

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดขอนแก่นมีการเจริญเติบโตเพิ่มมากขึ้นในหลาย ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านการปกครอง ด้านการศึกษา ด้านสังคมภายในจังหวัด และที่สำคัญที่สุดคือด้านเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นเขตศูนย์กลางทางด้านการธุรกิจ การค้า การบริการ และสถานที่ติดต่อทางราชการ ซึ่งทำให้มีผู้คนเข้ามาท่องเที่ยว อยู่อาศัย และเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 มีความประสงค์ที่จะดำเนินโครงการแซปท์ สามเหลี่ยม (Chapt Samliam) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีระดับความสูงเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุดอาคารละ 196 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,775 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่กรรมสิทธิ์ที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน ขนาดพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.1 ตารางวา (2-1-29.1 ไร่) หรือประมาณ 3,716.4 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ บ้านสามเหลี่ยม หมู่ที่ 16 ถนนศรีมหารัถย์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น”

ในการนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 จึงได้มอบหมายให้มหาวิทยาลัยขอนแก่นเป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงาน EIA โครงการแซปท์ สามเหลี่ยม (Chapt Samliam) เสนอต่อ สผ. เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในชั้นการขออนุญาตก่อสร้างโครงการและนำมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไปดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการมีความสอดคล้องต่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาและจัดทำรายงาน

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อเสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น” โดยโครงการ Chapt Samliam มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดในโครงการทั้งสิ้น 196 ห้อง (เกิน 80 ห้อง) และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,775 ตารางเมตร (เกิน 4,000 ตารางเมตร) โครงการจึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน EIA ตามประกาศกระทรวง ฯ ฉบับดังกล่าว

ด้วยเหตุนี้ โครงการจึงมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาและจัดทำรายงาน EIA เพื่อให้การดำเนินโครงการเป็นไปตามขั้นตอนระเบียบปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดไว้ และเป็นการประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการทั้งช่วงระยะก่อสร้างและระยะเปิดดำเนินการ ผลกระทบที่เป็นด้านลบ (ผลเสีย) จะต้องมีการกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม เพื่อลดระดับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับต่ำที่สุดหรืออยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (เป็นไปตามที่กฎหมายหรือค่ามาตรฐานกำหนดไว้) ตลอดจนกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบความเพียงพอของมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ มาตรการ ฯ ที่ได้เสนอไว้ในรายงาน EIA จะถูกใช้เป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขประกอบการขออนุญาตโครงการจากหน่วยงานอนุญาตให้โครงการต้องนำไปปฏิบัติต่อไป

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเขปท์ สามเหลี่ยม (Chapt Samliam) ได้กำหนดขอบเขตของการศึกษาให้ครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อมจำนวน 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยได้กำหนดขอบเขตของพื้นที่ศึกษาไว้ 2 ระดับ ดังนี้

1) **ระดับที่ 1** คือ พื้นที่โครงการ มีเนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 29.1 ตารางวา (2-1-29.1 ไร่) หรือประมาณ 3,716.4 ตารางเมตร

2) **ระดับที่ 2** คือ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงโครงการที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรมของโครงการทั้งในช่วงของการก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินการโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร จากแนวเขตที่ดินของโครงการ

สำหรับรายงานการศึกษานี้จะได้เสนอรายละเอียดของโครงการและรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านต่าง ๆ ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประเมิน ผลกระทบ

สิ่งแวดล้อมและกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้เป็นแผนดำเนินงานสำหรับป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการมีโครงการทั้งในช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการและช่วงระหว่างเปิดดำเนินโครงการ โดยมีองค์ประกอบหลักที่ทำการศึกษาดังนี้

(1) รายละเอียดของโครงการ ประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ประเภทและขนาดของโครงการ การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ระยะถอยร่นและความสูงของอาคาร การจราจรภายในโครงการ จำนวนประชากรภายในโครงการ พื้นที่สีเขียวและการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า การระบายอากาศและระบบปรับอากาศ การป้องกันอัคคีภัย การรักษาความปลอดภัย และรายละเอียดการก่อสร้างโครงการ

(2) ศึกษาสภาพทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันโดยรอบพื้นที่โครงการ ทั้งทางด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน ธรณีวิทยา และการเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรดิน ทรัพยากรน้ำ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านชีวภาพประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพบนบกและทรัพยากรชีวภาพทางน้ำ ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมและปริมาณจราจร การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การติดต่อสื่อสาร และการกำจัดมูลฝอย การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย และด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย สภาพเศรษฐกิจและสังคม การศึกษา ศาสนา ประเพณี วัฒนธรรม สาธารณสุขและชีวนามัย ความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย โบราณสถานและโบราณคดี ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ

