

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มา วัตถุประสงค์ และเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

จังหวัดเพชรบุรี เป็นจังหวัดหนึ่งในประเทศไทยที่มีแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติที่สวยงาม และมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญหลายแห่ง เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวที่นิยมธรรมชาติ ซึ่งหาดเจ้าสำราญเป็นสถานที่พักตากอากาศอีกแห่งหนึ่งที่มีชื่อเสียง มีภูมิประเทศที่งดงาม น้ำทะเลใส หาดทรายขาว รวมทั้งอากาศที่บริสุทธิ์ นอกจากนี้ ในจังหวัดเพชรบุรียังมีสถานที่ท่องเที่ยวอื่นๆ เช่น หาดชะอำ พระราชนิเวศน์มฤคทายวัน วนอุทยานเขานางพันธุรัต วนอุทยานชะอำ ซึ่งล้วนเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ รวมทั้งยังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่ใกล้เคียงอีกหลายแห่ง เช่น เขาวิ้ง เขาหลวง และหัวหิน

จากเหตุผลดังกล่าว บริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ จึงได้เช่าที่ดินบริเวณหาดเจ้าสำราญ ขนาดพื้นที่ 4-2-01.69 ไร่ หรือ 7,206.76 ตารางเมตร ของบริษัท ไทรมณนาคม จำกัด (มหาชน) มาใช้ในการดำเนินโครงการ วิลล่า สราญ เป็นโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ ตั้งอยู่ที่ ถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรม ทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี (ภาพที่ 1.1) ปัจจุบันภายในพื้นที่เช่าดังกล่าวมีอาคารเดิมตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสร สูง 2 ชั้น (แบบของอาคารที่มีอยู่เดิมในพื้นที่เช่าแสดงในภาคผนวกที่ 2 ส่วนที่ 1) แต่เนื่องจากอาคารที่มีอยู่ เดิมนั้นได้ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนปี พ.ศ. 2537 ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่จะยกฐานะของหน่วยงานอนุญาโตมาเป็น เทศบาลตำบลหาดเจ้าสำราญ ทำให้ไม่สามารถสืบหาใบอนุญาตก่อสร้างและแบบแปลนของอาคารเดิมทั้ง 2 อาคารที่ได้รับอนุญาตเพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบในการดำเนินการได้ จากเหตุผลดังกล่าวบริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ จึงได้จัดทำรายงานการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่มีอยู่เดิมทั้ง 2 อาคาร และรับรองรายงานโดยวิศวกรโยธา เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาก่อนทำการดัดแปลงอาคาร/ เปลี่ยนการใช้อาคาร (Renovate) เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการต่อไป (รายงานการตรวจสอบความมั่นคง แข็งแรงของอาคารแสดงในภาคผนวกที่ 10)

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 (อาคารละ 1 key รวม 4 key) อาคารพักขยะ และสระว่ายน้ำ น้ำส่วนกลาง (แบบของอาคารที่ใช้ในการดำเนินโครงการ วิลล่า สราญ แสดงในภาคผนวกที่ 2 ส่วนที่ 2) พร้อม ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ พื้นที่จอดรถยนต์ 47 คัน (ในที่นี้จัดเป็นที่จอดรถ สำหรับผู้พิการ 3 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 9 คัน ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบ ระบายน้ำ ระบบป้องกันอัคคีภัย และพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

ทั้งนี้ จากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ที่ระบุให้ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป (ลำดับที่ 30) ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการดำเนินโครงการก่อนจะดำเนินการใน ขั้นตอนต่อไป

และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการ คัดกรองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัด เพชรบุรี และอำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2561 ข้อ 3 กรณีโครงการหรือกิจการ หรือการดำเนินการที่จะมีการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารหรือขยายโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการ จนทำให้ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานตามที่ กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 1 ทั้งนี้ ปัจจุบันประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฉบับ ดังกล่าวได้ขยายระยะเวลาการบังคับต่อไปอีก 2 ปี นับแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป

บริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการได้ตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น จึงได้ มอบหมายให้บริษัท เอ็น. เอส. คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามใบอนุญาตเลขที่ 17/2565 เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมของ โครงการ โดยเสนอรายงานฯ ในชั้นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร และขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่ คัดกรองสิ่งแวดล้อม จังหวัดเพชรบุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป



พื้นที่โครงการ วิว สราญ

ตั้งอยู่ที่ ถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) ตำบลหาดเจ้าสำราญ อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี

ภาพที่ 1.1	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ วิว สราญ	
------------	--------------------------------	--

