

บทที่ 1
บทนำ

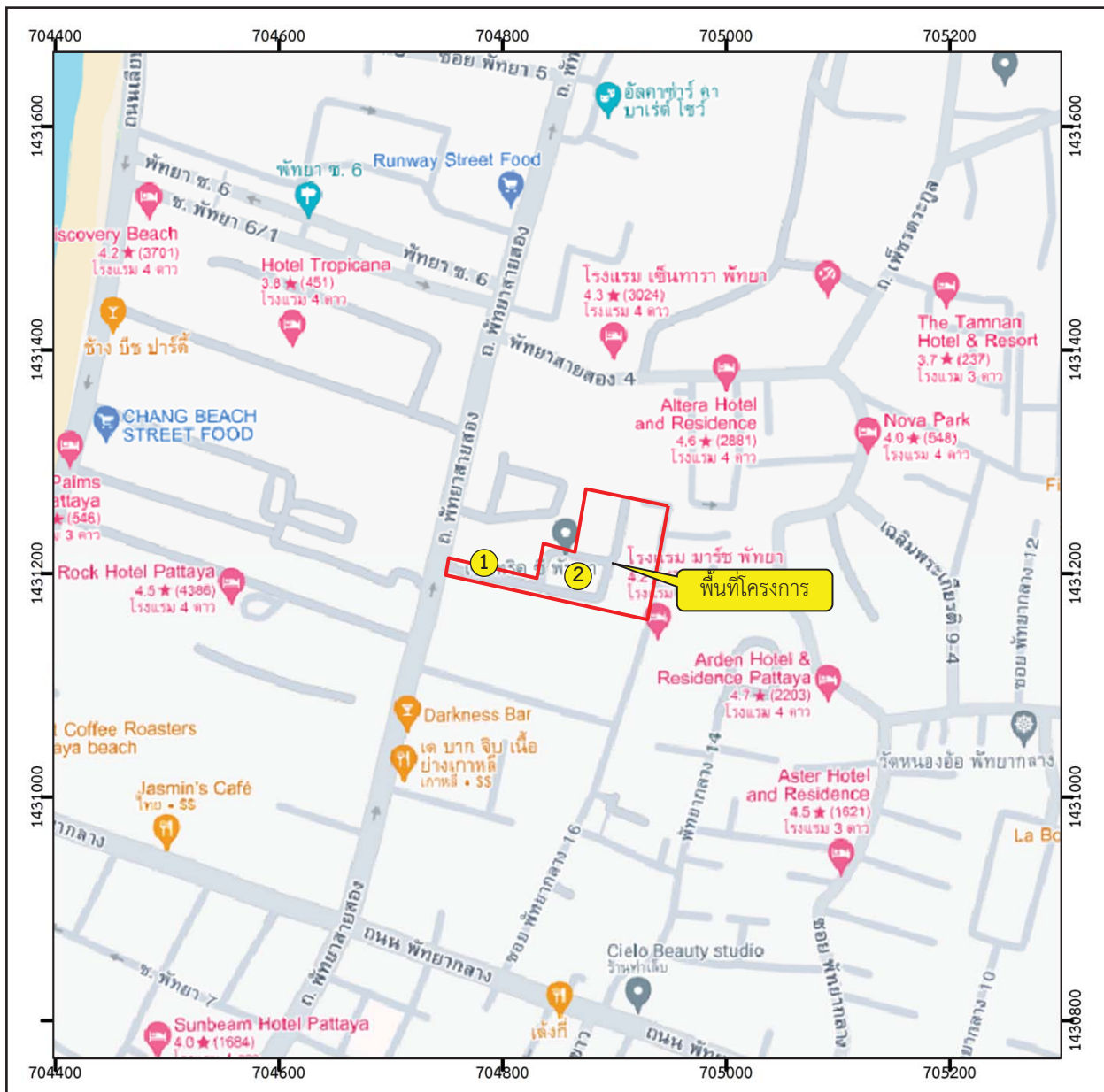
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 11/2556 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2556 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Centric Sea Pattaya ของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ พัทธาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (รูปที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 999 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/3599 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2556 (เอกสารแนบ 1) ทางโครงการได้รับการรับรองการก่อสร้าง ตามแบบ อ.6 (เอกสารแนบ 2) ต่อมาโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุด ดังเอกสารแนบ 3 รวมทั้งมีการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังเอกสารแนบ 4 และเอกสารแนบ 5 ตามลำดับ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เซ็นทริก ซี พัทยา ในฐานะผู้รับผิดชอบโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

