

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ที่มาของโครงการ

โครงการ เพอร์มา (Perma) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ”) ตั้งอยู่ที่ซอยบุญสัมพันธ์ 14 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดำเนินการโดยบริษัท เวชพงศ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 94 หมู่ที่ 13 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายจำนวน 66 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมบ้านแถว ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 42 แปลง และบ้านแฝด ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 24 แปลง พร้อมระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการบนเนื้อที่รวม 9-1-34.2 ไร่

โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 ที่กำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 ที่กำหนดให้ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินการโครงการ

จังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่มีศักยภาพทางกายภาพสูง เนื่องจากเป็นจังหวัดที่ตั้งอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ของประเทศ ได้แก่ อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมัน ชิ้นส่วนยานยนต์ มีท่าเรือขนาดใหญ่ที่สำคัญ คือ ท่าเรือแหลมฉบัง ทำให้มีโอกาสเป็นศูนย์กลางคมนาคมเพื่อการนำเข้าและส่งออกทางทะเลที่สำคัญ (ศูนย์พัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ, 2565) รวมถึงการมีโครงสร้างพื้นฐานที่ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วมีความเจริญเติบโตอย่างมาก ซึ่งจังหวัดชลบุรีเป็นหนึ่งในสามจังหวัด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ที่ถูกประกาศให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรือ EEC ที่เน้นการพัฒนาคมนาคมขนส่ง พัฒนาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก รวมไปถึงการพัฒนาด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องในพื้นที่นี้ ด้วยเหตุนี้ โครงการจึงเล็งเห็นศักยภาพในพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ กลุ่มบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากสถานที่ท่องเที่ยวหรือแหล่งปฏิบัติงานต่าง ๆ เช่น ชายทะเล แหล่งท่องเที่ยวกลางคืน เช่น แหลมบาลีฮาย Walking Street เป็นต้น ห้างสรรพสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และท่าเรือต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวทางด้านการท่องเที่ยว และธุรกิจภายในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ซึ่งโครงการจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง

1.3 เหตุผลความจำเป็นในการจัดทำรายงาน

รายงานการศึกษาฉบับนี้ จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 กำหนดให้ “การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่” ต้องจัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กำหนดโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมาย กำหนดโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ดังนั้น โครงการซึ่งเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย มีแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายจำนวน 66 แปลง ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมบ้านแถว ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 42 แปลง และบ้านแฝด ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 24 แปลง พร้อมระบบสาธารณูปโภค ดำเนินการบนเนื้อที่รวม 9-1-34.2 ไร่ จึงเข้าข่ายที่จำเป็นต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง และขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมาย กำหนดโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อเทศบาลเมืองหนองปรือ โดยเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี เพื่อดำเนินการให้ความเห็นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก่ไขโดย พระราชบัญญัติการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานดังนี้

- 1) เพื่อนำเสนอรายละเอียดของโครงการ
- 2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการทั้งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากโครงการ ทั้งระหว่างการก่อสร้าง และการดำเนินโครงการ
- 4) เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่างๆ

1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.4.1 ขั้นตอนการศึกษา

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ ได้ดำเนินการครอบคลุมตามที่ระบุไว้ในเอกสาร “**แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และการบริการชุมชน**” ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ได้แก่ ที่มาของโครงการ วัตถุประสงค์ในการดำเนินการโครงการ เหตุผลความจำเป็นในการจัดทำรายงาน ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา แนวทางเลือกในการดำเนินการ รายละเอียดโครงการ สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม การเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาของโครงการครอบคลุมพื้นที่ในรัศมี 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

2) การศึกษารายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการ ประเภทและขนาดโครงการ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ พื้นที่สีเขียว รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ได้แก่ ระบบน้ำใช้ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ การจราจร ขั้นตอนในการก่อสร้าง คำนวณก่อสร้าง ตลอดจนระบบสาธารณูปโภคระยะก่อสร้างต่าง ๆ

3) การศึกษาสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันของพื้นที่โครงการและสภาพทั่วไป โดยแยกพิจารณาศึกษาตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ออกเป็น 4 กลุ่มใหญ่ ดังนี้