1.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

1.2.1 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

บริษัท โคบีอ็อกซ์ จำกัด มีนโยบายในการเช่าที่ดินของบริษัท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) มาใช้ในการดำเนินโครงการเป็นโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ ในชื่อ “โครงการ วิว สราญ” ทั้งนี้ ภายในพื้นที่เช่าดังกล่าวปัจจุบันมีอาคารเดิมตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น ซึ่งจะมีการดัดแปลงอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว (Renovate) และนำมาเป็นส่วนประกอบของโครงการต่อไป โดยโครงการตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลหาดเจ้าสำราญที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากอยู่ติดถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) ที่เชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3177 ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักที่ใช้ติดต่อภายในอำเภอเมืองเพชรบุรี และตั้งอยู่ไม่ห่างจากหาดเจ้าสำราญ (ระยะห่างจากแนวชายฝั่งประมาณ 183 เมตร) จึงมีทำเลที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเป็นโรงแรม/สถานที่พักตากอากาศเพื่อการพักผ่อนของนักท่องเที่ยวที่เข้ามาใช้บริการ

โดยในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการได้พิจารณาเลือกพื้นที่จาก 5 ปัจจัย ประกอบด้วย

1) **ลักษณะภูมิประเทศ** เป็นพื้นที่ราบ ภายในพื้นที่โครงการปัจจุบันมีอาคารเดิมตั้งอยู่ เป็นอาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น ซึ่งจะมีการดัดแปลงอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว (Renovate) มาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการโรงแรม โดยพื้นที่โครงการมีระดับความสูงระดับใกล้เคียงกับถนนสาธารณะที่อยู่ทางด้านหน้า และไม่แตกต่างจากพื้นที่โดยรอบ จึงมีความสะดวกและเหมาะสมในการดัดแปลง/ก่อสร้างเป็นโครงการโรงแรม รวมถึงมีความสะดวกต่อการขนส่งวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง อีกทั้งยังตั้งอยู่ไม่ห่างจากชายหาดเจ้าสำราญ ดังนั้น บริเวณพื้นที่โครงการจึงมีศักยภาพสูงในการพัฒนาเป็นโครงการโรงแรม เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

2) **การคมนาคม** สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการด้วยรถยนต์ส่วนตัวได้อย่างสะดวก โดยใช้เวลาไม่นานนักหากเดินทางมาจากกรุงเทพมหานคร (ใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง 30 นาที) ซึ่งถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) ที่เชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3177 ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักที่ใช้ติดต่อภายในอำเภอเมืองเพชรบุรี และเชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 หรือถนนเพชรเกษม

3) **การใช้ประโยชน์โดยรวม** สภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งโครงการ ต้องเหมาะสมต่อการท่องเที่ยวและการพักอาศัย ไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวน หรือเป็นอันตรายต่อผู้เข้ามาใช้บริการภายในโครงการและชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียง

จากการสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ ในระยะ 100 เมตร จากพื้นที่โครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มีสภาพเป็นสถานที่พักตากอากาศ ประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร ดังนั้น การพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมบนที่ดินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวที่มีการกระจายตัวของโรงแรม อยู่ตามแนวถนนสายหลัก ใกล้เคียงกับแนวชายหาดเจ้าสำราญ

4) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค จะต้องเพียงพอต่อความต้องการของผู้เข้ามาใช้บริการ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณเทศบาลตำบลหาดเจ้าสำราญ ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่พัฒนาเป็นโรงแรมและรีสอร์ทหลายแห่ง ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในปัจจุบันมีความพร้อมในการรองรับการขยายของพื้นที่ต่อไปในอนาคต เช่น ระบบไฟฟ้า การประปา การจัดการมูลฝอย และการระบายน้ำ ไว้ให้ความสะดวกกับประชาชนในพื้นที่อย่างเป็นระบบ

5) ความสอดคล้องกับผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะต้องเป็นบริเวณที่ผังเมือง มีข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารโรงแรมได้

- จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 พบว่า ตั้งอยู่บริเวณหมายเลข 1. 7 (พื้นที่สีชมพู) ถูกระบุให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรม ถือเป็นพาณิชยกรรมประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจการหลักในที่ดินหมายเลขดังกล่าว

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอยายาย อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ ปัจจุบันประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฉบับดังกล่าวได้ขยายระยะเวลาการบังคับต่อไปอีก 2 ปี นับแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นต้นไป พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ตำบลหาดเจ้าสำราญ จากการตรวจสอบพบว่า การดำเนินการของโครงการสอดคล้องและไม่ขัดกับข้อกำหนดดังกล่าว

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของผังเมืองที่มีผลบังคับใช้ในบริเวณพื้นที่โครงการ รวมถึงไม่ขัดกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากปัจจัยทั้ง 5 ข้อที่กล่าวไว้ข้างต้น โครงการ วิว สราญ จึงมีความสอดคล้อง และเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ

1.2.2 เหตุผลในการเลือกดำเนินโครงการเป็นโรงแรม

1) ความคุ้มค่าในการลงทุน

เนื่องจากหาดเจ้าสำราญเป็นหาดที่มีความสวยงามอยู่ใกล้กับอำเภอเมืองเพชรบุรี และอยู่ไม่ห่างจากอำเภอชะอำ ซึ่งมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามและน่าสนใจที่ได้รับความนิยม สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศได้เป็นอย่างดี การพัฒนาโครงการเป็นโรงแรมที่เป็นทางเลือกใหม่ให้กับลูกค้าที่ต้องการที่พักในลักษณะของโรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ เพื่อการพักผ่อนที่มีให้เลือกทั้งในรูปแบบของอาคารโรงแรมและบ้านพักแบบ Pool villa ดังนั้น การออกแบบโครงการในรูปแบบนี้จึงเหมาะสมและคาดว่าจะมีความคุ้มค่าในการลงทุน