(3) ประเมินผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรมของโครงการ ทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยตรงและผลกระทบโดยอ้อมที่มีผลต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้งทางด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยใช้ความสัมพันธ์ร่วมกันระหว่างข้อมูลรายละเอียดโครงการและสภาพสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันมาพิจารณาประกอบการคาดการณ์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการทางหลังวิชาการ

(4) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่อาจจะมีต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงของการก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินการโครงการ

(5) กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบและยืนยันประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้และยังเป็นการศึกษาความเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อมอย่างมีระบบและมีระยะเวลาในการติดตามเป็นเวลาที่มีความต่อเนื่องกัน

1.4 การคัดเลือกที่ตั้งของโครงการ

วัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาโครงการ Chapt Samliam เพื่อเป็นทางเลือกใหม่ให้กับกลุ่มคนวัยทำงาน นักธุรกิจ และผู้ที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งอยู่ใกล้กับย่านธุรกิจที่สำคัญ ด้วยรูปแบบอาคารที่ทันสมัย สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของเมือง เน้นความสะดวกสบาย ความปลอดภัยในการพักผ่อน และการเดินทางเป็นหลัก โดยมีเหตุผลและหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ตั้งโครงการดังนี้

1) ด้านความสอดคล้องกับข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการ Chapt Samliam ของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 ตั้งอยู่ที่บ้านสามเหลี่ยม หมู่ที่ 16 ถนนศรีมหารัถน์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2560 ปัจจุบันมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย โดยที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณหมายเลข 1.17 เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) บริเวณหมายเลข 1.17 กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรมเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้นเมื่อพิจารณาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยแต่ละอาคารมีระดับความสูงเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร (ความสูงอาคารไม่เกิน 23.00 เมตร ไม่จัดเป็นอาคารสูง) พื้นที่ใช้สอยรวมในอาคารเท่ากับ 9,775 ตารางเมตร (ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตรไม่เข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ) ดังรายละเอียดแสดงในบทที่ 2 ข้อ 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ และพื้นที่โครงการไม่อยู่ในระยะ 300 เมตร ตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำชี การดำเนินโครงการจึงไม่ได้ขัดต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2560 แต่อย่างใด

1.2 ร่างผังเมืองรวมเมืองขอนแก่น พ.ศ. ... (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ฉบับปิดประกาศ 90 วัน ปัจจุบันอยู่ในระหว่างจัดทำผังเมืองรวมฉบับใหม่ ยังไม่มีผลบังคับใช้ทางกฎหมาย (ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนเตรียมประชุมและปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 15 วัน ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ 4 จากทั้งหมด 18 ขั้นตอน) เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณหมายเลข ย.5-3 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ บริเวณโครงการมีแนวถนนสาธารณะสาย ๗7 ซึ่งเป็นถนนที่มีเขตทาง 20 เมตร พาดผ่านทางด้านทิศเหนือของโครงการ ดังนั้นเมื่อพิจารณาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ซึ่งใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย ที่ไม่ใช่อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงคาดว่าโครงการจะไม่ได้ขัดต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. ... แต่อย่างใด

2) ด้านโครงข่ายการคมนาคม

โครงการ Chapt Samliam ของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 ตั้งอยู่ที่ บ้านสามเหลี่ยม หมู่ที่ 16 ถนนศรีมหารัตน์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โดยมีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกันหลายสาย ดังนี้

จังหวัดขอนแก่นมีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงกับเมืองอื่น ๆ หลายทางได้แก่

(1) การคมนาคมขนส่งระบบราง

การเดินทางโดยรถไฟ จากสถานีรถไฟกรุงเทพมีรถธรรมดา รถเร็วรถด่วนมีจุดจอดรับ-ส่งผู้โดยสารที่สถานีต่าง ๆ ในจังหวัดขอนแก่น ดังนี้สถานีอำเภอพล สถานีอำเภอบ้านไผ่ สถานีอำเภอเมือง สถานีอำเภอน้ำพอง และสถานีอำเภอเขาสมบวง

