

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ ระยอง ตั้งอยู่เลขที่ 93 ซอยโชคดี ถนนราชชุมพล ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง มีขนาดเนื้อที่ 6-3-7.1 ไร่ หรือ 10,828.40 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารชุด ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคารสโมสร ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 513 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 512 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 193 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ ระยอง ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ ระยอง ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ตั้งอยู่เลขที่ 93 ซอยโชคดี ถนนราชชุมพล ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบ ปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/4539 ลงวันที่ 28 เมษายน 2557 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ ระยอง จึงได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในช่วงเปิดดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน

กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต เทศบาลเมืองเนินพระ และ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ ระยอง ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ ระยอง ซึ่งมีขนาดเนื้อที่ 6-3-7.1 ไร่ หรือ 10,828.40 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 93 ซอยโชคดี ถนนราชชุมพล ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์ บ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น เลขที่ 78/17 และพื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นถนนราชชุมพล
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นซอยนครระยอง 1
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 5 คูหา และพื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ซอยนครระยอง 9 (ซอยโชคดี) กว้างประมาณ 8 เมตร ถัดไปเป็น อาคารพาณิชย์และห้องแถวให้เช่า สูง 1 ชั้น

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเลือกเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ดังนี้

- จากถนนสุขุมวิท เมื่อผ่านแยก PMY ประมาณ 1 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้ามายังถนนนครระยะของ 9 (ซอยโชคดี) ตรงเข้าไปประมาณ 400 เมตร พบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- จากถนนสุขุมวิท เมื่อผ่านแยก PMY ประมาณ 1 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้ามายังถนนนครระยะของ 9 (ซอยโชคดี) ตรงเข้าไปประมาณ 400 เมตร พบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 (ถนนบายพาส) ให้เลี้ยวขวาวบริเวณแยกทับมาตรงไปตามซอยนครระยะของ 3 ประมาณ 2 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชชุมพลตรงไปตามถนนราชชุมพลประมาณ 920 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้ามายังถนนนครระยะของ 9 (ซอยโชคดี) ตรงเข้าไปประมาณ 80 เมตร พบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ
- การเดินทางด้วยรถยนต์โดยสารประจำทาง การเดินทางมายังพื้นที่โครงการสามารถเลือกเดินทางได้ทั้งรถยนต์โดยสารประจำทางสองแถว ได้แก่สาย ระยะของ-อัสสัมชัญ ระยะของ-มาบตาพุด หรือรถตู้ประจำทาง และรถเมล์ปรับอากาศ โดยลงรถที่ห้างแหลมทอง จากนั้นเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยรถจักรยานยนต์รับจ้างบริเวณปากซอยนครระยะของ 9 (ซอยโชคดี)

1.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะพาร์คแลนด์ ระยอง เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารชุด สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารสโมสร สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 513 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 512 ห้อง ขนาด ตั้งแต่ 30.0 - 45.0 ตารางเมตร และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 193 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม

อาคาร A	มีห้องชุดทั้งสิ้น 178 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 163 ห้อง และขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 15 ห้อง มีความสูงตั้งแต่ระดับพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 7,589.91 ตารางเมตร
อาคาร B	มีห้องชุดทั้งสิ้น 156 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย ขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 156 ห้อง มีความสูงตั้งแต่ระดับพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 6,563.40 ตารางเมตร
อาคาร C	มีห้องชุดทั้งสิ้น 178 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 163 ห้อง และขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 15 ห้อง มีความสูงตั้งแต่ระดับพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคา 22.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 7,593.50 เมตร
อาคารสโมสร	ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง และห้องออกกำลังกาย มีความสูงตั้งแต่ระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังอะเสเหล็ก 3 10.90 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 293.67 ตารางเมตร

1.4 ระบบน้ำใช้

โครงการได้ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาระยอง โดยโครงการจะเชื่อมต่อ น้ำประปาของโครงการเข้ากับท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาค สาขาระยอง บริเวณด้านหน้าโครงการ ติดถนนซอยนครระยอง 9 (ซอยโชคดี) มายังถังเก็บสำรองน้ำใต้ดิน และถังเก็บสำรองน้ำชั้น หลังคาของแต่ละอาคาร (อาคาร A B และ C)

1.5 ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

โครงการได้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge Process ชนิดเติมอากาศยาวนาน (Extended Aeration) จำนวน 1 ชุด/อาคาร สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบน้ำ การซักล้าง การทำครัวของห้องพักอาศัย โดยระบบบำบัดน้ำเสียจะถูกติดตั้งไว้ใต้ดินบริเวณลานจอดรถยนต์ชั้นล่างของแต่ละอาคาร และติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบ เกรอะ-กรองเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด สำหรับรองรับน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักขยะ รวมทั้งอาคารสโมสร และห้องชุดสำนักงาน โดยระบบน้ำเสียจะถูกติดตั้งไว้ใต้ดินบริเวณใกล้กับห้องพักขยะรวม

ในส่วนของการกำจัดก๊าซมีเทนและการกำจัดละอองน้ำเสีย (AEROSOL) ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียโครงการได้ใช้วิธีการในการกำจัดก๊าซมีเทน จากการเปลี่ยนก๊าซมีเทนเป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยกระบวนการเมตาบอลิซึมของเซลล์ ด้วยแบคทีเรียที่มีอยู่ในดินธรรมชาติ และใช้กระบวนการดักจับละอองน้ำเสียที่เกิดขึ้นด้วยถัง Filter scrubber จำนวน 1 ถัง/ระบบ ในการกำจัดละอองน้ำเสีย (AEROSOL)