2) ตอบสนองความต้องการของลูกค้า

เพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และเป็นทางเลือกใหม่ให้กับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่สนใจ และอยากมีที่พักค้างคืนในสถานที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การคมนาคมเข้าถึงสะดวก อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยว มีความเป็นส่วนตัวเหมาะแก่การพักผ่อน และสามารถเดินทางไปท่องเที่ยวหรือใช้จ่ายใช้สอยบริเวณโดยรอบได้สะดวกรวดเร็ว

1.2.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านพื้นที่เช่าที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่มีอาคารเดิมตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น ซึ่งทางผู้พัฒนาโครงการมีความประสงค์จะดัดแปลง/เปลี่ยนการใช้อาคาร (Renovate) เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบของโครงการ สำหรับพื้นที่ว่างตอนกลางระหว่างอาคารที่มีอยู่เดิมนั้นผู้พัฒนาโครงการประสงค์จะสร้าง Pool Villa เพิ่มเพียง 5 หลัง ดังนั้น รูปแบบของทางเลือกในการดำเนินโครงการจึงจำกัดเพียง 2 ทางเลือกเท่านั้น โดยแต่ละทางเลือกออกแบบการวางตัวของอาคารไม่แตกต่างกันมากนัก (ดูภาพที่ 1.2.3 ประกอบ)

อย่างไรก็ตาม ในการประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการนั้น ทางบริษัทที่ปรึกษาได้ทำการประเมินปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ โดยได้เปรียบเทียบข้อดี - ข้อเสีย และประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโครงการ จากทางเลือกในการดำเนินโครงการพิจารณาจากแนวความคิดในด้านต่างๆ ดังนี้

1. แนวความคิดในการวางผังอาคาร : ทางเลือกที่ 1 มีการวางผังที่อำนวยความสะดวกต่อการเข้าถึงพื้นที่ส่วนต่างๆ ที่อยู่ทางด้านในของโครงการมากกว่า และยังออกแบบให้มีเส้นทางบริการไปยังพื้นที่ Pool Villa หลังต่างๆ จึงสะดวกและเหมาะสมต่อการจัดการมากกว่าทางเลือกที่ 2 ประกอบกับทางเลือกที่ 1 ออกแบบให้ตำแหน่งของสระว่ายน้ำของ Pool Villa แต่ละหลังมีความเป็นส่วนตัวต่อผู้ใช้บริการมากกว่า จึงให้คะแนนทางเลือกที่ 1 มากกว่า

2. แนวความคิดในการวางผังอาคารรับแดด และลม : ทางเลือกที่ 1 มีการวางผังของอาคารที่สร้างใหม่ (Pool Villa) แต่ละหลังให้อยู่ในแนวที่รับแดด และลมที่พัดผ่านในทิศทางลมหลัก (ลมจากทิศใต้) ได้ดีกว่าทางเลือกที่ 2 จึงให้คะแนนทางเลือกที่ 1 มากกว่า

3. แนวความคิดในการวางผังจราจร : ทั้ง 2 ทางเลือกมีการจัดผังจราจรไม่แตกต่างกันจึงให้คะแนนเท่ากัน โดยจัดระบบจราจรในพื้นที่ส่วนหน้าเป็นแบบ Two Way ส่วนทางด้านในบริเวณหน้าอาคารสโมสรเป็นแบบ One Way โดยจัดที่กลับรถไว้ในบริเวณดังกล่าว 1 แห่ง สำหรับที่จอดรถยนต์จัดไว้ในจุดต่างๆ กระจายอยู่ตามเส้นทางวิ่งของรถยนต์

4. แนวความคิดในการออกแบบพื้นที่สีเขียว : ทางเลือกที่ 1 ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่าทางเลือกที่ 2 โดยออกแบบให้ผู้มาใช้บริการสามารถเข้าถึงพื้นที่สีเขียวที่จัดไว้ได้อย่างสะดวก เน้นการปลูกไม้ยืนต้นเพื่อความร่มรื่นและเกิดประโยชน์ต่อผู้มาใช้บริการได้ดีกว่าจึงให้คะแนนทางเลือกที่ 1 มากกว่า

สรุป : ทางเลือกที่ 1 (19 คะแนน) ได้คะแนนรวมจากการประเมินความเหมาะสมของทางเลือกในการออกแบบโครงการมากกว่าทางเลือกที่ 2 (16 คะแนน) (ดูภาพที่ 1.2 ประกอบ) โดยให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัว ความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ต่างๆ ของผู้ใช้บริการ และความสะดวกต่อการให้บริการมากกว่าทางเลือกที่ 2 นอกจากนี้ ทางเลือกที่ 1 ยังสามารถจัดพื้นที่สีเขียวที่เน้นการปลูกไม้ยืนต้นได้มากกว่าจึงเหมาะแก่การพักผ่อนมากที่สุด ดังนั้น บริษัท โคบีออกซ์ จำกัด จึงดำเนินโครงการตามที่ได้ออกแบบไว้ในทางเลือกที่ 1 โดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ใช้บริการมากที่สุด และเกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและพื้นที่บริเวณข้างเคียงน้อยที่สุด

