

# บทที่ 1

บทนำ

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ อินทิเมท โฮเทล พัทยา (Intimate Hotel Pattaya) (เปลี่ยนการใช้อาคาร) ของ บริษัท การชัยศรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ 397/42 หมู่ที่ 10 ซอย 14 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีห้องพัก 82 ห้อง และห้องเจ้าของโครงการ จำนวน 6 ห้อง จำนวน 1 อาคาร ได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. 1) เลขที่ 623/2548 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2548 เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวม แต่ด้วยการที่เมืองพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับนานาชาติ การประกอบธุรกิจโรงแรมให้บริการที่พักเป็นครั้งคราวแก่นักท่องเที่ยว จึงตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าธุรกิจให้เช่าแบบรายเดือน ทั้งนี้ บริษัท การชัยศรี จำกัด จึงได้ดำเนินการเปลี่ยนการใช้อาคาร จากเดิมเป็นอาคารพักอาศัยรวม มาเป็นอาคารประเภทโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มีรายละเอียดความเป็นมา ดังนี้

#### ปี พ.ศ. 2548 -2555 การขออนุญาตก่อสร้าง (เดิม)

ในปี พ.ศ.2548 โครงการได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 623/2548 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2548 เป็นอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 77 ห้อง 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,114 ตารางเมตร จำนวนที่จอดรถ 30 คัน เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวม จากสำนักงานกองช่าง เมืองพัทยา และปี พ.ศ. 2553 โครงการได้ขออนุญาตดัดแปลงต่อเติมอาคารเดิม ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 598/2553 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 เป็นอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 76 ห้อง 1 อาคาร โดยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 3,027 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอย 8,141 ตารางเมตร จำนวนที่จอดรถ เพิ่มเป็น 48 คัน จากสำนักงานกองช่าง เมืองพัทยา ซึ่งโครงการได้มีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ใน ปี พ.ศ.2551 และมีการขอตัดแปลงอาคาร ปี พ.ศ.2553 ได้การเปิดดำเนินการให้บริการเป็นอาคารพักอาศัยรวมแบบให้เช่าเรื่อยมาถึงปี พ.ศ.2555 ดังแสดงภาคผนวกที่ 1-1 สำเนาการชำระภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่า ภ.ร.ด. 12 ดังแสดงภาคผนวกที่ 1-2 และหนังสือตอบกลับจากเมืองพัทยา ดังแสดงภาคผนวกที่ 2-5)

#### ปี พ.ศ. 2556-2567

ในปี พ.ศ. 2556 โครงการได้เริ่มให้บริการห้องพักเป็นโรงแรม ประกอบด้วย ห้องพัก และห้องอาหาร มีการลงโฆษณาทางเว็บไซต์ต่างๆ และช่องทางการสื่อสารต่างๆ และเปิดให้บริการเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน(ปี พ.ศ.2567) โดยการประกอบธุรกิจดังกล่าว ได้มีการชำระภาษีโรงเรือนเป็นประเภทโรงแรม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นมา (สำเนาการชำระภาษีโรงเรือนประเภทโรงแรม ภ.ร.ด. 12 ดังแสดงภาคผนวกที่ 1-2)

ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 623/2548 และ เลขที่ 598/2553 อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ของอาคารเป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งไม่สอดคล้องการให้บริการของ โครงการ ทั้งนี้ บริษัท การชัยศรี จำกัด จึงได้ขอดำเนินการอนุญาตเปลี่ยนอาคารโรงแรม เพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ทำให้เข้าเงื่อนไขการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการ ดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการ จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2566 เอกสารท้ายประกาศ 4 ลำดับ 30 เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในชั้นการ ขอเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว และนำมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไปดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการมีความสอดคล้องต่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อไป

อนึ่ง ที่ปรึกษาได้พิจารณาการดำเนินการความเป็นมาของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังแสดง ตารางที่ 1.1-1