(2) การคมนาคมขนส่งทางถนน

จังหวัดขอนแก่นอยู่ห่างจากกรุงเทพฯ ๔๕๙ กิโลเมตร โดยใช้เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ถึงจังหวัดสระบุรี ตรงหลักกิโลเมตรที่ 107 แยกขวาเข้าทางหลวงหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ผ่านจังหวัดนครราชสีมาถึงจังหวัดขอนแก่น อีกเส้นทางหนึ่ง เมื่อถึงสระบุรีแล้วตรงไปตามถนนสระบุรี-ลำน้ำพอง แยกขวาเข้าเส้นทางม่วงค่อม-ด่านขุนทด-ชัยภูมิ-ขอนแก่น หรือสระบุรี-อำเภอลำน้ำพอง-อำเภอสหัสขันธ์-ชัยภูมิ-อำเภอมัญจาคีรี-อำเภอพระยืน-ขอนแก่น

(3) การคมนาคมทางอากาศ

ปัจจุบันจังหวัดขอนแก่นมีการให้บริการขนส่งทางอากาศ โดยมีท่าอากาศยานขอนแก่นหรือสนามบินขอนแก่น ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ้านเป็ด อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ห่างจากตัวเมืองประมาณ 3 กิโลเมตร โดยกิจกรรมการขนส่งเพื่อการพาณิชย์ ปัจจุบันท่าอากาศยานขอนแก่นเป็นศูนย์กลางการบินพาณิชย์ของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนกลาง จำนวนเครื่องบินที่รองรับได้ 32 เที่ยวบิน/วัน จำนวนผู้โดยสารที่รองรับได้ 8,000 คน/วัน ขนาดทางวิ่ง (Runway) 45 x 3,050 เมตร มีหลุมจอดจำนวน 3 หลุมจอด ปัจจุบันมีสายการบินให้บริการทั้ง 4 สายการบิน มี 18 เที่ยวบิน ปลายทาง ดอนเมือง สุวรรณภูมิ อุตะกาน หาดใหญ่ และเชียงใหม่ และปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาเป็นสนามบินนานาชาติต่อไป

3) ด้านการให้บริการด้านที่พักอาศัย

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาดของโครงการ Chapt Samliam พบว่า ความต้องการห้องพักที่มีความสะดวกในการเดินทางและมีคุณภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าในระดับมาตรฐานสากลยังมีความต้องการสูง โดยกลุ่มลูกค้าหลักส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนวัยทำงาน นักธุรกิจ พนักงานประจำ เป็นต้น โดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บ้านศรีฐาน ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่ในย่านธุรกิจ และยังมีความสะดวกในการเดินทาง โดยสามารถเชื่อมต่อไปยังสถานที่สำคัญทางธุรกิจ ด้วยระบบการขนส่งทางบก และระบบขนส่งมวลชนอื่น ๆ ภายในบริเวณพื้นที่

4) ด้านเศรษฐกิจ

อุตสาหกรรมการก่อสร้างเป็นอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งของภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้าง ดังนั้น การก่อสร้างโครงการจึงมีส่วนช่วยในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งในแง่ของการซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง การจ้างงาน เป็นต้น นอกจากนี้ ในช่วงของการก่อสร้างโครงการจะมีการจ้างแรงงาน ซึ่งจะส่งผลดีต่อประชากรที่ว่างงานในส่วนอื่น ๆ ของจังหวัดขอนแก่น และ/หรือบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้แรงงานระดับล่างมีรายได้เพิ่มมากขึ้น โดยส่งผลต่อเนื่องต่อระบบเศรษฐกิจที่ดีของชุมชนบริเวณใกล้เคียงและเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ อีกทั้งยังเพิ่มโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงได้มีทางเลือกในการประกอบอาชีพ เนื่องจากเมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะมีความต้องการพนักงาน/เจ้าหน้าที่ประจำโครงการจำนวนหนึ่ง ทั้งเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถเฉพาะทางและพนักงานในส่วนบริการต่าง ๆ เช่น พนักงานทำความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ดังนั้น การเปิดดำเนินการโครงการนอกจากจะทำให้เศรษฐกิจของชุมชนดีขึ้นจากการค้าขายสินค้าต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังเป็นการเพิ่มแหล่งจ้างงานให้แก่ประชาชนบางส่วน ทั้งผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง

ทั้งนี้ จากเกณฑ์ในการคัดเลือกสถานที่ตั้งของโครงการทั้งหมดที่กล่าวมาในข้างต้น จะพบว่าบริเวณที่ตั้งโครงการมีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบครัน รวมถึงตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและแหล่งเศรษฐกิจที่มีความต้องการที่พักอาศัย ซึ่งมีความสะดวกสบายในการเดินทางเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 จำกัด จึงได้เลือกบริเวณดังกล่าวเป็นที่ตั้งโครงการ Chapt Samliam