นอกจากนี้ ในการประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ โดยคำนึงถึงผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการสู่สภาพแวดล้อมภายนอก และจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลต่อการดำเนินโครงการ ดังนี้

(1) ในการวางแผนพัฒนาดำเนินโครงการ นอกจากต้องวิเคราะห์ตามข้อกำหนดกฎหมาย เงินทุน ตลอดจนตามความสะดวกในการปฏิบัติงานแล้ว อีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องนำมาวิเคราะห์ร่วมในการวางแผนดำเนินโครงการด้วยนั้น คือ สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการ ทั้งนี้ จะเป็นตัวกำหนดทางเลือกในการดำเนินโครงการทั้งในช่วงตัดแปลง/ก่อสร้างอาคาร และช่วงเปิดดำเนินการ

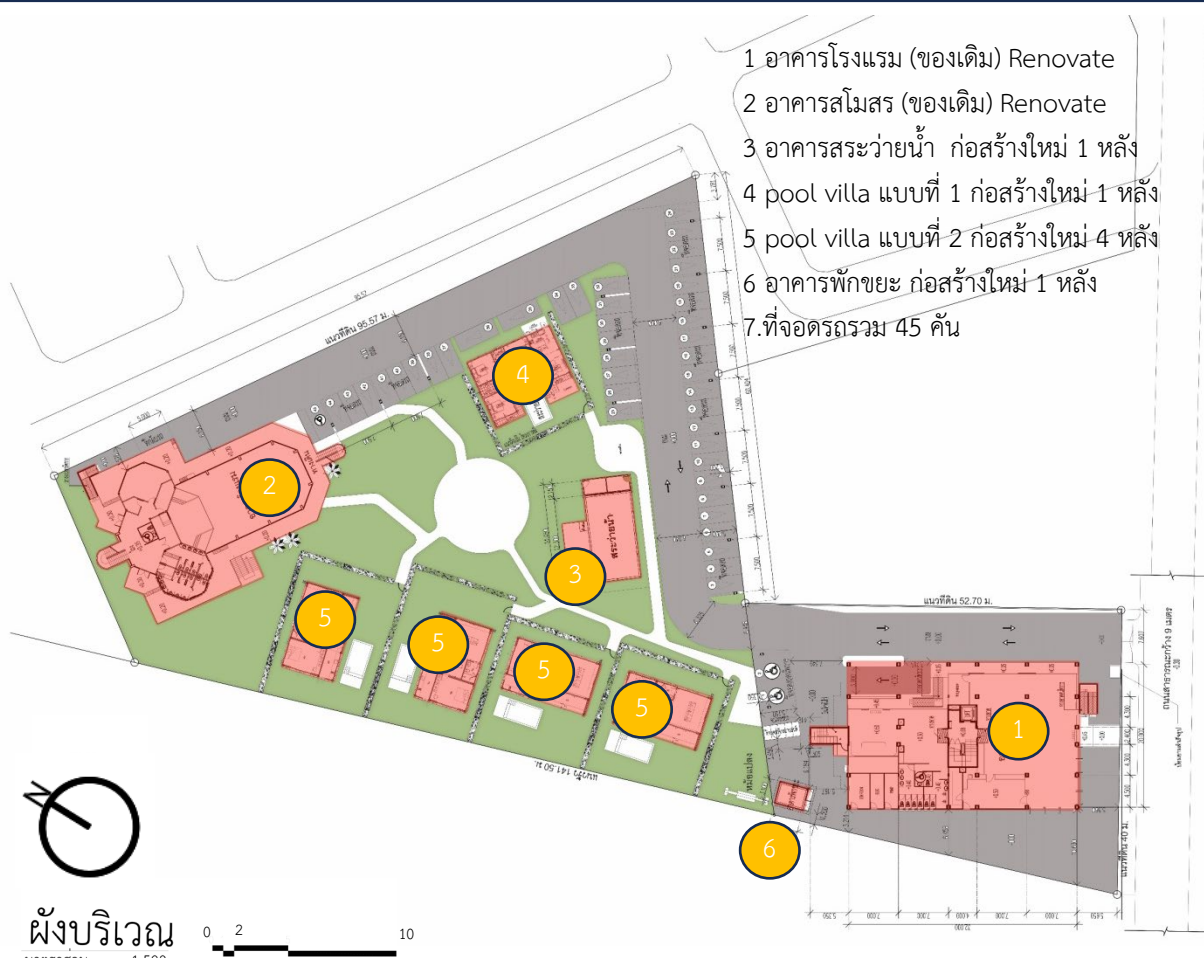
(2) ในการประเมินผลกระทบจากสภาพแวดล้อม ต้องประเมินทั้งผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการไปสู่สภาพแวดล้อมภายนอก และจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลต่อการดำเนินโครงการ ผลที่เกิดขึ้นจะนำไปสู่การกำหนดทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการ ทั้งนี้ จากการประเมินผลกระทบหลักที่สำคัญและส่งผลกระทบต่อพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียง แรงสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน การใช้น้ำ ทัศนียภาพ และการจราจร ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 1.2