## ตารางที่ 1.1-1 สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

| รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | การดำเนินการ                                                       | ความสอดคล้อง |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p><b>ปี พ.ศ.2548- 2555</b></p> <p>ปี พ.ศ.2548</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 77 ห้อง 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,114 ตารางเมตร (แบบแปลนที่ได้รับอนุญาต สูญหายสืบค้นไม่พบ โครงการได้สอบถามขอแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต อ.1 ซึ่งเมืองพัทยา ตรวจสอบและไม่พบแบบแปลนของโครงการ และได้รับหนังสือตอบกลับจากเมืองพัทยา ดังแสดงภาคผนวกที่ 2-5 )</li> <li>- เป็นอาคารประเภทอาคารพักอาศัยรวม</li> <li>- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 623/2548 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2548 โดยอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประเภทอาคารพักอาศัยรวม</li> </ul> | <p><u>1. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา พ.ศ. 2546</u></p> <p>ข้อ 7 (2) อาคารก่อสร้าง หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังนี้ ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <p>(ก) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร</p> <p>(ข) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการประเภทที่มีขนาดเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) (ค) และ (ง)</p> <p>การดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ใน (1) และ (2) ต้องดำเนินการตามวรรคหนึ่งด้วย</p> <p>ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2546 (ยกเลิกไปแล้ว)</p> | <p>- ไม่เข้าเงื่อนไขการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> | ✓            |
| <p><b>ปี พ.ศ 2550-2552</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เปิดดำเนินการให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยมีหลักฐานการชำระภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่า (แสดงภาคผนวกที่ 1-2) แต่ยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |              |
| <p><b>ปี พ.ศ. 2552</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><u>3. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p>        | X            |

## ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ)

| รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | การดำเนินการ                                                                                                                                                 | ความสอดคล้อง |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>เอกสารท้ายประกาศ 1 (3) กรณีโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายให้เสนอรายงานตามตารางนี้</p> <p>ลำดับ 31 “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป”</p> <p>มีผลบังคับใช้ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 (ยกเลิกไปแล้ว)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                              |              |
| <p>ปี พ.ศ. 2553</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเติมอาคาร เพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคาร 3,027 ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 598/2553 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 (แบบแปลนอนุญาตสูญหาย สืบค้นไม่พบ)</li> <li>- โครงการได้ดัดแปลงเป็นอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น ห้องพัก 82 ห้อง และห้องเจ้าของโครงการ 6 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 7,982 ตารางเมตร</li> <li>- เปิดดำเนินการให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยมีหลักฐานการชำระภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่า (แสดงภาคผนวกที่ 1-2) แต่ยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)</li> </ul> | <p><u>2.ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553</u></p> <p>ข้อ 9 วรรคสอง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ตาม (1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>ข้อ 15 อาคารที่มีอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตามประกาศนี้ การดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามประกาศนี้ไม่ได้”</p> <p>มีผลบังคับใช้ วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 (ยกเลิกไปแล้ว)</p> | <p>- โครงการได้มีการขอตัดแปลง เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ.2553 ซึ่งก่อนที่ประกาศนี้ใช้บังคับ (วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2553) จึงไม่เข้าเงื่อนไขที่ต้องจัดทำ</p> | ✓            |

## ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ)

| รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | การดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ความสอดคล้อง |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p><b>ปี พ.ศ. 2554-2555</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น จำนวน 82 ห้อง และห้องเจ้าของโครงการ 6 ห้อง 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 7,982 ตารางเมตร</li> <li>- เปิดดำเนินการให้เป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยมีหลักฐานการชำระภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่า (แสดงภาคผนวกที่ 1-2) แต่ยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)</li> <li>- หลักฐานการชำระภาษีโรงเรือนประเภทให้เช่า (แสดงภาคผนวกที่ 1-2) โดยยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)</li> </ul> | <p><u>4. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555</u></p> <p>เอกสารท้ายประกาศ 3 (3) กรณีโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายให้เสนอรายงานตามตารางนี้</p> <p>ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป”</p> <p>มีผลบังคับใช้ วันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2555 (ยกเลิกไปแล้ว)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามใบอนุญาตการก่อสร้าง ขอ อนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม แต่การดำเนินการเป็นประเภทโรงแรม (ให้บริการรายวัน) โดยไม่สอดคล้องกับใบอนุญาต ตามแบบ อ.1</li> <li>- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงฯ พ.ศ.2555</li> </ul> |              |
| <p><b>ปี พ.ศ. 2556-2567</b></p> <p>ปี พ.ศ. 2556</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการได้เริ่มให้บริการห้องพักเป็นโรงแรมจนถึงปัจจุบัน</li> </ul> <p>อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น ห้องพัก 82 ห้อง และห้องพักเจ้าของโครงการ 6 ห้อง อาคารมีพื้นที่ใช้สอย 7,982 ตารางเมตร</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -            |
| <p><b>ปี พ.ศ. 2561</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการได้เริ่มให้บริการห้องพักเป็นโรงแรมจนถึงปัจจุบัน</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><u>5. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2561</u></p> <p>เอกสารท้ายประกาศ 4 โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p>                                                                                                                                                                                                                                           | โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงฯ พ.ศ. 2561                                                                                                                                                                                                               | x            |