1.5 แนวทางเลือกในการพัฒนาโครงการ

โครงการได้ใช้หลักแนวความคิดในการออกแบบ ประกอบด้วย แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว แนวความคิดเรื่องมุมมองจากอาคาร แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ แนวความคิดเรื่องทางสัญจร และแนวคิดเรื่องมุมมองจากภายนอก โดยแบ่งออกเป็น 3 ทางเลือก ซึ่งในแต่ละข้อมีการให้คะแนน โดยมีช่วงคะแนนตั้งแต่ 1-5 คะแนน โดย

1 หมายถึง น้อยมาก

2 หมายถึง น้อย

3 หมายถึง ปานกลาง

4 หมายถึง ดี

5 หมายถึง ดีมาก

ทั้งนี้ เมื่อทำการประเมินตามเกณฑ์ให้คะแนนแต่ละข้อ แล้วนำผลรวมของคะแนนดังกล่าวใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกรูปแบบทางเลือกในการดำเนินโครงการ โดยโครงการเลือกแนวทางเลือกที่ 1 ที่ให้คะแนนรวมสูงมากที่สุด (คะแนนรวม 21 คะแนน) แสดงรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 และแสดงแนวทางการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของแต่ละทางเลือกในการพัฒนาโครงการดังแสดงในรูปที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 สรุปคะแนนแนวความคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆ ของแต่ละแนวทางเลือก

แนวความคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
1. แนวความคิดเรื่องพื้นที่จอดรถ	5	3	2
2. แนวความคิดเรื่องพื้นที่สีเขียว	4	4	5
3. แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ	5	5	3
4. แนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	4	1	5
5. แนวคิดเรื่องมุมมองจากภายในอาคาร	3	5	4
รวม	21	18	19

ตารางที่ 1.5-2 การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ




แนวคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
1. แนวความคิดเรื่องพื้นที่จอดรถ	มีจำนวนที่จอดรถ 81 คัน คิดเป็น 41% ของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งมากกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)	มีจำนวนที่จอดรถ 64 คัน คิดเป็น 36% ของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งใกล้เคียงกับคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน (แนวความคิดนี้ได้ 3 คะแนน)	มีจำนวนที่จอดรถ 48 คัน มากกว่าจำนวนที่กฎหมายบังคับไว้ คิดเป็น 23% ของห้องพักอาศัยในโครงการ ซึ่งน้อยกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน (แนวความคิดนี้ได้ 2 คะแนน)
2. แนวความคิดเรื่องพื้นที่สีเขียว	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และสวนพักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการโดยจัดอยู่ด้านหน้าและด้านข้างของอาคาร (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) สร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่านและจัดให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้เพื่อลดผลกระทบจากควรรณของโครงการให้กับอาคารข้างเคียง อีกทั้งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้าอาคารที่ช่วยลดความร้อนเข้าสู่อาคารจากทางดาดฟ้าได้อีกด้วย (แนวความคิดนี้ได้ 4 คะแนน)	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และสวนพักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการโดยจัดอยู่ด้านหน้าโครงการและด้านข้างของอาคาร (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) สร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่าน และจัดให้มีสวนกันระหว่างพื้นที่จอดรถกับอาคาร สร้างความเป็นส่วนตัวให้กับห้องพักอาศัยบริเวณชั้น 1 อีกทั้งออกแบบให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้เพื่อลดผลกระทบจากควรรณของโครงการให้กับอาคารข้างเคียง (แนวความคิดนี้ได้ 4 คะแนน)	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และพื้นที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการโดยจัดอยู่ด้านหน้าโครงการและด้านข้าง (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) รวมถึงพื้นที่สีเขียวบริเวณคอร์ทยาร์ดกลางอาคารขนาดใหญ่ จึงสามารถสร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่านและผู้พักอาศัยในโครงการ อีกทั้งจัดให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้เพื่อลดผลกระทบจากควรรณในโครงการให้กับอาคารข้างเคียง (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ)การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ



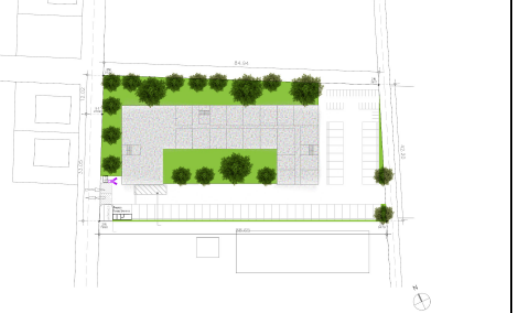
แนวคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
3. แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวแอล ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถรับแดดลมได้โดยตรง และห้องพักที่หันระเบียงทางทิศตะวันตก มีพื้นที่สีเขียวช่วยลดความร้อนที่สะท้อนเข้าสู่อาคารได้ (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวไอ ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถรับแดดลมได้ดี เนื่องจากอาคารมีลักษณะเปิดโล่งห้องพักส่วนใหญ่มีระเบียงหันทางทิศเหนือและใต้ ทำให้ลดความร้อนที่เข้าสู่อาคาร (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวยู ทำให้ห้องพักอาศัยบางส่วนบริเวณคอร์ทกลางไม่ได้รับแสงแดดเนื่องจากตัวอาคารมีการบดบังกัน และห้องพักที่มีระเบียงทางทิศตะวันตกที่ติดกับลานจอดรถทำให้รับความร้อนสะท้อนเข้าสู่อาคารได้โดยตรง (แนวความคิดนี้ได้ 3 คะแนน)
4. แนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมาร์ตน์ ความกว้างประมาณ 7 ม. ซึ่งค่อนข้างแคบ โดยมีแนวอาคารขนานกับถนนกว้างพอสมควรทำให้เกิดมุมมองสู่โครงการที่ชัดเจนและเพิ่มพื้นที่ชายที่ดีให้กับโครงการได้และการวางอาคารรูปตัวแอลเปิดคอร์ทด้านข้างฝั่งทิศเหนือ มุมมองจากถนนศรีมาร์ตน์มุ่งหน้ามาทางแยกถนนมิตรภาพจะรู้สึกเปิดโล่งและร่มรื่นเนื่องจากมีพื้นที่สีเขียวโอบล้อมอยู่ (แนวความคิดนี้ได้ 4 คะแนน)	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมาร์ตน์ ความกว้างประมาณ 7 ม. ซึ่งค่อนข้างแคบการวางอาคารมีลักษณะลึกเข้าไปเป็นรูปตัวไอจะทำให้ขาดมุมมองที่ดีเข้าสู่โครงการ และมุมมองจากภายนอกอาคารดูทึบตันเป็นกำแพงขนาดใหญ่ (แนวความคิดนี้ได้ 1 คะแนน)	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมาร์ตน์ ความกว้างประมาณ 7 ม. ซึ่งค่อนข้างแคบ โดยมีแนวอาคารขนานกับถนนกว้างพอสมควรทำให้เกิดมุมมองสู่โครงการที่ชัดเจนและเพิ่มพื้นที่ชายที่ดีให้กับโครงการได้และการวางอาคารรูปตัวยูเปิดคอร์ทด้านข้างฝั่งทิศใต้ (ทางแยกถนนมิตรภาพ) จะรู้สึกเปิดโล่งและร่มรื่นเนื่องจากมีพื้นที่สีเขียวโอบล้อมอยู่ (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ)การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

แนวคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
5. แนวคิดเรื่องมุมมองจากภายในอาคาร	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวแอลทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้ แต่ห้องพักทางทิศเหนือบางส่วนที่มุมมองจากอาคารจะมีรั้วสีเขียวบังตาจากลานจอดรถ (แนวความคิดนี้ได้ 3 คะแนน)	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวไอทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้ (แนวความคิดนี้ได้ 5 คะแนน)	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวยูทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้ แต่บริเวณคอร์ทกลางมีห้องพักอาศัยที่ประชันหน้าเข้าหากัน ทำให้ไม่ได้รับความเป็นส่วนตัว (แนวความคิดนี้ได้ 4 คะแนน)