แนวความคิดในการออกแบบ

ทางเลือกที่ 1



ทางเลือกที่ 2



แนวความคิดในการออกแบบ	คะแนนทางเลือกที่ 1	คะแนนทางเลือกที่ 2
1.แนวความคิดในการวางผังอาคาร	5	4
2.แนวความคิดในการวางผังอาคารรับแดดและลม	5	4
3.แนวความคิดในการวางผังจราจร	4	4
4.แนวความคิดในการพื้นที่สีเขียว	5	4
รวม	19	16

ภาพที่ 1.2.3 ทางเลือกในการดำเนินโครงการ วิว สราญ

ตารางที่ 1.2.3 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้าง		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการเปิดดำเนินโครงการ
1. คุณภาพอากาศ	<p>การดัดแปลง/ก่อสร้างอาคารก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพอากาศจากฝุ่นละอองจากการขุดเปิดหน้าดินเพื่อวางระบบสาธารณูปโภคและก่อสร้างฐานรากของอาคารเพิ่มเติม รวมถึงมลพิษจากเครื่องยนต์ และเครื่องจักรที่ใช้ในการดัดแปลง/ก่อสร้าง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง</p> <p>คาดว่ามลพิษทางอากาศจากการดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้างจะเกิดผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงในระดับปานกลาง ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษทางอากาศที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงดัดแปลง/ก่อสร้าง จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำหรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย</p>	<p>เมื่อเปิดดำเนินโครงการผลกระทบเรื่องคุณภาพอากาศ เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์/รถยนต์ที่เข้า-ออกโครงการ</p> <p>คาดว่ามลพิษทางอากาศจากการเปิดดำเนินโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงดำเนินการ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ</p>
2. เสียง	<p>การดัดแปลง/ก่อสร้างคาดว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยขึ้นอยู่กับกิจกรรมในการดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้างแต่ละช่วงกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวน ได้แก่ งานฐานราก งานโครงสร้าง (อาคารที่ก่อสร้าง</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษทางเสียงที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ หรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย</p>	<p>เมื่อเปิดดำเนินโครงการผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยรอบมีระดับไม่สูงนัก โดยกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดัง คือ การขัбыานพาหนะเข้า-ออกโครงการ (ซึ่งจะเข้า-ออกในระยะสั้นๆ) และเป็นระดับเสียงปกติในชีวิตประจำวัน</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษทางเสียงที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงดำเนินการ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ</p>

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 1)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้าง		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการเปิดดำเนินโครงการ
	เพิ่ม) และงานตกแต่งอาคารและเก็บงาน (ทั้งอาคารที่ดัดแปลงและอาคารที่ก่อสร้างเพิ่ม) เสียงดังจาการรถบรรทุก การขนถ่ายวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น โดยจะกระทบต่อพื้นที่โดยรอบโครงการ คาดว่าเสียงจากการดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้างจะเกิดผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบในระดับปานกลาง แต่มีผู้ได้รับผลกระทบรอบพื้นที่โครงการจำนวนไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม จะจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบฯ เพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้		คาดว่ามลพิษทางเสียงจากการเปิดดำเนินโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น	
3. แรงสั่นสะเทือน	การก่อสร้างรากฐานของอาคารเพิ่มเติมจะใช้วิธีการตอกเสาเข็ม โดยอาคารใกล้ที่สุดที่อาจได้รับผลกระทบจากขั้นตอนดังกล่าว ได้แก่ อาคารสำนักงานสถานีเคเบิลไต้มน้ำที่อยู่ทางทิศใต้ คาดว่าแรงสั่นสะเทือนจากการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมจะเกิดผลกระทบต่ออาคารดังกล่าวในระดับปานกลาง ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดของแรงสั่นสะเทือนที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ หรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย	การดำเนินโครงการเป็นโรงแรมเมื่อเปิดดำเนินโครงการคาดว่าจะไม่มีผลกระทบจากแรงสั่นสะเทือน	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดของแรงสั่นสะเทือนที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงดำเนินการ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ หรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 2)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้าง		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการเปิดดำเนินโครงการ
	ป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้			
4. การพังทลายของดิน	เนื่องจากปัจจุบันภายในพื้นที่โครงการได้ผ่านการปรับถมพื้นที่มานานแล้ว โดยมีกำแพงคอนกรีตล้อมรอบ และภายในพื้นที่เดิมมีอาคารตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น ซึ่งจะทำให้การดัดแปลง/เปลี่ยนการใช้อาคาร (Renovate) นำมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการต่อไป สำหรับการก่อสร้างอาคารเพิ่มจะมีเพียง Pool Villa สูง 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง อาคารพักขยะ และสระว่ายน้ำส่วนกลางเท่านั้น จึงคาดว่าจะการดัดแปลง/ก่อสร้างอาคารจะทำให้เกิดการพังทลายของดินต่อพื้นที่โดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้ผลกระทบต่อพื้นที่ที่อยู่โดยรอบอยู่ในระดับที่ยอมรับได้	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดของการพังทลายของดินที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำหรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย	เมื่อเปิดดำเนินโครงการจะมีพื้นที่ปกคลุมด้วยอาคารและพื้นที่จัดสวน พร้อมมีรั้วล้อมรอบ จึงคาดว่าผลกระทบจากการพังทลายของดินจะส่งผลกระทบต่อโครงการน้อยหรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดของการพังทลายของดินที่จะส่งผลต่อการเปิดดำเนินโครงการจึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำหรืออาจจะไม่เกิดผลกระทบเลย

