

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ชื่อโครงการและชื่อเจ้าของโครงการ

โครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 13 ห้องพัก ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ ของ บริษัท มหัศจรรย์ คลองท่อม จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [REDACTED] (หนังสือรับรองบริษัท สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท ดังภาคผนวก 1)

1.2 ความเป็นมาของโครงการ

เดิมโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 026/2564 ออกให้ ณ วันที่ 28 เมษายน พ.ศ.2564 จำนวน 5 หลัง เป็นอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารพาณิชย์และพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง อาคารโรงแรมชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง และอาคารโรงแรม 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง มีจำนวนห้องพักตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จำนวน 6 ห้องพัก (น้อยกว่า 30 ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,304 ตารางเมตร (น้อยกว่า 1,500 ตารางเมตร) ซึ่งไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 ข้อ 10 (1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (ก) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องถึง 99 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร รายละเอียดดังตารางที่ 1.2-1 (สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 026/2564 ดังภาคผนวก 2) โดยได้ขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างบนเนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] โดยมีนางเพียงใจ สกาวรัตน์กุล เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งได้มีหนังสือยินยอมให้บริษัท มหัศจรรย์ คลองท่อม จำกัด ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในที่ดินมาดำเนินโครงการโรงแรมได้ (หนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังภาคผนวก 1)

ตารางที่ 1.2-1 รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 026/2564

อาคารที่ได้รับ อนุญาตก่อสร้าง	จำนวนอาคาร (หลัง)	เพื่อใช้เป็น	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	จำนวน ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ใช้สอย ตามใบ อ.1 (ตารางเมตร)
คสล. 2 ชั้น	1	อาคารพาณิชย์	-	4	298
คสล. 2 ชั้น	1	อาคารพาณิชย์ และพักอาศัย	-	2	302
คสล. ชั้นเดียว	2	โรงแรม	2	2	128
คสล. 2 ชั้น	1	โรงแรม	4	4	576
รวม	5		6	12	1,304

ปัจจุบันภายในโครงการมีการปรับพื้นที่และก่อสร้างอาคารบางส่วน จำนวน 2 อาคาร ได้แก่

1) **อาคาร คสล. 2 ชั้น** ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ (ร้านค้าแฟ) ซึ่งเป็นอาคารที่ไม่นำมาขออนุญาตร่วมกับโครงการโรงแรม ปัจจุบันมีการดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ตามแบบ อ.1 ซึ่งเป็นอาคารที่ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 แต่การดัดแปลงอาคารดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 3 มาตรา 21 ระบุว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ” โดยปัจจุบันโครงการได้หยุดดำเนินการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารดังกล่าว และอยู่ระหว่างแก้ไขแบบแปลนเพื่อยื่นขออนุญาตตามขั้นตอนให้ถูกต้องต่อไป

2) **อาคาร คสล. 2 ชั้น** ที่ได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ปัจจุบันยังไม่มีมีการดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นเพียงการก่อสร้างฐานรากอาคารและหล่อเสาโครงสร้างอาคารชั้น 1 เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันได้หยุดดำเนินการก่อสร้างแล้ว ดังรูปที่ 1.2-1 และจะทำการก่อสร้างต่อหลังจากได้รับความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดกระบี่ และได้รับใบอนุญาตดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารจากเทศบาลห้วยน้ำขาว



รูปที่ 1.2-1 ภาพถ่ายอาคาร V2 ปัจจุบัน

ทั้งนี้ ปัจจุบันเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาวได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 41 (1) (แบบ ค.3) เลขที่ 001/2565 วันที่ 16 เดือนสิงหาคม พ.ศ.2565 (ดังภาคผนวก 1.1) โดยมีรายละเอียดการระงับก่อสร้างอาคารโครงการดังนี้

- อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์
- อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย
- อาคาร คสล. ชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม
- อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม

แต่ทั้งนี้ ปัจจุบันภายในพื้นที่โครงการมีการก่อสร้างอาคารเพียง 2 อาคาร เท่านั้น โดยปัจจุบันได้หยุด ดำเนินการก่อสร้างตามคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างฯ ดังกล่าว ส่วนอาคารอื่นๆ ยังไม่มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

สำหรับอาคารร้านค้าแฟ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ 555 ตารางเมตร [REDACTED] และบริษัท มหัศจรรย์ คลองท่อม จำกัด มีความประสงค์ให้บุคคลอื่นเช่าเพื่อบริหารจัดการร้านค้าแฟดังกล่าว ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลังจากก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จ พร้อมทั้งได้กันพื้นที่จอดรถสำหรับร้านค้าแฟไว้ จำนวน 16 คัน มีพื้นที่ 210 ตารางเมตร รวมพื้นที่ที่ไม่นำมาขออนุญาตโรงแรมและไม่นำมาประกอบในรายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ฉบับนี้ เนื้อที่ 7-1-8.6 ไร่ หรือ 11,634.40 ตารางเมตร

ส่วนอาคารอื่นๆ ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง โครงการมีความประสงค์ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร รายละเอียดดังนี้

1) **อาคาร คสล. 2 ชั้น** จำนวน 1 หลัง ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็น**อาคารพาณิชย์** (สปา) มีพื้นที่ ใช้สอย 302 ตารางเมตร โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ดังนี้

- **ชั้น 1** ประกอบด้วย โถงต้อนรับ พื้นที่พาณิชย์และพักอาศัย ห้องน้ำ ห้องนวด จำนวน 4 ห้อง และระเบียง
- **ชั้น 2** ประกอบด้วย ห้องพักผ่อน และระเบียง

ทั้งนี้ โครงการมีความประสงค์ดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารดังกล่าวเป็น **อาคารสปา** (อาคารต้อนรับส่วนสปาชั้นเดียว ในผังโครงการปัจจุบัน) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 83.75 ตารางเมตร โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง และโถงทางเดิน ทำให้พื้นที่ใช้สอยลดลงจากเดิม “302 ตารางเมตร” เหลือ “83.75 ตารางเมตร”

2) **อาคาร คสล. ชั้นเดียว** จำนวน 2 หลัง ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็น **โรงแรม** มีจำนวนห้องพัก 1 ห้อง/อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 64 ตารางเมตร/อาคาร โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ได้แก่ ห้องนอน ห้องนั่งเล่น-ห้องรับประทานอาหาร ห้องน้ำ และระเบียง

ทั้งนี้ โครงการมีความประสงค์ดัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็น **อาคารห้องพัก 2 ชั้น** (อาคาร A2 และ อาคาร A3 ในผังโครงการปัจจุบัน) มีจำนวนห้องพัก 1 ห้อง/อาคาร และมีพื้นที่ใช้สอย 93.32 ตารางเมตร/อาคาร โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ได้แก่ ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น สระแช่ตัว และระเบียง ทำให้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม “64 ตารางเมตร/อาคาร” เป็น “93.32 ตารางเมตร/อาคาร”

3) **อาคาร คสล. 2 ชั้น** จำนวน 1 หลัง ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็น **โรงแรม** จำนวน 4 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอย 302 ตารางเมตร โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร ดังนี้

- **ชั้น 1** ประกอบด้วย โถง ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ระเบียง ที่ล้างตัวก่อนลงสระ สระว่ายน้ำน้ำ และบันได
- **ชั้น 2** ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ระเบียง และโถงทางเดิน

ทั้งนี้ โครงการมีความประสงค์ดัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็น **อาคารห้องพัก 2 ชั้น** (อาคาร V2 ในผังโครงการปัจจุบัน) ซึ่งออกแบบให้เป็นห้องพักแบบครบครัน โดยภายในห้องพักจะมีจำนวนห้องนอน 4 ห้องนอน ทำให้พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเดิม “302 ตารางเมตร” เป็น “667.92 ตารางเมตร” รายละเอียด ดังนี้

- **ชั้น 1** ประกอบด้วย ห้องนอน 1 (ห้องพักสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา) ห้องนอน 2 ห้องนั่งเล่น ห้องเตรียมอาหาร ห้องน้ำ ห้องปั๊ม ที่ล้างตัว สระว่ายน้ำ บันได ระเบียง และโถงทางเดิน
- **ชั้น 2** ประกอบด้วย ห้องนอน 3 ห้องนอน 4 ห้องเก็บของ/อเนกประสงค์ ห้องเก็บผ้า ระเบียง และโถงทางเดิน

(การเปรียบเทียบชื่ออาคารในผังโครงการปัจจุบันกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 026/2564 ดังรูปที่ 1.2-2)



แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๐๒๖/๒๕๖๔



ข้อ ๑ ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....
 ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....หัวน้ำขาว.....อำเภอ/เขต.....คลองท่อม.....จังหวัด.....กระบี่.....
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/.....
 เป็นที่ดินของ.....

ปัจจุบันยังคงเป็น
ร้านค้าแพ

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....คสล.....
 (๑) ชนิด.....คสล. ๒ ชั้น.....จำนวน.....๑.....หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์.....
 พื้นี่/ความยาว.....๒๙๘.....ตารางเมตร.....
 ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๔.....คัน พื้นี่.....ตารางเมตร.....

ปัจจุบันในผังโครงการ
เป็นอาคารต้อนรับ
ส่วนสปา

(๒) ชนิด.....คสล. ๒ ชั้น.....จำนวน.....๑.....หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารพาณิชย์และพักอาศัย.....
 พื้นี่/ความยาว.....๓๐๒.....ตารางเมตร.....
 ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๒.....คัน พื้นี่.....ตารางเมตร.....

ปัจจุบันในผังโครงการ
เป็นอาคาร A2 และ A3

(๓) ชนิด.....คสล. ชั้นเดียว.....จำนวน.....๒.....หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....โรงแรม.....
 พื้นี่/ความยาว.....๑๒๘.....ตารางเมตร.....
 ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๒.....คัน พื้นี่.....ตารางเมตร.....

ปัจจุบันในผังโครงการ
เป็นอาคาร V2

(๔) ชนิด.....คสล. ๒ ชั้น.....จำนวน.....๑.....หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....โรงแรม.....
 พื้นี่/ความยาว.....๕๗๖.....ตารางเมตร.....
 ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๔.....คัน พื้นี่.....ตารางเมตร.....

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ ๐๒๖/๒๕๖๔.....แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือ
 ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒)ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....๒๘.....เดือน.....เมษายน.....พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ วันที่.....๒๘.....เดือน.....เมษายน.....พ.ศ. ๒๕๖๔

(ลงลายมือชื่อ)

(.....นายวัฒนา.....สินธุเจริญ.....)

ตำแหน่ง.....ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่.....

