

บทที่ บทนำ

1

1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินการพัฒนารูรูกิจด้านที่พักอาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้น จึงได้ก่อสร้างโครงการ มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส ตั้งอยู่ที่ ซอยห้วยหิน 83/1-85 ถนนเพชรเกษม ตำบลห้วยหิน อำเภอห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งมีจำนวนห้องมากกว่า 80 ห้อง และได้รับการพิจารณาเห็นชอบในรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2552

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดและการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569 เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อรับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมอีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดต่อไป

การจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไขและลดผลกระทบและติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. เพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปิดดำเนินการโครงการ
2. เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม
3. เพื่อนำเสนอมาตรการที่เปลี่ยนแปลงและสภาพปัจจุบันของโครงการ

และ รวมทั้งให้เป็นไปตามข้อกำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ผ่านพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2552 ที่ ทส 1009.5/7483 ที่กำหนดให้โครงการต้องจัดส่งรายงานติดตามตรวจสอบ 2 ครั้งต่อปี คือภายในเดือน มกราคม (รวบรวมผลการติดตามตรวจสอบของเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคมของปีก่อน) และ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการติดตามตรวจสอบของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน)

1.1 กิจกรรมในโครงการ

- ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้และปริมาณน้ำใช้โครงการใช้บริการน้ำอุปโภค (น้ำใช้) จากการประปาเทศบาลเมืองห้วยหิน โดยมีการเก็บน้ำสำรองไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินปริมาตรกักเก็บ จำนวน 9 บ่อ โดยจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินในแต่ละอาคาร การจ่ายน้ำโครงการทำการเชื่อมต่อประปาประปาที่บ่อน้ำประปาจากการประปาเทศบาลเมืองห้วยหินมายังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินของแต่ละอาคารของโครงการ และจ่ายน้ำจากถังน้ำใต้ดินแต่ละอาคารขึ้นสู่ห้องพักอาคารแต่ละชั้นด้วยแรงดันจาก Booster Pump เพื่อส่งไปยังห้องพักอาศัยแต่ละห้อง โดยมีปริมาณน้ำสำรองเพียงพอกับความต้องการใช้ของผู้พักอาศัยและกรณีเกิดเพลิงไหม้

- การบำบัดน้ำเสีย

โครงการมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นต่อวันรวม 276.06 ลูกบาศก์เมตร โดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ(Fixed Film Aeration System) ซึ่งมีการแยกส่วนการบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแต่ละอาคาร ซึ่งประกอบด้วย บ่อดักไขมันบ่อแยกกากตะกอนหนัก บ่อเติมอากาศแบบ Fixed Film บ่อดักตะกอน และบ่อเติมคลอรีนการระบายน้ำบริเวณโดยรอบพื้นที่มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองจึงมีการระบายน้ำที่เป็นระบบโดยมีท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนหลัก นอกจากนี้ พื้นที่โครงการมิได้ทำการปรับถมให้สูงจากระดับเดิมจึงมีความสูงไม่แตกต่างจากพื้นที่ข้างเคียง และตำแหน่งที่ตั้งโครงการมิได้กีดขวางทางระบายน้ำแต่อย่างใด

อัตราการระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะไม่เกิน 0.188 ลูกบาศก์เมตร/วินาที มีท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำทิ้งแยกจากกัน และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำเพื่อชะลอน้ำฝนส่วนเกินไว้ในโครงการความจุประมาณ 390 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น บ่อหน่วงน้ำของโครงการจึงสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินได้อย่างเพียงพอ

- การจัดการขยะมูลฝอย

ความสามารถในการรองรับขยะของถังขยะในแต่ละชั้น จัดให้มีห้องพักขยะรวมประจำชั้นแต่ละชั้นของอาคาร วางไว้ในห้องเก็บของข้างบันไดหลักภายในอาคารของทุกชั้นในแต่ละอาคาร ภายในจัดให้มีถังขยะแบบมีฝาปิด จำนวน 2 ถังแยกเป็น ถังขยะเปียก และ ถังขยะแห้ง เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้แยกทิ้งขยะอย่างถูกสุขลักษณะ และกำหนดให้แม่บ้านเก็บขยะจากแต่ละชั้นแต่ละอาคารไปยังที่พักขยะรวมทุกวัน

ซึ่งทางโครงการจัดให้มีที่พักขยะรวมแยกเป็นส่วนพักขยะเปียก โดยนำขยะเปียก และ ขยะอันตรายใส่ถุงแยกออกไปทิ้งนอกโครงการทุกวัน บริเวณถังขยะของเทศบาลที่วางไว้โดยที่พื้นที่ห้องพักขยะบริเวณส่วนพักขยะเปียกมีท่อระบายน้ำ PVC ขนาด 4 นิ้ว เพื่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพักขยะไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

- การป้องกันอัคคีภัย

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น โดยระบบป้องกันอัคคีภัยจะพิจารณาตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537), ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งพบว่าทางโครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยครบถ้วน อาทิเช่น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้, ระบบป้องกันเพลิงไหม้, หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