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 3)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้าง		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
5. การใช้น้ำ	ในการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการจะมีการใช้น้ำ 2 ส่วน ได้แก่ การใช้น้ำสำหรับการก่อสร้าง และสำหรับคนงาน คาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	บริเวณโดยรอบโครงการเป็นชุมชนที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยว จึงมีอัตราการใช้น้ำในช่วงวันหยุดค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ในการก่อสร้างโครงการได้บ้าง แต่การประปาส่วนภูมิภาคที่รับผิดชอบบริเวณดังกล่าวยังคงมีศักยภาพในการจ่ายน้ำได้เพียงพอ อย่างไรก็ตามโครงการได้จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ไว้ให้เพียงพอในช่วงการก่อสร้าง	เมื่อเปิดดำเนินการโครงการคาดว่าผลกระทบจากการใช้น้ำของโครงการ อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้	เนื่องจากบริเวณโดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นสถานที่พักตากอากาศ ประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร คาดว่ามีอัตราการใช้น้ำของชุมชนในระดับปานกลาง จึงอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการให้บริการน้ำประปาต่อโครงการได้ อย่างไรก็ตามโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองใช้ให้เพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำของโครงการอย่างน้อย 1 วัน
6. ทัศนียภาพ	กิจกรรมการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ เช่น การปรับปรุงอาคารเดิมจำนวน 2 อาคาร การต่อเสาเข็มและก่อสร้างอาคารสูง 1 ชั้นเพิ่มเติม 7 อาคาร ซึ่งระหว่างการก่อสร้างจะมีการกองเก็บวัสดุก่อสร้าง การทำงานของเครื่องจักรต่างๆ ซึ่งจะทำให้เกิดภาพที่ไม่น่ามองต่อผู้พบเห็นได้ โดยคาดว่าจะผลกระทบจะอยู่ในระดับต่ำ และจะกำหนดให้มีมาตรการเพื่อป้องกันผลกระทบด้วยการจัดให้มีรั้วชั่วคราวรอบพื้นที่โครงการ	-	เมื่อเปิดดำเนินการโครงการจะทำให้สภาพพื้นที่บริเวณโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเพียงเล็กน้อย เนื่องจากภายในพื้นที่เดิมมีอาคารตั้งอยู่ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น และอาคารสโมสรสูง 2 ชั้น ซึ่งจะทำให้การดัดแปลง/เปลี่ยนการใช้อาคาร (Renovate) นำมาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการต่อไป สำหรับการก่อสร้างอาคารเพิ่มจะมีเพียง Pool Villa สูง 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง อาคารพักขยะ และสระว่ายน้ำส่วนกลาง ที่มีความสูงของอาคารที่สร้างเพิ่ม	-

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 4)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้าง		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
			ไม่เกิน 5 เมตรเท่านั้น เมื่อมองจากภายนอกเข้ามาในพื้นที่โครงการจึงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเพียงเล็กน้อย ประกอบจะมีการจัดพื้นที่สีเขียวไว้ในบริเวณต่างๆ จึงทำให้มีภูมิทัศน์ที่สวยงามขึ้นกว่าตอนที่ปล่อยอาคารเดิมทิ้งร้าง	
7. การจราจร	- ในช่วงก่อสร้างจะมีรถรับ-ส่งคนงาน รถขนส่งวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง และรถขนส่งดินเข้า-ออกพื้นที่โครงการ วันละประมาณ 16 เที่ยว ทำให้มีปริมาณจราจรเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่อาจกีดขวางการจราจรในช่วงการเลี้ยวเข้า-ออกโครงการ ทำให้เกิดความล่าช้า และอาจก่อให้เกิดการจราจรติดขัดบนถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3)	- ถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) มีขนาด 2 ช่องจราจร (1 ช่องจราจรต่อทิศทาง) ไม่มีเกาะกลาง ตามแนวนอนสาธารณะเป็นที่ตั้งของสถานที่พักตากอากาศ ประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร สลับกับพื้นที่ว่าง/รกร้าง แต่จากการสำรวจปริมาณจราจรพบว่า มีการจราจรไม่หนาแน่น จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบด้านการจราจรติดขัดและการเกิดอุบัติเหตุมากนัก	- โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 47 คัน เป็นที่จอดรถผู้พิการฯ 3 คัน ซึ่งการจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการมากกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดทำให้การจราจรบนถนนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ซึ่งต้องมีมาตรการป้องกันและลดอุบัติเหตุไว้ด้วย	- ถนนเทศบาล 2 แยกเข้าโรงแรมทหารบก (ถนนหาดเจ้าสำราญ 3) มีขนาด 2 ช่องจราจร (1 ช่องจราจรต่อทิศทาง) ไม่มีเกาะกลาง ตามแนวนอนสาธารณะเป็นที่ตั้งของสถานที่พักตากอากาศ ประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร สลับกับพื้นที่ว่าง/รกร้าง แต่จากการสำรวจปริมาณจราจรพบว่า มีการจราจรไม่หนาแน่น จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบด้านการจราจรติดขัดและการเกิดอุบัติเหตุมากนัก

