

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

“โครงการ SANDS” บริษัท พระตำหนัก แชนด์ จำกัด มีความประสงค์จะดำเนินการพัฒนาเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่ ณ ถนนพระตำหนัก ซอย 5 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัด ชลบุรี ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 87/2558 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.1/15924 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2558 (ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 18 พฤษภาคม 2561 โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ตามหนังสือเลขที่ 202/2561 และวันที่ 6 มิถุนายน 2561 ได้ไปรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 279 ห้อง จากเมืองพัทยา ตามหนังสือ เลขที่ 63/2561 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 12 ตุลาคม 2561 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง เป็น บริษัท พระตำหนัก แชนด์ จำกัด ตามทะเบียนเลขที่ 21/2561 (ภาคผนวกที่ 2)

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ บริษัท พระตำหนัก แชนด์ จำกัด หน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2564) และจัดทำเป็นรายงานฉบับแรก เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ “SANDS” (รายงานฉบับสมบูรณ์),มกราคม 2559

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการ “SANDS” ณ ถนนพระตำหนัก ซอย 5 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ลักษณะโครงการ มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเป็นที่พักอาศัยให้แก่ กลุ่มนักธุรกิจ ผู้ประกอบการ ประชาชนทั่วไป หรือผู้ที่ทำงานอยู่ในย่านนี้ บนเนื้อที่ 17,280.49 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 26 ชั้น ห้องพักจำนวน 4279 ห้อง ออกกําลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีความสูงของอาคาร จำนวนที่จอดรถทั้งหมด 74 คัน

### 2) รายละเอียดภายในโครงการ

#### - ระบบน้ำใช้

น้ำใช้ในโครงการได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ) คาดว่าจะมีปริมาณ มีปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด 248.91 ลบ.ม./วัน และโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำทั้งโครงการเท่ากับ 980 ลบ.ม./วัน ซึ่งสามารถสำรองน้ำได้ 3 วัน ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนที่พักอาศัยรวม สามารถให้บริการกับโครงการได้โดยเชื่อมต่อน้ำประปาส่วนภูมิภาคเมืองพัทยาบริเวณด้านหน้าโครงการ

#### - การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่จะเกิดขึ้นจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ คาดว่า จะมี ปริมาณ 193.65 ลบ.ม/วัน (ร้อยละ 92 ของปริมาณน้ำใช้) โดยน้ำทิ้งจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคารจะถูกรวบรวม ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารซึ่งได้มีการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 200 ลบ./วัน

#### - การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ภายในโครงการได้มีการออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำมีปริมาณความจุ 27.00 ลบ.ม. การออกแบบที่ระบายน้ำเป็นระบบที่ระบายน้ำร่วม เพื่อระบายลงแหล่งน้ำส่วนน้ำเสีย จะถูกดักเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาต่อไป

#### - การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการจะมีปริมาณขยะมูลฝอยทั้งหมด 3.682 ลบ.ม./วัน อยู่ในเขตความรับผิดชอบ การเก็บขยะมูลของเมืองพัทยา ซึ่งจะเข้ามาเก็บขนขยะบริเวณที่พักขยะมูลฝอยรวมของโครงการเพื่อนำไปดำเนินการกำจัดโดยวิธีฝังกลบ ต่อไป สำหรับทางโครงการนั้นได้จัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยรวมภายในโครงการ จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้เป็นอย่างดี

#### - ระบบไฟฟ้า

พื้นที่โครงการการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าของอาคารแรก ประมาณ 1,846 KVA อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้า สำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยทางโครงการได้จัดตั้งเสาไฟฟ้าไว้หน้าโครงการ แล้วเดินสายเข้าไปยังห้องไฟฟ้าบริเวณ ชั้นล่าง แล้วจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ

- **ระบบป้องกันอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงและกระดิ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบจ่ายไฟสำรอง พร้อมทั้งจัดให้มี ป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 1 จุดบริเวณด้านหน้าโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ**

โครงการมีการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักโดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน และมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เพื่อระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์ภายนอกเพิ่มเข้ามา

- **การจราจร**

ทางโครงการได้ออกแบบให้มีเส้นทางเดินรถเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง คือ บริเวณด้านหน้าโครงการ