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ)

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | การดำเนินการ                                                                                                                                  | ความสอดคล้อง |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                     | ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป”<br>มีผลบังคับใช้ วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2562 (ยกเลิกไปแล้ว)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |              |
|                     | 6. พระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561<br>มาตรา 48 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศกำหนดให้โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้ผู้ใดดำเนินการเป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม<br>มาตรา 50 ในกรณีที่โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 เป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการ ให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือหน่วยงานของรัฐตามที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่แทน ในการเสนอรายงานดังกล่าวอาจจัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนดตามมาตรา 48 วรรคสอง ก็ได้ | โครงการไม่ได้ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มดำเนินการ จึงไม่เป็นไปตามมาตรา 50 โครงการจึงถูกดำเนินการตาม มาตรา 101/1 | x            |

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ)

| รายละเอียด                                                                                                                                           | กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | การดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ความสอดคล้อง                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                      | มาตรา 101/1 ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการหรือกิจการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งแสนบาทตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                          |
| ปี พ.ศ.2567<br>- โครงการขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) จากประเภทอาคารพักอาศัย เป็นอาคารประเภทโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม | 7. <u>ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566</u><br><br>เอกสารท้ายประกาศ 4 ประเภทและขนาดของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขั้นตอนในการเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม<br><br>ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป”<br><br>มีผลบังคับใช้ วันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2567 | - การดำเนินการของโครงการในปัจจุบัน เป็นอาคารสูง 7 ชั้น ห้องพัก 82 ห้อง ห้องเจ้าของโครงการ 6 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 7,982 ตารางเมตร จำนวน 1 อาคาร จึงต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ให้ความเห็นชอบ จากนั้นจึงนำมาประกอบการยื่นขอ อนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารกับเมือง พัทยา (แบบ ข.2) และเมื่อได้รับอนุญาต ให้เปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม (แบบ อ.4) แล้วโครงการจะไปประกอบ | อยู่ระหว่างการ ดำเนินการ ทำ รាយ งาน การ ประเมิน ผล ก ร ะ ท บ สิ่งแวดล้อม |

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ)

| รายละเอียด | กฎหมายที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | การดำเนินการ                                                                                                                                              | ความสอดคล้อง                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม<br>กับหน่วยงานอนุญาตต่อไป เพื่อให้<br>โครงการสามารถดำเนินการอย่าง<br>ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป                                  |                                                                                 |
|            | <p><u>8. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และ<br/>มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัด<br/>ชลบุรี พ.ศ. 2563</u></p> <p>ข้อ 19 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้<br/>ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยนั้น<br/>ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้<br/>คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะ<br/>ดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการ<br/>อนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้เป็นไป<br/>ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้</p> <p>ข้อ 11 (2) (ข) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือห้อง<br/>แถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ที่ดินแปลง<br/>เดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย<br/>โรงแรม</p> | โครงการขอเปลี่ยนการใช้อาคารเดิม<br>อาคารพักอาศัยรวมเป็นอาคารประเภท<br>โรงแรม จึงต้องมีการจัดทำรายงานการ<br>ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามข้อ<br>11 (2) (ข) | อยู่ระหว่างการ<br>ดำเนินการทำ<br>รายงานการ<br>ประเมินผล<br>กระทบ<br>สิ่งแวดล้อม |

ที่มา : บริษัท การชัยศรี จำกัด

จากการดำเนินการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี ตามการพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 100 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และพิจารณาดำเนินการมาตรา 101/1 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 เพื่อให้โครงการได้ปฏิบัติตามถูกต้องและสอดคล้องกับ กฎหมายที่ได้รับ “ มาตรา 101/1 ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการ ก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความ เห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่ง แสนบาทตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น ” ซึ่งทางโครงการได้รับทราบ และ สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี เป็นผู้ดำเนินการตามมาตรา 100 แห่งพระราชบัญญัติ ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 101/1 แห่ง พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ดังกล่าวไว้ข้างต้น