1.3 วัตถุประสงค์การจัดทำรายงาน

1.3.1 ศึกษารายละเอียดของโครงการ และสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันทั้งในด้านทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ในบริเวณพื้นที่โครงการ และพื้นที่โดยรอบโครงการ

1.3.2 ประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ทั้งในระหว่างดัดแปลง/ก่อสร้างโครงการ และเมื่อเปิดดำเนินโครงการ

1.3.3 เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากการดำเนินโครงการ

1.3.4 เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.4.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา

1) การกำหนดขอบเขตการศึกษา

การศึกษาเพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการนี้ ได้อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ที่ได้กำหนดให้ครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยมีรายละเอียดที่ศึกษาดังนี้

(1) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา สภาพภูมิอากาศ อุทกนิยมิวิทยาและคุณภาพอากาศ เสียง และทรัพยากรน้ำ

(2) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ

(3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย พลังงานและไฟฟ้า การจราจร การสื่อสาร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย สังคมและเศรษฐกิจ การมีส่วนร่วมของประชาชน การสาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยสาธารณะ และการบดบังทิศทางลมและแสงแดด

2) การศึกษารายละเอียดโครงการ

ประกอบด้วย ประเภทและขนาดของโครงการ กิจกรรม รูปแบบสถาปัตยกรรม ที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ รายละเอียดภายในโครงการ อาทิ น้ำใช้ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้าและพลังงาน การป้องกันอัคคีภัย ความปลอดภัย การระบายอากาศ การจราจร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

3) การศึกษาสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน

3.1) การรวบรวมข้อมูล

การศึกษาเพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วิว สราญ ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูล ตรวจสอบความถูกต้อง เสนอข้อเสนอแนะแก่เจ้าของโครงการ และประเมินผลโดยผู้ศึกษา โดยข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วยข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิ ดังนี้

(1) ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ จากการตรวจวัด การสำรวจความคิดเห็นโดยใช้แบบสอบถาม และการถ่ายภาพประกอบอ้างอิง

(2) ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทางสถิติ เอกสารและงานวิจัยทั้งจากหน่วยงานราชการ ส่วนท้องถิ่น ส่วนกลาง และสถาบันการศึกษา

3.2) วิธีการศึกษา

การศึกษาสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการจะครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการทั้ง 4 ด้าน บริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบตามที่ระบุในขอบเขตการศึกษา มีวิธีการ ดังนี้

(1) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย

- สภาพภูมิประเทศ ศึกษาจากสภาพแวดล้อมของพื้นที่โครงการโดยการสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ และแผนที่ภูมิประเทศแบบอเล็กทรอนิกส์ มาตราส่วน 1: 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร

- ทรัพยากรดิน ศึกษารายละเอียดชนิดของดิน ลักษณะของชั้นดิน ความสามารถในการซึมซับน้ำ ความอุดมสมบูรณ์และการปนเปื้อนทางมลพิษของดิน โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ

- ธรณีวิทยา ศึกษาข้อมูลโครงสร้างทางธรณีวิทยา การทรุดตัว การรับรู้แรงสั่นสะเทือน/ความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวของประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง และการเกิดภัยพิบัติโดยใช้ข้อมูลที่มี การรวบรวมไว้โดยกรมทรัพยากรธรณี นอกจากนี้ ศึกษาความสอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564

- สภาพภูมิอากาศ อุตุนิยมวิทยา และคุณภาพอากาศ ศึกษาลักษณะภูมิอากาศบริเวณพื้นที่ศึกษา และข้อมูลทางอุตุนิยมวิทยา เช่น ทิศทางและความเร็วลม ปริมาณน้ำฝน อุณหภูมิ ความชื้นสัมพัทธ์ โดยอ้างอิงจากข้อมูลสถิติของกรมอุตุนิยมวิทยา รวมถึงการตรวจวัดคุณภาพอากาศและมลพิษในปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการ

- เสียง ศึกษาผลการตรวจวัดเสียงในปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการ
- ทรัพยากรน้ำ ศึกษาด้านอุทกวิทยาของน้ำผิวดินและน้ำใต้ดินจากข้อมูลทุติยภูมิ

(2) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

ในการศึกษาทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ แยกพิจารณาได้ 2 ลักษณะคือ