	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
			
แนวคิดเรื่องที่จอดรถ	จำนวนที่จอดรถ 81 คัน คิดเป็น 41% ของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งมากกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน	จำนวนที่จอดรถ 64 คัน คิดเป็น 36% ของจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งใกล้เคียงกับคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน	จำนวนที่จอดรถ 48 คัน มากกว่าจำนวนที่กฎหมายบังคับไว้ คิดเป็น 23% ของห้องพักอาศัยในโครงการ ซึ่งน้อยกว่าคู่แข่งในระดับราคาเดียวกัน
เกณฑ์ให้คะแนนจากสัดส่วนที่จอดรถต่อผู้พักอาศัย	5 คะแนน	3 คะแนน	2 คะแนน
แนวคิดเรื่องพื้นที่สีเขียว	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และสวนพักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการโดยจัดอยู่ด้านหน้าและด้านข้างของอาคาร (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) สร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่าน และจัดให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้ เพื่อลดผลกระทบจากควันรถของโครงการให้กับอาคารข้างเคียง อีกทั้งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้าอาคารที่ช่วยลดความร้อนเข้าสู่อาคารจากทางดาดฟ้าได้อีกด้วย	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และสวนพักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการโดยจัดอยู่ด้านหน้าโครงการและด้านข้างของอาคาร (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) สร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่าน และจัดให้มีสวนกันระหว่างพื้นที่จอดรถกับอาคาร สร้างความเป็นส่วนตัวให้กับห้องพักอาศัยบริเวณชั้น 1 อีกทั้งออกแบบให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้เพื่อลดผลกระทบจากควันรถของโครงการให้กับอาคารข้างเคียง	จัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้และพื้นที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยในโครงการ จัดอยู่ด้านหน้าโครงการและด้านข้าง (ทิศตะวันออก ทิศเหนือ) รวมถึงพื้นที่สีเขียวบริเวณคอร์ทยกกลางอาคารขนาดใหญ่ จึงสามารถสร้างทัศนวิสัยที่ดีสำหรับผู้สัญจรผ่านและผู้พักอาศัยในโครงการ อีกทั้งจัดให้มีรั้วสีเขียวตลอดแนวฝั่งทิศใต้ เพื่อลดผลกระทบจากควันรถในโครงการให้กับอาคารข้างเคียง
เกณฑ์ให้คะแนนจากทัศนวิสัยโดยรวมและการผลกระทบกับอาคารข้างเคียง	4 คะแนน	4 คะแนน	5 คะแนน
เรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวแอล ห้องพักส่วนใหญ่สามารถรับแดดลมได้อย่างทั่วถึง และห้องพักที่หันระเบียงทางทิศตะวันตก มีพื้นที่สีเขียวช่วยลดความร้อนที่สะท้อนเข้าสู่อาคารได้	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวไอ ห้องพักส่วนใหญ่สามารถรับแดดลมได้ดีเนื่องจากอาคารมีลักษณะเปิดโล่ง ห้องพักส่วนใหญ่มีระเบียงหันทางทิศเหนือและใต้ ทำให้อาคารลดความร้อนที่เข้าสู่อาคาร	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวยู ทำให้ห้องพักอาศัยบางส่วนบริเวณคอร์ทยกกลางไม่ได้รับแสงแดดเนื่องจากตัวอาคารมีการบดบังกัน และห้องพักที่มีระเบียงทางทิศตะวันตกที่ติดกับลานจอดรถ ทำให้รับความร้อนสะท้อนเข้าสู่อาคารได้โดยตรง
เกณฑ์ให้คะแนนจากการรับแดดลมและการลดความร้อนสะท้อนเข้าสู่อาคาร	5 คะแนน	5 คะแนน	3 คะแนน

รูปที่ 1.5-1 มั่งเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของแนวทางเลือกรูปแบบโครงการ

