# บทที่ 1
# รายละเอียดโครงการ

## 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ EDGE Central Pattaya (เอดจ์ พัทยากลาง) เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ดำเนินการโดย บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่โครงการ 2-2-76.1 ไร่ หรือ 4,268.40 ตารางเมตร โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 603 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 114 คัน จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการที่ต้องรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2522) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/831 ลงวันที่ 21 มกราคม 2562 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการจัดทำรายงานปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุกๆ 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เอดจ์ พัทยากลาง ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ EDGE Central Pattaya (เอดจ์ พัทยากลาง) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวของทราบ

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

**ชื่อโครงการ** : โครงการ EDGE Central Pattaya (เอดจ์ พัทยากลาง)

**สถานที่ตั้งโครงการ** : ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี **(ภาพที่ 1.2-1)** มีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่างๆ ดังนี้

| | | |
|---|---|---|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | อาคารชุดพักอาศัย เดอะเบส เซ็นทรัล พัทยา สูง 31 ชั้น และสูง 27 ชั้น และอาคารจอดรถ สูง 4 ชั้น และถนนสาธารณประโยชน์ ถัดไปเป็น อาคารโรงแรม เอเพกซ์ โฮเทล สูง 4 ชั้น อาคารพาณิชย์ (ขายอาหาร เครื่องดื่ม และห้องพักเช่า) และอาคารพาณิชย์ (เปิดเป็นสถานบริการ) |
| ทิศใต้ | ติดกับ | ถนนพัทยาสาย 2 ซอย 13 มีความกว้างเขตทาง 10.17-10.75 เมตร ถัดไปเป็น กลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น ร้านเซ็นทรัล ช็อปปิ้ง อาเขต (เปิดเป็นสถานบันเทิง และห้องพักให้เช่า) |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | อาคารพักอาศัย LK Residence สูง 7 ชั้น ถัดไปเป็นกลุ่ม อาคารพาณิชย์ (ขายอาหาร เครื่องดื่ม และห้องพักเช่า) |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | ถนนพัทยาสาย 2 มีความกว้างเขตทาง 15.20-17.40 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารและร้านค้าขนาดชั้นเดียว (ขายอาหารและเครื่องดื่ม) และอาคารโรงแรมนอติคอล อินน์ สูง 4 ชั้น และห้างสรรพสินค้า ไมค์ ช็อปปิง มอลล์ |

**เจ้าของโครงการ** : นิติบุคคลอาคารชุด เอดจ์ พัทยากลาง **(เอกสารแนบ 2)**

**สถานที่ติดต่อ** : 89/9 หมู่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

**จัดทำรายงานโดย** : บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

**ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม**
: เลขที่ ทส 1010.5/831 ลงวันที่ 21 มกราคม 2562 **(เอกสารแนบ 1)**

**ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ** : กรกฎาคม พ.ศ. 2568

**ประเภทโครงการ** : อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

**สภาพปัจจุบัน** : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด และรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง

**ขนาดพื้นที่** : 2-2-76.1 ไร่ หรือ 4,268.40 ตารางเมตร

| | |
|---|---|
| **ภาพที่ 1.2-1** | บริเวณที่ตั้งโครงการ |

## 1.3 รายละเอียดโครงการตามที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 603 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ภายในอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 จำนวน 114 คัน และห้องชุดพักอาศัยที่ชั้น 5 ถึงชั้น 30 (รวม 26 ชั้น) และมีพื้นที่อาคารรวม 29,740.51 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

| | |
|---|---|
| ชั้นที่ 1 | ห้องเครื่องปั๊มน้ำ พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได ทางเดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องพักมูลฝอยรวม ทางเดินรถ และที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จำนวน 44 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน |
| ชั้นที่ 2 | ห้องสำนักงานนิติบุคคล โถงต้อนรับ พื้นที่พักคอย ห้องจดหมาย ห้องสุขาส่วนกลาง โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดินรถ |
| ชั้นที่ 3 | ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดินรถ และที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จำนวน 36 คัน/ชั้น |
| ชั้นที่ 4 | ห้องกำเนิดไฟฟ้า บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดินรถและที่จอดรถยนต์ ภายในอาคาร จำนวน 34 คัน/ชั้น |
| ชั้นที่ 5 | ห้องพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง พื้นที่สีเขียว ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น |
| ชั้นที่ 6-28 | ห้องพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น (รวม 552 ห้อง) โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น |
| ชั้นที่ 29 | ห้องพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ ห้องระบบสุขาภิบาล และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น |
| ชั้นที่ 30 | ห้องพักอาศัย จำนวน 5 ห้อง ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้องสันทนาการ ห้องออกกาลังกาย และห้องน้ำส่วนกลาง ชาย-หญิง |
| ชั้นที่ 30M | ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ทางเดิน บันได และบันไดหนีไฟ |
| ชั้นที่ 31 | สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ |
| ชั้นห้องเครื่อง | ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได |
| ชั้นหลังคา | พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และบันไดหนีไฟ |