นายกเทศมนตรีตำบลหัวน้ำขาว.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

รูปที่ 1.2-2 เปรียบเทียบชื่ออาคารในผังโครงการปัจจุบันกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ 026/2564

นอกจากนี้ โครงการมีความประสงค์ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมอีก จำนวน 18 อาคาร ได้แก่ อาคารต้อนรับ จำนวน 1 อาคาร อาคารห้องพักชั้นเดียว จำนวน 10 อาคาร อาคารสปา จำนวน 4 อาคาร อาคารพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 อาคาร อาคาร MDB จำนวน 1 อาคาร และอาคาร Pump จำนวน 1 อาคาร

ทั้งนี้ หลังจากมีการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารเดิมรวมกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติมภายในโครงการจะประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 22 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก โดยอาคารมีความสูงตั้งแต่ 2.50-7.30 เมตร สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ บ่อน้ำวน้ำฝน จำนวน 1 บ่อ และบึงประดิษฐ์ จำนวน 1 บ่อ มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 3,754.29 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 3,073.66 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน (ไม่รวมที่จอดรถยนต์สำหรับร้านค้า 16 คัน) ถนนภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียว

1.3 เหตุผลและวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

โครงการโรงแรม มหัทศจรีย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนการใช้อาคาร) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 13 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 3,754.29 ตารางเมตร ดังนั้น โครงการจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 โดยข้อ 11 (1) (ก) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องถึง 79 ห้อง หรือ มีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ชุดที่เกี่ยวข้อง พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินขออนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว โดยการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จะต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562

ดังนั้น บริษัท มหัทศจรีย์ คลองท่อม จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท อันดามัน เอ็นไวรอนเมนทอล อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นผู้มีสิทธิ์ทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ทำการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการ โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นฉบับนี้ ประกอบด้วย ผลการศึกษาถึงรายละเอียดของโครงการ สภาพของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา การประเมินผลกระทบจากโครงการที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในแต่ละประเด็น (Item by item assessment) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในกรณีที่จำเป็นเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.4 สถานภาพโครงการปัจจุบัน

ปัจจุบันภายในโครงการมีการปรับพื้นที่และก่อสร้างอาคารไปแล้วบางส่วน จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร คสล. 2 ชั้น (ร้านกาแฟ) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่นำมาขออนุญาต และอาคาร คสล. 2 ชั้น (อาคาร V2 ในผังโครงการปัจจุบัน) แต่ปัจจุบัน (ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2565) ได้หยุดดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ตามคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 41 (1) (แบบ ค.3) เลขที่ 001/2565 วันที่ 16 เดือนสิงหาคม พ.ศ.2565 จากเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว เนื่องจากการดัดแปลงอาคารทำให้แบบแปลนและแผนผังอาคารของโครงการไม่เป็นไปตามแบบแปลนและแผนผังที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้าง ส่วนอาคารอื่นๆ อีก 3 อาคาร ยังไม่มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

1.5 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

สำหรับการประเมินทางเลือกและแนวความคิดในการพัฒนาโครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) จำนวน 13 ห้องพัก ซึ่งภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร จำนวน 22 อาคาร สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ บ่อหนองน้ำฝน จำนวน 1 บ่อ และบึงประดิษฐ์ จำนวน 1 บ่อ มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน และพื้นที่สีเขียว มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 3,754.29 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมทั้งหมด 3,073.66 ตารางเมตร มีแนวทางเลือกในการพัฒนาโครงการโดยมีเหตุผลทางเลือก ดังนี้

1.5.1 การกำหนดแนวทางเลือก และหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

การกำหนดแนวทางเลือกในการพัฒนาโครงการ จะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และมีระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ ดังตารางที่ 1.5.1-1

ตารางที่ 1.5.1-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
1. สภาพภูมิประเทศ	ต้องมีความเหมาะสมกับการก่อสร้างอาคาร โดยพื้นที่จะต้องไม่ลาดชันเกินไป ต้องไม่มีหินขนาดใหญ่ หรือมีสภาพเป็นแอ่งน้ำ และเป็นที่ว่างยังไม่มีการใช้ประโยชน์ อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ที่เป็นเส้นทางหลักในการสัญจร สะดวกต่อการก่อสร้าง และขนส่งวัสดุก่อสร้าง	โครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ สภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นที่ลาดเอียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ โดยบริเวณที่ต่ำที่สุดอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะประโยชน์ 12 เมตร ทั้งนี้ พื้นที่โครงการไม่มีหินขนาดใหญ่ หรือแอ่งน้ำ ซึ่งมีความเหมาะสมต่อการก่อสร้างอาคาร โดยการพัฒนาโครงการจะใช้ถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ ในการสัญจร สะดวกต่อการก่อสร้าง และขนส่งวัสดุก่อสร้าง

ตารางที่ 1.5.1-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
2. การคมนาคม	เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อรองรับด้านที่พักอาศัย จึงต้องคำนึงถึงการเดินทาง ซึ่งจะต้องมีความสะดวก สบายสามารถเข้าถึงที่ตั้งโครงการ และมีทางเลือกในการเดินทางทั้งบริการขนส่งสาธารณะและรถยนต์ส่วนตัว	<p>การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกจาก 2 เส้นทาง ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>เส้นทางที่ 1</u> กรณีมาจากอำเภอเหนือคลองมุ่งหน้าสู่อำเภอคลองท่อม เริ่มจากหน้าวัดคลองท่อมใช้ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) และกัลป์รถบริเวณจุดกัลป์รถซึ่งอยู่ห่างจากวัดคลองท่อมประมาณ 130 เมตร จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 155 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเทศบาล 7 ตรงไประยะทางประมาณ 510 เมตร ถึงสามแยกเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางหลวงชนบทหมายเลข 3027 ตรงไประยะทางประมาณ 4.20 กิโลเมตร ถึงสี่แยกเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ ตรงไประยะทางประมาณ 1.50 กิโลเมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ - <u>เส้นทางที่ 2</u> กรณีมาจากตำบลคลองพนมุ่งหน้าสู่อำเภอคลองท่อม เริ่มจากสามแยกห้วยน้ำขาวเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4206 ตรงไประยะทางประมาณ 2.65 กิโลเมตร ถึงสามแยกบ้านบ่อน้ำร้อนเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ตรงไประยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร ถึงสี่แยกตรงไปบนถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ ระยะทางประมาณ 1.50 กิโลเมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ <p>โดยผู้ใช้บริการสามารถเลือกเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนตัว บริการเช่ารถ หรือบริการขนส่งสาธารณะ</p>
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ	สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการพักอาศัย และการพักผ่อน โดยไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัยในโครงการ	<p>สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการในระยะ 1 กิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่าง พื้นที่สวนปาล์ม สวนยางพารา บ้านพักอาศัย และโรงแรม จึงไม่มีกิจกรรมที่เป็นการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้ใช้บริการภายในโครงการและผู้พักอาศัยใกล้เคียง ประกอบกับการพัฒนาโครงการเป็นประเภทโรงแรม ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยใกล้เคียงเช่นกัน ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว</p>

ตารางที่ 1.5.1-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
4. ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค	ต้องมีระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และการจัดการน้ำเสีย	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบประปา แหล่งน้ำใช้หลักของโครงการจะมาจากน้ำบาดาลที่ขุดเจาะภายในพื้นที่โครงการ ส่วนแหล่งน้ำสำรองมาจากน้ำซื้อจากบริษัทเอกชน และน้ำประปา โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาคลองท่อม ซึ่งสามารถให้บริการน้ำใช้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ - ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาอำเภอคลองท่อม ซึ่งมีความพร้อมที่จะให้บริการกระแสไฟฟ้ากับโครงการได้อย่างเพียงพอ - การจัดการมูลฝอย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว ทั้งนี้ เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาวยังไม่มีบริการเก็บขนมูลฝอยในพื้นที่ เนื่องจากไม่มีสถานที่กำจัดมูลฝอย แต่ปัจจุบันเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาวได้แจ้งความประสงค์ขอใช้บริการกำจัดมูลฝอยจากศูนย์กำจัดมูลฝอยรวมของเทศบาลเมืองกระบี่ และอยู่ระหว่างจัดทำเทศบัญญัติเรื่อง การจัดการสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย ดังนั้น หากเทศบัญญัติดังกล่าวมีผลบังคับใช้แล้ว โครงการจะประสานไปยังเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาวเพื่อขอรับบริการเก็บขนมูลฝอยต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการได้ประสานกับเทศบาลเมืองกระบี่ในการนำมูลฝอยทั่วไปไปกำจัดที่โรงไฟฟ้ามูลฝอยชุมชนจังหวัดกระบี่ (หนังสือขั้นตอนและวิธีการนำขยะไปกำจัด ณ โรงไฟฟ้าขยะชุมชน จังหวัดกระบี่ ดังภาคผนวก 4) สำหรับมูลฝอยอินทรีย์/มูลฝอยที่สามารถย่อยสลายได้ ได้แก่ เศษอาหาร ใบไม้ กระจาดขำระ โครงการจะกำจัดโดยใช้เครื่องกำจัดมูลฝอย ที่ใช้เทคโนโลยีชีวภาพในการย่อยสลายมูลฝอยอินทรีย์ และสามารถลดปริมาณมูลฝอยอินทรีย์ได้ร้อยละ 80-90 ในเวลา 24 ชั่วโมง จากนั้นจะนำไปใส่ถังไม้ภายในโครงการได้ต่อไป ส่วนมูลฝอยรีไซเคิลโครงการจะจำหน่ายให้กับผู้รับซื้อของเก่าในชุมชน และมูลฝอยอันตรายโครงการจะนำไปส่งยังจุดทิ้งมูลฝอยอันตรายที่เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว เพื่อให้เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาวรวบรวมมูลฝอยอันตรายส่งไปยังองค์การบริหารส่วนจังหวัดกระบี่เพื่อกำจัดต่อไป - การจัดการน้ำเสีย สำหรับในเขตเทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว ปัจจุบันยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมในชุมชน การบำบัดน้ำเสียของบ้านเรือนมีระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบบ่อเกรอะที่บำบัดน้ำเสียจากห้องส้วมเท่านั้น ส่วนน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ จะระบายลงสู่พื้นดิน ส่วนสถานประกอบการ ประเภทโรงแรม

ตารางที่ 1.5.1-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>รีสอร์ท หรือร้านอาหาร ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นให้ได้ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - สำหรับการบำบัดน้ำเสียของโครงการ จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process.,AS) ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด และขนาด 0.02 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 13 ชุด โดยน้ำทิ้งหลังจากบำบัดจะมีค่าบีโอดี (BOD₅) ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร และปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 50 มิลลิกรัม/ลิตร จะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ขนาด 1.5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ จากนั้นจะรวบรวมเข้าสู่บ่อเก็บน้ำหลังบำบัดขนาด 12 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ แล้วเข้าสู่บ่อเก็บน้ำรดต้นไม้ขนาด 12 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ เพื่อนำกลับมารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการทั้งหมด - ระบบการระบายน้ำ สำหรับน้ำฝนที่ตกลงมาบางส่วนจะซึมลงดินตามธรรมชาติ และบางส่วนจะไหลไปตามท่อรวบรวมน้ำฝน ซึ่งป็นท่อ คสล.ชนิดอัดแรง (ท่อ RCP) ขนาด ๘0.40 เมตร ความลาดชัน 1 : 300 ที่มีบ่อกักน้ำ (MH) ขนาด 0.80 x 0.80 เมตร พร้อมฝาปิดที่มีการติดตั้งตะแกรงดักมูลฝอยอยู่รอบพื้นที่โครงการ และรวบรวมน้ำเข้าสู่หน่วยน้ำฝน ขนาด 2,227.50 ลูกบาศก์เมตร และขนาด 745 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งปริมาณน้ำฝนสะสมที่ต้องหน่วงไว้ประมาณ 74.42 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น บ่อหน่วงน้ำของโครงการสามารถรองรับน้ำฝนได้อย่างเพียงพอ
<p>5. ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(5.1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประเภทของกิจการจะต้องไม่ขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฯ 	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข 3.24 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขโภคและสาธารณูปการ ทั้งนี้ การดำเนินโครงการไม่อยู่ในข้อห้ามของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559</p>