## 1.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

### 1.2.1 ทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการเป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่ตั้ง โครงการหรือวิธีการดำเนินโครงการ และองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับ ผลกระทบจากโครงการโดยคำนึงถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งคาดคะเน ผลกระทบจากทางเลือกของโครงการเพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการ ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และวิธีการดำเนินโครงการ ที่ส่งผลกระทบของทางเลือกที่ โครงการนำไปดำเนินการ โดยแบ่งการวิเคราะห์ได้ดังนี้

### 1.2.2 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

1) บริเวณที่ตั้งพื้นที่โครงการที่ตั้งอยู่ที่ 397/42 หมู่ที่ 10 ซอย 14 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นเส้นทางคมนาคม และอยู่ในพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเข้าถึง เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น มี รายละเอียด ดังนี้

- ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา มี ปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยโครงการได้จัดตั้งเสาไฟฟ้าไว้หน้า โครงการ แล้วเดินสายเข้าไปยังห้องไฟฟ้า จากนั้นจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆของโครงการ

- **ระบบน้ำประปา** พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงใช้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) มีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและสามารถให้บริการกับโครงการได้โดยติดต่อรับน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) บริเวณด้านหลังโครงการ

- **การจัดการมูลฝอย** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา จะเข้ามาบริการเก็บขนมูลฝอยบริเวณห้องพักรวมของโครงการ เพื่อนำไปดำเนินการกำจัดต่อไป สำหรับการจัดการมูลฝอยในพื้นที่โครงการได้จัดให้มีห้องพักรวมจัดเก็บมูลฝอยแบบแยกประเภท มีประตูปิดมิดชิดและทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งช่วยลดปัญหาด้านมูลฝอยตกค้างและกลิ่นรบกวนได้เป็นอย่างดี

- **ระบบบำบัดน้ำเสีย** เมืองพัทยาได้มีการจัดระบบบำบัดน้ำเสียรวมครอบคลุมพื้นที่ให้บริการในเขตเมืองพัทยาปัจจุบันมีโรงบำบัดน้ำเสีย 2 แห่ง ซึ่งมีการใช้งานเต็มประสิทธิภาพในการบำบัด น้ำเสียเมืองพัทยาจึงให้โครงการที่อยู่ภายในพื้นที่รับผิดชอบต้องติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมภายในโครงการเพื่อบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดก่อนระบายออกสู่ทะเล

2) บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสามารถเข้าถึงแหล่งดังกล่าวได้สะดวก ผู้มาใช้บริการที่พักของโครงการสามารถขับรถหรือใช้บริการรถเช่า/รถโดยสารเพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ดังนี้

- **สถานที่ราชการ** ได้แก่ ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) สถานีตำรวจเมืองพัทยา หน่วยป้องกันภัยพิบัติทางทะเลจอมเทียน สำนักงานสรรพากรพื้นที่ชลบุรี 3 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยสำนักงานพัทยา สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดชลบุรีด้านพัทยา ฯลฯ

- **โรงพยาบาล** ได้แก่ โรงพยาบาลเมืองพัทยา โรงพยาบาลบางละมุง โรงพยาบาลพัทยาเมโมเรียล โรงพยาบาลกรุงเทพพัทยา และโรงพยาบาลพัทยาอินเตอร์

- **แหล่งจับจ่ายใช้สอย** ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยาบีช คิงพาวเวอร์ เทอร์มินอล 21 พัทยา ตลาดนัดเทพประสิทธิ์ ฮาร์เบอร์พัทยา โฮมโปร บิ๊กซี ตลาดโพธิสาร ตลาดเก่านาเกลือ ตลาดลานโพธิ์นาเกลือและตลาดนัดอื่น ๆ ในพื้นที่เมืองพัทยา ฯลฯ

- **สถานที่ท่องเที่ยว** ได้แก่ หาดจอมเทียน หาดพัทยา เขาพระตำหนัก (เขาพระบาท) วัดพระใหญ่สวนเฉลิมพระเกียรติ เมืองจำลองพิพิธภัณฑสถาน พิพิธภัณฑสถานสิริปราสาทไม้สังขารม สวนสนุกพัทยาปาร์คโชว์คาบาเร่ต์ วัดสว่างฟ้าพุทธาราม หาดวงพระจันทร์ หาดวงอำมาตย์ ฯลฯ