- **ระบบรักษาความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว**

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยจำนวน 1 คน โดยมีการรักษาความปลอดภัย 24 ชม. และมีกล้องวงจรปิดบริเวณทางเข้า-ออก ส่วนบุคคลผ่านเข้าต้องมีการควบคุมโดยการแลกบัตรเข้า-ออก

- **ระบบติดต่อบริการ**

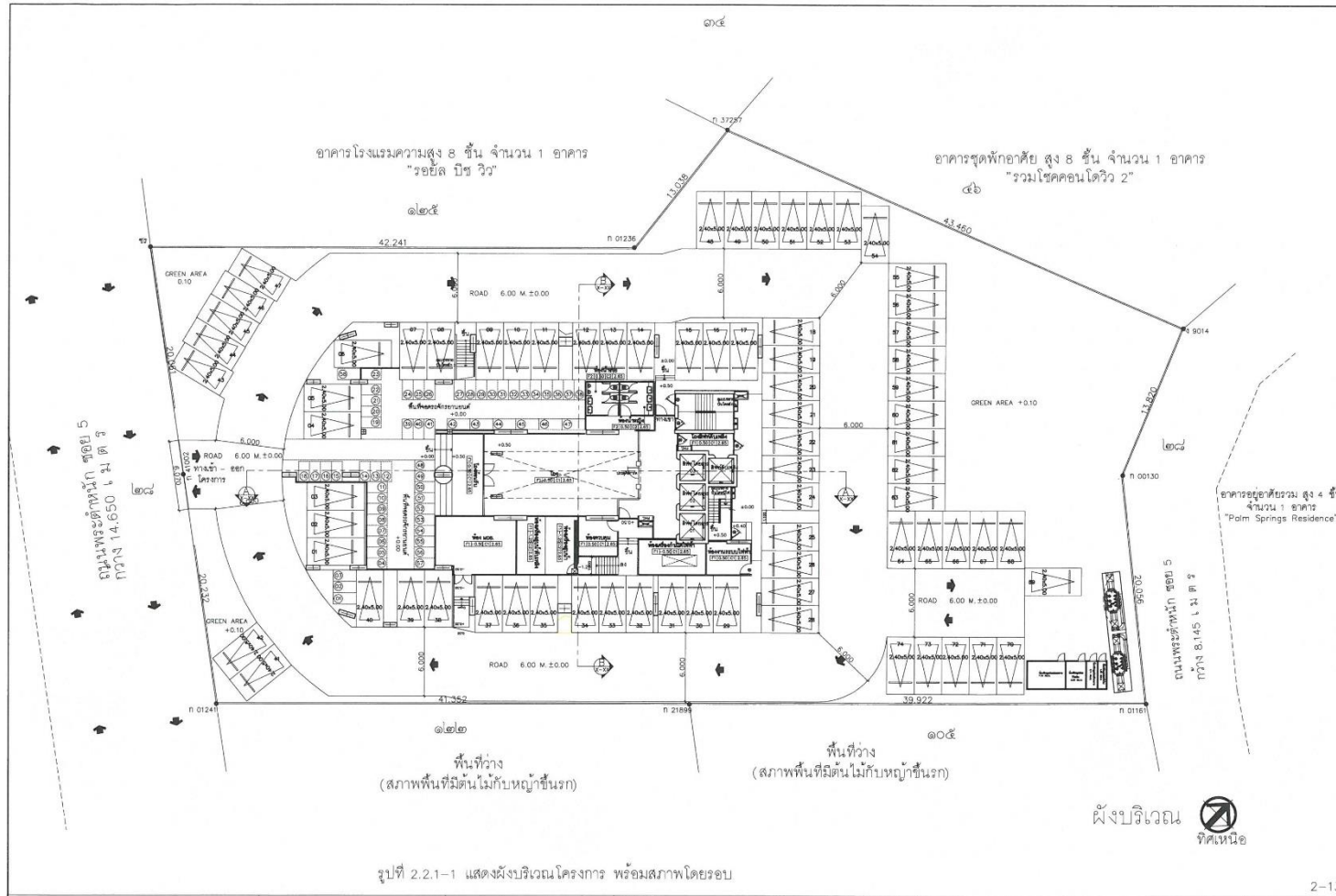
ระบบการสื่อสารของทางโครงการได้ประกอบด้วย โทรศัพท์ โทรทัศน์ กล้องวงจรปิด (CCTV) จะติดตั้งไว้ที่ทางเข้า-ออก