3.1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ลักษณะภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรรณีวิทยาและการเกิดแผ่นดินไหว ลักษณะภูมิอากาศ อุทกวิทยาน้ำผิวดิน อุทกวิทยาน้ำใต้ดิน และระดับเสียง

3.2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ได้แก่ ทรัพยากรชีวภาพบนบก ทรัพยากรชีวภาพในน้ำ

3.3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคม การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การจัดการน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3.4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่ การศึกษาด้านสภาพเศรษฐกิจและสังคม การมีส่วนร่วมของประชาชน สาธารณสุข การศึกษา ศาสนา ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน สถานที่สำคัญและสถานที่ท่องเที่ยว และแหล่งโบราณสถาน

4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ได้ประเมินผลกระทบทั้งใน ระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ทั้งผลกระทบทางตรงและทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ

5) การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

1.4.2 วิธีการศึกษา

1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ เป็นการศึกษาจากเอกสารข้อมูลที่โครงการจัดส่งเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ โดยจะศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

2) การศึกษาจากการเก็บรวบรวมข้อมูล จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะได้นำไปพิจารณา ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการในขั้นต้นก่อนก่อสร้างโครงการ โดยจะศึกษาสภาพความเป็นจริง ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจรเส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เป็นต้น

4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม

5) การวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลที่สำรวจ/รวบรวมมาได้จากข้อ 1) 2) และ 3) จะถูกนำมาตรวจสอบความถูกต้อง และประเมินร่วมกับข้อมูลรายละเอียดของโครงการ เพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดจนนำเสนอมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบนั้น ๆ และแผนงานติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

6) การจัดเตรียมรายงาน รายการผลการศึกษากลับมาจัดทำเป็นรายงานฉบับหลัก เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยประกอบด้วยเนื้อหาดังต่อไปนี้

- บทที่ 1 บทนำ
- บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ
- บทที่ 3 สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน
- บทที่ 4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทที่ 5 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.3 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

การรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ การออกแบบสถาปัตยกรรม การออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ และการดำเนินการขออนุญาตหรือรับรองจากหน่วยงานราชการต่างๆ รวมทั้งการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ฝุ่นละออง และระดับเสียง) เพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นฉบับนี้ บริษัท เวชพงศ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินโครงการได้ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2565 และได้ขอพักการศึกษาด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการเป็นการชั่วคราวเนื่องจากสภาวะทางด้านเศรษฐกิจทั่วไปมีการเปลี่ยนแปลง และกลับมาดำเนินโครงการต่อประมาณต้นปี พ.ศ. 2567

ทั้งนี้ ในการศึกษาและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น บริษัทที่ปรึกษาคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 4 เดือน แสดงดังตารางที่ 1.4.3-1 หรือเมื่อข้อมูลโครงการครบถ้วน และนำเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นของโครงการต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาต่อไป

ตารางที่ 1.4.3-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

กิจกรรมหลักในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	เดือนที่			
	1	2	3	4
1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม				
1.1) การวางแผนกิจกรรมการศึกษา	■			
1.2) ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ	■	■		
1.3) สำรวจพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบ / การตรวจนับปริมาณจราจร	■	■		
1.4) รวบรวมข้อมูลภูมิและเก็บตัวอย่างคุณภาพอากาศและเสียงภาคสนาม	■	■		
2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน				
2.1) การประชาสัมพันธ์โครงการ	■			
2.2) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1		■		
2.3) การสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม		■		
2.4) ประชาสัมพันธ์ร่างรายงานและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม			■	
2.5) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2			■	
2.6) การสำรวจความคิดเห็นของพื้นที่อ่อนไหว/หน่วยงานราชการผู้นำชุมชน		■	■	
3. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม				
3.1) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ			■	■
3.2) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านชีวภาพ			■	■
3.3) ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์			■	■
3.4) ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต			■	■
4. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม				
4.1) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม			■	■
4.2) กำหนดมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม			■	■