ตารางที่ 1.5.1-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
(5.2) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอมะนัง อำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559	<p>- ประเภทของกิจการ ความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ว่างจะต้องเป็นไปตาม ประกาศกระทรวงฯ กำหนด</p> <p>บริเวณที่ 5 ได้แก่ พื้นที่นอกจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 4 ยกเว้นพื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองกระบี่</p> <p>ข้อ 4 ในพื้นที่ตามข้อ 3 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(2) พื้นที่แนวชายฝั่งทะเลหรือที่ริมตลิ่งของปากแม่น้ำเข้าไปในแผ่นดิน ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 40 เมตร และมีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 20 เว้นแต่การก่อสร้างตามข้อ 6</p> <p>(1) (จ) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ค) ในระยะต่อจากพื้นที่ตาม (ข) ไปจนสุดแนวเขตพื้นที่ตามข้อ 3 เว้นแต่พื้นที่ตาม (ง) ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต</p> <p>(3) พื้นที่ว่างตาม (2) ต้องมีพื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้ยืนต้นและเป็นพันธุ์ไม้ท้องถิ่นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างนั้น</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 5 ดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 13 ห้องพัก อาคารมีความสูงตั้งแต่ 2.50-7.30 เมตร (ไม่เกิน 16 เมตร) มีพื้นที่ว่างร้อยละ 71.72 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40) มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 3,967 ตารางเมตร เป็นไม้ยืนต้น 2,334.36 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.69 ของพื้นที่ว่าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50) ดังนั้นการดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับประกาศกระทรวงฯ</p>

1.5.2 การประเมินทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายในโครงการ

การพิจารณาแนวทางในการพัฒนาโครงการได้กำหนดแนวคิดและปัจจัยของผลกระทบภายในโครงการมาใช้พิจารณาเป็นแนวทางเลือก ซึ่งกำหนดไว้ 2 ทางเลือก ดังตารางที่ 1.5.2-1 (ผังบริเวณโครงการทางเลือกที่ 1 และผังบริเวณโครงการ ทางเลือกที่ 2 ดังรูปที่ 1.5.2-1 และรูปที่ 1.5.2-2)

ตารางที่ 1.5.2-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกในการดำเนินโครงการ

รายละเอียดโครงการ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ข้อพิจารณา
<ul style="list-style-type: none"> ขนาดโครงการ - ขนาดที่ดินโครงการ - จำนวนห้องพัก 	<ul style="list-style-type: none"> - 10,869.40 ตารางเมตร - จำนวน 16 ห้องพัก แบ่งเป็น - อาคารต้อนรับ (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคารสปา (อาคารต้อนรับ ส่วนสปาชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร S1-S4 (อาคารสปาชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร A1-A6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร - อาคาร B1-B6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร - อาคาร C1-C4 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร - อาคาร V2 (อาคารห้องพัก 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก - อาคารพักผ่อนโดยรวม (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร MDB (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร Pump (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - บ่อน้ำฝน - บึงประดิษฐ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - 10,869.40 ตารางเมตร - จำนวน 13 ห้องพัก แบ่งเป็น - อาคารต้อนรับ (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคารสปา (อาคารต้อนรับ ส่วนสปาชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร S1-S4 (อาคารสปาชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร A1-A6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร - อาคาร B1-B6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร - อาคาร V2 (อาคารห้องพัก 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก - อาคารพักผ่อนโดยรวม (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร MDB (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - อาคาร Pump (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร ไม่มีห้องพัก - บ่อน้ำฝน - บึงประดิษฐ์ 	<p>ลักษณะรูปแบบอาคาร/ความสอดคล้องกับลักษณะภูมิประเทศข้างเคียง</p>

ตารางที่ 1.5.2-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกในการดำเนินโครงการ

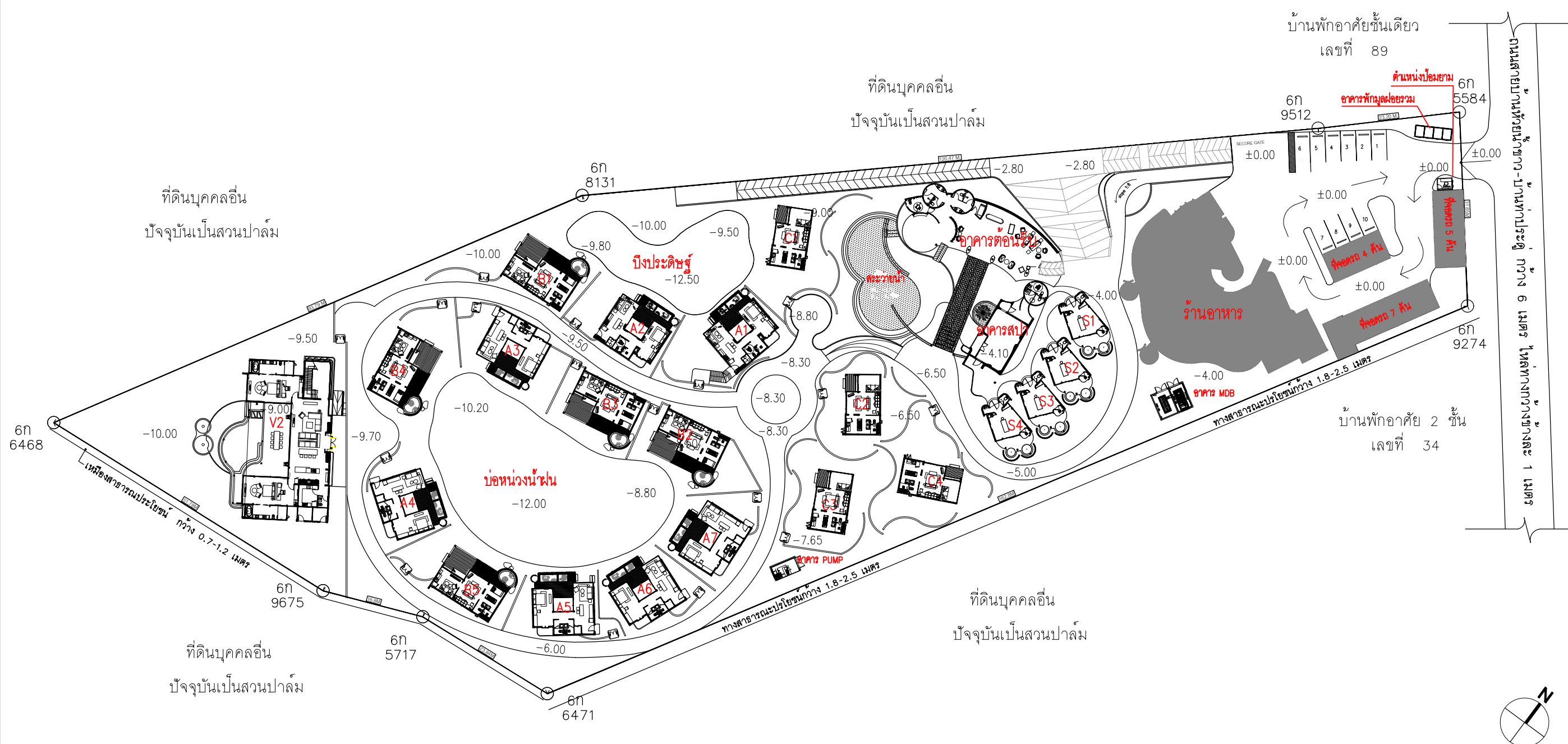
รายละเอียดโครงการ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ข้อพิจารณา
<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ใช้บริการและพนักงาน - จำนวนผู้ให้บริการ 40 คน - พนักงาน 18 คน - รวมทั้งหมด 58 คน 		<ul style="list-style-type: none"> 32 คน 15 คน 47 คน 	ความหนาแน่น/แออัดของผู้พักอาศัยภายในโครงการ
● พื้นที่อาคารรวม	3,982.29 ตารางเมตร	3,754.29 ตารางเมตร	-
● พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ขออนุญาต ร้อยละ 71.72 - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุด ร้อยละ 201.16 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ขออนุญาต ร้อยละ 71.72 - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุด ร้อยละ 220.59 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ว่างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ. 2559 ข้อ 4 (2) (ค) กำหนดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต - พื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2540) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 33 กำหนดให้อาคารสาธารณะต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุด
<p>สรุป ทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 มีการจัดห้องพักสำหรับผู้ใช้บริการที่มีความเหมาะสมต่อการพักอาศัย แต่ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพักมากกว่าทางเลือกที่ 2 ซึ่งอาจส่งผลต่อความหนาแน่นแออัดของผู้ใช้บริการภายในโครงการ รวมถึงจำนวนผู้ให้บริการที่มากกว่า จะส่งผลให้มีความต้องการน้ำใช้มากขึ้น ก่อให้เกิดปริมาณน้ำเสียและปริมาณขยะที่มากขึ้น</p>			
ที่จอดรถ <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนที่จอดรถยนต์ 	10 คัน	10 คัน	<ul style="list-style-type: none"> - กฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ข้อ 6 (ข) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ตารางที่ 1.5.2-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกในการดำเนินโครงการ

รายละเอียดโครงการ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ข้อพิจารณา
สรุป ทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 มีการจัดที่จอดรถเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ข้อ 6 (ข) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยทั้ง 2 ทางเลือก มีจำนวนที่จอดรถเท่ากัน แต่ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพักมากกว่า จึงมีโอกาสที่ผู้ใช้บริการจะนำรถไปจอดภายนอกโครงการมากกว่า ทำให้มีผลกระทบต่อกรจราจรภายนอก			
พื้นที่สีเขียว - ขนาดพื้นที่ - สีเขียว - อัตราส่วนพื้นที่สีเขียว (ตารางเมตรต่อคน)	- พื้นที่สีเขียวทั้งหมด 3,921 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,210.30 ตารางเมตร 1 : 67.60 (จำนวนคน 58 คน)	- พื้นที่สีเขียวทั้งหมด สผ. 3,946 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,334.36 ตารางเมตร 1 : 79.98 (จำนวนคน 47 คน)	- ทัศนียภาพและสุนทรียภาพในเรื่องมุมมอง - จัดพื้นที่สีเขียวให้เป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ต้องจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดให้อยู่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องการ
สรุป ทางเลือกที่ 1 และ ทางเลือกที่ 2 มีการจัดพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ของ สผ. และมีความเหมาะสม แต่ทางเลือกที่ 1 มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยน้อยกว่าทางเลือกที่ 2 จึงทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีน้อยกว่า			
สุนทรียภาพ - การจัดวางตำแหน่งอาคาร	มีจำนวน 26 อาคาร เป็นอาคาร 1-2 ชั้น จัดวางตัวอาคารแบบกระจายทั่วพื้นที่	มีจำนวน 22 อาคาร เป็นอาคาร 1-2 ชั้น จัดวางตัวอาคารแบบกระจายทั่วพื้นที่	- ทัศนียภาพและสุนทรียภาพในเรื่องมุมมอง - การบดบังแสงแดด และทิศทางลม
สรุป ทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 มีการวางตัวอาคารแบบกระจายทั่วพื้นที่เหมือนกัน แต่ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคารมากกว่าทางเลือกที่ 2 ดังนั้น ทางเลือกที่ 1 จะกีดขวางทิศทางลมของกระแสลมมากกว่าทางเลือกที่ 2 และมีมุมมองด้านทัศนียภาพที่ดีกว่า เนื่องจากมีระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า ทางเลือกที่ 2 จึงมีความเหมาะสมกว่าทางเลือกที่ 1			

