

# บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1 : บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

พัทยาคือเมืองท่องเที่ยวระดับโลกที่มีรายได้เปรียบของสภาพภูมิประเทศที่เหมาะสมแก่การพักผ่อนหย่อนใจ จึงสามารถดึงดูดผู้คนจากแหล่งต่างๆ เข้ามามากมาย ทั้งเพื่อการท่องเที่ยว การพักผ่อน และการทำงาน เป็นต้น ประกอบกับเมื่อแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกได้ขับเคลื่อน จึงเป็นปัจจัยหนึ่งในการกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจที่ตามมา ทำให้เกิดความต้องการที่พักมากขึ้น และปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเจริญเติบโตเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ส่งผลให้มีผู้ลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจด้านที่พักอาศัยเป็นจำนวนมาก ได้แก่ โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม ตลอดจนการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งผู้บริโภคได้มีกระแสการตอบรับมากขึ้นในปัจจุบัน

ด้วยเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจดังกล่าวข้างต้น บริษัท เดอะ วิคทอรี จำกัด จึงได้มีความประสงค์ที่จะขอเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อพัฒนาโครงการจากเดิมเป็นอาคารอยู่อาศัยให้เช่า ให้เป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

#### ปี พ.ศ. 2557 การขออนุญาตก่อสร้าง (เดิม)

เดิมที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านที่พักอาศัย เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร โดยแต่ละอาคาร ได้รับหนังสือผลการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น มีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการเกรียงชัย อพาร์ทเมนต์ [REDACTED] เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 34 ห้อง [REDACTED] พื้นที่ 0-3-48.90 ไร่ กรรมสิทธิ์ [REDACTED] ได้รับหนังสือแจ้งการเห็นชอบรายงานฯ ดังหนังสือเลขที่ทส.1009.3/3207 เมื่อวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2557

2. โครงการอรุณี อพาร์ทเมนต์ [REDACTED] เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 34 ห้อง [REDACTED] พื้นที่ 0-2-0 ไร่ กรรมสิทธิ์เป็น [REDACTED] ได้รับหนังสือแจ้งการเห็นชอบรายงานฯ ดังหนังสือเลขที่ทส.1009.1/7737 เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2557

3. โครงการ วารุณี อพาร์ทเมนต์ [REDACTED] เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 34 ห้อง [REDACTED] พื้นที่ 0-2-0 ไร่ กรรมสิทธิ์เป็น [REDACTED] ได้รับหนังสือแจ้งการเห็นชอบรายงานฯ ดังหนังสือเลขที่ทส.1009.6/8688 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2557

ทั้งนี้ หลังจากกรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นได้รับความเห็นชอบ ทั้ง 3 โครงการ จึงได้มีการขออนุญาตการก่อสร้างจากสำนักงานการช่าง เมืองพัทยา

ทั้ง 3 โครงการได้มีการขออนุญาตก่อสร้าง ตาม แบบ อ.1 แต่มีการก่อสร้างอาคาร 2 โครงการ คือ โครงการเกรียงชัย อพาร์ทเมนต์ และโครงการ วารุณี อพาร์ทเมนต์ ส่วนโครงการอรุณี อพาร์ทเมนต์ ไม่มีการก่อสร้างอาคาร แต่มีการก่อสร้างสระว่ายน้ำ ซึ่งไม่สอดคล้องตามที่ได้ขออนุญาตไว้ ทั้งนี้ในปัจจุบันโครงการมิได้มีการก่อสร้างเพิ่มเติมและยังไม่เคยเปิดให้บริการแต่อย่างใด ซึ่งโครงการจะยังไม่มีการดำเนินการใดๆจนกว่ารายงานฯได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้ชำนาญการฯ เสร็จสิ้นแล้ว จากนั้นโครงการฯจึงจะขอยื่นขออนุญาตตามขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างต่อไป

ตารางที่ 1.1-1 รายละเอียดการเปรียบเทียบขนาดและประเภทรายงาน IEE (เดิม) และใบอนุญาตแบบ อ.1

| รายละเอียด                      | รายงานผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น<br>(เดิมที่ได้รับความเห็นชอบ) | ใบอนุญาตแบบ อ.1                             | สร้างจริงในปัจจุบัน                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| ประเภทโครงการ                   | อาคารอยู่อาศัยรวม                                                   | อาคารอยู่อาศัยรวม                           | -                                           |
| พื้นที่โครงการ                  | 1-3-48.90 ไร่<br>หรือ 2,995.60 ตารางเมตร                            | 1-2-88.20 ไร่<br>หรือ 2,752.80 ตารางเมตร    | -                                           |
| โครงการเกรียงชัย<br>อพาร์ทเมนต์ | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง                         | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 32 ห้อง |
| โครงการอรุณี<br>อพาร์ทเมนต์     | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง                         | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง | สระว่ายน้ำ                                  |
| โครงการวารุณี<br>อพาร์ทเมนต์    | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง                         | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง | อาคาร สูง 5 ชั้น<br>อาคาร A ห้องพัก 26 ห้อง |

ที่มา : บริษัท เดอะ วิททอรี จำกัด, 2565

ทั้งนี้ โครงการได้รับอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) เมื่อปี 2557 และได้ดำเนินการก่อสร้างเรื่อยมาจนถึงปี 2560 แต่ยังไม่มีการเปิดดำเนินการแต่อย่างใด จนกระทั่งใน ปี 2562 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (COVID) ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของเมืองพัทยาเป็นอย่างมาก ทำให้โครงการจึงไม่มีการเปิดดำเนินการจนถึงปัจจุบัน โดยในการดำเนินการที่ผ่านมาของโครงการ ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จไปเมื่อ ปี 2560 (แต่ยังไม่มีการเปิดดำเนินการ) ซึ่งได้มีการดำเนินการไปก่อนที่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2)ปี พ.ศ.2561 มาตรา 101/1 มีผลบังคับใช้เมื่อ วันที่ 18 กรกฎาคม 2561

ภาคผนวก 1-1 หนังสือแจ้งพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ภาคผนวก 1-2 ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอน แบบ อ.1

ปี พ.ศ. 2560

โครงการฯ ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ยังไม่เปิดดำเนินการ

ปี พ.ศ. 2565

โครงการฯที่เคยได้รับความเห็นชอบ ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเกรียงชัย อพาร์ทเมนต์ ของ [REDACTED] โครงการอรุณี อพาร์ทเมนต์ [REDACTED] และโครงการ วารุณี