อนึ่ง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อ โครงการ เพอร์มา (Perma) นี้ จะแสดงผลการศึกษาของโครงการในลักษณะการอธิบายถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างและผลกระทบที่อยู่ในช่วงดำเนินการ โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งด้านบวกและด้านลบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลกระทบต่อคุณค่าต่างๆ ที่มีต่อมนุษย์ โดยพิจารณาตามหัวข้อข้างต้นทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ซึ่งมีหลักการในลักษณะเปรียบเทียบระหว่างการมีและการไม่มีโครงการฯ ที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมของชุมชน และที่สำคัญจะระบุวิธีการประเมินให้ชัดเจน เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาและรายละเอียดต่างๆ ให้เพียงพอต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผู้พิจารณารายงานฯ และผู้ที่สนใจสามารถมองเห็นภาพได้อย่างชัดเจน ทั้งสภาพแวดล้อมปัจจุบันและผลกระทบที่เกิดขึ้น และทำการสรุปการประเมินระดับผลกระทบที่เกิดขึ้นตามหลักวิชาการ และเมื่อศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเบื้องต้นแล้วจะนำมาประกอบการพิจารณา เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดยใช้เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมช่วยในการควบคุมดูแล ซึ่งผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการได้รับทราบและสามารถนำไปปฏิบัติได้

1.5 แนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ

การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ เป็นการศึกษาประเมินความเป็นไปได้และกำหนดแนวทางเลือกก่อนที่จะเริ่มโครงการ ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลและบริบทของโครงการ โดยพิจารณาจากตำแหน่งพื้นที่ตั้งโครงการ ความเหมาะสมทางด้านสิ่งแวดล้อม วิธีการดำเนินโครงการ รูปแบบอาคาร และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ รวมทั้งคาดการณ์ผลกระทบจากการดำเนินโครงการ เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

1.5.1 ทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

การเลือกพื้นที่ตั้งโครงการเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยมีปัจจัยในการพิจารณา 5 ประการ ประกอบด้วย

1) **สภาพภูมิประเทศ** มีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคาร โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยบุญสัมพันธ์ 14 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ มีลักษณะเป็นพื้นที่ราบระดับใกล้เคียงกับ ซอยบุญสัมพันธ์ 14 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะหน้าโครงการ และพื้นที่โดยรอบ โดยไม่ต้องมีการปรับสภาพพื้นที่โครงการมากนัก ซึ่งมีความสะดวกในการขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

2) **การคมนาคม** การเดินทางมายังพื้นที่โครงการมีความสะดวก สามารถเดินทางได้หลายวิธี ดังนี้

(1) **เดินทางด้วยรถยนต์** โดยใช้ถนนชลบุรี-พัทยา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 7) หรือ ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) เดินทางเข้าสู่เมืองพัทยา และไปยังที่ตั้งโครงการตามพิกัดทางภูมิศาสตร์ 12° 54'54.73"N 100° 54'30.25"E

(2) **เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทางปรับอากาศ** จากกรุงเทพมหานคร ที่สถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) สถานีขนส่งที่สนามบินสุวรรณภูมิ และสถานีขนส่งหมอชิต 2 ไปยังสถานีขนส่งพัทยา ตั้งอยู่บนถนนพัทยาเหนือ และเมื่อถึงเมืองพัทยาสามารถเรียกใช้บริการรถสองแถว และรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังที่ตั้งโครงการตามพิกัดทางภูมิศาสตร์ 12° 54'54.73"N 100° 54'30.25"E

(3) **เดินทางด้วยรถไฟ** จากกรุงเทพมหานคร ที่สถานีหัวลำโพงไปยังสถานีรถไฟพัทยาใต้ และเมื่อถึงเมืองพัทยาสามารถเรียกใช้บริการรถสองแถว และรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังที่ตั้งโครงการตามพิกัดทางภูมิศาสตร์ 12° 54'54.73"N 100° 54'30.25"E

(4) **เดินทางด้วยเครื่องบิน** การเดินทางด้วยเครื่องบิน มาลงท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา จากนั้นเช่ารถยนต์หรือใช้บริการรถโดยสาร มายังพื้นที่โครงการตามพิกัดทางภูมิศาสตร์ 12° 54'54.73"N 100° 54'30.25"E