, Fire Hydrant, หัวรับน้ำดับเพลิงนอกโครงการ และ จุดรวมพล จำนวน 3 จุด โดยมีขนาด 3,025.15 ตารางเมตร คิดเป็น สัดส่วนพื้นที่ 1.73 ตารางเมตรต่อคน (ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน) ประกอบด้วย

- จุดรวมพล A อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร 1 และ อาคาร 2 ด้านติดกับบริเวณศาลา
- จุดรวมพล B อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร 6 และ อาคาร 8 ด้านติดกับสระว่ายน้ำ 1
- จุดรวมพล C อยู่บริเวณด้านติดกับสระว่ายน้ำ 3

- การใช้ไฟฟ้า

ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้ารวม 3,200 KVA โดยติดตั้งหม้อแปลงขนาด 1,600 KVA โดยได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอห้วยหิน นอกจากนี้โครงการยังมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 500 KVA เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับ ส่วนที่สำคัญภายในอาคารกรณีไฟฟ้าขัดข้อง

- การคมนาคม

โครงการจัดให้มีทางเข้า – ออก พื้นที่โครงการจำนวน 2 แห่ง โดยเชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษม มีขนาดความกว้าง ประมาณ 6 เมตร ทั้งนี้เมื่อเข้าสู่โครงการจะมีถนนภายในโครงการ พร้อมลานจอดรถ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- จุดที่ 1 ทางเข้า – ออก หลักของโครงการ เชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษม มีความกว้างประมาณ 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการเข้าสู่ลานจอดรถยนต์บริเวณชั้นใต้ดินอาคาร 2
- จุดที่ 2 ทางเข้า – ออก หลักของโครงการ เชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษม มีความกว้างประมาณ 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการเข้าสู่ลานจอดรถยนต์บริเวณชั้นใต้ดินอาคาร 1

และโครงการจัดให้มีลานจอดรถยนต์ จำนวน 120 คัน ประกอบด้วย บริเวณชั้นใต้ดินอาคาร 1 จำนวน 48 คัน, บริเวณชั้นใต้ดินอาคาร 2 จำนวน 60 วัน และ บริเวณภายนอกอาคาร อยู่ด้านหน้าอาคาร 1 และ อาคาร 2 ด้านที่ติดกับถนน เพชรเกษม จำนวน 12 คัน

- การระบายอากาศ

ภายในอาคารของโครงการมีการใช้ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ ส่วนการระบายอากาศออกนอกอาคาร ทางโครงการจะใช้พัดลมระบายอากาศ

1.2 รายละเอียดที่ตั้งของโครงการโดยสังเขป

- พื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	รอยัล ปริ้นเซส คอนโดมิเนียม ห้วยหิน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ชายฝั่งทะเล
ทิศใต้	ติดต่อกับ	โรงแรม วี วิลล่าห้วยหิน
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนเพชรเกษม ขนาด 4 ช่องจราจร มีเกาะกลางถนน

ภาพแสดงที่ตั้งโครงการ



16 พ.ค. 2026 14:40:10
63 ถนน เพชรเกษม
ตำบล หหนองแก
อำเภอ หัวหิน
ประจวบคีรีขันธ์

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ระบุไว้ในรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 10 ด้าน ได้แก่ คุณภาพอากาศ แหล่งน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย การป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า การคมนาคม ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สุขทรียภาพและทัศนียภาพ โดยกำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

1. ติดตามตรวจสอบสภาพการเจริญเติบโตของต้นไม้หากพบว่าบริเวณใดมีต้นไม้ตาย ดำเนินการปลูกทดแทนทันที ทุกวันตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
2. ติดตามตรวจสอบการทำงานของระบบจ่ายน้ำ 1 เดือน/ครั้ง
3. ติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งของโครงการมาทำการวิเคราะห์ และตรวจสอบสภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ทุก 1 เดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ (ปัจจุบันชำระค่าบำบัดน้ำเสียให้หน่วยงานของภาครัฐ เทศบาลเมืองห้วยหิน)
4. ติดตามตรวจสอบและทำความสะอาดรางระบายน้ำ และบ่อพักน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ทุกๆ สัปดาห์ และเพิ่มความถี่ในช่วงฤดูฝน
5. ติดตามตรวจสอบความสะอาดและการจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ตลอดระยะเวลาดำเนินการ
6. ติดตามตรวจสอบความพร้อมของระบบป้องกันอัคคีภัย 1 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
7. ติดตามตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างภายในโครงการ 1 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
8. ติดตามตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณลานจอดรถ และ ป้ายจราจรต่างๆ 1 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
9. ติดตามตรวจสอบการความปลอดภัยภายในโครงการ และบริเวณใกล้เคียงโดยรอบโครงการ ทุกวันตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
10. ติดตามตรวจสอบสภาพการเจริญเติบโตของต้นไม้หากพบว่าบริเวณใดมีต้นไม้ตาย ดำเนินการปลูกทดแทนทันที 1 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