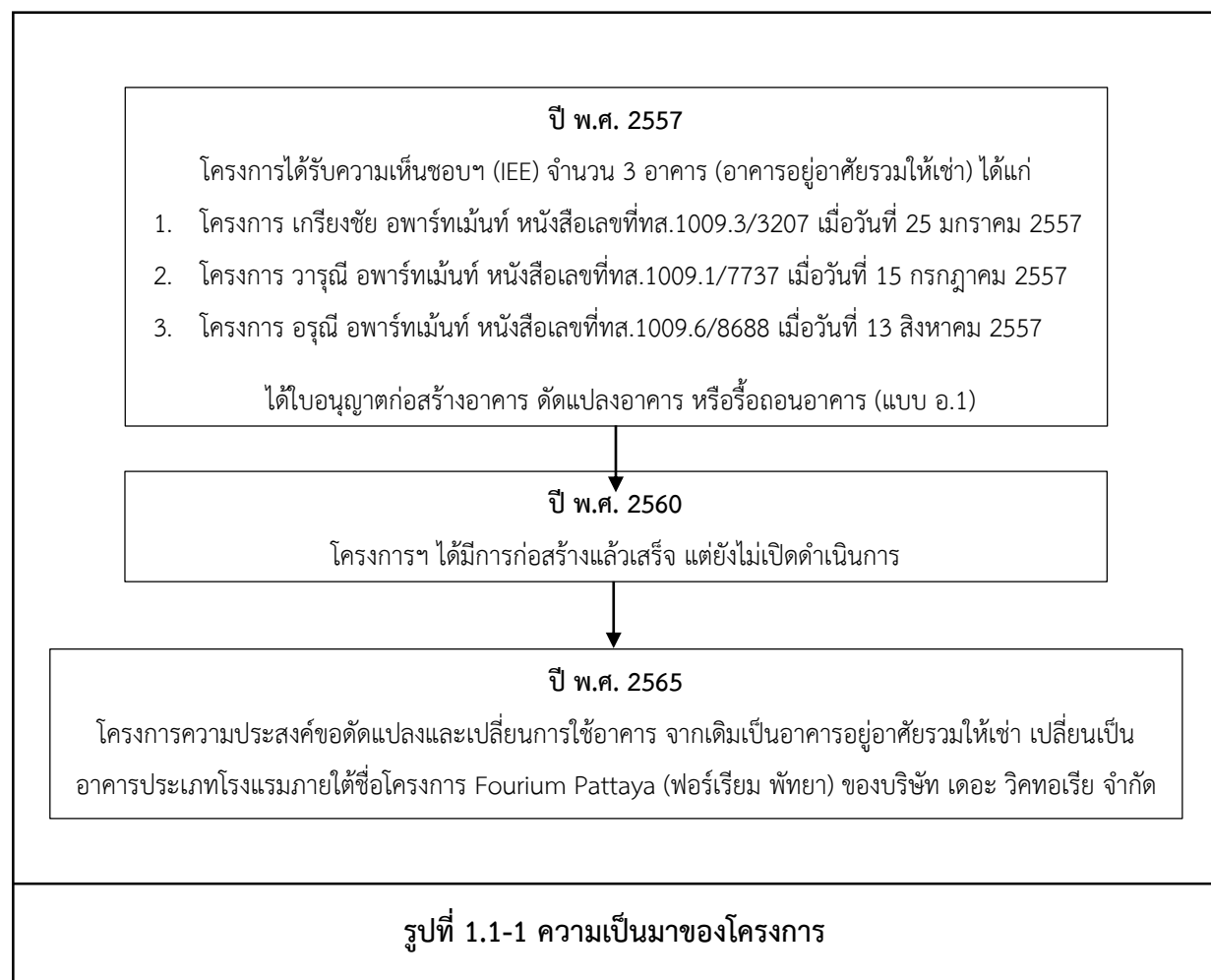
อพาร์ทเมนต์ ของ [REDACTED] มีความประสงค์ที่จะดำเนินการขอตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร จากเดิมเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เปลี่ยนเป็นอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ภายใต้ชื่อโครงการ Fourium Pattaya (ฟอร์เรียม พัทยา) ของบริษัท เดอะ วิคทอรี จำกัด โดยมี นางสาวอรุณี พาณิชกิติ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ดังแสดงในภาคผนวก 1-4

ปัจจุบันโครงการฯ ได้มีการก่อสร้างอาคารเสร็จสิ้นแล้ว ประกอบด้วย อาคาร คสล. สูง 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 22104 เลขที่ดิน 58 พื้นที่ 0-2-88.2 ไร่ [REDACTED] พื้นที่ 0-2-0 ไร่ [REDACTED] พื้นที่ 0-2-0 ไร่ ซึ่งทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาวอรุณี พาณิชกิติ ดังแสดงตารางที่ 1.1-2

ตารางที่ 1.1-2 รายละเอียดการเปรียบเทียบขนาดและประเภทรายงาน IEE (เดิม) และรายงาน IEE (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)

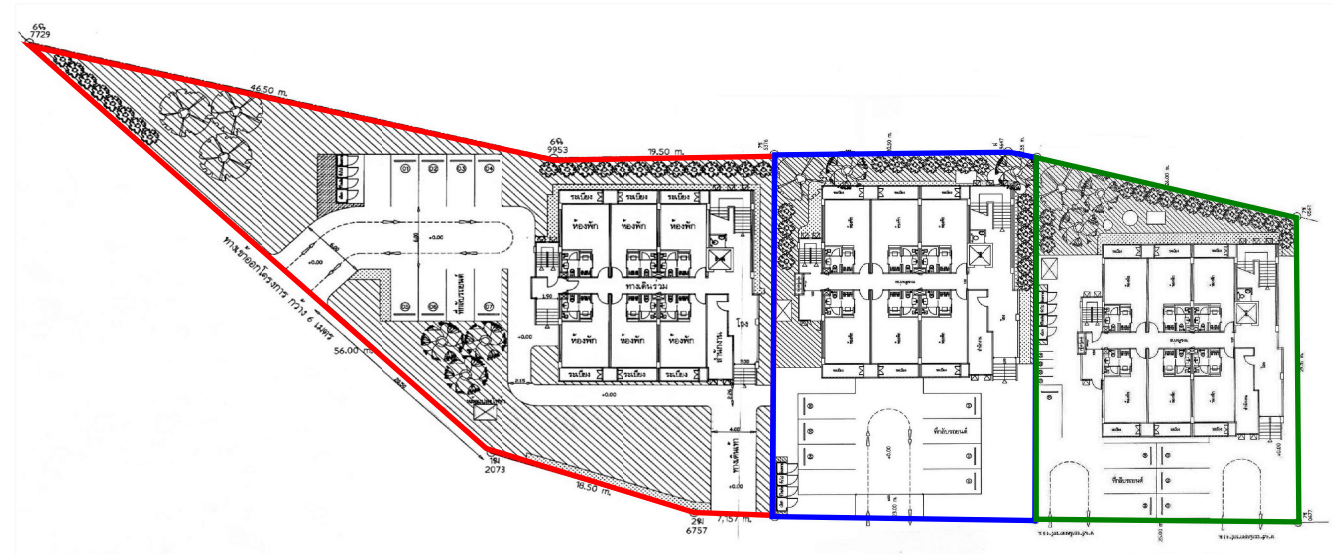
| รายละเอียด                               | รายงานผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น<br>(เดิมที่ได้รับความเห็นชอบ)                                          | รายงานผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อมเบื้องต้น<br>(ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)   | รายละเอียดเปลี่ยนแปลง<br>ไปจากเดิม                   |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ประเภทโครงการ                            | อาคารอยู่อาศัยรวม                                                                                            | อาคารประเภทโรงแรม                                                         |                                                      |
| พื้นที่โครงการ                           | 1-3-48.90 ไร่<br>หรือ 2,995.60 ตารางเมตร                                                                     | 1-2-88.20 ไร่<br>หรือ 2,752.80 ตารางเมตร                                  | ลดลง 242.80 ตารางเมตร                                |
| จำนวนอาคาร                               | (ขออนุญาตก่อสร้าง ตาม อ.1<br>3 อาคาร)<br>อาคาร สูง 5 ชั้น<br>จำนวน 3 อาคาร                                   | (ก่อสร้างแล้ว 2 อาคาร)<br>อาคาร สูง 5 ชั้น จำนวน 2<br>อาคาร และสระว่ายน้ำ | อาคาร ลดลง 1 อาคาร<br>สระว่ายน้ำ เพิ่มขึ้น 1<br>แห่ง |
| จำนวนห้องพัก                             | 102 ห้อง<br>(34 ห้อง/อาคาร)<br>อาคาร A ห้องพัก 34 ห้อง<br>อาคาร B ห้องพัก 34 ห้อง<br>อาคาร C ห้องพัก 34 ห้อง | 58 ห้อง<br>อาคาร A ห้องพัก 32 ห้อง<br>อาคาร B ห้องพัก 26 ห้อง             | ลดลง 44 ห้อง                                         |
| พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม<br>ทุกชั้นทุกอาคาร | 4,181.4 ตารางเมตร                                                                                            | 3,681.97 ตารางเมตร                                                        | ลดลง 499.43 ตารางเมตร                                |

