไม่สามารถเข้ามาเก็บขยะได้ทุกวัน) จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

- **ระบบบำบัดน้ำเสีย**

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Aerobic Filter + Conventional Activated Sludge : AS) จำนวนอาคารละ 1 ชุด โดยอาคาร A รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 120 ลบ.ม/วัน อาคาร B รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 100 ลบ.ม./วัน และอาคาร C รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 130 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียของโครงการจนได้น้ำทิ้งที่มีค่ามาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

- **ระบบระบายน้ำ**

ระบบระบายน้ำโครงการออกแบบให้มีการหน่วงน้ำภายในเส้นท่อซึ่งออกแบบให้เป็นท่อ คสล. ขนาด ø 0.40 , 0.60 ,0.80 เมตร มีปริมาตรกักเก็บ 78.41 ลม.ม. และบ่อหน่วงน้ำขนาด 245 ลบ.ม. รวมทั้งโครงการมีปริมาตรกักเก็บเท่ากับ 323.41 (ต้องการจริง 310) สามารถหน่วงน้ำได้ไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง ก่อนระบายน้ำฝนเข้าสู่ท่อระบายน้ำขนาด 0.60 เมตร ริมถนนด้านหน้าโครงการบริเวณซอยเขาพระตำหนัก 4 แยก 6

- **ระบบไฟฟ้า**

พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบขอการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งการไฟฟ้ามีความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัยและชุมชน รวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ

- **การจราจร**

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ โดยใช้เส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ ซอยพระตำหนัก 4 แยก5 ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าอาคาร C และซอยพระตำหนัก 4 แยก 6 ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าอาคาร A และอาคาร B ในระยะการเปิดดำเนินโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในโครงการจำนวน 97 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 31 คัน ทำให้สภาพการคล่องตัวของการจราจรไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงประเมินได้ว่าการมีโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านการจราจรภายนอกโครงการ

- **ระบบป้องกันอันรายจากฟ้าผ่า**

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจาฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน (Grounding System) ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า ประกอบไปด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำลงดินและหลักสายดิน

- **ระบบป้องกันอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงและกระดิ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง พร้อมทั้งจัดให้มี ป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 3 จุดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ**

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักโดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน และมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เพื่อระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์ภายนอกเพิ่มเข้ามา

- **ระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว**

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยบริเวณด้านหน้าอาคาร โดยมีการรักษาความปลอดภัย 24 ชม. และมีกล้องวงจรปิดบริเวณทางเข้า-ออก ส่วนบุคคลผ่านเข้าต้องมีการควบคุมโดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