ทั้งนี้ จากการพิจารณาแนวทางเลือกทั้ง 2 ทางเลือก ตามหลักการพิจารณาจากผลกระทบภายในโครงการ พบว่า ทางเลือกที่ 2 จำนวนห้องพัก และจำนวนผู้ใช้บริการน้อยกว่าทางเลือกที่ 1 และมีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้ใช้บริการมากกว่าทางเลือกที่ 1 ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าทางเลือกที่ 2 มีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการมากกว่าทางเลือกที่ 1 โครงการจึงตัดสินใจในการพัฒนาโครงการตามแนวทางเลือกที่ 2

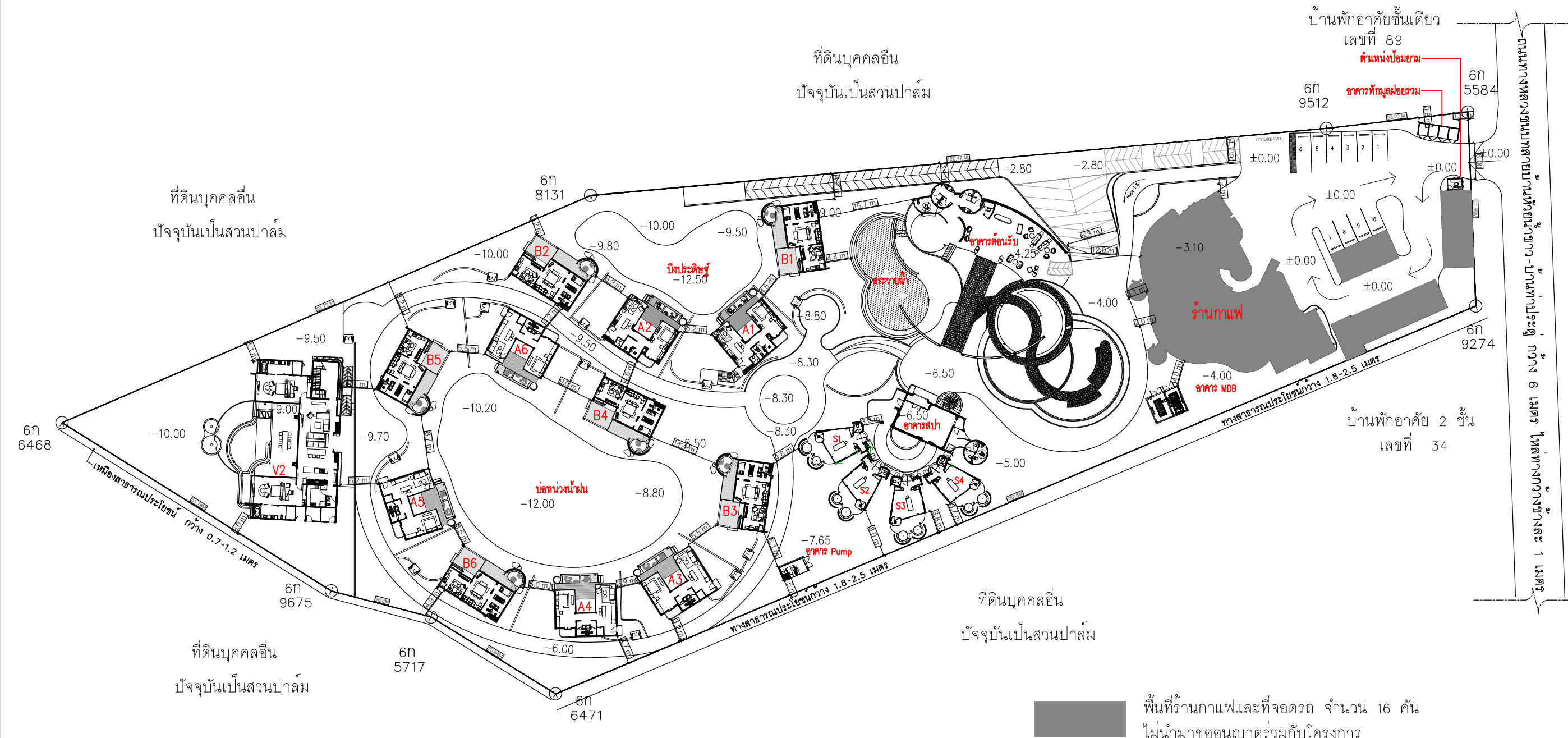
พื้นที่ร้านค้าแพและที่จอดรถ จำนวน 16 คัน ไม่นำมาขออนุญาตร่วมกับโครงการ



รูปที่ 1.5.2-1 ผังบริเวณโครงการ ทางเลือกที่ 1

SCALE 1:750

<div>AT SIRI</div> <div>68/224 MUENG MANEEKLAM VILLAGE PHUKET 83000 THAILAND TEL + 66 (0) 9180002012 E-MAIL atsirichitect@gmail.com WWW.AT-SIRI.COM</div>	<div>GENERAL NOTES:</div> <div>THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARCHITECT OR ONE OF ITS AFFILIATES. IT IS ISSUED SUBJECT TO RETURN UPON DEMAND AND IS NOT TO BE USED EXCEPT IN CONNECTION WITH THE PROJECT FOR WHICH IT IS INTENDED.</div> <div>ห้ามนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต</div> <div>DO NOT SCALE DRAWING. USE FIGURED DIMENSION ONLY.</div> <div>ทุกระยะขนาดที่แสดงในแบบให้ใช้ด้วยเครื่องวัดที่ก้านใดก้านหนึ่ง ห้ามวัดขนาดจากแบบโดยเด็ดขาด</div>	PROJECT	ARCHITECTS	SANITARY ENGINEERS	<div>REVISION</div> <table><tr><th>NO.</th><th>DESCRIPTION</th><th>YY MM DD</th><th>BY</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>	NO.	DESCRIPTION	YY MM DD	BY																																					DRAWING TITLE
		NO.	DESCRIPTION	YY MM DD		BY																																								
โครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)	นายอมร แสงโรจน์ ส.ส.ก. 3198	นายอนุวัฒน์ดิษฐ์ ดิษฐาแสง ภ.ก.46208	DRAWING BY	DRAWING NO.																																										
LOCATION	STRUCTURE ENGINEERS	ENVIRONMENTAL ENGINEERS	DATE	1-15																																										
หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่	นายทรงยศ กาฬบุตร สย. 12861	นางสาววณิดี ศิริขานะ ภ.ส. 2384	APPROVE																																											
OWNER	ELECTRICAL ENGINEERS		-																																											
บริษัท มหัศจรรย์ คลองท่อม จำกัด ที่อยู่บริษัท 162/46 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	นายอรรถพร อินธิภร ว.พ.ก. 1138																																													



รูปที่ 1.5.2-2 ผังบริเวณโครงการ ทางเลือกที่ 2

<div>AT SIRI</div> <div>68/224 MUENG MANEEKLAM VILLAGE PHUKET 83000 THAILAND TEL. + 66 (0) 9180002012 E-MAIL. atsirichitect@gmail.com WWW.AT-SIRI.COM</div>	<div>GENERAL NOTES: THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARCHITECT OR ONE OF ITS AFFILIATES. IT IS ISSUED SUBJECT TO RETURN UPON DEMAND AND IS NOT TO BE USED EXCEPT IN CONNECTION WITH THE PROJECT FOR WHICH IT IS INTENDED. ห้ามนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต DO NOT SCALE DRAWING. USE FIGURED DIMENSION ONLY. ระบุและขนาดที่แสดงในแบบให้ใช้ด้วยและใช้กำหนดวันงาน ห้ามวัดขนาดจากแบบโดยเด็ดขาด</div>	PROJECT	ARCHITECTS	SANITARY ENGINEERS	<div>REVISION</div> <table><tr><th>NO.</th><th>DESCRIPTION</th><th>YY MM DD</th><th>BY</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>	NO.	DESCRIPTION	YY MM DD	BY																																					DRAWING TITLE	
		NO.	DESCRIPTION	YY MM DD		BY																																									
โครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom)(ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)	นายอมร แสงโรจน์ ส.สค. 3198	นายอำพนดิสุกร ดีธราเสง ภก.46208	DRAWING BY	DRAWING NO.																																											
LOCATION	STRUCTURE ENGINEERS	ENVIRONMENTAL ENGINEERS																																													
หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่	นายทรงยศ กาฬบุตร สย. 12861	นางสาววณิดี ศรีชวนะ ภส. 2384																																													
OWNER	ELECTRICAL ENGINEERS		DATE																																												
บริษัท มหัศจรรย์ คลองท่อม จำกัด ที่อยู่บริษัท 162/46 ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร	นายอรรถพร อินอักษร วพท. 1138		APPROVE	1-16																																											

1.5.3 การเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายนอก

การเปรียบเทียบทางเลือกโครงการทั้ง 2 ทางเลือก โดยพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกทั้งในระยะก่อสร้างและดำเนินการ โดยจะเปรียบเทียบประเด็นต่างๆ เพื่อพิจารณาว่าประเด็นใดมีนัยสำคัญหรือไม่มีนัยสำคัญ ดังตารางที่ 1.5.3-1 (ระยะก่อสร้าง) และตารางที่ 1.5.3-2 (ระยะดำเนินการ) และหากประเด็นใดมีนัยสำคัญก็จะนำมาเปรียบเทียบเพื่อประเมินและให้คะแนนสรุปว่าจะนำทางเลือกใดมาพัฒนาโครงการ