ที่มา : บริษัท เดอะ วิคทอรี จำกัด, 2565



สัญลักษณ์

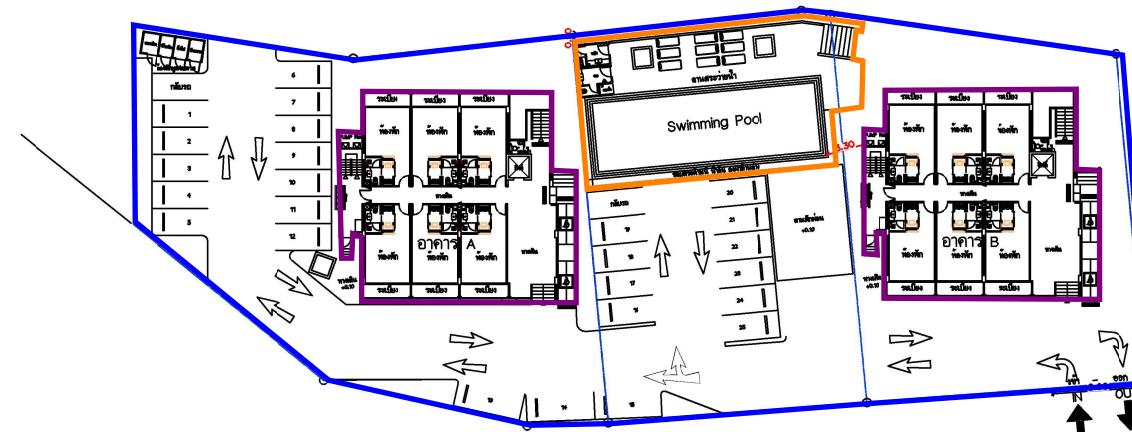
- โครงการ เกรียงชัย อพาร์เมนต์
- โครงการ อรุณ อพาร์เมนต์
- โครงการ วารุณ อพาร์เมนต์



ผังบริเวณโครงการ IEE (เดิม) (อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า)

สัญลักษณ์

- แนวเขตที่ดิน
- แนวอาคาร
- แนวสระว่ายน้ำ



ผังบริเวณโครงการ (ปัจจุบัน)

สัญลักษณ์

- แนวเขตที่ดิน
- แนวอาคาร
- แนวสระว่ายน้ำ



ผังบริเวณโครงการ (ส่วนดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) (โรงแรม)

ส่วนที่ดัดแปลงและแก้ไข

- ส่วนที่ให้บริการโรงแรม อาคาร B ได้แก่
  - พื้นที่ส่วนต้อนรับ
  - ห้องสำนักงาน
  - ห้องอาหาร
  - ห้องนันทนาการ
  - ห้องครัว
  - พื้นที่วางถังแก๊ส
  - ห้องน้ำผู้พักหรือที่พักผ่อนและคนเช่า
  - ห้องน้ำหญิง
- ปรับปรุงห้องพักรวม
- ปรับปรุงห้องครัวผู้พักและคนเช่า



สัญลักษณ์แสดงทิศเหนือ  
ผังบริเวณ โครงการ  
มาตราส่วน 1:400

0.00, 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 5.00, 6.00, 7.00, 8.00, 9.00, 10.00, 11.00, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00, 16.00, 17.00, 18.00, 19.00, 20.00, 21.00, 22.00, 23.00, 24.00, 25.00, 26.00, 27.00, 28.00, 29.00, 30.00, 31.00, 32.00, 33.00, 34.00, 35.00, 36.00, 37.00, 38.00, 39.00, 40.00, 41.00, 42.00, 43.00, 44.00, 45.00, 46.00, 47.00, 48.00, 49.00, 50.00, 51.00, 52.00, 53.00, 54.00, 55.00, 56.00, 57.00, 58.00, 59.00, 60.00, 61.00, 62.00, 63.00, 64.00, 65.00, 66.00, 67.00, 68.00, 69.00, 70.00, 71.00, 72.00, 73.00, 74.00, 75.00, 76.00, 77.00, 78.00, 79.00, 80.00, 81.00, 82.00, 83.00, 84.00, 85.00, 86.00, 87.00, 88.00, 89.00, 90.00, 91.00, 92.00, 93.00, 94.00, 95.00, 96.00, 97.00, 98.00, 99.00, 100.00

## 1.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

### 1.2.1 ทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

โครงการ Fourium Pattaya (ฟอร์เรียม พัทยา) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) ของ บริษัท เดอะ วิกทอรี่ จำกัด มีวัตถุประสงค์ขอดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร จากเดิมเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า เปลี่ยนเป็นอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคาร A สูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 32 ห้อง และอาคาร B สูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 26 ห้อง และสระว่ายน้ำ

### 1.2.2 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การประเมินทางเลือกในการดำเนินการโครงการ เพื่อเป็นทางเลือกใหม่ให้กับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งอยู่ใกล้กับย่านธุรกิจที่สำคัญของเมืองพัทยา ด้วยรูปแบบอาคารที่ทันสมัย สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของเมือง เน้นความสะดวกสบาย ความปลอดภัยในการพักผ่อน และการเดินทางเป็นหลัก โดยมีเหตุผลและหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ตั้งโครงการดังนี้

#### 1) ด้านความสอดคล้องกับข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 รายละเอียดเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินมีดังนี้

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการตาม พบว่า โครงการบริษัทฯ อยู่ในที่ดินบริเวณ พ.-4 เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม (สีแดง) ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้

**ข้อ 8** ที่ดินประเภท พ. เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้าม ดังต่อไปนี้

(1) โรงการตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการหรืออุตสาหกรรมที่ใช้บริการแก่ชุมชนตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมซึ่งไม่ใช่โรงงานลำดับที่ 106