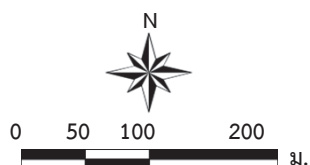
- 1) ชื่อโครงการ โครงการ Centric Sea Pattaya
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นทริก ซี พัทยา
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ถนนพัทธาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 999 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 11/2556 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2556
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (ตุลาคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (2568)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ ซอยนาจอมพิทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยมีพื้นที่โดยรอบ ดังนี้ (รูปที่ 1.3-1)

ทิศเหนือ ติดกับถนนพทยากลางซอย 16 กว้าง 6 เมตร (ซอยตัน)

ทิศตะวันออก ติดกับถนนพทยากลางซอย 16 กว้าง 6 เมตร (ซอยตัน) ถัดไปเป็นห้องแถวสูง 1-2 ชั้น

ทิศใต้ ติดกับพื้นที่เปล่า ปัจจุบันมีการปลูกต้นไม้

ทิศตะวันตก ติดกับโรงแรมแกรนด์ โซเล่ และถนนพทยาสาย 2

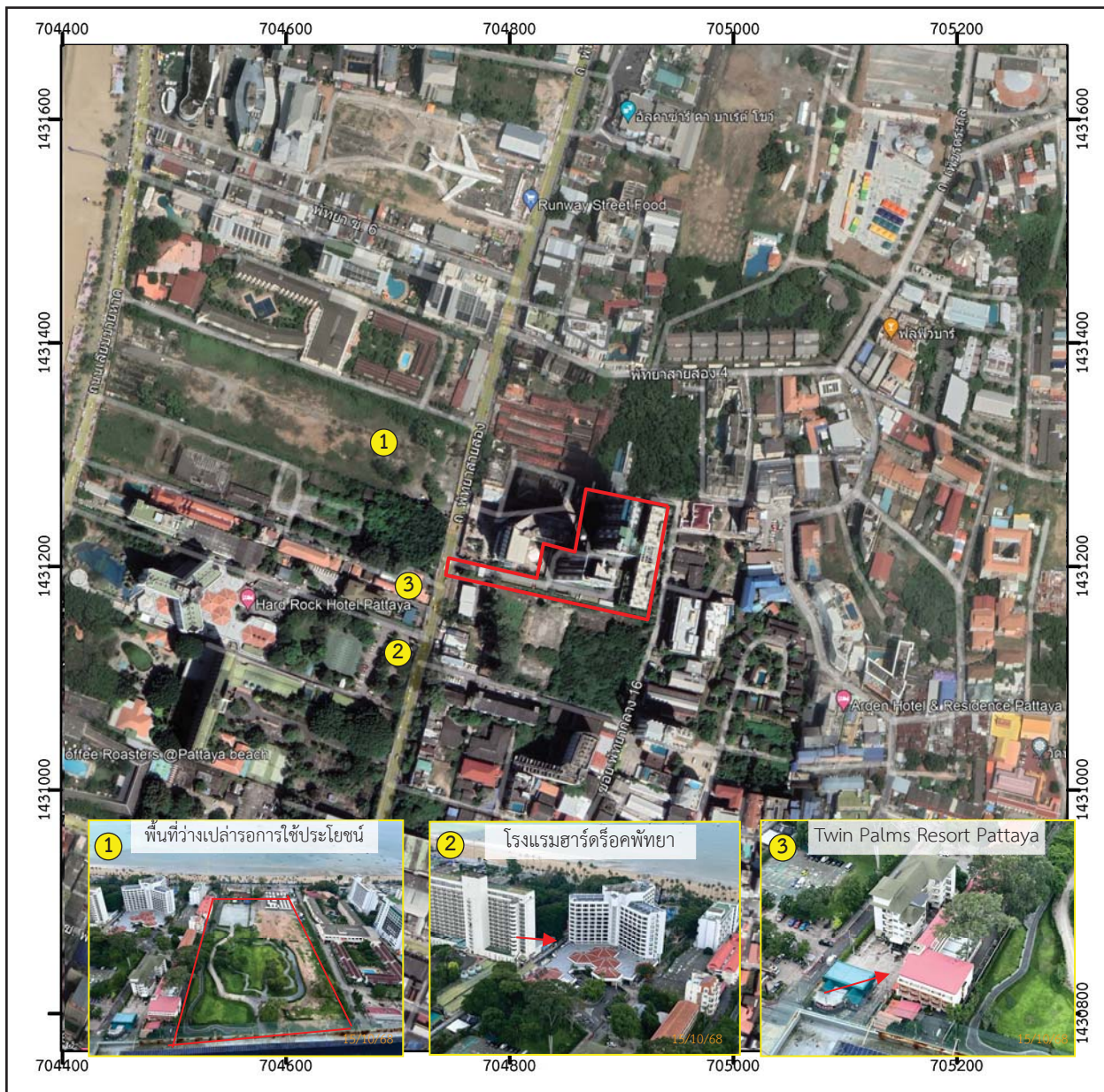
1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการ Centric Sea Pattaya ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2023 เลขที่ดิน 35 มีพื้นที่รวม 6 ไร่ 41.8 ตารางวา หรือ 9,767.20 ตารางเมตร โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาด 1,001 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 999 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 2 ห้อง ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 44 ชั้น (อาคาร A) ขนาด 452 ห้อง จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัยสูง 32 ชั้น (อาคาร B) ขนาด 464 ห้อง จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น (อาคาร C) ขนาด 85 ห้อง จำนวน 1 อาคาร พร้อมสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถจักรยานยนต์ ที่จอดรถจักรยาน ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ที่พักรถตู้โดยสาร ระบบไฟฟ้าและพลังงาน ระบบระบายอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1) ระบบบำบัดน้ำเสีย

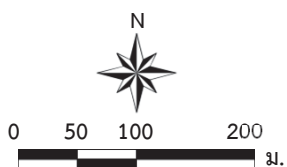
โครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) 2 ชุด บริเวณใต้ถนนอาคาร B จำนวน 1 ชุด และอาคาร C จำนวน 1 ชุด โดยบ่อบำบัดน้ำเสียของอาคาร B จะรองรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วจากอาคาร A และอาคาร B และระบบบำบัดน้ำเสียรวมอาคาร C เป็นระบบขนาดเล็กรองรับน้ำเสียจากอาคาร C เท่านั้น ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการมีองค์ประกอบ ได้แก่ บ่อเกรอะ บ่อดักไขมัน บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ ถังตกตะกอน ถังพักตะกอน ถังเก็บตะกอน และถังเก็บน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (เก็บภาพเมื่อวันที่ 23 ตุลาคม 2564) และการสำรวจภาคสนาม (ตุลาคม 2568)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

2) การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบท่อแยกกระหว่างระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำฝน โดยเมื่อฝนตกลงบนพื้นที่ของโครงการ น้ำฝนจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝนในแนวราบที่ฝังอยู่รอบพื้นที่โครงการ ส่วนน้ำฝนที่ตกลงสู่ตาดฟ้าและระเบียงอาคารจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำฝนในแนวตั้งลงสู่บ่อพักน้ำรอบโครงการ น้ำฝนจะระบายผ่านท่อแนวราบเพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำก่อนระบายออกจากพื้นที่โครงการ

3) การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำแต่ละชั้น โดยโครงการได้จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นโดยแยกประเภทขยะเปียก (ถังสีเขียว) และขยะแห้ง (ถังสีเหลือง) และมีห้องพักมูลฝอยรวม 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังอาคาร B ติดกับทางเข้า-ออกของรถเก็บขนมูลฝอย โดยเจ้าหน้าที่เก็บขนมูลฝอยของหน่วยงานเมืองพัทยาที่จะเข้ามาเก็บขนมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,001 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 999 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง ภายในโครงการประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียวบนอาคาร และที่จอดรถ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อาคาร A อาคารชุดพักอาศัยสูง 44 ชั้น ขนาด 452 ห้อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 29,741 ตารางเมตร

- ชั้นล่าง ประกอบด้วย ร้านค้า ห้องสำนักงานนิติบุคคล ส่วนพักคอย โถงต้อนรับ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องงานระบบ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิงและห้องบรรเทาสาธารณภัย บ่อน้ำ ถนนทางขึ้นลงอาคาร ทางเดิน และที่จอดรถ

- ชั้น 2 ประกอบด้วย พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ

- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 (ขนาด 31.20 ตร.ม.) ห้องพักแบบ A3 EX (ขนาด 37.20 ตร.ม.) ห้องพักแบบ B2 (ขนาด 57 ตร.ม.) ห้องพักแบบ B3 (ขนาด 58 ตร.ม.) พื้นที่สีเขียว พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้น 4-7 และ 10-14 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 EX ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้น 8-9 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 EX ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน โดยมีถึงเก็บน้ำดับเพลิง High zone และห้องเครื่องที่ชั้น 8

- ชั้น 15-18 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A3 (ขนาด 34.80 ตร.ม.) ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้น 19-32 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1 (ขนาด 63.20 ตร.ม.) พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 33-39 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1A (ขนาด 65.40 ตร.ม.) พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 40 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1A ห้องพักแบบ C2 (ขนาด 93.60 ตร.ม.) พื้นที่สีเขียว พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 41-43 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B2 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1A ห้องพักแบบ C2 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 44 ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ โถง ระเบียง พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้นห้องออกกกำลังกาย ประกอบด้วย ห้องออกกกำลังกาย ห้องเอนกประสงค์ พื้นที่บันได ห้องเครื่อง ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ทางหนีไฟทางอากาศ
- อาคาร B อาคารชุดพักอาศัยสูง 32 ชั้น ขนาด 464 ห้อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 28,897 ตารางเมตร**
- ชั้นล่าง ประกอบด้วย ร้านค้า ห้องพักริเวอร์ ส่วนพักคอย โถงต้อนรับ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิงและห้องบรรเทาสาธารณภัย ถนน ทางขึ้นลงอาคาร ทางเดิน และที่จอดรถ
 - ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ
 - ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A1 (ขนาด 27.60 ตร.ม.) ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A4 (ขนาด 36.10 ตร.ม.) ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1 พื้นที่สีเขียว พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 4-14 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A1 ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A4 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 15 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A1 ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ A4 ห้องพักแบบ A5 (ขนาด 39.80 ตร.ม.) ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 16-27 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A1 ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 EX ห้องพักแบบ A4 ห้องพักแบบ A5 ห้องพักแบบ B3 ห้องพักแบบ C1 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 28 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A1 ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ A4 ห้องพักแบบ A5 ห้องพักแบบ C1 พื้นที่สีเขียว พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 29-31 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ A4 ห้องพักแบบ A5 ห้องพักแบบ B1 ห้องพักแบบ C1A พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน
 - ชั้น 32 ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ โถง ระเบียง พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้นห้องออกกำลังกาย ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องเอนกประสงค์ พื้นที่บันได ห้องเครื่อง ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ทางหนีไฟทางอากาศ

อาคาร C อาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น ขนาด 85 ห้อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 9,603 ตารางเมตร

- ชั้นล่าง-ชั้น 3 ประกอบด้วย พื้นที่บันได ลิฟต์ ทางเดิน พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ

- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B3 สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำเด็ก พื้นที่สีเขียว ศาลา ห้องออกกำลังกาย ส่วนพักผ่อน สำนักงาน ห้องน้ำ พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้น 5-7 ประกอบด้วย ห้องพักแบบ A2 ห้องพักแบบ A3 ห้องพักแบบ B3 พื้นที่บันได ลิฟต์ และทางเดิน

- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ และบันได

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 80 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด 1,001 ห้อง โดยโครงการเริ่มเปิดให้ผู้เข้าพักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงปี 2558 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Centric Sea Pattaya ของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/3599 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2556 (เอกสารแนบ 1)

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Centric Sea Pattaya ระยะดำเนินการ ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/3599 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2556 สรุปแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม แผนการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการ ดังตารางที่ 1.5-1

เนื่องจากในระยะดำเนินการยังไม่มี การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้นที่ปรึกษา จึงรวบรวมผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่เคยดำเนินการตรวจวัดปี 2555 ใน รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ส่วนการนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ยังคงมีการ ตรวจสอบและนำเสนอตามรอบการดำเนินงานตามปกติ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินการ											
	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. การติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย												
1) น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสียที่บ่อพักเก็บน้ำทิ้งของระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A และ B ทุก 1 เดือน ดัชนีตรวจวัด ได้แก่	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
- pH												
- BOD												
2) น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสียที่บ่อปรับสภาพของระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ทุก 1 เดือน ดัชนีตรวจวัด ได้แก่	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
- pH												
- BOD												
- Suspended Solids												
- Settleable Solids												
- Total Dissolved Solids												
- Fecal Coliform Bacteria												
- Fat Oil and Grease												
- Nitrogen (TKN)												
- Sulfide												
1.2 คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำภายในโครงการ ดัชนีที่ตรวจวัด ทุก 1 เดือน ได้แก่	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
- Free Chlorine												
- Combined Chlorine												
- Alkalinity												
- Calcium Hardness												
- Cyanuric Acid												
- Ammonia												
- Nitrate												
- Total Coliform Bacteria												
- ตรวจไม่พบ Fecal Coliform												
- ตรวจไม่พบ <i>Escherichia coli</i>												
- ตรวจไม่พบ <i>Streptococcus aureus</i>												
- ตรวจไม่พบ <i>Pseudomonas aeruginosa</i>												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ						■						■
3. การจัดส่งรายงาน	◆	ภายในเดือน ม.ค. ของปีถัดไป					◆					

หมายเหตุ : ★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

◆ การเสนอรายงานฯ