ตารางที่ 1.5-3-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะก่อสร้าง)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (x) เพื่อพิจารณาทางเลือก
1. ผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ			
1.1 สภาพภูมิประเทศ	มีเนื้อที่ทั้งหมด 6-3-17.35 ไร่ หรือ 10,869.40 ตารางเมตร และสภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นที่ลาดเอียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ โดยบริเวณที่ต่ำที่สุดอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะประโยชน์ 12 เมตร	มีเนื้อที่ทั้งหมด 6-3-17.35 ไร่ หรือ 10,869.40 ตารางเมตร และสภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นที่ลาดเอียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ โดยบริเวณที่ต่ำที่สุดอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะประโยชน์ 12 เมตร	X ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
1.2 ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา และแผ่นดินไหว	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีความรุนแรงตามมาตรวัดเมอร์คัลลี I-III เมอร์คัลลี หมายถึง เบา (คนธรรมดาจะรู้สึก แต่เครื่องวัดสามารถตรวจจับได้)	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีความรุนแรงตามมาตรวัดเมอร์คัลลี I-III เมอร์คัลลี หมายถึง เบา (คนธรรมดาจะรู้สึก แต่เครื่องวัดสามารถตรวจจับได้)	X ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
1.3 สภาพภูมิอากาศ และคุณภาพอากาศ	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนอาคาร 26 อาคาร - พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนอาคาร 22 อาคาร - พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน	✓ มีกิจกรรมการก่อสร้างห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งการก่อสร้างที่มีจำนวนห้องพักและพื้นที่มากกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า
1.4 เสียงและความสั่นสะเทือน	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนอาคาร 26 อาคาร - พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนอาคาร 22 อาคาร - พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร	✓ มีกิจกรรมการก่อสร้างจำนวนห้องพักและพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งการก่อสร้างที่มีจำนวนห้องพักและมีพื้นที่มากกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า

ตารางที่ 1.5-3-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะก่อสร้าง)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (v) และไม่มีนัยสำคัญ (x) เพื่อพิจารณาทางเลือก
1.5 ทรัพยากรน้ำ	- ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา ใช้น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ	- ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา ใช้น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ	X ใช้น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ เป็นแหล่งน้ำใช้หลักเหมือนกัน
2. ผลกระทบต่อทรัพยากรชีวภาพ			
2.1 ทรัพยากรชีวภาพบนบก	- พืชพรรณที่พบในบริเวณพื้นที่โครงการเป็นไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และวัชพืช - สัตว์ที่อาศัยในพื้นที่โดยรอบโครงการ เป็นสัตว์ขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม การดำรงชีวิตให้เข้ากับการพัฒนาของเมืองและชุมชน	- พืชพรรณที่พบในบริเวณพื้นที่โครงการเป็นไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และวัชพืช - สัตว์ที่อาศัยในพื้นที่โดยรอบโครงการ เป็นสัตว์ขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม การดำรงชีวิตให้เข้ากับการพัฒนาของเมืองและชุมชน	X ก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน
3. ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์			
3.1 น้ำใช้	- คนงานก่อสร้าง จำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน - ปริมาณน้ำใช้ 7.30 ลบ.ม./วัน - แหล่งน้ำใช้หลักมาจากบ่อบาดาลของโครงการ - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก	- คนงานก่อสร้าง จำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน - ปริมาณน้ำใช้ 7.30 ลบ.ม./วัน - แหล่งน้ำใช้หลักมาจากบ่อบาดาลของโครงการ - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก	v คนงานก่อสร้างเท่ากัน แต่จำนวนห้องพักและพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพักและพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า
3.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	- คนงานก่อสร้างจำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน - ปริมาณน้ำเสีย 5.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก	- คนงานก่อสร้างจำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน - ปริมาณน้ำเสีย 5.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก	v คนงานก่อสร้างเท่ากัน แต่จำนวนห้องพักและพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า
3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	จัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวสำหรับรองรับการระบายน้ำฝน และน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย	จัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวสำหรับรองรับการระบายน้ำฝน และน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย	X มีการจัดให้มีระบบระบายน้ำเหมือนกัน

ตารางที่ 1.5-3-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะก่อสร้าง)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (×) เพื่อพิจารณาทางเลือก
3.4 การจัดการมูลฝอย	<ul style="list-style-type: none"> - คนงานก่อสร้างจำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน - ปริมาณมูลฝอย 0.33 ลูกบาศก์เมตร/วัน - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก 	<ul style="list-style-type: none"> - คนงานก่อสร้างจำนวน 50 คน - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน - ปริมาณมูลฝอย 0.33 ลูกบาศก์เมตร/วัน - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก 	<p>✓</p> <p>คนงานก่อสร้างเท่ากัน และมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นเท่ากัน แต่จำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า</p>
3.5 พลังงานและไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอคลองท่อม - พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอคลองท่อม - พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน 	<p>✓</p> <p>ใช้พลังงานไฟฟ้าจากแหล่งเดียวกัน แต่จำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพักและพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า มีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า</p>
3.6 การจราจร	<ul style="list-style-type: none"> - การเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้ถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ - พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - การเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้ถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ - พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน 	<p>✓</p> <p>ปริมาณการจราจรของรถบรรทุกก่อสร้างต่อชั่วโมงเท่ากัน แต่จำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า และมีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า</p>
4. ด้านคุณภาพชีวิต			
4.1 ผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนคนงานก่อสร้าง 50 คน - พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนคนงานก่อสร้าง 50 คน - พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน 	<p>✓</p> <p>คนงานก่อสร้างเท่ากัน แต่จำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างไม่เท่ากัน ซึ่งจำนวนห้องพัก และพื้นที่ก่อสร้างมากกว่า ใช้เวลาก่อสร้างนานกว่า และมีโอกาสเกิดผลกระทบมากกว่า</p>

ตารางที่ 1.5-3-1 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะก่อสร้าง)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (x) เพื่อพิจารณาทางเลือก
4.2 การสาธารณสุข	โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว ห่างจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 1.80 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว ห่างจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 1.80 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ใช้บริการโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว และอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
4.3 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อม อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 7 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อม อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 7 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ใช้บริการของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อมและอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
4.4 การป้องกันอัคคีภัย	พื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.73 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	พื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.73 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน และในกรณีเกิดเพลิงไหม้ใช้บริการจากหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเดียวกัน

หมายเหตุ : 1. เครื่องหมาย ✓ มีนัยสำคัญ

2. เครื่องหมาย X ไม่มีนัยสำคัญ

ตารางที่ 1.5.3-2 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะดำเนินการ)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (×) เพื่อพิจารณาทางเลือกโครงการ
1. ผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ			
1.1 สภาพภูมิประเทศ	มีเนื้อที่ทั้งหมด 6-3-17.35 ไร่ หรือ 10,869.40 ตารางเมตร และสภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นที่ลาดเอียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ โดยบริเวณที่ต่ำที่สุดอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะประโยชน์ 12 เมตร	มีเนื้อที่ทั้งหมด 6-3-17.35 ไร่ หรือ 10,869.40 ตารางเมตร และสภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นที่ลาดเอียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ โดยบริเวณที่ต่ำที่สุดอยู่ต่ำกว่าระดับถนนสาธารณะประโยชน์ 12 เมตร	X ก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน
1.2 ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา และ แผ่นดินไหว	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีความรุนแรงตามมาตรวัดเมอร์คัลลี I-III เมอร์คัลลี หมายถึง เบา (คนธรรมดาจะรู้สึก แต่เครื่องวัดสามารถตรวจจับได้)	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีความรุนแรงตามมาตรวัดเมอร์คัลลี I-III เมอร์คัลลี หมายถึง เบา (คนธรรมดาจะรู้สึก แต่เครื่องวัดสามารถตรวจจับได้)	X ก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน
1.3 สภาพภูมิอากาศ และคุณภาพอากาศ	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนที่จอดรถยนต์ 10 คัน	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนที่จอดรถยนต์ 10 คัน	X จำนวนที่จอดรถเท่ากันระดับผลกระทบด้านคุณภาพอากาศไม่แตกต่างกัน
1.4 ทรัพยากรน้ำ	- ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ ใช้ น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ	- ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ ใช้ น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ	X ใช้น้ำจากบ่อบาดาลของโครงการ เป็นแหล่งน้ำใช้หลักเหมือนกัน
2. ผลกระทบต่อทรัพยากรชีวภาพ			
2.1 ทรัพยากรชีวภาพ บอนบก	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประกอบด้วย ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน เพื่อเป็นแหล่งอาศัยของนก และ สัตว์ขนาดเล็ก - สัตว์ที่อาศัยบริเวณพื้นที่โครงการและโดยรอบ เป็นสัตว์ขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการดำรงชีวิต ให้เข้ากับการพัฒนาของเมืองและชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประกอบด้วย ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน เพื่อเป็นแหล่งอาศัยของนก และ สัตว์ขนาดเล็ก - สัตว์ที่อาศัยบริเวณพื้นที่โครงการและโดยรอบ เป็นสัตว์ขนาดเล็กที่มีการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการดำรงชีวิต ให้เข้ากับการพัฒนาของเมืองและชุมชนที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ	X ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน และการพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมเหมือนกัน

ตารางที่ 1.5.3-2 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะดำเนินการ)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (✗) เพื่อพิจารณาทางเลือกโครงการ
2.2 ทรัพยากรชีวภาพในน้ำ	- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีการระบายน้ำลงบ่อรับน้ำภายในโครงการและปล่อยซึมดิน	- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 8 ตำบลห้วยน้ำขาว อำเภอคลองท่อม จังหวัดกระบี่ มีการระบายน้ำลงบ่อรับน้ำภายในโครงการและปล่อยซึมดิน	X ระบายน้ำลงบ่อรับน้ำภายในโครงการและปล่อยซึมดิน
3. ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์			
3.1 น้ำใช้	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 58 คน	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 47 คน	✓ ผู้ให้บริการที่มีจำนวนมากกว่าจะมีความต้องใช้น้ำมากกว่ามีโอกาสดังกล่าว
3.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 58 คน	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 47 คน	✓ ผู้พักอาศัยที่มีจำนวนมากกว่าจะก่อให้เกิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลมากกว่า มีโอกาสดังกล่าว
3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	การระบายน้ำฝนของโครงการจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน้าเพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำก่อนปล่อยซึมลงสู่ดิน	การระบายน้ำฝนของโครงการจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน้าเพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำก่อนปล่อยซึมลงสู่ดิน	X มีการออกแบบบ่อหน้าให้สามารถรองรับปริมาณน้ำฝนได้เพียงพอ และมีการระบายน้ำแบบเดียวกัน
3.4 การจัดการมูลฝอย	- จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - ปริมาณมูลฝอยประมาณ 0.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน	- จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - ปริมาณมูลฝอยประมาณ 0.21 ลูกบาศก์เมตร/วัน	✓ ผู้ให้บริการที่มีจำนวนมากกว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นมากกว่า มีโอกาสดังกล่าว
3.5 พลังงานและไฟฟ้า	- ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอคลองท่อม - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 58 คน	- ใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอคลองท่อม - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 47 คน	✓ ผู้ให้บริการที่มีจำนวนมากกว่าจะมีการใช้พลังงานและไฟฟ้ามากกว่า มีโอกาสดังกล่าว