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

โครงการฯ ตั้งอยู่บนถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่ดินตั้งอยู่ในบริเวณหมายเลข พ.-4 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลาง พาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้ามตามประกาศ ซึ่งโครงการมีลักษณะเป็นอาคารประเภทโรงแรม สอดคล้องกับที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากข้อห้ามตามประกาศประกอบกับโครงการมิได้เป็นโครงการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือกิจกรรมที่ระบุในข้อห้ามของที่ดินประเภท

## 2) ด้านโครงข่ายการคมนาคม

### (1) การคมนาคมในเมืองพัทยา

จังหวัดชลบุรีอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ตามเส้นทางสายบางนา-ตราด เป็นระยะทางประมาณ 81 กิโลเมตร จุดเด่นของจังหวัด คือ เป็นจังหวัดที่มีเส้นทางคมนาคมดีที่สุดในจังหวัดหนึ่งของประเทศและมีระบบการคมนาคมขนส่งที่ทั่วถึงและสะดวกในทุกด้าน ทั้งการขนส่งทางบก ทางเรือ และทางอากาศรวมทั้งมีการขนส่งทางท่อสำหรับสินค้าเหลว ได้แก่ น้ำมันและสารเคมี สำหรับการขนส่งในปัจจุบันจะอาศัยการขนส่งทางบกเป็นหลักโดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1.1 การคมนาคมทางรถไฟ

การเดินทางมายังเมืองพัทยาโดยอาศัยทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ซึ่งเป็นเส้นทางเลียบชายฝั่งทะเลตะวันออก จากสถานีฉะเชิงเทราผ่านตัวจังหวัดชลบุรี อำเภอบางละมุง อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอสัตหีบ อำเภอบางละมุง สู่ปลายทางบริเวณท่าเทียบเรือน้ำลึกสัตหีบ ระยะทางประมาณ 134 กิโลเมตร

เส้นทางเดินรถไฟที่ผ่านเมืองพัทยา ได้แก่ สายที่ 283 กรุงเทพฯ-พญาไท และสายที่ 284 พญาไท-กรุงเทพฯ มีการเดินรถเฉพาะวันจันทร์-ศุกร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ทางรถไฟสาย 283 (กรุงเทพฯ-พญาไท)** จากสถานีจังหวัดกรุงเทพฯ บางละมุง พัทยา พัทยาใต้ และสิ้นสุดที่สถานีรถไฟพญาไท (เดินรถไป-กลับ วันละ 1 เที่ยว เวลาออกจากสถานีต้นทาง 06.55-11.20 น. ระยะทาง 184 กิโลเมตร

- **ทางรถไฟสาย 284 (พญาไท-กรุงเทพฯ)** จากสถานีพญาไท พัทยาใต้ พัทยาบางละมุง และสิ้นสุดที่สถานีรถไฟจังหวัดกรุงเทพฯ (เดินรถไป-กลับ วันละ 1 เที่ยว เวลาออกจากสถานีต้นทาง 13.35-18.25 น. ระยะทาง 184 กิโลเมตร

#### 1.2 การคมนาคมทางรถยนต์

เมืองพัทยาสามารถเข้าถึงได้สะดวกจากกรุงเทพฯ ในระยะเวลาไม่เกิน 2 ชั่วโมง โดยเส้นทางที่สะดวกที่สุด คือ เส้นทางหลวงพิเศษ (มอเตอร์เวย์) และใช้เวลาเดินทางจากสนามบินสุวรรณภูมิมายังเมืองพัทยา เพียง 1 ชั่วโมง 30 นาที โดยมีถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ซึ่งเป็นถนนที่ขนานไปกับชายฝั่ง ทะเลภาคตะวันออก เป็นถนนสายหลักในการเดินทางเข้าสู่เมืองพัทยาทงถนนพัทยาเหนือที่หลักกิโลเมตรที่ 144 ถนนพัทยากลางที่หลักกิโลเมตรที่ 145-146 และถนนพัทยาใต้ที่หลักกิโลเมตรที่ 147

ซึ่งถนนสุขุมวิท นี้ยังเป็นเส้นทางสายหลักของภาคตะวันออกและเป็นถนนเชื่อมเมืองพัทยากับสถานที่สำคัญอื่นๆ ดังนั้นเมือง พัทยาจึงเป็นศูนย์กลางเพื่อการเดินทางทางรถยนต์ไปยังพื้นที่ต่างๆ ในภาคตะวันออกได้อย่างสะดวก เมืองพัทยามีทางหลวงแผ่นดินผ่านหลายสาย โดยเส้นทางสายสำคัญมีดังนี้

- **ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 กรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่** เป็นทางหลวงพิเศษที่เริ่มจากถนนศรีนครินทร์ (กรุงเทพมหานคร) ผ่านอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ไปยังจังหวัดชลบุรี และบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 ที่บ้านโป่ง บริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองพัทยาระยะทางจาก กรุงเทพฯ ถึงจุดบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 ประมาณ 141 กิโลเมตร

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)** เป็นเส้นทางคมนาคมสายสำคัญและเป็นทางหลวงแผ่นดินสายแรกของภาคตะวันออก โดยผ่านอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชา อำเภอบางละมุง เมืองพัทยา และอำเภอสัตหีบไปสู่จังหวัดระยอง ระยะทางจากกรุงเทพฯ ถึงเมืองพัทยา ประมาณ 147 กิโลเมตร

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36** เป็นเส้นทางแยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) อีกครั้งหนึ่งที่อำเภอมะขาม จังหวัดระยอง ระยะทางไปสู่จังหวัดระยอง ประมาณ 55 กิโลเมตร

- **ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3240** เป็นเส้นทางแยกจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ที่อำเภอบางละมุง บริเวณด้านตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองพัทยา ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 และมาบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ระยะทางประมาณ 17 กิโลเมตร

นอกจากทางหลวงแผ่นดินแล้วยังมีทางหลวงชนบทซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างอำเภอบางละมุง กับชุมชนอื่น ๆ จำนวน 9 สาย ระยะทางรวม 61.632 กิโลเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 0004** แยกทางหลวงหมายเลข 3 (กิโลเมตรที่ 160.500) บ้านขากแก้ว ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุงและสัตหีบ ระยะทาง 4.5 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 1015** แยกทางหลวงหมายเลข 7 (กิโลเมตรที่ 38.050) บ้านโป่งสะแกตผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 10.104 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 1063** แยกทางหลวงหมายเลข 3 (กิโลเมตรที่ 1058.450) บ้านขากแก้ว ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง และสัตหีบ ระยะทาง 5.708 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 2029** แยกทางหลวงหมายเลข 36 (กิโลเมตรที่ 2.250) บ้านหนองเกตุน้อย ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 4.345 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 3002** แยกทางหลวงหมายเลข 36 (กิโลเมตรที่ 124.600) วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 7.248 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 3065** แยกทางหลวงหมายเลข 331 (กิโลเมตรที่ 102.800) บ้านภูไทรผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 5.470 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ชบ 5001** วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 6.622 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ขบ 5030** บ้านขากผักบุ้ง - บ้านสำนักยาง ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุง ระยะทาง 5.285 กิโลเมตร

