

บทคัดย่อ

โครงการ วิว สราญ เป็นโครงการโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ ตั้งอยู่ที่ ถนนเทศบาล 2 แยกเข้า โรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี โดย บริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ได้เช่าที่ดินของบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) ขนาด 4-2-01.69 ไร่ หรือ 7,206.76 ตารางเมตร ซึ่งภายในพื้นที่เช่าดังกล่าวปัจจุบันมีอาคารเดิมตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น โดยจะมีการดัดแปลงอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร ดังกล่าว (Renovate) และนำมาเป็นส่วนประกอบของโครงการต่อไป

เมื่อเปิดดำเนินการในอนาคตจะมีจำนวนห้องพักสำหรับให้บริการรวม 41 ห้อง พื้นที่ใช้สอยภายใน อาคารรวม 4,733 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น (Renovate) จำนวน 36 ห้อง อาคาร สโมสรสูง 2 ชั้น (Renovate) และมีการก่อสร้างอาคารเพิ่ม ได้แก่ Pool Villa แบบที่ 1 สูง 1 ชั้น 1 อาคาร, 1 key Pool Villa แบบที่ 2 สูง 1 ชั้น 4 อาคาร, 4 key อาคารพักขยะ และสระว่ายน้ำส่วนกลาง พร้อมระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ พื้นที่จอดรถยนต์ 47 คัน (ในที่นี้จัดเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 3 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 9 คัน ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบาย น้ำ ระบบป้องกันอัคคีภัย และพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 พบว่า ตั้งอยู่ บริเวณหมายเลข 1.7 (พื้นที่สีชมพู) ถูกระบุให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรม ถือเป็นพาณิชยกรรมประเภทหนึ่งจึงเป็นการใช้ที่ดินเพื่อ กิจกรรมหลักในที่ดินหมายเลขดังกล่าว ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของ ผังเมืองที่มีผลบังคับใช้ในบริเวณพื้นที่โครงการ

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 141 ตอนพิเศษ 4ง วันที่ 5 มกราคม 2567 ระบุให้ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วย โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป (ลำดับที่ 30) ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และนำเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการดำเนินโครงการก่อนจะดำเนินการใน ขั้นตอนต่อไป

และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2561 ข้อ 3 กรณีโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่จะมีการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารหรือขยายโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการจนทำให้ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานตามที่กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 1 ทั้งนี้ ปัจจุบันประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฉบับดังกล่าวได้ขยายระยะเวลาการบังคับต่อไปอีก 2 ปี นับแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป บริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการได้ตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอ็น. เอส. คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยเสนอรายงานฯ ในชั้นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร และขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

สำหรับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แบ่งการศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต จากการศึกษาพบว่าผลกระทบด้านบวก จะอยู่ในรูปของการตอบสนองความต้องการที่พิกสำหรับนักท่องเที่ยว ส่วนผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านลบส่วนใหญ่จะเกิดในช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้างอาคาร อันเป็นผลกระทบระยะสั้น ได้แก่ ผลกระทบด้านฝุ่นละออง ผลกระทบด้านเสียงและแรงสั่นสะเทือน และผลกระทบต่อสุนทรียภาพ

การดำเนินโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบทั้งด้านบวก (ผลดี) และด้านลบ (ผลเสีย) โดยผลกระทบด้านลบจำเป็นต้องมีมาตรการในการป้องกันและแก้ไข เพื่อลดระดับความรุนแรงของผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ พร้อมกันนี้จะต้องมีมาตรการในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการติดตามตรวจสอบผลกระทบของการดำเนินโครงการที่อาจจะก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อม และใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป ดังรายละเอียดที่จะนำเสนอในรายงานฯ