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยบุญสัมพันธ์ 14 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งโครงการจะพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จึงต้องคำนึงถึงการเดินทางของผู้พักอาศัยที่ต้องมีความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ ทั้งนี้ บริเวณโดยรอบโครงการมีโครงข่ายการคมนาคม ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเลียบทางรถไฟ และซอยบุญสัมพันธ์ 14 สามารถเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการโดยรถยนต์เป็นหลัก ที่ตั้งโครงการจึงมีความเหมาะสมในด้านการคมนาคม เป็นเส้นทางที่เชื่อมระหว่างแหล่งท่องเที่ยวและตัวเมือง ซึ่งมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย

3) **ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ** สภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัย ไม่มีกิจกรรมที่รบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัย ซึ่งสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว เป็นต้น ร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ ยังมีสถานประกอบการต่างๆ ตามแนวถนนบุญสัมพันธ์ และถนนซอยต่างๆ เป็นต้น มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ดังนั้น การพัฒนาโครงการเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายพร้อมบ้านแถว และบ้านแฝด จำนวน 66 แปลง มีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

4) **ความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภค** ต้องเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น ซึ่งบริเวณพื้นที่โครงการมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานรองรับอย่างเพียงพอ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(4.1) **ระบบไฟฟ้า** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยโครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด ไว้ที่บริเวณด้านหน้าโครงการ และปักเสาพาดสายไฟฟ้าผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมติดตั้งดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่าง

(4.2) **ระบบน้ำประปา** พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงใช้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีปริมาณน้ำจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสามารถให้บริการกับโครงการได้

(4.3) **การจัดการมูลฝอย** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลเมืองหนองปรือ ซึ่งจะเข้ามาบริการเก็บขนมูลฝอยบริเวณที่พักมูลฝอยรวมของโครงการเพื่อนำไปกำจัดโดยวิธีฝังกลบแบบถูกหลักสุขาภิบาล สำหรับโครงการจัดให้มีที่พักมูลฝอยรวมที่สามารถเก็บมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน มีการแยกประเภทมูลฝอยจากแหล่งกำเนิด และมีการนำมูลฝอยย่อยสลายได้มาทำปุ๋ยหมักเพื่อใช้บำรุงต้นไม้ภายในโครงการ

(4.4) **ระบบบำบัดน้ำเสีย** มีการวางท่อระบายน้ำชุมชนภายในเขตปกครองของเทศบาลเมืองหนองปรือ แต่ยังไม่มีการรวบรวมน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเทศบาลฯ โดยพื้นที่โครงการจะระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียเพื่อให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนด้านสาธารณะหน้าโครงการ

(4.5) **ระบบระบายน้ำ** เทศบาลเมืองหนองปรือ มีระบบท่อระบายน้ำรวม คือ ร่องรับน้ำฝนและน้ำเสียในท่อเดียวกัน โดยน้ำเสียของโครงการจะถูกระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำของเทศบาลเมืองหนองปรือต่อไป

5) **แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ** บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลเมืองหนองปรือซึ่งติดต่อกับพื้นที่รับผิดชอบของเมืองพัทยา โดยสามารถเข้าถึงแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถขับรถ หรือใช้บริการรถเช่า/รถโดยสาร เพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ดังนี้

(5.1) **สถานที่ราชการ** เช่น สำนักงานเทศบาลเมืองหนองปรือ สถานีตำรวจภูธรหนองปรือ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ชลบุรี 3 สถานีตำรวจท่องเที่ยวเมืองพัทยา และสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดชลบุรี (พัทยา) เป็นต้น

(5.2) สถานที่ให้บริการด้านสาธารณสุข เช่น ศูนย์บริการสาธารณสุขเทศบาลเมืองหนองปรือ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลหนองสมอ และโรงพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางละมุง โรงพยาบาลกรุงเทพพัทยา โรงพยาบาลพัทยาเมโมเรียล โรงพยาบาลพัทยาอินเตอร์ โรงพยาบาลเมืองพัทยา เป็นต้น