- **ทางหลวงชนบทสาย ขบ 5072** รอบเขาชีโอน ผ่านพื้นที่อำเภอบางละมุงและสัตหีบระยะทาง 7.00 กิโลเมตร

นอกจากการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว ยังสามารถเดินทางโดยรถโดยสารปรับอากาศจากสถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) สถานีขนส่งสายเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ (หมอชิต 2) และสถานีขนส่งสายใต้มายัง เมืองพัทยาได้สะดวก โดยมีรถโดยสารบริการทุกวันในทุกครึ่งชั่วโมง ส่วนการเดินทางจากสนามบินสุวรรณภูมิสามารถใช้บริการรถแท็กซี่หรือรถโดยสารปรับอากาศจากสนามบินมายังเมืองพัทยาได้เช่นเดียวกัน

## (2) การคมนาคมทางน้ำ

การคมนาคมทางน้ำส่วนใหญ่ในพื้นที่ฝั่งเมืองรวมเมืองพัทยาจะเป็นไปเพื่อการท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยมีความเชื่อมโยงทั้งในและต่างประเทศ ดังนี้

### 2.1 เส้นทางในประเทศ

เมืองพัทยามีท่าเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือของเมืองพัทยาสำหรับเรือโดยสารและเรือท่องเที่ยว โดยมีเส้นทางดังนี้

- **เส้นทางพัทยา - หมู่เกาะล้าน** มีเรือโดยสารให้บริการจากท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) ไปเกาะล้านซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 7 กิโลเมตร ทุกวัน ใช้เวลาเดินทาง 45 นาที และมีเรือเร็วบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยาให้บริการไปเกาะต่าง ๆ ในหมู่เกาะล้านใช้เวลาเพียง 15 นาที

- **เส้นทางพัทยา - หมู่เกาะไผ่** มีเรือเร็วบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยาให้บริการไปเกาะไผ่ซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 4.5 กิโลเมตร และเกาะต่างๆ โดยรอบ

- **เส้นทางพัทยา - หมู่เกาะสีชัง** มีเรือเร็วบริเวณท่าเทียบเรือพัทยาใต้ (แหลมบาลีฮาย) และชายหาดพัทยาให้บริการไปเกาะสีชังซึ่งอยู่ห่างจากเมืองพัทยา 25 กิโลเมตร เกาะต่าง ๆ โดยรอบ

- **เส้นทางล่องเรือสำราญพัทยา - เกาะสมุย** โดยเรือสิริธารา โอเชียน ควีนส์ มีห้องพัก บนเรือ 131 ห้อง รองรับผู้โดยสาร 375 คน ใช้เวลาเดินทางทั้งหมด 15 ชั่วโมง

- **เส้นทางล่องเรือเฟอร์รี่ พัทยา - หัวหิน** โดยบริษัท รอยัล พาสเสนเจอร์ ไลเนอร์ จำกัด บริการด้วยเรือประเภทคาตามาราน ขนาดใหญ่ แบบปรับอากาศ 2 ชั้น เส้นทางเดินเรือมีระยะทาง 113 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการเดินทางประมาณ 6 ชั่วโมง

### 2.2 เส้นทางระหว่างประเทศ

- **เส้นทางล่องเรือสำราญของสตาร์ครุยส์** มีเส้นทางท่องเที่ยว 3 เส้นทาง เดินทางจากสิงคโปร์มาจอดที่ท่าเทียบเรือท่องเที่ยว A6 ของท่าเรือพาณิชย์แหลมฉบัง อำเภอสัตหีบ ซึ่งเป็นท่าเรือของเอกชนสำหรับจอดเรือสินค้าเป็นหลัก ตั้งอยู่ห่างจากเมืองพัทยาเพียง 21 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเพียง 15 นาที

- **เส้นทางล่องเรือยอร์ช** มีจุดจอดเรืออยู่ที่ โอเชียนมาร์ริ่นาเยอร์ชคลับ เป็นมาร์ริ่นาที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก สามารถจอดเรือในน้ำได้ 300 ลำ และบนบก 200 ลำ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท หลักกิโลเมตรที่ 153 หาดจอมเทียน อำเภอสัตหีบ เดินทางเข้าสู่เมืองพัทยาได้ไม่เกิน 10 นาที

### (3) การคมนาคมทางอากาศ

การเดินทางมายังเมืองพัทยาศาโดยการคมนาคมทางอากาศ สามารถทำได้โดยมาลงที่ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา (ระยอง - พัทยา) (U-Tapao International Airport) หรือที่เรียกกันว่าสนามบินอู่ตะเภา ตั้งอยู่ในพื้นที่ ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยมีระยะทางห่างจากเมืองพัทยาประมาณ 45 กิโลเมตร ห่างจากกรุงเทพมหานคร 190 กิโลเมตร โดยใช้เส้นทาง ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง(มอเตอร์เวย์), ถนนบางนา-ตราด หรือถนนเส้นทางยุทธศาสตร์ (331) ที่แยกตัวออกมาจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 36 ในช่วงที่ต่อกับทางหลวง พิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) สนามบินอู่ตะเภาเป็นท่าอากาศยานภายใต้การดูแลของกองทัพเรือไทย

ปัจจุบันสนามบินอู่ตะเภาเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ด้วย โดยมีสายการบิน Bangkok Airways, Thai Air asia และ Thai Lion Air เปิดบริการรับส่งผู้โดยสารระหว่างอู่ตะเภาไปยังสนามบินต่างๆ ภายในประเทศ (Domestic Flight) และต่างประเทศ (International Flight) ตามตารางการบิน นอกจากนี้ สนามบินอู่ตะเภา ยังสามารถรองรับสายการบินต่างชาติ รวมทั้งเครื่องบินแบบเช่าเหมาลำ (Charter Flight) ได้เช่นกัน ข้อมูลตารางการบิน สามารถค้นหาได้ที่ [www.utapao.com](http://www.utapao.com)

โครงการฯ ตั้งอยู่ถนนพระตำหนัก ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พบว่า พัทยานีมีการเชื่อมโยงการเดินทางทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ รองรับปริมาณผู้โดยสารและรถยนต์ที่จะมาใช้บริการ ตลอดจนจัดสร้างสถานีให้บริการนักท่องเที่ยว และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น รวมทั้งส่งเสริมเศรษฐกิจ ชุมชน อุตสาหกรรม การท่องเที่ยว และการบริการของประเทศอย่างยั่งยืนตามเจตนารมณ์ของรัฐบาล

### 3) ด้านการให้บริการด้านการท่องเที่ยว

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาดของ โครงการ พบว่า ความต้องการห้องพักที่มีความสะดวกในการเดินทางและมีคุณภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในระดับมาตรฐานสากลยังมีความต้องการสูง โดยกลุ่มลูกค้าหลักส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจ พนักงานประจำ และนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บริเวณพัทยา ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่ในย่านการท่องเที่ยวที่สำคัญ และยังมีความสะดวกในการเดินทาง โดยสามารถเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญทางธุรกิจและการท่องเที่ยวต่าง ๆ ด้วยระบบการขนส่งทางบก และระบบขนส่งมวลชนอื่น ๆ ภายในบริเวณพื้นที่