ตารางที่ 1.5.3-2 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะดำเนินการ)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (×) เพื่อพิจารณาทางเลือกโครงการ
3.6 การจราจร	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนที่จอดรถยนต์ 10 คัน - จำนวนห้องพัก 16 ห้องพัก - สัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถ 1.6 : 1 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนที่จอดรถยนต์ 10 คัน - จำนวนห้องพัก 13 ห้องพัก - สัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถ 1.3 : 1 	<p>✓</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดให้มีทางสัญจร เข้า-ออก มีความกว้าง 5.82 เมตร เชื่อมต่อกับถนนบ้านห้วยน้ำขาว-บ้านท่าประดู่ - สัดส่วนห้องพักต่อจำนวนที่จอดรถมากกว่า มีโอกาสที่ผู้พักอาศัยจะนำรถไปจอดภายนอกโครงการมากกว่า ทำให้มีผลกระทบต่อจราจรภายนอก
3.7 การใช้ประโยชน์ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หมายเลข 3.24 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 - พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 5 ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หมายเลข 3.24 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 - พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 5 ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559 	<p>×</p> <p>อยู่ในพื้นที่เดียวกัน และการพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมเหมือนกัน</p>
4. ผลกระทบต่อคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต			
4.1 ผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวน 16 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 58 คน 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวน 13 ห้องพัก - จำนวนผู้ให้บริการ 47 คน 	<p>✓</p> <p>จำนวนผู้ให้บริการมากกว่าอาจมีผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชนในแง่การค้าขาย แต่ก็มีผลกระทบทางลบในเรื่องความรู้สึกแออัดหนาแน่นของคนในชุมชน</p>

ตารางที่ 1.5.3-2 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะดำเนินการ)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (×) เพื่อพิจารณาทางเลือกโครงการ
4.2 การสาธารณสุข	โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว ห่างจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 1.80 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว ห่างจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 1.80 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ใช้บริการโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลบ้านนาตำบลห้วยน้ำขาว และอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
4.3 สุนทรียภาพการบังแดดบังลม	<p>- จำนวน 26 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารต้อนรับ (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคารสปา (อาคารต้อนรับส่วนสปาชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร S1-S4 (อาคารสปาชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร • อาคาร A1-A6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร • อาคาร B1-B6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร • อาคาร C1-C4 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร มีจำนวน 1 ห้องพัก/อาคาร • อาคาร V2 (อาคารห้องพัก 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร • อาคารพักผ่อนรวม (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร MDB (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร Pump (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • บ่อน้ำฝน • บึงประดิษฐ์ <p>- พื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร</p> <p>- จำนวน 16 ห้องพัก</p>	<p>- จำนวน 22 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารต้อนรับ (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคารสปา (อาคารต้อนรับส่วนสปาชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร S1-S4 (อาคารสปาชั้นเดียว) จำนวน 4 อาคาร • อาคาร A1-A6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร • อาคาร B1-B6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว) จำนวน 6 อาคาร • อาคาร V2 (อาคารห้องพัก 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร • อาคารพักผ่อนรวม (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร MDB (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • อาคาร Pump (อาคารชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร • บ่อน้ำฝน • บึงประดิษฐ์ <p>- พื้นที่อาคารรวม 3,754.29 ตารางเมตร</p> <p>- จำนวน 13 ห้องพัก</p>	✓ จำนวนอาคารมากกว่าจะทำให้มีความแออัดของอาคารมากกว่า และผู้ใช้บริการจะได้รับผลกระทบทางลบในเรื่องความรู้สึกแออัด

ตารางที่ 1.5.3-2 สรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบทางเลือกโดยพิจารณาจากผลกระทบภายนอกโครงการ (ระยะดำเนินการ)

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ (✓) และไม่มีนัยสำคัญ (×) เพื่อพิจารณาทางเลือกโครงการ
4.4 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อม อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 7 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อม อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 7 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ใช้บริการของสถานีตำรวจภูธรคลองท่อมและอยู่ในพื้นที่เดียวกัน
4.5 การป้องกันอัคคีภัย	พื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.73 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	พื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.73 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)	X ก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน และในกรณีเกิดเพลิงไหม้ใช้บริการจากหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเดียวกัน

หมายเหตุ : 1. เครื่องหมาย ✓ มีนัยสำคัญ

2. เครื่องหมาย X ไม่มีนัยสำคัญ

1.5.4 การพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการ

การพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการทั้งระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ จะพิจารณาประเด็นที่เป็นผลกระทบสำคัญ และมีความแตกต่างกันในเรื่องระดับของผลกระทบที่มีนัยสำคัญ ซึ่งพิจารณาจากตารางที่ 1.5.3-1 และตารางที่ 1.5.3-2 โดยสามารถพิจารณาระดับของผลกระทบแต่ละประเด็นได้ดังนี้

1) ผลกระทบระยะก่อสร้าง

ในช่วงการก่อสร้างพัฒนาโครงการ ลักษณะรูปแบบโครงการ และกิจกรรมก่อสร้าง ผลกระทบที่นำมาเปรียบเทียบเพื่อประกอบการพิจารณา คือ ผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือน ผลกระทบด้านน้ำใช้ ผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอย ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ผลกระทบด้านการจราจร และผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม (การพิจารณาระดับผลกระทบเปรียบเทียบกันโดยระดับผลกระทบมากเท่ากับ (-2) และระดับผลกระทบน้อยเท่ากับ (-1) การก่อสร้างอาคารของโครงการ ไม่เหมือนกัน โดยทางเลือกที่ 1 มีอาคารจำนวน 26 อาคาร มีจำนวน 16 ห้องพัก ส่วนทางเลือกที่ 2 มีอาคารจำนวน 22 อาคาร มีจำนวน 13 ห้องพัก ซึ่งสามารถเปรียบเทียบระดับผลกระทบได้ ดังนี้

(1) ผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ)

ผลกระทบด้านคุณภาพอากาศเกิดจากการงานขุดดิน ถมดิน เพื่อก่อสร้างอาคาร และระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน รวมไปถึงระยะเวลาการก่อสร้าง ทางเลือกที่มีพื้นที่อาคาร และจำนวนห้องพักมากกว่าจะส่งผลกระทบด้านคุณภาพอากาศมากกว่า ทางเลือกที่มีขนาดพื้นที่จำนวนห้องพักน้อยกว่า และระยะเวลาก่อสร้างน้อยกว่า ซึ่งกิจกรรมการก่อสร้างมีโอกาสทำให้เกิดฝุ่นละอองและอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียง

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร ทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านคุณภาพอากาศมากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และพื้นที่อาคารมากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(2) ผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือน

ผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือน ในงานก่อสร้างส่วนใหญ่จะเกิดจากงานเจาะเสาเข็ม งานฐานราก ซึ่งในกิจกรรมงานก่อสร้างดังกล่าว ถ้ามีขนาดพื้นที่อาคารก่อสร้าง จำนวนอาคาร และจำนวนห้องพักมากกว่าก็อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านเสียงมากกว่าทางเลือกที่มีขนาดพื้นที่อาคารก่อสร้าง จำนวนอาคาร และจำนวนห้องพักน้อยกว่าเช่นกัน ทั้งนี้ ก็ขึ้นอยู่กับระยะห่างของอาคารข้างเคียงกับพื้นที่ก่อสร้างด้วย

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร ทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือนมากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และพื้นที่อาคารมากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านเสียงจากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(3) ผลกระทบด้านน้ำใช้

ผลกระทบด้านการใช้น้ำ การก่อสร้างที่มีจำนวนอาคารและจำนวนห้องพักมากกว่าจะมีกิจกรรมมากกว่า อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านน้ำใช้ค่อนข้างมาก โดยถ้าทางเลือกที่มีจำนวนอาคารและจำนวนห้องพักมากกว่าก็จะส่งผลกระทบด้านน้ำใช้ มากกว่าทางเลือกที่มีจำนวนอาคารและจำนวนห้องพักน้อยกว่าเช่นกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วยเช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 20 เดือน ส่วน ทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร และใช้ ระยะเวลาในการก่อสร้าง 18 เดือน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านน้ำใช้ มากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่า และเมื่อ พิจารณาผลกระทบด้านน้ำใช้จากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่า ระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(4) ผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การก่อสร้างที่มีจำนวนอาคาร และจำนวนห้องพักมากกว่าจะมีกิจกรรมมากกว่า อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ก่อนข้างมาก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วยเช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 20 เดือน ส่วน ทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร และใช้ ระยะเวลาในการก่อสร้าง 18 เดือน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่ง ปฏิกูล มากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาใน การก่อสร้างนานกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(5) ผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอย

ผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอย การก่อสร้างที่มีจำนวนอาคาร และจำนวนห้องพัก มากกว่าจะมีกิจกรรมมากกว่า อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอยก่อนข้างมาก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลา ในการก่อสร้างด้วยเช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 20 เดือน ส่วน ทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร และใช้ ระยะเวลาในการก่อสร้าง 18 เดือน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอยมากกว่า ทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนาน กว่า และเมื่อ พิจารณาผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อ ภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบ น้อย (-1)

(6) ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า

ผลกระทบด้านการใช้ไฟฟ้า การก่อสร้างที่มีจำนวนอาคาร และจำนวนห้องพักมากกว่าจะมีกิจกรรมมากกว่า อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านการใช้พลังงาน และไฟฟ้าค่อนข้างมาก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วยเช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 20 เดือน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 18 เดือน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้ามากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้าจากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(7) ผลกระทบด้านการจราจร

ผลกระทบด้านการจราจร ในงานก่อสร้างส่วนใหญ่จะเกิดจากรถบรรทุกขนส่งวัสดุ ก่อสร้าง รถเจ้าหน้าที่ และผู้คุมงาน ซึ่งในกิจกรรมงานก่อสร้างที่มีจำนวนอาคาร และจำนวนห้องพักมากกว่า ก็อาจทำให้เกิดผลกระทบด้านการจราจรค่อนข้างมาก ทั้งนี้ ก็ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วยเช่นกัน

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก จะเห็นว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร 26 อาคาร ห้องพัก 16 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 3,982.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 20 เดือน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร ห้องพัก 13 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร 3,754.29 ตารางเมตร และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 18 เดือน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบด้านการการจราจรมากกว่าทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่มากกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการจราจรจากการก่อสร้าง ทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(8) ผลกระทบด้านเศรษฐกิจสังคม

ผลกระทบด้านเศรษฐกิจสังคม จะพิจารณาจากจำนวนคนงานก่อสร้างและระยะเวลาจนก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ ซึ่งทางเลือกที่มีคนงานก่อสร้างมากกว่าและมีระยะเวลาในการก่อสร้างนานกว่าจะมีโอกาสส่งผลกระทบต่อชุมชนด้านสังคมมากกว่าทางเลือกที่มีจำนวนคนงานและระยะเวลาก่อสร้างน้อยกว่า

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนคนงานก่อสร้าง 50 คน เท่ากับทางเลือกที่ 2 แต่เนื่องจากทางเลือกที่ 1 มีจำนวนอาคาร ห้องพัก และขนาดพื้นที่อาคารมากกว่า จึงใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 20 เดือน ซึ่งนานกว่าทางเลือกที่ 2 ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 18 เดือน อาจส่งผลทำให้มีผลกระทบด้านสังคม เช่น ความแออัดของคนงานก่อสร้าง ปัญหาอาชญากรรม หรือลักเล็กขโมยน้อยเกิดขึ้นในชุมชน มากกว่าทางเลือกที่ 2 และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