- พืชพรรณ โดยศึกษาชนิด และปริมาณของพืชพรรณที่ปรากฏบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการจากการสำรวจในพื้นที่และการสอบถามจากชุมชนโดยรอบ
- สัตว์ โดยศึกษาชนิดและปริมาณของสัตว์ที่ปรากฏบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียงจากการพบเห็นในพื้นที่และการสอบถามจากชุมชนโดยรอบ

(3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

เป็นการศึกษาในด้านสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย พลังงานและไฟฟ้า การจราจร การสื่อสาร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน สังคมและเศรษฐกิจ การมีส่วนร่วมของประชาชน การสาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ทศนิยมภาพและสุนทรียภาพ การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยสาธารณะ โดยศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานราชการในท้องถิ่น การสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ

4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ โดยพิจารณาจากรายละเอียดโครงการ ที่จะมีผลต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน คือ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ซึ่งจะได้นำไปกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

5) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง เพื่อให้ผลกระทบดังกล่าวมีระดับความรุนแรงอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ และได้กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อควบคุมการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ เพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายหลังการดำเนินโครงการ เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

1.4.2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาได้กำหนดพื้นที่ศึกษาเป็นสองส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ได้แก่ พื้นที่เขาดำเนินโครงการ 4-2-01.69 ไร่ หรือ 7,206.76 ตารางเมตร
- ส่วนที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรม

โครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร

1.4.3 ระยะเวลาการศึกษาและการจัดทำรายงาน

การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วิว สราญ สามารถสรุปออกเป็น 5 งานหลัก คือ

- 1) การศึกษาและตรวจสอบข้อมูลในการออกแบบรายละเอียดโครงการจากแบบแปลน และเอกสารของโครงการ
- 2) การรวบรวมข้อมูลที่ได้มีการจัดเก็บหรือศึกษาไว้จากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) การรวบรวมและศึกษาข้อมูลในภาคสนาม
- 4) การวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในสำนักงาน และห้องปฏิบัติการเพื่อให้ได้ข้อสรุปของการศึกษาตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5) การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สามารถสรุปแผนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ โครงการ วิว สราญ ดังตารางที่ 1.4.3

1.5 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการตัดแปลง/ก่อสร้างโครงการประมาณ 12 เดือน (ตารางที่ 1.5)

1.6 คณะผู้จัดทำรายงาน

ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วิว สราญ ของบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) โดยมีบริษัท โคบีเอกซ์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ ทางบริษัทที่ปรึกษาฯ ได้จัดนักวิชาการ และผู้ชำนาญการเฉพาะด้านให้สอดคล้องกับหัวข้อศึกษา และการบริหารโครงการในการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ดังนี้

1.6.1 การบริหารโครงการ



ผู้จัดการโครงการ

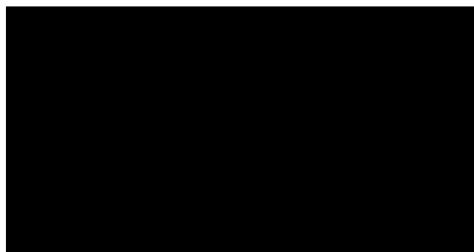
ผู้ประสานงานโครงการ

1.6.2 ผู้ชำนาญการ



1.6.3 การศึกษาด้านวิชาการ

1) รายละเอียดโครงการ



2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ



3) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ



4) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์



5) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต



1.6.4 ด้านธุรการ



1.6.5 ภาพประกอบรายงาน



ตารางที่ 1.4.3 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ วิว สราญ

กิจกรรมหลักในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงเวลา																			
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4				เดือนที่ 5			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม																				
1.1 การวางแผนกิจกรรมการศึกษา																				
1.2 ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ																				
1.3 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและการเก็บตัวอย่างภาคสนาม																				
1.4 ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																				
1.5 กำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม																				
1.6 กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม																				
2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน																				
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ																				
2.2 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1																				
2.3 การประชาสัมพันธ์ร่างรายงานของโครงการ																				
2.4 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2																				
2.5 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็น (ข้อห่วงกังวล มาตรการฯ และข้อเสนอแนะ)																				

ตารางที่ 1.5 แผนงานดัดแปลงอาคาร/ก่อสร้างโครงการ วิว สราญ

ขั้นตอนงานก่อสร้าง	แผนการดำเนินงาน																																															
	ปีที่ (เดือนที่)																																															
	1				2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12			
	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4	w1	w2	w3	w4				
1. งานถม งานรังวัด และสำรวจ																																																
- งานรังวัด และสำรวจ																																																
- งานไถปรับพื้นที่																																																
2. งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค																																																
- งานรั้วกำแพง																																																
- งานถนน																																																
- งานระบบระบายน้ำ																																																
- งานระบบบำบัดน้ำเสีย																																																
- งานระบบไฟฟ้า																																																
- งานระบบประปา																																																
3. งานก่อสร้างอาคาร																																																
- โรงแรมส่วนปรับปรุงใหม่																																																
- สโมสรส่วนปรับปรุงใหม่																																																
- บ้านพักสร้างใหม่																																																
- อาคารพักขยะสร้างใหม่																																																
- งานจัดสวน																																																
- สระว่ายน้ำสร้างใหม่																																																