### 4) ด้านเศรษฐกิจ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการมีส่วนช่วยในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งในแง่ของการซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง และการจ้างงาน เป็นต้น นอกจากนี้จะมีการจ้างแรงงาน ซึ่งส่งผลดีต่อประชากรที่ว่างงานในส่วนอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร และบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้แรงงานระดับล่างมีรายได้เพิ่มมากขึ้น โดยส่งผลต่อเนื่องต่อระบบเศรษฐกิจที่ดีของชุมชนบริเวณใกล้เคียงและเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อีกทั้ง ในช่วงระยะเปิดดำเนินการยังเพิ่มโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงได้มีทางเลือกในการประกอบอาชีพ ทั้ง

เจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถเฉพาะทางและพนักงานในส่วนบริการต่าง ๆ เช่น พนักงานทำความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ดังนั้น การเปิดดำเนินการโครงการจะช่วยให้เศรษฐกิจของชุมชนดีขึ้นจากการค้าขายสินค้าต่าง ๆ และยังเป็น การเพิ่มแหล่งจ้างงานให้แก่ประชาชนบางส่วน ทั้งผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง

ทั้งนี้ จากเกณฑ์ในการคัดเลือกสถานที่ตั้งของโครงการทั้งหมดที่กล่าวมาในข้างต้น จะพบได้ว่าบริเวณที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นอาคารประเภทโรงแรม เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบครัน รวมถึงตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและแหล่งเศรษฐกิจที่มีความต้องการที่พักอาศัย ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเดินทางเป็นจำนวนมาก ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้เลือกบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งโครงการ

### 1.2.3 เหตุผลในการเลือกดำเนินโครงการเป็นอาคารโรงแรม

#### 1) ความคุ้มค่าในการลงทุน

เนื่องจากเมืองพัทยา มีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามและสถานบันเทิงที่น่าสนใจหลายแห่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาพักรีสอร์ทในพัทยาในแต่ละปีได้เป็นจำนวนมาก และมีประชาชนจากท้องถิ่นอื่นเข้ามาทำธุรกิจ และทำการค้าขายมากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยมากขึ้นตามไปด้วย

#### 2) การตอบสนองความต้องการของลูกค้า

นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศหรือคนไทยผู้ที่เข้ามาเที่ยวที่พัทยาต้องการพักผ่อนในสถานที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันการคมนาคมเข้าถึงสะดวกอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่งสถานที่ที่มีความเป็นส่วนตัวเหมาะสมแก่การพักผ่อนหรืออยู่อาศัยและสามารถเดินทางไปท่องเที่ยวบริเวณโดยรอบได้สะดวก

#### 3) ความสอดคล้องกับผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(1) ความสอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2562

โครงการฯ ตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ พ.-4 กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากข้อห้าม ทั้งนี้ โครงการเป็นประเภทโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมไม่ได้อยู่ในประเภทกิจการ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงฯ

(2) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

โครงการฯตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 สำหรับโครงการ เป็นอาคารประเภทโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล. ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 58 ห้อง ซึ่งไม่ขัดต่อข้อกำหนดของประกาศฉบับนี้

### (3) กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. กฎหมายว่าด้วยโรงแรม พิจารณารายละเอียดการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

2. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564

3. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

#### 1.2.4 การประเมินผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโครงการ

การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมและจากสภาพแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการ เพื่อหาทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการ แนวทางเลือกในการดำเนินการ ที่นำมาพิจารณา มีผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกโครงการส่งผลกระทบต่อโครงการ ได้แก่ ด้านคุณภาพอากาศ ด้านเสียง ด้านแรงสั่นสะเทือน ด้านการพังทลายของดิน ด้านการใช้น้ำ การจราจร และการจัดการมูลฝอย (ดังแสดงตารางที่ 1.2-1) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดัดแปลงโครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                            | ระยะดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                                                                                                                | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                                     | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                            |
| 1.คุณภาพอากาศ          | คาดว่าจะมีผลกระทบจากฝุ่นละอองในกิจกรรมดัดแปลงต่อชุมชนโดยรอบ โดยมีฝุ่นละออง เกิดขึ้นสูงสุด ประมาณ 0.046 มิลลิกรัมต่อลูกบาศก์เมตร แต่ยังไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ให้ไม่เกิน 0.33 มิลลิกรัมต่อลูกบาศก์เมตร คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ                                                                                                                                                | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบแหล่งกำเนิดมลพิษอากาศที่จะส่งผลการดำเนินโครงการในระยะดัดแปลงโครงการ                                                                                                   | ระยะดำเนินการโครงการ จะมีปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นบนถนน จำนวน 38 คัน จึงคาดว่าจะเกิดมลพิษที่เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของผู้ใช้บริการ แต่จำนวนรถยนต์ทั้งหมด จะไม่มีการเข้า-ออก โครงการ พร้อมกัน ซึ่งทำให้เกิดมลพิษทางอากาศมีปริมาณที่น้อยมาก อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ                                 | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการทราบว่าไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศที่ส่งผลกระทบต่อโครงการดำเนินโครงการในระยะดำเนินการ |
| 2.เสียง                | ระยะดัดแปลงโครงการ ระดับเสียงดังรบกวนที่ผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับมากที่สุด มาจากงานใช้เครื่องมือเจาะ พบว่า ระดับเสียงที่ผู้พักอาศัยข้างเคียงได้รับ อยู่ในช่วง 49.52-61.52 dB(A) มีค่าระดับเสียงไม่เกินมาตรฐานระดับเสียงเฉลี่ย (Leq) 24 ชั่วโมง [70 เดซิเบล(เอ)] เกินค่าระดับเสียงสูงสุด (Lmax) [115 เดซิเบล(เอ)] ซึ่งคาดว่า การดัดแปลงโครงการ จึงส่งผลกระทบด้านเสียงต่อชุมชนรอบข้างในระดับต่ำ | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบแหล่งกำเนิดที่คาดว่าจะก่อให้เกิดเป็นมลพิษทางเสียง มีเพียงเสียงดังจากรถยนต์ แต่มีความถี่ในการเกิดเสียงค่อนข้างน้อยมาก ซึ่งไม่ส่งผลการดำเนินโครงการในระยะดัดแปลงโครงการ | ระยะดำเนินการโครงการ ระดับเสียงดังรบกวนที่เกิดขึ้นจากโครงการ ส่วนใหญ่ จะเสียงจากการสัญจร รถที่เข้า-ออก โครงการ จำนวน 38 คัน แต่จำนวนรถยนต์ทั้งหมด จะไม่มีการเข้า-ออก โครงการ พร้อมกัน ซึ่งทำให้ระดับเสียงไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากระดับเสียงทั่วไป จึงคาดว่า ระดับเสียงที่เกิดจากการจราจร เข้า-ออก ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ | -                                                                                                                      |

## ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดัดแปลงโครงการ                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                             | ระยะดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                                                                                                                 | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                                             | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                                                                           |
| 3.แรงสั่นสะเทือน       | ระยะดัดแปลงโครงการ จะเกิดแรงสั่นสะเทือน จากเครื่องมือเจาะ จึงคาดว่าส่งผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการในระดับต่ำ                                                                                             | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบแหล่งกำเนิดแรงสั่นสะเทือน ที่จะส่งผลกระทบต่อดำเนินโครงการในระยะดัดแปลงโครงการ                                                                                          | เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ จะไม่มีแหล่งกำเนิดแรงสั่นสะเทือน จากการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการ                                                                                                                                                                                                                          | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบแหล่งกำเนิดแรงสั่นสะเทือน ที่จะส่งผลกระทบต่อดำเนินโครงการในระยะดำเนินการโครงการ                                                  |
| 4.การพังทลายของดิน     | ระยะดัดแปลงโครงการ ไม่มีกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อพังทลายของดิน                                                                                                                                                    | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน จึงไม่ส่งผลกระทบต่อดำเนินโครงการในระยะดัดแปลงโครงการ                                                                   | เมื่อเปิดดำเนินการ โครงการไม่มีกิจกรรมอันใดที่จะก่อให้เกิดการพังทลายของดิน การดำเนินโครงการ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ                                                                                                                                                                                                      | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน อันจะส่งผลกระทบต่อโครงการ                                                        |
| 5.การใช้น้ำ            | ระยะดัดแปลงโครงการ มีการใช้น้ำ 2 ส่วน ประกอบด้วย น้ำใช้สำหรับคนงาน และน้ำใช้เพื่อดัดแปลงโครงการ คาดว่า จะมีการใช้น้ำประมาณ 3.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งอยู่ในปริมาณที่ต่ำ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานน้ำของชุมชน | ผลจากการสำรวจผลกระทบด้าน การใช้น้ำของชุมชนในบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่โครงการ พบว่าปัจจุบันชุมชนยังไม่ประสบปัญหาการขาดแคลนน้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภค จึงไม่ส่งผลกระทบต่อดำเนินโครงการในระยะดัดแปลงโครงการ | ระยะดำเนินการ มีการใช้น้ำประมาณ 30.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง รวม 124 ลูกบาศก์เมตร สำรองถึงเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำาดาดฟ้า สามารถสำรองน้ำได้อย่างเพียงพอ จึงคาดว่าปริมาณการใช้น้ำของโครงการในช่วงเปิดดำเนินการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานน้ำของชุมชน | เนื่องจากบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีบ้านพักอาศัย ที่ว่าง และอาคารพักอาศัย ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราการใช้น้ำค่อนข้างมาก อาจส่งผลกระทบต่อการใช้งานน้ำในระยะดำเนินการโครงการ |

## ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดัดแปลงโครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                | ระยะดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                  | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                                    | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                                | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ                                                                                        |
| 6.การจราจร             | การจราจรในระยะดัดแปลงโครงการ จะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงานประมาณ 2 เที่ยว/วัน โดยใช้เส้นทาง ถนนพญา-นาเกลือ และถนนนาเกลือ ซอย 13 ซึ่งจากการประเมินปริมาณจราจร พบว่าปริมาณรถที่เข้า-ออก พื้นที่โครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนในระดับต่ำ                                                                     | จากการสำรวจ บริเวณหน้าโครงการ ถนนนาเกลือ ซอย 13 พบว่ามีสภาพการจราจรคล่องตัวดี จึงไม่กระทบต่อการสัญจรของรถบรรทุกเข้า-ออกโครงการ | ระยะเปิดดำเนินการ มีรถเข้า-ออก สูงสุด 38 คัน ส่งผลกระทบต่อปริมาณรถบนถนนนาเกลือ ซอย 13 และถนนพญา-นาเกลือเพิ่มขึ้น มีปริมาณที่เพิ่มขึ้น แต่โดยปกติของโครงการจะไม่วิ่งเข้า-ออก พร้อมกันทั้งหมด และจะเข้า-ออกโครงการ ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ผลกระทบจากการใช้รถของผู้มาใช้บริการจึงส่งผลกระทบต่อจราจรบนถนนสาธารณะในระดับต่ำ | จากการสำรวจ บริเวณหน้าโครงการ ถนนนาเกลือ ซอย 13 พบว่า มีสภาพการจราจรคล่องตัวดี จึงไม่กระทบต่อการสัญจรของรถผู้มาใช้บริการ           |
| 7.การจัดการมูลฝอย      | มูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะดัดแปลง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน<br>- มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง เช่น เศษปูน เศษทราย ภาชนะบรรจุภัณฑ์ วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบนำไปทิ้ง<br>- มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงานก่อสร้าง เช่น เศษอาหาร เศษภาชนะใส่อาหารหรือของใช้ต่างๆ เป็นต้น ซึ่งเมืองพัทยาจะเข้ามารับไปกำจัดต่อไป | จากการสำรวจ พบว่า บริเวณใกล้เคียงไม่มีแหล่งมูลฝอยที่มีผลกระทบต่อโครงการ                                                        | ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะเปิดดำเนินการโครงการ ประมาณ 0.376 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเมืองพัทยาได้เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ ทำให้ไม่มีมูลฝอยตกค้าง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโครงการ                                                                                                                                   | เมืองพัทยาได้มีการกำหนดจุดทิ้งมูลฝอย และเวลาที่จะเข้ามาเก็บมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน ทำให้ไม่มีมูลฝอยตกค้าง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการ |

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดัดแปลงโครงการ                                      |                                             | ระยะดำเนินการ                                    |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก        | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ<br>ดำเนินโครงการ |
|                        | มูลฝอยดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน<br>โดยรอบโครงการ |                                             |                                                  |                                             |

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

รายงานการศึกษาฉบับนี้ จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 “ข้อ 19 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับแจ้งการก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้” และให้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางที่กำหนดไว้ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 ให้เสนอในชั้นขออนุญาตดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัท ที่ปรึกษาจึงกำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษา ดังนี้

(1) เพื่อศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการและสภาพแวดล้อมปัจจุบันของทรัพยากรและคุณค่าสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

(2) เพื่อประเมินผลกระทบของโครงการในระยะดัดแปลงและระยะดำเนินการ อันอาจมีผลกระทบต่อคุณค่าทางสิ่งแวดล้อมทั้งในด้านทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยจำแนกและอธิบายในเชิงปริมาณเกี่ยวกับขนาดและทิศทางของผลกระทบทางตรงและทางอ้อม

(3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(4) เพื่อสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการทั้งด้านบวกและด้านลบ

(5) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ เพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(6) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยเป็นการตรวจสอบมาตรการต่างๆ ที่โครงการดำเนินการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบนั้นว่ามีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมเพียงใดรวมทั้งเป็นการเฝ้าระวังและติดตามการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการด้วย

## 1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการ ได้กำหนดให้ศึกษาครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน และครอบคลุมตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน(กรกฎาคม 2560) ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ทรัพยากรด้านกายภาพ ทรัพยากรด้านชีวภาพ คุณค่าใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยทำการศึกษาภายในพื้นที่รัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการ (รูปที่ 1.4-1) อย่างไรก็ตาม ขอบเขตดังกล่าวเป็นเพียงขอบเขตเบื้องต้น เท่านั้น โดยการศึกษาแต่ละด้านจะครอบคลุมระดับของผลกระทบเป็นสำคัญ มีรายละเอียดในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- (1) รายละเอียดของโครงการ
- (2) สภาพแวดล้อมปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง
- (3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ
- (4) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (5) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การศึกษาเพื่อจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ได้แบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการนี้เป็น 4 หัวข้อหลัก ตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