สรุป เมื่อรวมคะแนนระดับผลกระทบทางลบในระยะก่อสร้างที่มีต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการ จากการประเมินผลกระทบสำคัญ คือ ผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือน ผลกระทบด้านน้ำใช้ ผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอย ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ผลกระทบด้านการจราจร และผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม จะได้ผลการเปรียบเทียบ ดังนี้

- ทางเลือกที่ 1 มีผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือนต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านน้ำใช้ต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอยต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้าต่อกายนอกมากกว่า (-2) มีผลกระทบด้านการจราจรต่อกายนอกมากกว่า (-2) และมีผลกระทบด้านเศรษฐกิจสังคม (-2) โดยมีคะแนนรวม -16

- ทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) มีผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือนต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) มีผลกระทบด้านน้ำใช้ต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) มีผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) มีผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอยต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) มีผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้าต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) ผลกระทบด้านการจราจรต่อกายนอกน้อยกว่า (-1) และมีผลกระทบด้านเศรษฐกิจสังคม (-1) โดยมีคะแนนรวม -8

ดังนั้น จะเห็นว่าทางเลือกที่ 2 ได้ออกแบบให้มีจำนวนอาคาร 22 อาคาร และห้องพัก 13 ห้อง ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารก่อสร้าง และจำนวนห้องพักน้อยกว่า ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อยกว่า ทางเลือกที่ 1 ดังนั้น ทางเลือกที่ 2 จึงมีโอกาที่ทำให้ผลกระทบด้านฝุ่นละออง (คุณภาพอากาศ) ผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือน ผลกระทบด้านน้ำใช้ ผลกระทบด้านการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ผลกระทบด้านปริมาณมูลฝอย ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ผลกระทบด้านการจราจร และผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม น้อยกว่าทางเลือกที่ 1 จึงพิจารณาได้ว่าแนวทางเลือกที่ 2 มีความเหมาะสมและมีผลกระทบน้อยกว่าทางเลือกที่ 1

2) ผลกระทบระยะดำเนินการ

ช่วงดำเนินการโครงการ ซึ่งมีการดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จะมีประเด็นของผลกระทบที่ใช้เปรียบเทียบเพื่อประกอบการพิจารณา คือ การจัดการน้ำใช้และการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การจัดการมูลฝอย การใช้พลังงานและไฟฟ้า การจราจร (จำนวนที่จอดรถ) และด้านเศรษฐกิจสังคม ซึ่งการพิจารณาระดับผลกระทบเปรียบเทียบกันโดยระดับผลกระทบมากเท่ากับ (-2) และระดับผลกระทบน้อยเท่ากับ (-1) สามารถเปรียบเทียบระดับผลกระทบได้ ดังนี้

(1) ผลกระทบด้านการใช้น้ำ และการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

กิจกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการ จะทำให้เกิดการใช้น้ำ และเกิดน้ำเสียที่อาจส่งผลกระทบต่อภายนอก ซึ่งทางเลือกที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า จะมีจำนวนผู้พักอาศัยมากกว่า จะทำให้มีความต้องการใช้น้ำ และก่อให้เกิดน้ำเสียเพิ่มมากขึ้นตามจำนวนผู้ใช้บริการ

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก 16 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 58 คน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 47 คน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก จำนวนผู้ให้บริการและพนักงานมากกว่าทางเลือกที่ 2 ดังนั้น ทางเลือกที่ 1 จึงมีผลกระทบต่อการใช้ น้ำ และปริมาณน้ำเสีย มากกว่าทางเลือกที่ 2 และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านปริมาณน้ำใช้และปริมาณน้ำเสีย ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(2) ผลกระทบด้านการจัดการมูลฝอย

กิจกรรมของผู้ให้บริการในโครงการ จะทำให้เกิดมูลฝอยที่อาจส่งผลกระทบต่อภายนอก ซึ่งทางเลือกที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า จะมีจำนวนผู้ให้บริการมากกว่า ซึ่งจะส่งผลทำให้ปริมาณมูลฝอยมากขึ้นด้วย

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก 16 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 58 คน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 47 คน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก จำนวนผู้ให้บริการและพนักงานมากกว่าทางเลือกที่ 2 ดังนั้น ทางเลือกที่ 1 จะก่อให้เกิดปริมาณมูลฝอยมากกว่าทางเลือกที่ 2 และอาจส่งผลกระทบต่อจัดการมูลฝอยมากกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการจัดการมูลฝอย ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(3) ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า

กิจกรรมของผู้ให้บริการในโครงการ จะทำให้เกิดการใช้พลังงาน และไฟฟ้าค่อนข้างมาก และอาจส่งผลกระทบต่อภายนอก ซึ่งทางเลือกที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า จะมีจำนวนผู้ให้บริการมากกว่า อาจทำให้เกิดการใช้พลังงาน และไฟฟ้ามากขึ้นตามจำนวนผู้ให้บริการ

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก 16 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 58 คน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง มีจำนวนผู้ให้บริการและพนักงาน จำนวน 47 คน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก จำนวนผู้ให้บริการและพนักงานมากกว่าทางเลือกที่ 2 ดังนั้น ทางเลือกที่ 1 จึงอาจส่งผลกระทบต่อการใช้พลังงาน และไฟฟ้าภายนอกโครงการ มากกว่าทางเลือกที่ 2 และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการใช้พลังงาน และไฟฟ้า ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภายนอก ประเมินได้ว่า ระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(4) ผลกระทบด้านการจราจร (จำนวนที่จอดรถ)

ผลกระทบด้านการจราจร ส่วนใหญ่เกิดจากการจอดรถกีดขวางการจราจรและการนำรถไปจอดบริเวณริมถนนสาธารณะ ซึ่งการเปรียบเทียบจะพิจารณาจากจำนวนห้องพักและจำนวนที่จอดรถยนต์ โดยทางเลือกที่มีสัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถน้อยกว่าจะส่งผลให้ผู้พักอาศัยและผู้ที่อยู่ใกล้เคียงมีคุณภาพชีวิตที่ต่ำกว่า เนื่องจากโอกาสที่ผู้ใช้บริการจะนำรถไปจอดภายนอกโครงการจะมีน้อยกว่า ส่งผลกระทบต่อการจราจรภายนอกน้อยกว่า

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนพัก 16 ห้อง ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง ซึ่งทางเลือกที่ 1 มีสัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถ คือ 1.6 : 1 ส่วนทางเลือกที่ 2 มีสัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถ คือ 1.3 : 1 จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 มีสัดส่วนห้องพักต่อที่จอดรถมากกว่า ทางเลือกที่ 2 เนื่องจากมีจำนวนห้องพักมากกว่า จึงอาจจะทำให้ที่จอดรถไม่เพียงพอเมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกที่ 2 และทำให้โอกาสที่ผู้ใช้บริการห้องพักจะนำรถไปจอดภายนอกโครงการจึงมีมากกว่า และส่งผลกระทบต่อการจราจรภายนอกมากกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านการจราจร ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

(5) ผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม

ผลกระทบด้านเศรษฐกิจสังคม จะพิจารณาจากจำนวนผู้ใช้บริการภายในโครงการ ซึ่งทางเลือกที่มีผู้ใช้บริการมากกว่าจะทำให้ประชาชนโดยรอบโครงการและผู้ใช้บริการภายในโครงการรู้สึกแออัดมากกว่าทางเลือกที่มีผู้ใช้บริการน้อยกว่า

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก 16 ห้อง มีจำนวนผู้ใช้บริการและพนักงาน จำนวน 58 คน ส่วนทางเลือกที่ 2 มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง มีจำนวนผู้ใช้บริการและพนักงาน จำนวน 47 คน จึงประเมินได้ว่า ทางเลือกที่ 1 มีจำนวนห้องพัก และผู้ใช้บริการรวมถึงพนักงานมากกว่าทางเลือกที่ 2 ซึ่งห้องพักที่มากกว่าจะทำให้ประชาชนโดยรอบโครงการ และผู้ใช้บริการภายในโครงการรู้สึกแออัดมากกว่า และเมื่อพิจารณาผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม ของทั้ง 2 ทางเลือกที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อนอก ประเมินได้ว่าระดับผลกระทบทางเลือกที่ 1 จะมีผลกระทบมาก (-2) และทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อย (-1)

สรุป เมื่อรวมคะแนนระดับผลกระทบทางลบในระยะดำเนินการที่มีต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการ จากการประเมินผลกระทบสำคัญ คือ ด้านการจัดการน้ำใช้และน้ำเสีย ด้านการจัดการมูลฝอย ด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ด้านการจราจร (จำนวนที่จอดรถ) ด้านเศรษฐกิจและสังคม จะได้ผลการเปรียบเทียบ ดังนี้

- ทางเลือกที่ 1 มีผลกระทบด้านการน้ำใช้ และการจัดการน้ำเสีย ในระดับมาก (-2) ผลกระทบด้านการจัดการมูลฝอย ในระดับมาก (-2) ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ในระดับมาก (-2) ผลกระทบต่อการจราจรภายนอก (จำนวนที่จอดรถ) ในระดับมาก (-2) และด้านเศรษฐกิจและสังคมระดับผลกระทบมาก (-2) โดยมีคะแนนรวม -10

- ทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบด้านการน้ำใช้ และการจัดการน้ำเสีย ระดับน้อย (-1) ผลกระทบด้านการจัดการมูลฝอย ในระดับน้อย (-1) ผลกระทบด้านการใช้พลังงานและไฟฟ้า ในระดับน้อย (-1) ผลกระทบต่อการจราจรภายนอก (จำนวนที่จอดรถ) ในระดับน้อย (-1) และด้านเศรษฐกิจและสังคมระดับผลกระทบน้อย (-1) โดยมีคะแนนรวม -5

3) สรุปการพิจารณาทางเลือกต่อผลกระทบภายนอก ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ

จากการประเมินเปรียบเทียบผลกระทบทางลบ ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ที่อาจจะเกิดต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการ ดังที่กล่าวข้างต้น โดยคะแนนระดับผลกระทบทางลบทั้งหมดสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

- ทางเลือกที่ 1 เท่ากับ -26 คะแนน (16+10)
- ทางเลือกที่ 2 เท่ากับ -13 คะแนน (8+5)

1.5.5 สรุปการพิจารณาแนวทางเลือก

จากการพิจารณาแนวทางเลือกทั้ง 2 ทางเลือก ตามการพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกโครงการ พบว่า ทางเลือกที่ 2 มีผลกระทบน้อยกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับทางเลือกที่ 1 ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าทางเลือกที่ 2 เป็นรูปแบบที่มีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์อาคาร และพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอก โครงการจึงตัดสินใจในการพัฒนาโครงการตามแนวทางเลือกที่ 2

1.6 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- เพื่อศึกษารายละเอียดของโครงการ การจัดระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ ตลอดจนขั้นตอนการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ
- เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของโครงการและบริเวณใกล้เคียง เปรียบเทียบสภาพก่อนมีโครงการ ระหว่างการก่อสร้างโครงการและระยะเปิดดำเนินการ
- เพื่อจัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริเวณโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงที่คาดว่าจะเกิดผลกระทบจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นสำหรับโครงการ