(5.3) แหล่งจ่ายใช้สอย เช่น โลตัส บิ๊กซี เซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยาบีช เทอร์มินอล 21 พัทยา เป็นต้น คิงพาวเวอร์ ตลาดน้ำ 4 ภาค ฮาร์เบอร์ พัทยา ตลาดโพธิสาร ตลาดเก่านาเกลือ ตลาดลานโพธิ์นาเกลือ เป็นต้น

(5.4) สถานที่ท่องเที่ยว เช่น อุทยานหินล้านปีและฟาร์มจระเข้พัทยา Monster Aquarium เมืองจำลองพัทยา Art in Paradise เขาชีจรรย์ สวนนงนุช หาดจอมเทียน หาดพัทยา เกาะล้าน วัดพระใหญ่ เขาพระตำหนัก (เขาพระบาท) สวนเฉลิมพระเกียรติ ปราสาทไม้สังฆธรรม พิพิธภัณฑ์ขวด พิพิธภัณฑ์ริบลิส์ Under Water World Pattaya สวนสนุกพัทยาปาร์ค และแหลมบาลีฮาย เป็นต้น

1.5.2 เหตุผลในการเลือกประเภทโครงการ

1) ความสอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงและประกาศต่างๆ

(1) ความสอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

โครงการอยู่ในที่ดินบริเวณ ม.-32 เป็นที่ดินประเภทชุมชนเมือง (สีส้ม) ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อกำหนดที่กำหนดที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 9 ประเภท ซึ่งไม่ได้กำหนดห้ามดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ โครงการเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงสามารถดำเนินการได้

(2) ความสอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 หมายถึง พื้นที่บนแผ่นดินใหญ่ และพื้นที่เกาะล้าน เกาะกรก และเกาะสาก ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 และไม่มีข้อกำหนดดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ โครงการเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงสามารถดำเนินการได้

(3) ความสอดคล้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 แก้ไขเพิ่มเติมตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี (ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2561)

โครงการดำเนินการบนเนื้อที่รวม 9-1-34.2 ไร่ มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายจำนวน 66 แปลง ประกอบด้วยที่ดินแปลงจำหน่ายพร้อมบ้านแถว ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 42 แปลง และบ้านแฝด ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 24 แปลง พร้อมระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อให้เหมาะสมแก่การพักอาศัย โดยโครงการเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (ไม่เกิน 99 แปลง) มีเนื้อที่ดินเพื่อจำหน่ายพร้อมบ้านแถวขนาดเล็กที่สุดประมาณ 21.86 ตารางวา (เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา) มีขนาดความกว้างแปลงย่อย 5.3 เมตร (ไม่ต่ำกว่า 4 เมตร) และบ้านแฝดขนาดเล็กที่สุดประมาณ 38.10 ตารางวา (เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา) มีขนาดความกว้างแปลงย่อย 11.5 เมตร (ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร) ไม่มีลักษณะโครงการที่ขัดต่อข้อกำหนด จึงสามารถดำเนินการได้

1.5.3 แนวทางในการเลือกรูปแบบอาคาร

ในการวางผังและออกแบบอาคารโครงการ โครงการจัดวางรูปแบบโครงการไว้ 3 ทางเลือก โดยพิจารณาแนวทางเลือกตามปัจจัยในด้านต่างๆ ประกอบด้วย แนวความคิดเรื่องการสัญจรภายในโครงการ แนวความคิดเรื่องการใช้ประโยชน์จากแสงแดดและลมธรรมชาติ แนวความคิดเรื่องที่ว่างและพื้นที่สีเขียว และแนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ ซึ่งมีเกณฑ์การให้คะแนนแนวความคิดประกอบการพิจารณาแนวทางเลือกนั้นๆ โดยให้คะแนนเต็มรวมทุกหัวข้อ 36 คะแนน

เกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละหัวข้อย่อย ดังนี้

คะแนน 1 = น้อย

คะแนน 2 = ปานกลาง

คะแนน 3 = มาก

โดยเลือกแนวทางที่ได้คะแนนมากที่สุด พร้อมแสดงเหตุผลประกอบการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ มีรายละเอียดเปรียบเทียบแต่ละแนวทางเลือก ดังรูปที่ 1.5.3-1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) แนวความคิดเรื่องการสัญจรภายในโครงการ จัดให้มีทางเข้า-ออก 1 แห่ง เพื่อง่ายต่อการรักษาความปลอดภัย มีการสัญจรภายในโครงการเป็นแบบวิงรอสวนทาง (Two Way) ทำให้มีความสะดวกในการสัญจร

2) แนวความคิดเรื่องการใช้ประโยชน์จากแสงแดดและลมธรรมชาติ รูปแบบอาคารมีลักษณะเป็นบ้านแถว ขนาดความสูง 3 ชั้น และบ้านแฝด ขนาดความสูง 2 ชั้น จัดวางตำแหน่งอาคารตามลักษณะผังที่ดินโครงการ เว้นช่องว่างระหว่างอาคารให้อยู่ในทิศที่สามารถรับลมประจำฤดูที่พัดมาทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ และทิศตะวันออกเฉียงเหนือได้ดี ทำให้บ้านพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการได้รับประโยชน์จากทิศทางลมได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากรูปแบบอาคารมีลักษณะความสูง 2-3 ชั้น จึงไม่ทำให้เกิดการบดบังแสงแดดจากอาคารต่ออาคารภายในโครงการด้วยตัวเอง ในช่วงเวลาบ่ายถึงเย็นซึ่งเป็นช่วงเวลาที่แดดแรงที่สุดของวัน ทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการได้รับประโยชน์จากแสงแดดในการดำเนินชีวิตประจำวัน เช่น การตากผ้า การอ่านหนังสือ และการปลูกต้นไม้ เป็นต้น และทำให้แนวเงาอาคารพาดผ่านพื้นที่ใกล้เคียงรวมทั้งการบดบังลมที่พัดมาจากด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตะวันออกเฉียงเหนือ ต่ออาคารข้างเคียงน้อย เพราะมีช่องว่างระหว่างอาคารและวางตัวอาคารตามแนวดวงอาทิตย์เคลื่อนผ่าน

3) แนวความคิดเรื่องที่ว่างและพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวตามกฎหมาย โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่บริเวณสวนสาธารณะ มีการรักษาดินไม้ใหญ่จำนวน 2 ต้นที่มีอยู่เดิมภายในพื้นที่โครงการ ได้แก่ ต้นพุทรา และต้นมะขาม และจัดให้มีพื้นที่สวนหย่อม และพื้นที่สีเขียว และออกแบบโดยมีแนวคิดจากการประยุกต์หลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง และแนวคิดโคก หนอง นา โมเดล นำมาออกแบบพื้นที่สวนหย่อมและพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้เป็นที่พักผ่อนและทำกิจกรรมร่วมกันภายในครอบครัว เช่น ปลูกต้นไม้ ทำแปลงผักขนาดเล็ก ทำปุ๋ยหมัก เป็นต้น ของผู้พักอาศัยภายในโครงการ และจัดสวนหย่อมตามบริเวณแนวนอนภายในโครงการ เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่ดีต่อผู้พบเห็น

4) แนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายในและภายนอกโครงการ ภายในโครงการ จัดแปลงย่อยจำนวน 66 แปลง ไม่ทำให้เกิดความหนาแน่นของผู้พักอาศัย มีการจัดภูมิทัศน์และสวนหย่อม ทำให้มุมมองภายในโครงการมีทัศนียภาพที่ดี

มุมมองจากภายนอกโครงการ เนื่องจากรูปแบบอาคารมีลักษณะเรียบง่าย ทาด้วยสีอ่อนเพื่อความกลมกลืน ตัวอาคารโครงการมีความสูง 2-3 ชั้นมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย หมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแถว และบ้านแฝด ขนาดความสูง 1-2 ชั้นกระจายตัวอยู่ตามแนวนอนซอยต่างๆ ทำให้ลดผลกระทบด้านทัศนียภาพต่อพื้นที่ภายนอกได้เป็นอย่างดี และสอดคล้องกับรูปแบบอาคารโดยรอบ