1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ด้านการระบายน้ำ โครงการได้ติดตั้งระบบระบายน้ำแบ่งเป็น 2 แบบ คือ การระบายน้ำในแนวดิ่ง ซึ่งเป็นระบบระบายน้ำแบบแยก โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย และการระบายน้ำในแนวนอน ซึ่งเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อรวม คือ ท่อระบายน้ำจะรองรับน้ำฝนและน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากกระบบระบายน้ำเสียและหน่วยน้ำภายในท่อ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนชอยนครรชอย 9 (ชอยโชคคี)

ในส่วนของการป้องกันน้ำท่วม โครงการได้จัดให้มีการปรับถมพื้นที่ก่อสร้างอาคาร ให้มีความสูง 50 เซนติเมตร จากระดับถนนชอยนครรชอย 9 (ชอยโชคคี) และออกแบบอาคารให้ยกระดับพื้นชั้นล่าง 55 เซนติเมตร จากระดับพื้นดินก่อสร้างอาคารโครงการ

1.7 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีถังรองรับขยะ ห้องพักขยะในแต่ละชั้นของอาคาร ห้องพักขยะรวมในบริเวณชั้นล่างของแต่ละอาคาร และห้องพักขยะรวมของโครงการ รวมทั้งจัดให้มีแม่บ้านเก็บคัดแยกขยะในห้องพักขยะแต่ละชั้นในอาคารพร้อมทั้งขนย้ายลงมา เก็บรวบรวมที่ห้องพักขยะรวมในบริเวณชั้นล่างของแต่ละอาคาร ก่อนขนย้ายไปยังห้องพักขยะรวมของโครงการซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบการเก็บขนขยะไปกำจัดของเทศบาลเมืองเนินพระ

1.8 การใช้ไฟฟ้า

โครงการได้ใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาระยอง โดยทางโครงการได้ติดตั้งเสา
รับไฟฟ้าแรงสูงจาก กฟภ. บริเวณด้านหน้าโครงการ แล้วเดินสายเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้า ก่อนจ่ายแยกไปยัง
ส่วนต่างๆของแต่ละอาคารต่อไป ซึ่งการจ่ายไฟฟ้าภายในอาคารจะแยกเป็น ระบบไฟฟ้าปกติ และระบบ
จ่ายไฟฟ้าสำรอง ดังนี้

- ระบบไฟฟ้าปกติ จะมีหม้อแปลงขนาด 650 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้
เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำ โดยติดตั้งไว้บริเวณพื้นที่ว่างภายในโครงการใกล้กับแต่ละอาคาร ก่อนจ่ายเข้า
ไปห้องเครื่องไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร

- ระบบไฟฟ้าสำรอง จะมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 50 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร เป็นเครื่อง
กำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ โดยติดตั้งภายในห้องไฟฟ้า บริเวณชั้น 1
ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้โครงการได้ติดตั้งระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้า
ลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบตัวนำล่อไฟฟ้า

1.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้ง ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และระบบป้องกันเพลิงไหม้ อันประกอบด้วย

- แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel ; FACP) และผู้แสดง
เหตุเพลิงไหม้ของโครงการ (Graphic Annunciator Panel : ANN) ติดตั้งบริเวณห้องควบคุมชั้นล่างของแต่ละ
อาคาร

- กระดิ่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Bell) ติดตั้งกระจายตามบริเวณต่างๆ

- ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) พร้อมกระดิ่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งบริเวณทางเข้า
บันไดหลัก และทางเข้าบันไดหนีไฟ

- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้ภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องเครื่องระบบฟ้า
ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องนิติบุคคล โถงต้อนรับ โถงทางเดิน และโถงบันได

- เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องครัวของห้องชุดแบบ 1 B ที่อยู่ชั้น
ล่างของอาคาร

- ท่อยื่น ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างไปยังชั้นบนสุดของแต่ละอาคาร เชื่อมต่อกับถังสำรองน้ำชั้นดาดฟ้า
อาคาร A จำนวน 2 ท่อ อาคาร B จำนวน 2 ท่อ อาคาร C จำนวน 2 ท่อ ชั้นล่างเชื่อมกับท่อหัวรับน้ำดับเพลิง
ภายนอกอาคาร จำนวน 1 จุด/อาคาร บริเวณใกล้กับถนนภายในรอบโครงการ

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) พร้อมหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และสายฉีดน้ำ
ดับเพลิงเท่ากับจำนวนท่อยื่นของแต่ละอาคาร บริเวณบันไดแต่ละแห่ง

- หั้วรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร จำนวน 1 หั้ว/อาคาร ซึ่งเป็นหัวรับน้ำแบบ 3 ทาง ติดตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคาร เพื่อใช้รับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิง
- เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ แบบผงเคมีแห้ง และแบบคาร์บอนไดออกไซด์ ติดตั้งอยู่ในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง
- บันไดหนีไฟ
- ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ติดตั้งไว้บริเวณห้องเครื่องปั๊ม ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องสำนักงานนิติบุคคล โถงบันไดหลักทุก โถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้งบริเวณทางเข้า - ออกบันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ และบริเวณเข้าออกโถงลิฟต์
- ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ (แปลนของชั้นต่างๆ ในอาคาร) พร้อมแสดงรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ และทางหนีไฟ) ติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของทุกชั้น
- จุดรวมพล จำนวน 3 จุด บริเวณด้านหน้าอาคารของอาคารโครงการแต่ละอาคาร

2.0 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดพื้นที่สีเขียวไว้ให้เป็นสวนหย่อมบริเวณชั้นล่างของอาคาร และปลูกไม้ยืนต้นบริเวณรอบๆโครงการ



รูปที่ 1-1 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ



รูปที่ 1-1 (ต่อ) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