- **การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ**

โครงการได้มีการจัดสรรน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการจำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้น 15 โดยการดูแลคุณภาพน้ำรวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัย และมีการจัดการสระว่ายน้ำเป็นระบบเกลือ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระให้ถูกสุขลักษณะและได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล

- **การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน**

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรการ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ "SANDS" (รายงานฉบับสมบูรณ์) มกราคม 2559

รูปที่ 1.2-1 ผังบริเวณโครงการ

### 1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

#### 1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 2) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อโครงการ SANDS เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ SANDS

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2564													
		ปี 2564												ปี 65	
		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. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ														
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม															
- สภาพภูมิประเทศ	1 ครั้ง/สัปดาห์														
- ทรัพยากรดินและการชะล้างพังทลายของดิน	1 ครั้ง/สัปดาห์														
- คุณภาพอากาศ	1 ครั้ง/สัปดาห์, 1 ครั้ง/เดือน														
- เสียง	1 ครั้ง/เดือน														
- คลื่นวิทยุและโทรทัศน์	1 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติ														
- การใช้น้ำ	1 ครั้ง/3 เดือน														
- การบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล	1 ครั้ง/เดือน														
- ระบบระบายน้ำ	1 ครั้ง/6 เดือน														
- การจัดการมูลฝอย	ทุกวัน, 1 เดือน/ครั้ง														
- การใช้ไฟฟ้า	1 ครั้ง/เดือน, 1 ครั้ง/6 เดือน														
- การจราจร	1 ครั้ง/เดือน, 1 ครั้ง/6 เดือน														
- ระบบป้องกันอัคคีภัย	1 ครั้ง/3 เดือน														
- ระบบระบายอากาศ	1 ครั้ง/เดือน														
- การบดบังเงาของอาคาร	1 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติ														
- การบดบังทิศทางลม	1 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติ														
- เศรษฐกิจและสังคม	1 ครั้ง/ปี														
- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	ตลอดระยะดำเนินการ														
- ความปลอดภัยต่อพระตำหนักกรมฯ พัทยา	ตลอดระยะดำเนินการ														
- สาธารณสุขและสุขภาพ	1 ครั้ง/วัน, 2 ครั้ง/วัน, 1 ครั้ง/สัปดาห์, 1 ครั้ง/เดือน, 1 ครั้ง/ปี														
- สุนทรียภาพและทัศนียภาพ	ทุกวัน, 1 ครั้ง/เดือน														
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)														

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

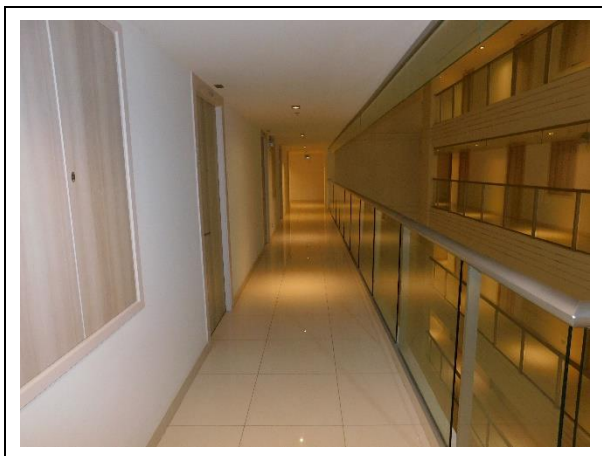


#### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการยังไม่ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานฉบับนี้ เป็นครั้งแรก

#### 1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

โครงการ SANDS บริษัท พระตำหนัก แชนด์ จำกัด ได้เปิดดำเนินโครงการในเดือนมิถุนายน 2561 ถึง เดือนมิถุนายน 2564 มีผู้เข้าพักอาศัยประมาณ 35 % และมีสภาพการดำเนินงานโครงการ แสดงดัง ภาพที่ 1.5-1



ภาพที่ 1.5-1 สภาพภายในโครงการ