	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
			
แนวคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมารรัตน์ ความกว้างประมาณ 7ม. ซึ่งค่อนข้างแคบ โดยมีแนวอาคารขนานกับถนนกว้างพอสมควร ทำให้เกิดมุมมองสู่โครงการที่ชัดเจนและเพิ่มพื้นที่ขายที่ดีให้กับโครงการได้ และการวางอาคารรูปตัวแอล เปิดคอร์ทด้านข้างฝั่งทิศเหนือ มุมมองจากถนนศรีมารรัตน์มุ่งหน้ามาทางแยกถนนมิตรภาพ จะรู้สึกเปิดโล่ง และร่มรื่นเนื่องจากมีพื้นที่สีเขียวโอบล้อมอยู่	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมารรัตน์ ความกว้างประมาณ 7ม. ซึ่งค่อนข้างแคบ การวางอาคารมีลักษณะลึกเข้าไปเป็นรูปตัวไอ จะทำให้ขาดมุมมองที่ดีเข้าสู่โครงการ และมุมมองจากภายนอกอาคารดูทึบตันเป็นกำแพงขนาดใหญ่	ลักษณะพื้นที่ดินโครงการหันด้านแคบติดถนนศรีมารรัตน์ ความกว้างประมาณ 7ม. ซึ่งค่อนข้างแคบ โดยมีแนวอาคารขนานกับถนนกว้างพอสมควร ทำให้เกิดมุมมองสู่โครงการที่ชัดเจนและเพิ่มพื้นที่ขายที่ดีให้กับโครงการได้ และการวางอาคารรูปตัวยู เปิดคอร์ทด้านข้างฝั่งทิศใต้(ทางแยกถนนมิตรภาพ) จะรู้สึกเปิดโล่ง และร่มรื่นเนื่องจากมีพื้นที่สีเขียวโอบล้อมอยู่
เกณฑ์ให้คะแนนจากมุมมองภายนอกเข้าสู่โครงการและความร่มรื่น	4 คะแนน	1 คะแนน	5 คะแนน
แนวคิดเรื่องมุมมองจากอาคาร	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวแอล ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้ แต่ห้องพักทางทิศเหนือบางส่วนที่มุมมองจากอาคารจะมีรั้วสีเขียวบังตาจากลานจอดรถ	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวไอ ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้	การจัดวางอาคารเป็นรูปตัวยู ทำให้ห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวในโครงการและพื้นที่โดยรอบได้ แต่บริเวณคอร์ทกลางมีห้องพักอาศัยที่ปะขนหน้าเข้าหากัน ทำให้ไม่ได้รับความเป็นส่วนตัว
เกณฑ์ให้คะแนนจากมุมมองภายในโครงการและความเป็นส่วนตัว	3 คะแนน	5 คะแนน	4 คะแนน
ผลรวม	21 คะแนน	18 คะแนน	19 คะแนน

รูปที่ 1.5-1 ผังเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของแนวทางเลือกรูปแบบโครงการ (ต่อ)

1.6 แนวคิดในการพัฒนาโครงการ

จากแนวทางเลือกทั้ง 3 แนวทางเลือกที่กล่าวมาในข้างต้น พบว่า แนวทางเลือกที่ 1 สามารถตอบสนองความต้องการของโครงการได้ดีที่สุด โดย ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 ได้นำแนวทางเลือกดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการ Chapt Samliam มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยแต่ละอาคารมีระดับความสูงเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุด 196 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,655 ตารางเมตร สำหรับการออกแบบลักษณะทางสถาปัตยกรรมของตัวอาคารโครงการ ซึ่งทางโครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารมีลักษณะเป็นอาคารแบบสมัยใหม่ (Modern) โดยเน้นความหรูหราและทันสมัยเมื่อมองเข้ามาจากภายนอกโครงการ ส่วนสีของตัวอาคารทางโครงการได้เลือกใช้สีเทาขาว เพื่อให้ตัวอาคารของโครงการกลมกลืนกับสภาพธรรมชาติโดยรอบที่เป็นย่านชุมชนที่พักอาศัย ภาพจำลองลักษณะของอาคารโครงการแสดงรายละเอียดดังแสดงในรูปที่ 1.6-1

นอกจากนี้การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมของโครงการ ได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวในบริเวณพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร และบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร โดยออกแบบเป็นการออกแบบร่วมสมัยที่คำนึงถึงสภาพอากาศร้อนชื้น (Modern Tropical Style) ที่เหมาะกับภูมิอากาศของประเทศไทย เลือกใช้ชนิดของพรรณไม้ที่มีต้นและใบโทนสีเขียวเพื่อให้มีความรู้สึกมีความร่มรื่น โปร่งสบาย และมีความสวยงาม พร้อมทั้งจัดให้มีสระว่ายน้ำ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการสามารถใช้พื้นที่เพื่อการพักผ่อนและสันทนาการได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังช่วยให้โครงการมีความสวยงามลดผลกระทบทางภูมิทัศน์เมื่อมองจากภายนอกโครงการได้อีกด้วย ภาพจำลองการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมของโครงการทั้งพื้นดินและดาดฟ้าแสดงรายละเอียดดังแสดงในรูปที่ 1.6-2 และ รูปที่ 1.6-3 ตามลำดับ



รูปที่ 1.6-1 ภาพจำลองลักษณะอาคารโครงการ Chapt Samliam



รูปที่ 1.6-2 ภาพจำลองภูมิสถาปัตยกรรม (พื้นดิน) โครงการ Chapt Samliam



รูปที่ 1.6-3 ภาพจำลองภูมิสถาปัตยกรรม (ดาดฟ้า) โครงการ Chapt Samliam

1.7 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) ศึกษาที่ตั้งและรายละเอียดของโครงการ รายละเอียดการดำเนินงานของโครงการ แบบทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม
- 2) ศึกษาสภาพแวดล้อมปัจจุบันของโครงการและพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการทั้งในช่วงของการก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินการโครงการ
- 3) ประเมินผลกระทบจากการดำเนินงานของโครงการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิตทั้งในช่วงของการก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินการโครงการ
- 4) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อชุมชนข้างเคียงตามสถานการณ์ในปัจจุบัน ทั้งในช่วงของการก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินการโครงการ
- 5) กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการยืนยันว่ามาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ดำเนินการไปนั้น สามารถรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ข้างเคียงได้จริงหรือไม่