<u>รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน</u>

โครงการ EDGE Central Pattaya (เอดจ์ พัทยากลาง) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 603 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ภายในอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 จำนวน 114 คัน และห้องชุดพักอาศัยที่ชั้น 5 ถึงชั้น 30 (รวม 26 ชั้น) มีพื้นที่อาคารรวม 29,740.51 ตารางเมตร ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและเปิดดำเนินการให้ผู้พักอาศัยเข้ามาพักอาศัยเป็นที่เรียบร้อย รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งนี้พื้นที่ภายในโครงการได้ก่อสร้างตามแบบที่ได้รับการเห็นชอบในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการจึงทำให้ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม **(ภาพที่ 2.2-1)**

### 1.3.2 การจราจร

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

**1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ**

- เส้นทางที่ 1 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งใต้ เลี้ยวขวาเข้าถนนพัทยาใต้ จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนพัทยาสาย 2 ระยะทางประมาณ 950 เมตร ผ่านทิพย์ พลาซ่า ถนนพัทยาสาย 2 ซอย 12 ถัดจากโรงแรมเอเพกซ์ โฮเต็ลระยะทางประมาณ 50 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการ
- เส้นทางที่ 2 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งเหนือ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพัทยาใต้ จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนพัทยาสาย 2 ระยะทางประมาณ 950 เมตร ผ่านทิพย์พลาซ่า ถนนพัทยาสายสอง ซอย 12 ถัดจากโรงแรมเอเพกซ์ โฮเต็ลระยะทางประมาณ 50 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการ

2) การเดินทางออกจากโครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากทางเข้า-ออก โครงการ เลี้ยวขวาออกถนนพัทยาสาย 2 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนพัทยากลาง ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 1.6 เมตร เลี้ยวซ้ายออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งเหนือ สามารถเดินรถไปอำเภอศรีราชา และตัวเมืองชลบุรีได้
- เส้นทางที่ 2 จากทางเข้า-ออก โครงการ เลี้ยวขวาออกถนนพัทยาสาย 2 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนพัทยากลาง ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 1.6 เมตร เลี้ยวขวาออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทิศมุ่งใต้ สามารถเดินรถไปอำเภอสัตหีบได้

<u>รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน</u>

ปัจจุบันทางเข้า-ออกของโครงการมีจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนถนนพัทยาสายสอง ซอย 12 สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้าง 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One Way) และจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง พร้อมจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออก และใช้การติดสติ๊กเกอร์หน้ารถของผู้พักอาศัย เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ และป้องกันรถติดและชะลอตัวบริเวณด้านหน้าโครงการ โดยรายละเอียดการจราจรของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับ

รายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว **(ภาพที่ 2.2-3)**

## 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ EDGE Central Pattaya (เอดจ์ พัทยากลาง) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดัง**บทที่ 2**

## 1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568 ประกอบกับการตรวจวัดสภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การป้องกันอัคคีภัย การระบายอากาศ การจราจร สระว่ายน้ำ สุนทรียภาพ ความปลอดภัยของผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ การประชาสัมพันธ์ และการรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน 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 สภาพภูมิประเทศ | | | | | | | | | | | | |
| 1.2 คุณภาพอากาศ | | | | | | | | | | | | |
| 1.3 เสียงและความสั่นสะเทือน | | | | | | | | | | | | |
| 1.4 การใช้น้ำ | | | | | | | | | | | | |
| 1.5 การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน | | | | | | | | | | | | |
| 1.6 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล | | | | | | | | | | | | |
| 1.7 คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย | | | | | | | | | | | | |
| 1.8 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม | | | | | | | | | | | | |
| 1.9 การป้องกันอัคคีภัย | | | | | | | | | | | | |
| 1.10 การระบายอากาศ | | | | | | | | | | | | |
| 1.11 การจราจร | | | | | | | | | | | | |
| 1.12 สระว่ายน้ำ | | | | | | | | | | | | |
| 1.13 สุนทรียภาพ | | | | | | | | | | | | |
| 1.14 ความปลอดภัยของผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ | | | | | | | | | | | | |
| 1.15 การประชาสัมพันธ์ | | | | | | | | | | | | |
| 1.16 การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน | | | | | | | | | | | | |
| **2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ** | | | | | | | | | | | | |
| **3. การเสนอรายงาน** | | | | | | | | | | | | |

**หมายเหตุ :**
- ดำเนินการตรวจวัดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- ดำเนินการตรวจสอบทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
- ดำเนินการตรวจวัด 1 เดือน/ครั้ง
- ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม