

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Sky ตั้งอยู่ 171 หมู่ 10 ถนนศรีราชา-หนองค้อ ซอย 9 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20110 ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 85/2556 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2556 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5065 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2557 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 2 กันยายน 2557 โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ตามหนังสือ เลขที่ 01059/25597 (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1) และวันที่ 9 สิงหาคม 2559 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย 22 ชั้น จำนวน 1 หลัง พานิชย์และพักอาศัย 341 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ห้อง ห้องนิติบุคคล 1 ห้อง พื้นที่ 24,076 ตารางเมตร ตามหนังสือ เลขที่ 024/2559 (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1)

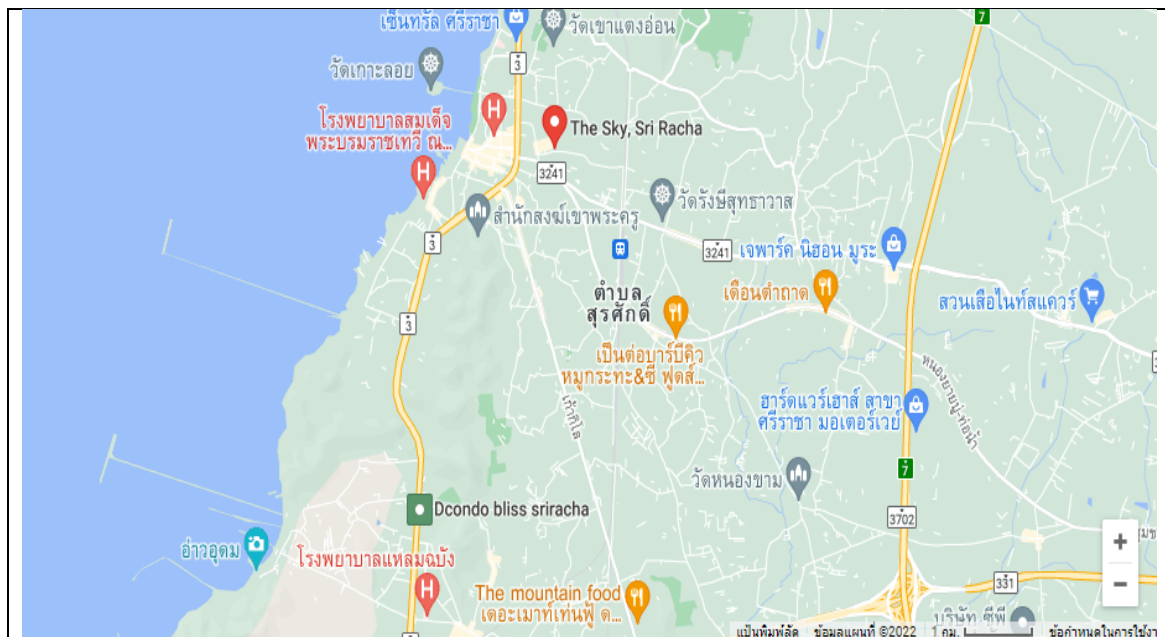
วันที่ 4 พฤศจิกายน 2559 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา ตามทะเบียนเลขที่ 14/2559 (เอกสาร 1-4 ในภาคผนวกที่ 1) โดยใช้ชื่อว่า นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสกาย คอนโด

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะสกายคอนโด มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568) และจัดทำเป็นรายงานฯ ฉบับที่ 2/2568 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณา

1.2 รายละเอียดโครงการ

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ สกายคอนโด (The Sky) ตั้งอยู่ที่ 171 หมู่ 10 ถนนศรีราชา-หนองค้อ ซอย 9 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20110 บนเนื้อที่ 24,026 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วย เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย 22 ชุดอยู่อาศัย จำนวน 1 หลัง พานิชย์และพักอาศัย 341 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 5 ห้อง ห้องนิติบุคคล 1 ห้องพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการพักอาศัยประกอบด้วย สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องออกกำลังกายและที่จอดรถยนต์ได้ (รูปที่ 1.1-1)



รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

ที่มา <https://www.google.co.th/maps>

2) ระบบสาธารณูปโภค

- การพิจารณา

การจราจรให้ทบทวนทิศทางการเดินรถให้ไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อความสะดวกและปลอดภัยของผู้พักอาศัย โดยทางเข้า-ออกกว้าง 6 เมตร มีการเดินรถแบบสองทิศทาง ส่วนภายในโครงการมีการเดินรถทางเดียว รวมถึงติดตั้งกระจกนูนโค้ง เพิ่มเติมบริเวณจุดตัดรถเข้า-ออก ที่จอดรถในอาคารเพื่อความสะดวกและปลอดภัยของผู้พักอาศัย

- การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

การระบายน้ำทิ้งจากโครงการ เชื่อมโยงกับท่อระบายน้ำสาธารณะไปถึงแหล่งน้ำทิ้งสุดท้าย จากการสำรวจพบว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการจะเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำ ถนนศรีราชา-หนองค้อ ซอย 9 และจะน้ำทิ้งจะไหลสู่ลำรางสาธารณะ ซึ่งห่างจากโครงการไปทางทิศเหนือ 300 เมตร แหล่งรองรับน้ำเสียจากระบบบำบัด คือ บริเวณทะเลสวนสาธารณะศรีราชา จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคารจำนวน 1 ชุด ชนิดสำเร็จรูป ชนิดเกราะและกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter)

- การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำท่วมในโครงการ หากเกิดกรณีฝนตก ให้ทำการควบคุมการระบายน้ำโดยชุดดินเป็นรางระบายน้ำชั่วคราว มีความกว้างของท้องราง 0.30 เมตร ความกว้างปากราง 0.4 เมตร เพื่อการควบคุม และรองรับน้ำหลากในการระบายน้ำฝนออกจากพื้นที่โครงการ โดยผ่านบ่อดักตะกอนขนาด 1.5X2.0X1.5 (ลึกถัง) เมตร จำนวน 2 บ่อ บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการ เพื่อให้เกิดการตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

- **การจัดการมูลฝอย**

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้น โดยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยจำนวน 4 ถัง และมีอาคารพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ด้านทิศเหนือของโครงการ โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง และห้องพักมูลฝอยเปียก แยกกันอย่างชัดเจน

- **ระบายอากาศ**

ระบายด้วยวิธีธรรมชาติ อาศัยช่องเปิด ประตู และหน้าต่าง ได้แก่ ห้องพัก , บันไดหนีไฟ , โถงลิฟต์โดยสาร , โถงลิฟต์ดับเพลิง และระบายด้วยวิธีกล อาศัยพัดลมระบายอากาศ ได้แก่ ห้องน้ำ และชั้นใต้ดิน

- **ระบบป้องกันอัคคีภัย**

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการออกแบบให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง โดยมีรายละเอียดดังนี้ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งไว้ภายในห้องควบคุมชั้น 1 ของอาคาร อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โทรศัพท์ฉุกเฉิน ติดตั้งตามจุดต่างๆ ของอาคาร (Control Room)

- **พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว**

พื้นที่สำหรับนันทนาการ และพื้นที่สีเขียว เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ ในการพักผ่อน ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบๆโครงการได้ โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

2) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

3) การจัดทำรายงาน

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ สกาย (The Sky) เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ เดอะ สกาย คอนโด (The Sky)

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2568											
		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.สภาพภูมิประเทศ - ต้นไม้และพืชคลุมดิน -ตรวจสอบสำรวจสารอันตรายด้านทิศเหนือของโครงการ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
2. คุณภาพอากาศ - บำบัดจำกัดความเร็วและสัญญาณความเร็วให้อยู่ในสภาพดี	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
- การติดตั้งป้ายเตือน “ห้ามติดเครื่องยนต์ขณะจอดรถ”ในพื้นที่จอดรถยนต์	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
- ตรวจวัดคุณภาพอากาศภายในพื้นที่โครงการ	6 ครั้ง/เดือน												
3.ระดับเสียง													
- บำบัดจำกัดความเร็วและสัญญาณความเร็วให้อยู่ในสภาพดี	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
4.อุทกวิทยาและคุณภาพน้ำผิวดิน													
- ตรวจสอบคุณภาพน้ำบริเวณบ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้ง	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
5.แหล่งน้ำใช้													
- ตรวจสอบการทำงานของระบบท่อน้ำทิ้งและระบบจ่ายน้ำประปา หากพบเหตุบกพร่องต้องดำเนินการแก้ไขทันที	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- ตรวจสอบโครงสร้างของถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นหลังคา รอยแตกร้าวเพื่อป้องกันการปนเปื้อนของมลพิษจากภายนอก ซึ่งอาจมีผลต่อสุขภาพของมลพิษภายนอก ซึ่งอาจมี	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
- ถังเก็บน้ำใช้	6 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะดำเนินการ												
6. การบำบัดน้ำเสีย - ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งของระบบบำบัดน้ำเสีย เบื้องต้น 1 จุด คือ จุดตรวจคุณภาพน้ำทิ้งบริเวณบ่อตรวจระบายน้ำ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
- ตรวจสอบประสิทธิภาพ และสภาพการทำงานทั่วไปของระบบบำบัดน้ำเสีย	-ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ												
- บ่อบำบัด ท่อระบายน้ำรอบโครงการและบ่อดักมูลฝอยบริเวณจุดเชื่อมต่อของโครงการกับท่อระบายน้ำของโครงการใกล้เคียง -ตะกอนหนักในบ่อบำบัด	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
7. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
8. การจัดการมูลฝอย - ถังมูลฝอยและอาคารพักมูลฝอยรวม - ปริมาณมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ	ทุกวันตลอดระยะดำเนินการ												

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2568												
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
บริเวณอาคารพักมุลฝอยรวมและภาชนะรองรับมุลฝอยภายในโครงการ														
9.การไฟฟ้า - ตรวจสอบการรั่วไหล/การลัดวงจรของหม้อแปลงไฟฟ้า -แผงจ่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ													
10.การป้องกันอัคคีภัย -ตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตแนะนำในแต่ละชนิดอุปกรณ์ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ													
11. การจราจร - ติดตามตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางจราจรบริเวณที่จอดรถยนต์และที่จอดรถจักรยานยนต์ถนนแลบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ -ตรวจสอบเส้นจราจร ป้ายจราจรต่างๆ	ทุกวันตลอดระยะดำเนินการ													
-ติดตามตรวจสอบสัญญาณจราจรเช่น ลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถป้ายแสดงทางเข้า-ออก	ทุกวันตลอดระยะดำเนินการ													
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย - อาคารพักอาศัยและกล้องวงจรปิด CCTV	ทุก 6 เดือน หรือตามข้อกำหนดของผู้ผลิต													
13. ทักษะนิภาพ - ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ในแปลง	ทุก 1 สัปดาห์ ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ													

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2568												
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
สวนหย่อมและกระถางต้นไม้														
14. ความสะอาดและความปลอดภัยของการบริการสระว่ายน้ำ - ตรวจสอบคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำจุดลึก 1 จุด และจุดตื้น 1 จุด ขณะที่ผู้ใช้สระว่ายน้ำ	วันละ 2 ครั้ง/ วัน													
-สถานที่ตั้งสระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำและอาคารประกอบ	6 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะดำเนินการ													
-กระเบื้องพื้นสระว่ายน้ำ	6 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะดำเนินการ													
-อ่างล้างมือ พื้นล้างตัว และพื้นล้างเท้า	ทุกวันตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
-บันทึกการปฏิบัติงานของผู้ควบคุมดูแลเกี่ยวกับคุณภาพน้ำ	ทุกวันตลอดระยะเวลาดำเนินการ													

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต ดังนี้

ฉบับที่ 1/2567 (เดือน มกราคม - มิถุนายน 2567)

ฉบับที่ 2/2567 (เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2567)

ฉบับที่ 1/2568 (เดือน มกราคม - มิถุนายน 2568)

รายงานครั้งนี้เป็นรายงาน ฉบับที่ 2/2568 (เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568)