1.8 ขั้นตอนการดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงาน

1) รวบรวมข้อมูลรายละเอียดในการดำเนินงานของโครงการ พร้อมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ข้อมูล 2 ส่วน คือ

ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลจากการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ซึ่งมีการเก็บตัวอย่างในภาคสนามประกอบ

ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลจากการรวบรวมข้อมูลทางด้านเอกสารและงานวิจัยจากส่วนราชการ ส่วนท้องถิ่น และเอกสารวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) ข้อมูลรายละเอียดโครงการ ได้แก่

- ประเภทและขนาดโครงการ
- ลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคาร
- น้ำใช้สำหรับโครงการ
- การระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย
- การจราจร
- การกำจัดมูลฝอย
- การใช้ไฟฟ้า
- การรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย
- การดำเนินการก่อสร้างโครงการ
- สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะในพื้นที่โครงการ

(2) ข้อมูลสภาพแวดล้อมในปัจจุบันทั้ง 4 ด้าน คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- หน่วยงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานอนุญาต
- สำนักงานประปา สำนักงานไฟฟ้า
- กรมแผนที่ทหาร กรมทางหลวง กรมอุตุนิยมวิทยา

2) รวบรวมข้อมูลทรัพยากรสิ่งแวดล้อมจากการสำรวจภาคสนาม หลังจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการศึกษา ได้แก่

(1) ลักษณะภูมิประเทศ

(2) ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการ

(4) สภาพสังคมและเศรษฐกิจ

3) วิเคราะห์สถานการณ์ปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ศึกษา และประเมินผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลจากการสำรวจภาคสนามที่ได้รับรวบรวมไว้

4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ รวมทั้งกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5) จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณารายงาน ฯ ต่อไป

สรุปแผนการศึกษาและจัดทำกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการเขปัท ศรีฐาน 1 (Chapt Samliam) ของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 โดยมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 สรุประยะเวลาการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบลิ่งแวดล้อมโครงการแซปท์ สามเหลี่ยม (Chapt Samliam) ของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 2003

ขั้นตอนการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ม.ค. 2566				ก.พ.2566				มี.ค. 2566				เม.ย. 2566				พ.ค. 2566				มิ.ย. 2566				ก.ค. 2566				ส.ค. 2566				ก.ย. 2566				ต.ค. 2566				พ.ย. 2566				ธ.ค. 2566				ม.ค. 2567			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4								
1. การศึกษารายละเอียดโครงการ																																																				
1.1 รายละเอียด ประเภท และขนาดโครงการ					x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x																																			
1.2 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ							x	x																																												
1.3 ตรวจสอบข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง					x	x	x	x	x	x	x	x	x																																							
1.4 ระบบสาธารณูปโภค ระบบสุขาภิบาล พื้นที่สีเขียว ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบป้องกันอัคคีภัย									x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x																														
2. การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา																																																				
2.1 การวางแผนการจัดทำรายงานฯ							x	x																																												
2.2 การวางแผนศึกษาการมีส่วนร่วมของประชาชน									x	x	x	x																																								
- การประชาสัมพันธ์โครงการ						x																																														
- การสำรวจความคิดเห็น ครั้งที่ 1 (PP1)									x	x																																										
- การสำรวจสภาพเศรษฐกิจสังคม													x	x																																						
- การประชาสัมพันธ์ร่างผลการศึกษาและร่างมาตรการ																				x																																
- การสำรวจความคิดเห็น ครั้งที่ 2																							x	x																												
3. การศึกษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน																																																				
3.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ					x	x	x	x	x	x	x			x	x	x									x	x																										
3.2 สํารวจข้อมูลภาคสนาม																				x	x	x	x	x																												
4. รวบรวมข้อมูลและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม															x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x																					
5. จัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ																				x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x											
6. จัดทำเล่มรายงาน ฯ																			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x													

ที่มา : มหาวิทยาลัยขอนแก่น, พฤศจิกายน 2566