เมื่อพิจารณาแนวความคิดในการออกแบบโครงการ ทั้ง 3 แบบตามเกณฑ์การให้คะแนนจากหัวข้อ แนวความคิดเรื่องการสัญจรภายในโครงการ แนวความคิดเรื่องการใช้ประโยชน์จากแสงแดดและลมธรรมชาติ แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว และแนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ พบว่า **แนวทางเลือกที่ 1** สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีกว่ารูปแบบอื่น เนื่องจากทางเลือkdังกล่าวมีการจัดการที่เหมาะสมของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ดังแสดงตารางที่ 1.5.3-1

ตารางที่ 1.5.3-1 สรุปคะแนนแนวความคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆ ของแต่ละแนวทางเลือก

แนวความคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
1. แนวคิดเรื่องการสัญจรภายในโครงการ			
1.1 มีทางเข้า-ออกโครงการง่ายต่อการรักษาความปลอดภัย	3	3	3
1.2 การสัญจรภายในโครงการมีความสะดวกต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ	3	3	3
1.3 การสัญจรบริเวณหน้าโครงการมีความปลอดภัยต่อรถภายในและภายนอกโครงการ	3	3	3
รวม	9	9	9
2. แนวคิดเรื่องการใช้ประโยชน์จากแสงแดดและลมธรรมชาติ			
2.1 ความสูงอาคารและการจัดวางตำแหน่งอาคารสามารถรับลมประจำฤดูได้ดี	3	3	3
2.2 บ้านพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการได้รับประโยชน์จากทิศทางลมได้อย่างเต็มที่	3	3	3
2.3 ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการได้รับประโยชน์จากแสงแดดในการดำเนินชีวิตประจำวัน	3	3	3
รวม	9	9	9
3. แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว			
3.1 มีที่ว่างและพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด	3	3	3
3.2 รักษาต้นไม้ใหญ่ที่มีอยู่เดิมในพื้นที่โครงการ	3	2	2
3.3 ความเป็นส่วนตัวของผู้มาใช้บริการและต่ออาคารข้างเคียง	3	3	3
รวม	9	8	8
4. แนวคิดเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ			
4.1 การจัดภูมิทัศน์และสวนหย่อม มีมุมมองทัศนียภาพที่ดี	3	3	3
4.2 รูปแบบอาคารมีลักษณะเรียบง่าย กลมกลืนกับพื้นที่โดยรอบ	3	2	2
4.3 มีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ	3	3	3
รวม	9	8	8
รวมทั้งหมด	36	34	34

1.5.4 การคาดการณ์ผลกระทบจากโครงการสู่ภายนอกและผลกระทบจากภายนอกสู่โครงการ

แนวทางเลือกในการดำเนินการที่นำมาพิจารณา มีผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกโครงการส่งผลกระทบต่อโครงการ ได้แก่ ผลกระทบฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศ ด้านเสียงและความสั่นสะเทือน ด้านจราจร ด้านการป้องกันอัคคีภัย และด้านทัศนียภาพ แสดงดังตารางที่ 1.5.4-1 ซึ่งผลกระทบที่เกิดขึ้นสามารถแก้ไขได้โดยการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้โครงการปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ดังแสดงรายละเอียดในบทที่ 5

ตารางที่ 1.5.4-1 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากโครงการสู่ภายนอกและภายนอกสู่โครงการ

ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบจากโครงการสู่ภายนอก	ผลกระทบจากภายนอกสู่โครงการ
1. ฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศ	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - เกิดฝุ่นละอองจากการปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ และฝุ่นผงซีเมนต์	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศจากการยนต์สัญจรไป-มา บนซอยบุญสัมพันธ์ 14
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศจากการยนต์ของผู้พักอาศัยในโครงการ ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง	<u>ระยะดำเนินการ</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองและมลพิษทางอากาศจากการยนต์สัญจรไป-มา บนซอยบุญสัมพันธ์ 14
2. เสียงและความสั่นสะเทือน	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - เกิดเสียงและความสั่นสะเทือนจากการทำเสาเข็ม ฐานราก และการก่อสร้างอาคารโครงการ	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - เสียงและความสั่นสะเทือนจากการจราจรบนซอยบุญสัมพันธ์ 14
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - เสียงจากยานพาหนะของผู้พักอาศัยที่เข้า-ออกโครงการ และเสียงดังรบกวนจากผู้พักอาศัย ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยที่อยู่บริเวณใกล้เคียง	<u>ระยะดำเนินการ</u> - เสียงและความสั่นสะเทือนจากการจราจรบนซอยบุญสัมพันธ์ 14
3. การจราจร	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - การขนส่งวัสดุก่อสร้าง จะใช้ซอยบุญสัมพันธ์ 14 เป็นหลัก อาจเกิดการจราจรติดขัดในช่วงขนส่งวัสดุจากการก่อสร้าง	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - ปริมาณจราจรบนซอยบุญสัมพันธ์ 14 (ด้านหน้าโครงการ) มีจำนวนค่อนข้างสูงในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน เข้า-เย็น
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - ปริมาณจราจรเพิ่มขึ้นจากผู้พักอาศัย แต่มีผลกระทบทางด้านการจราจรไม่มากเมื่อเทียบกับปริมาณจราจรบนซอยบุญสัมพันธ์ 14 ที่มีปริมาณค่อนข้างสูงในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน เข้า-เย็น อยู่แล้วในปัจจุบัน	<u>ระยะดำเนินการ</u> - ปริมาณจราจรบนซอยบุญสัมพันธ์ 14 (ด้านหน้าโครงการ) มีจำนวนค่อนข้างสูงในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน เข้า-เย็น

ตารางที่ 1.5.4-1 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากโครงการสู่ภายนอกและภายนอกสู่โครงการ (ต่อ)

ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบจากโครงการสู่ภายนอก	ผลกระทบจากภายนอกสู่โครงการ
4. การป้องกัน อัคคีภัย	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - อาจเกิดเพลิงไหม้จากการก่อสร้าง	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - บ้าน/อาคารข้างเคียง หากเกิดเพลิงไหม้ อาจลุกลามมายังโครงการ
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - เกิดจากการขัดข้องของระบบไฟฟ้าหรือ กระแสไฟฟ้าลัดวงจร	<u>ระยะดำเนินการ</u> - บ้าน/อาคารข้างเคียง หากเกิดเพลิงไหม้ อาจลุกลามมายังโครงการ
5. ทัศนียภาพ	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - ก่อสร้างอาคารโครงการ จะทำให้เกิด ทัศนียภาพไม่เหมาะสม ไม่สวยงาม อาจเป็น มลทัศน์ทางสายตาต่อผู้พบเห็นที่อยู่โดยรอบ บริเวณโครงการ	<u>ระยะก่อสร้าง</u> - บริเวณโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ หมู่บ้านจัดสรร และย่านการค้า มีสถาน ประกอบการ เรียงรายตามแนวซอยบุญ สัมพันธ์ 14 มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ซึ่งเป็นทัศนียภาพปกติของชุมชนเมืองทั่วไป
	<u>ระยะเปิดดำเนินการ</u> - โครงการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัด จำหน่ายพร้อมบ้านแล้ว (ทาวน์เฮ้าส์) ขนาดความสูง 3 ชั้น บ้านแฝด ขนาดความ สูง 2 ชั้น และ 2 ชั้นครึ่ง จำนวนรวมทั้งสิ้น 66 แปลง อาจบดบังมุมมองและทัศนียภาพ ต่อผู้พักอาศัยข้างเคียง โครงการจัดให้มีพื้นที่ สีเขียวซึ่งทำให้เกิดความร่มรื่นแก่ผู้พบเห็น	<u>ระยะเปิดดำเนินการ</u> - บริเวณโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ หมู่บ้านจัดสรร และย่านการค้า มีสถาน ประกอบการ เรียงรายตามแนวซอยบุญ สัมพันธ์ 14 มีลักษณะเป็นชุมชนเมือง ซึ่งเป็นทัศนียภาพปกติของชุมชนเมืองทั่วไป