- (1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ : ลักษณะภูมิประเทศ ทรัพยากรดินและการพังทลายของดิน สภาพธรณีวิทยา และแผ่นดินไหว คุณภาพอากาศ ระดับเสียง ความสั่นสะเทือน ทรัพยากรแหล่งน้ำ และคุณภาพน้ำผิวดิน และอุทกวิทยา และคุณภาพน้ำใต้ดิน
- (2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ : ทรัพยากรสิ่งมีชีวิตบนบก และทรัพยากรสิ่งมีชีวิตในน้ำ
- (3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ : การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการส้วมเสีย การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ การจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (4) คุณค่าคุณภาพชีวิต : ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน อาชีวอนามัย และความปลอดภัย สุขภาพและสาธารณสุข ทัศนียภาพ การบดบังแสงแดด การบดบังทิศทางลม และการสื่อสาร และการบดบังคลื่นวิทยุ โทรทัศน์

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะใช้ข้อมูลสภาพสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันทั้ง 4 ด้าน ดังกล่าวมาพิจารณาประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดัดแปลงโครงการและการดำเนินการ โดยศึกษา 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

- (1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ โดยคณะผู้ศึกษา จะทำการศึกษาจากเอกสารข้อมูลที่โครงการส่งมอบให้ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของโครงการ ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการ ในระหว่างการดัดแปลง และระหว่างเปิดดำเนินการ โดยจะทำการศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

(2) การศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะได้นำไปพิจารณาวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันจะได้นำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไข หรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบในโอกาสต่อไป

(3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการในขั้นต้นก่อนที่จะดำเนินการดัดแปลงโครงการ โดยศึกษาสภาพความเป็นจริงในรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจร เส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ เป็นต้น

(4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่างๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการจัดทำรายงาน จะใช้ข้อมูลประกอบการศึกษา จาก 2 แหล่ง ได้แก่

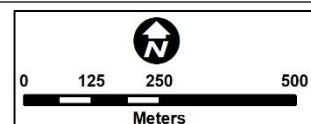
- (1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่
  - สำรวจความคิดเห็นของประชาชน บริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร
  - สำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร
  - สำรวจสภาพและปริมาณการจราจรบนถนนสาธารณะบริเวณพื้นที่โครงการ
- (2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
  - สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชลบุรี
  - ศาลาว่าการเมืองพัทยา
  - สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชลบุรี
  - สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา
  - สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ)
  - กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม
  - กรมอุตุนิยมวิทยา กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
  - การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานพัทยา
  - สถานีตำรวจภูธร อำเภอบางละมุง
  - สถานีดับเพลิงเมืองพัทยา (เขตนานเกลือ)



ที่มา : Google Earth Pro , 2564

### สัญลักษณ์

- ที่ตั้งโครงการ
- ขอบเขตพื้นที่โครงการรัศมีศึกษามีมากกว่า 100-500 เมตร
- ขอบเขตพื้นที่โครงการรัศมีศึกษามีมากกว่า 500-1,000 เมตร



รูปที่ 1.4-1 ขอบเขตพื้นที่ที่ศึกษารัศมี 1 กิโลเมตร

## 1.5 กำหนดการดำเนินงานโครงการ

การศึกษาและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน หลังจากที่ที่ปรึกษาได้รับข้อมูลโครงการครบถ้วน (ดังแสดงตารางที่ 1.5-1) และนำเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ของโครงการต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาต่อไป

ตารางที่ 1.5-1 แผนการศึกษาและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

| รายละเอียด                                                                                         | เดือนที่ |    |    |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|----|---|---|
|                                                                                                    | 1        | 2  | 3  | 4 | 5 |
| <b>1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม</b>                                             |          |    |    |   |   |
| 1.1) วางแผนกิจกรรมการศึกษา                                                                         | ←→       |    |    |   |   |
| 1.2) ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ                                                                  | ←→       |    |    |   |   |
| 1.3) สำรวจพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบ                                                       | ←→       |    |    |   |   |
| 1.4) รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและเก็บตัวอย่างคุณภาพภาคสนาม                                             | ←→       | →  |    |   |   |
| <b>2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน</b>                                        |          |    |    |   |   |
| 2.1) การประชาสัมพันธ์โครงการ                                                                       | ←→       |    |    |   |   |
| 2.2) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1                                                      |          | ←→ | →  |   |   |
| 2.3) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2                                                      |          |    | ←→ | → |   |
| 2.4) การสำรวจความคิดเห็นของพื้นที่อ่อนไหว/หน่วยงานราชการ/ผู้นำชุมชน                                |          |    | ←→ | → |   |
| <b>3. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b>                                                             |          |    |    |   |   |
| 3.1) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ                                                        |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.2) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ                                                        |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.3) ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์                                                       |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.4) ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต                                                                         |          | ←→ | →  |   |   |
| <b>4. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามและตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b> |          |    |    |   |   |
| 4.1) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                 |          |    | ←→ | → |   |

### ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ)แผนการศึกษาและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

| รายละเอียด                                              | เดือนที่ |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------|----------|---|---|---|---|
|                                                         | 1        | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4.2) กำหนดมาตรการการติดตามตรวจสอบ<br>ผลกระทบสิ่งแวดล้อม |          |   | ← | → |   |

ที่มา : บริษัท เอสเอส คอนซัลแทนท์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด, 2564

## 1.6 การวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นำผลการศึกษาทางด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน มาศึกษาเปรียบเทียบกับรายละเอียดการดำเนินโครงการ แล้วประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการทั้งทิศทางและระดับความรุนแรงของผลกระทบ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขให้สอดคล้องกับลักษณะของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

อนึ่ง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการจะแสดงผลการศึกษาของโครงการในลักษณะการอธิบายถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะดัดแปลงและระยะดำเนินการ โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งด้านบวกและด้านลบ ทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนที่เกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อคุณค่าต่างๆ ที่มีต่อมนุษย์ โดยพิจารณาตามหัวข้อข้างต้นทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ซึ่งมีหลักการในลักษณะเปรียบเทียบระหว่างการมีและการไม่มีโครงการ ที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมของชุมชน และที่สำคัญจะระบุวิธีการประเมินให้ชัดเจน เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาและรายละเอียดต่างๆ ให้เพียงพอต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผู้พิจารณารายงานฯ และผู้ที่สนใจสามารถมองเห็นภาพได้อย่างชัดเจนทั้งสภาพแวดล้อมปัจจุบันและผลกระทบที่เกิดขึ้น และทำการสรุปการประเมินระดับผลกระทบที่เกิดขึ้นตามหลักวิชาการ

เมื่อทำการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว จะนำมาพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดยใช้เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมช่วยในการควบคุมดูแล ซึ่งผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการได้รับทราบและสามารถนำไปปฏิบัติได้