- **ระบบติดต่อสื่อสาร**

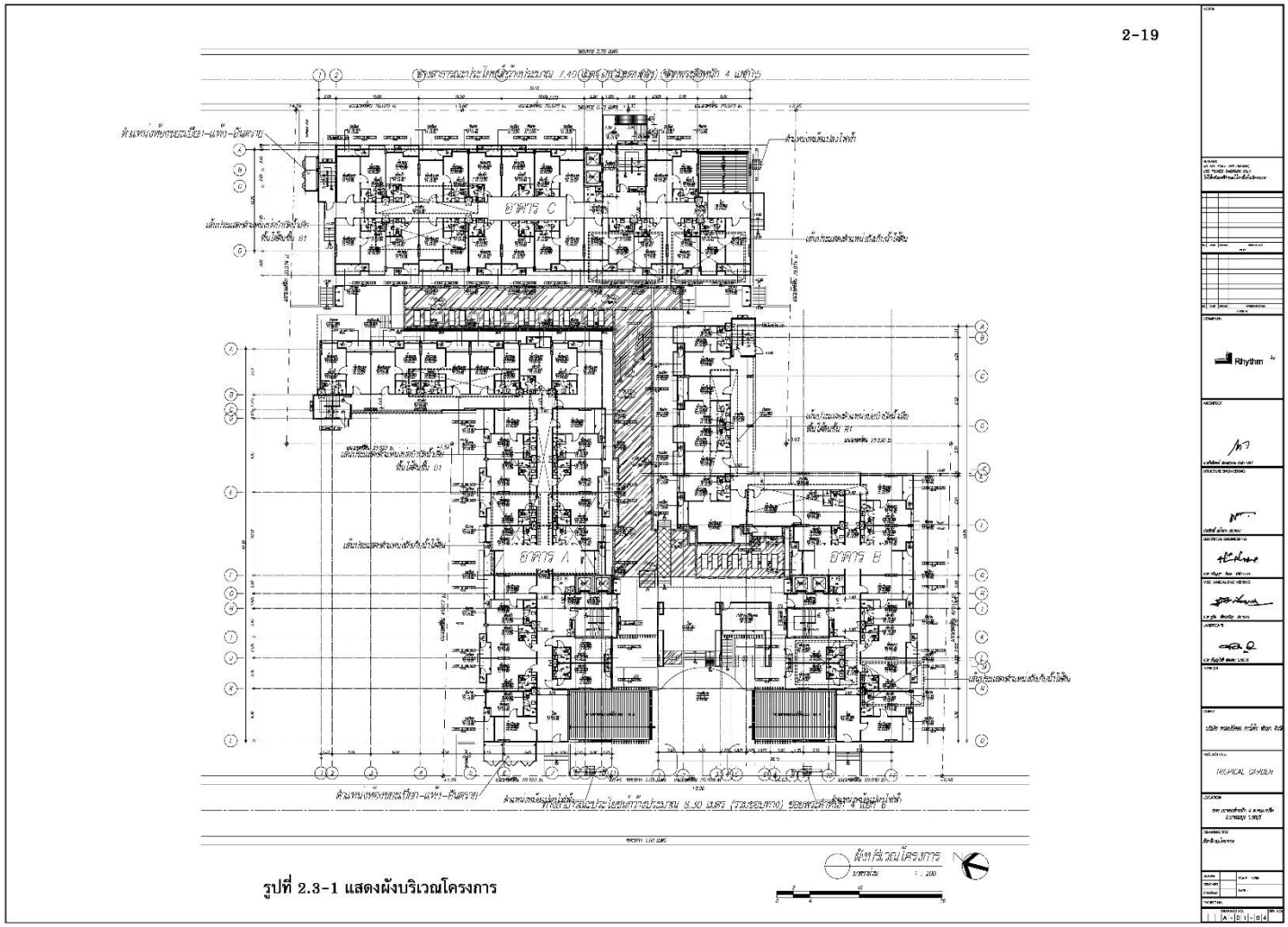
โครงการได้ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรรวม ประกอบด้วย จานดาวเทียมกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเผื่อรองรับระบบเคเบิ้ลทีวีของ UBC ด้วยเสาทีวีดิจิตอล

- การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

โครงการได้มีการจัดสระน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ โดยการดูแลคุณภาพน้ำ รวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย และมีการจัดการสระว่ายน้ำเป็นระบบเกลือ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะและได้มาตราฐานทางด้านสุขาภิบาล

- การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรการ หลักเกณฑ์ และวิธีในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ TROPICAL GARDEN (รายงานฉบับสมบูรณ์),ธันวาคม 2556

รูปที่ 1.2-1 ผังบริเวณโครงการ

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

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 นำเสนอต่อ นิติบุคคลอาคารชุด ทรอปปิคอล การ์เด้น เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ TROPICAL GARDEN

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. คุณภาพน้ำทิ้ง -เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างน้ำเสียก่อนการบำบัดและน้ำทิ้งหลังการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณถังพักน้ำทิ้ง	ทุก 1 เดือน ตลอดระยะดำเนินการ												
- ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมัน	ทุกเดือน												
-ตรวจสอบประสิทธิภาพและสภาพการทำงานทั่วไปของระบบบำบัดน้ำเสีย	ทุก 4 เดือน												
2. การจัดการมูลฝอย -ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะและไม่ให้มีปริมาณมูลฝอยตกค้าง	1 สัปดาห์/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
3. ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนภัย -ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ -ระบบสัญญาณเตือนภัยภายในโครงการ	3 เดือนต่อ 1 ครั้ง (หรือตามความเหมาะสม หรือตามที่ระบุไว้ในคู่มือใช้งานของอุปกรณ์แต่ละชนิด) ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
-การซ้อมอพยพหนีไฟ	ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
4. การระบายน้ำ -ตรวจการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
5.คุณภาพสระว่ายน้ำ -ตรวจวัดปริมาณคลอรีนคงเหลือและค่าความเป็นกรด-ด่าง (พีเอช)ในสระว่ายน้ำทุกวัน ตลอดเวลาเปิดใช้บริการ	ทุกวัน ตลอดเวลาเปิดใช้บริการ												

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.
-ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทางชีววิทยาในสระว่ายน้ำ ขณะที่เปิดใช้บริการ	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง												
-ตรวจวัดคุณภาพน้ำทางเคมี	ปีละ 1 ครั้ง												
6.สุนทรีภาพ -ตรวจสอบดูแลพันธุ์ไม้ต่าง ๆ โดยรอบพื้นที่โครงการให้ได้ตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด	อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ												

หมายเหตุ : แผนการดำเนินงาน (Plan), ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการยังไม่ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2567 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้ เป็นฉบับที่ 1/2568 (เดือนมกราคม – มิถุนายน 2568)