1.7 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.7.1 ขอบเขตการศึกษา

การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) โครงการโรงแรม มหัจจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร) ประกอบด้วย หัวข้อศึกษาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดโครงการกิจการหรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เพื่อเสนอต่อสำนักงานสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จังหวัด

กระบี่ โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ประเภท ได้แก่ ทรัพยากรด้านกายภาพ ทรัพยากรด้านชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยกำหนดการศึกษาไว้ 2 ระดับ คือ

ระดับที่ 1 พื้นที่โครงการ

ระดับที่ 2 พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินการโครงการในระยะ 1 กิโลเมตร รอบพื้นที่โครงการ โดยแยกพิจารณา ดังนี้

- ทรัพยากรด้านกายภาพและด้านชีวภาพ กำหนดขอบเขตการศึกษาโดยรอบพื้นที่โครงการ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิต กำหนดขอบเขตการศึกษาโดยเลือกชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่มีโอกาสจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการมากที่สุด

1.7.2 ขั้นตอนและวิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในระดับพื้นที่จากการ ตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบอ้างอิง
- (2) ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านสถิติเอกสาร และ รายงานวิจัย ทั้งจากส่วนหน่วยงานราชการ ส่วนท้องถิ่น ส่วนกลาง และจากสถาบันการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษา

หลังจากเก็บรวบรวมข้อมูลแล้วจะต้องทำการศึกษา และนำเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- บทนำ ระบุถึงเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฯ ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา และสถานภาพการนำเสนอรายงานฯ
- รายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งโครงการพร้อมแผนที่ประกอบ โดยใช้มาตราส่วน 1 : 4,000 มาตราส่วน 1 : 50,000 และภาพถ่ายสภาพปัจจุบันขณะจัดทำรายงานฯ แผนผังการใช้ที่ดินโดยรอบในรัศมีอย่างน้อย 1 กิโลเมตร พร้อมคำอธิบาย แผนผังการใช้ที่ดินภายในโครงการ (Lay Out) ขอบเขตกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทของโครงการ จำนวนผู้ใช้บริการ รูปแบบอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ช่วงก่อสร้างและเปิดดำเนินการ ขนาดพื้นที่โครงการ ระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดิน ระยะห่างจากวัด ศาสนสถาน โบราณสถาน ริมแม่น้ำ ชายทะเลหรือทะเลสาบ รายละเอียดระยะเวลาก่อสร้าง จำนวนคนงานและที่พักคนงาน

- สภาพแวดล้อมปัจจุบัน ประกอบด้วย การศึกษาสภาพแวดล้อมต่างๆ บริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ โดยมีหัวข้อการศึกษา 4 หัวข้อ ดังนี้
 - ทรัพยากรทางกายภาพ ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา สภาพภูมิอากาศ อุทกนิยมนิเวศวิทยา และคุณภาพอากาศ เสียง ทรัพยากรน้ำ เป็นต้น
 - ทรัพยากรชีวภาพ ได้แก่ ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ
 - คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่ การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสีย การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การใช้ไฟฟ้า การจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น
 - คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจและสังคม การมีส่วนร่วมของประชาชน สาธารณสุข การป้องกันอัคคีภัยและภัยธรรมชาติ สุนทรียภาพ
- การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ จะพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการในช่วงก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ
- มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ

3) ระยะเวลาในการศึกษาสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1.7.2-1

ตารางที่ 1.7.2-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการ

กิจกรรมหลักในการศึกษา	ช่วงเวลา										
	สัปดาห์										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม											
1.1 การวางแผนกิจกรรมการศึกษา	↔										
1.2 การศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ	↔	↔									
1.3 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ และเก็บตัวอย่างคุณภาพภาคสนาม		↔	↔	↔	↔						
1.4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และกำหนดมาตรการ			↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔		
1.5 การจัดทำรูปเล่ม และนำเสนอรายงาน		↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
2. การประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วม											
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ			↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
2.2 การสอบถามความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1			4-6 พ.ค. 65			↔	↔	↔	↔	↔	↔
2.3 การสอบถามความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 2						24-27 พ.ค. 65		↔	↔	↔	↔
								13-20 มิ.ย. 65			

1.8 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ภายในโครงการมีอาคารทั้งหมด 22 อาคาร สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ บ่อน้ำฝน จำนวน 1 บ่อ และ บึงประดิษฐ์ จำนวน 1 บ่อ มีลักษณะอาคารและพื้นที่ใช้สอย ดังตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 สรุปรายละเอียดอาคารโครงการ

ลำดับ	รายละเอียดอาคาร	ความสูงอาคาร	พื้นที่ใช้สอยต่ออาคาร
1	อาคารต้อนรับ (อาคารชั้นเดียว)	7.15 เมตร	485 ตารางเมตร
2	อาคารสปา (อาคารต้อนรับส่วนสปาชั้นเดียว)	6.10 เมตร	83.75 ตารางเมตร
3	อาคาร S1 (อาคารสปาชั้นเดียว)	5.40 เมตร	50.29 ตารางเมตร
4	อาคาร S2 (อาคารสปาชั้นเดียว)	5.40 เมตร	50.29 ตารางเมตร
5	อาคาร S3 (อาคารสปาชั้นเดียว)	5.40 เมตร	50.29 ตารางเมตร
6	อาคาร S4 (อาคารสปาชั้นเดียว)	5.40 เมตร	50.29 ตารางเมตร
7	อาคาร A1 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
8	อาคาร A2 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
9	อาคาร A3 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
10	อาคาร A4 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
11	อาคาร A5 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
12	อาคาร A6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.35 เมตร	93.32 ตารางเมตร
13	อาคาร B1 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
14	อาคาร B2 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
15	อาคาร B3 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
16	อาคาร B4 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
17	อาคาร B5 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
18	อาคาร B6 (อาคารห้องพักชั้นเดียว)	6.40 เมตร	91.54 ตารางเมตร
19	อาคาร V2 (อาคารห้องพัก 2 ชั้น)	7.30 เมตร	667.92 ตารางเมตร
20	อาคารพักผ่อนรวม (อาคารชั้นเดียว)	2 เมตร	11.40 ตารางเมตร
21	อาคาร MDB (อาคารชั้นเดียว)	3.27 เมตร	25.65 ตารางเมตร
22	อาคาร Pump (อาคารชั้นเดียว)	3.27 เมตร	12.15 ตารางเมตร
23	บ่อน้ำฝน ปริมาตร 2,673 ลูกบาศก์เมตร	-	891 ตารางเมตร
24	บึงประดิษฐ์ ปริมาตร 894 ลูกบาศก์เมตร	-	298 ตารางเมตร
รวม		-	3,754.29 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ในการก่อสร้างโครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 18 เดือน และใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดประมาณ 50 คน ทำงานในวันจันทร์ถึงวันเสาร์ ตั้งแต่ 08.00 น. - 17.00 น. แต่ในกรณีมีความจำเป็นต้องทำงานเกินกว่า 17.00 น. ซึ่งจะต้องเป็นงานที่ต้องทำต่อเนื่องเฉพาะงานเทพื้น และคอนกรีตฐานรากเท่านั้น แต่ต้องไม่เกิน 19.00 น. โดยมีกำหนดการก่อสร้าง ดังนี้

1) งานปรับพื้นที่ก่อสร้าง	ใช้เวลาประมาณ	1	เดือน
2) งานก่อสร้างฐานรากอาคาร	ใช้เวลาประมาณ	5	เดือน
3) งานโครงสร้างอาคาร	ใช้เวลาประมาณ	5	เดือน
4) งานสถาปัตยกรรมภายนอก	ใช้เวลาประมาณ	7	เดือน
5) งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	5	เดือน
6) งานตกแต่งภายใน ภายนอก และเก็บงาน	ใช้เวลาประมาณ	6	เดือน

1.9 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการโรงแรม มหัศจรรย์ คลองท่อม (MahaSajan KlongTom) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 13 ห้องพัก ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินตลอดจนข้อห้ามต่างๆ ดังตารางที่ 1.9-1

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 รวมแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561			
1.1 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่ อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่ รวมทั้งข้อกำหนดประเภทโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดกระบี่
1.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ.2562)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และขั้นตอนการนำเสนอ 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดกระบี่
1.3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2562 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ.2563)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขั้นตอนการนำเสนอ 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดกระบี่

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานคุณภาพอากาศ			
1.4 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ.2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไป รวมแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) และฉบับที่ 28 (พ.ศ.2550)	<ul style="list-style-type: none"> การตรวจวัดอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นของก๊าซ คาร์บอนในบรรยากาศโดยทั่วไป และการหาค่าเฉลี่ยของฝุ่นละออง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน และค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองรวมในบรรยากาศโดยทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.5 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2552) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป และการวัดค่าเฉลี่ยของก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในเวลา 1 ชั่วโมง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานระดับเสียง			
1.6 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ.2540) เรื่อง กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป การตรวจวัดระดับเสียงโดยทั่วไป และการคำนวณค่าระดับเสียง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ใน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.9-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
		รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงโดยทั่วไป	
1.7 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 29 (พ.ศ.2550) เรื่อง ค่าระดับเสียงรบกวน	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงรบกวน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงรบกวน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานความสั่นสะเทือน			
1.8 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดประเภทอาคารมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง			
1.9 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องควบคุมการระบายน้ำทิ้งออกสู่ท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้เป็นไปตามมาตรฐาน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2558)/พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562			
2.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ พ.ศ.2559	<ul style="list-style-type: none"> ประกอบด้วยแผนผังจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และคมนาคมขนส่ง ข้อกำหนด และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่ และการใช้ประโยชน์ของโครงการต้องไม่ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดกระบี่
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558			
3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 รวมแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดประเภทอาคาร จำนวนและขนาดที่จอดรถ ที่กับลับรถ ทางเข้า-ออกรถยนต์ และปากทางเข้า-ออกรถยนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถที่กับลับรถ ทางเข้า-ออกรถยนต์ เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)
3.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้อาคารมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบระบายอากาศตามกฎหมายกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)
3.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถ รวมถึงการกำหนดลักษณะของอาคารจอดรถที่ติดตั้งระบบยก 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการจัดให้มีที่จอดรถตามกฎหมายกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)
3.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดให้อาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งการ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
3.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) รวมแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับ ที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่ สาธารณะ เป็นไปตามที่กฎกระทรวง กำหนด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และ ระหว่างอาคารกับถนน หรือที่ สาธารณะ เป็นไปตามที่กฎกระทรวง กำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)
3.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดิน เจ้าของเดียวกัน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีระยะห่างระหว่างอาคาร เป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)
4. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547			
4.1 กฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบ ธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดประเภทโรงแรม รูปแบบสถาปัตยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎกระทรวง กำหนดประเภท และ หลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว) และนายทะเบียนโรงแรม
5. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราเป็นไป ตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลห้วยน้ำขาว)

ที่มา : รวบรวมโดย บริษัท อ้นดามัน เอ็นไวรอนเม้นทอล อินเทอร์เน็ตซันแนล จำกัด, สิงหาคม 2565