3) การเดินทางมายังพื้นที่โครงการมีความสะดวก เนื่องจากทางคมนาคมที่มายังเมืองพัทยามีทางรถยนต์ รถไฟ รถตู้ และรถโดยสารปรับอากาศ และเครื่องบิน ซึ่งสรุปโดยสังเขปได้ ดังนี้

- **เดินทางด้วยรถยนต์** จากกรุงเทพมหานครใช้ทางหลวงหมายเลข 7 หรือใช้ถนนสุขุมวิทเดินทาง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) เข้าสู่ตัวเมืองพัทยา

- **เดินทางด้วยรถไฟ** นั่งรถไฟสายกรุงเทพ-บ้านพลูตาหลวง รถไฟบริการวันละ 1 เที่ยววิ่งจากสถานีหัวลำโพงไปยังพัทยาใต้ ออกเดินทางจากสถานีหัวลำโพงกรุงเทพมหานคร ทุกวัน เวลา 06.55 น. ถึง

พัทยา เวลา 10.25 น. เมื่อไปถึงพัทยาแล้ว สามารถเรียกใช้บริการรถสองแถว และรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังที่ต่างๆ ซึ่งจะมีจอดอยู่ตามสถานที่สำคัญๆ และตามแยกต่างๆ สามารถเรียกใช้ และต่อรองราคากันได้ตามสะดวก

- **เดินทางด้วยเครื่องบิน** การเดินทางด้วยเครื่องบิน มาลงท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา จากนั้นเช่ารถยนต์หรือรถโดยสารมายังพื้นที่โครงการต่อไป

### 1.2.3 เหตุผลในการเลือกดำเนินโครงการเป็นอาคารโรงแรม

#### 1) ความคุ้มค่าในการลงทุน

เนื่องจากเมืองพัทยา มีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามและสถานบันเทิงที่น่าสนใจหลายแห่ง สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาพัทยาในแต่ละปีได้เป็นจำนวนมาก และมีประชาชนจากท้องถิ่นอื่นเข้ามาทำธุรกิจ และทำการค้าขายมากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยมากขึ้นตามไปด้วย

#### 2) การตอบสนองความต้องการของลูกค้า

นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศหรือคนไทยผู้ที่เข้ามาเที่ยวที่พัทยาต้องการพักผ่อนในสถานที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันการคมนาคมเข้าถึงสะดวกอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวหลายแห่งสถานที่ที่มีความเป็นส่วนตัวเหมาะแก่การพักผ่อนหรืออยู่อาศัยและสามารถเดินทางไปท่องเที่ยวบริเวณโดยรอบได้สะดวก

#### 3) ความสอดคล้องกับผังเมืองและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(1) ความสอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2562

โครงการฯ ตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ พ.- 4 กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชย์กรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากข้อห้าม ทั้งนี้ โครงการเป็นประเภทโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ไม่ได้อยู่ในประเภทกิจการ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงฯ

(2) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 เป็นโครงการฯ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก 82 ห้อง ห้องเจ้าของโครงการ 6 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยรวม 7,982 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(3) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566

โครงการได้ดำเนินการเป็นอาคารประเภทโรงแรม ห้องพัก 82 ห้อง ห้องเจ้าของโครงการ 6 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยรวม 7,982 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(3) กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. กฎหมายว่าด้วยโรงแรม พิจารณารายละเอียดการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

2. กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564 และ(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566 (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2566

3. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พิจารณารายละเอียดการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

#### 1.2.4 การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโครงการ

การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมและจากสภาพแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการ เพื่อหาทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการ แนวทางเลือกในการดำเนินการที่นำมาพิจารณามีผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกโครงการส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการ ได้แก่ ด้านคุณภาพอากาศ ด้านเสียง ด้านแรงสั่นสะเทือน ด้านการพังทลายของดิน ด้านการใช้ น้ำ การจราจร และการจัดการมูลฝอย (ดังแสดงตารางที่ 1.2.4-1) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1.2.4-1 การประเมินทางเลือกในการพัฒนาโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                     |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                       | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนิน<br>โครงการ                                                                         |
| 1.คุณภาพอากาศ          | ระยะดำเนินการโครงการ จะมีปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นบนถนน จำนวน 12 คัน จึงคาดว่าจะเกิดมลพิษที่เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของผู้ใช้บริการ แต่จำนวนรถยนต์ทั้งหมด จะไม่มีการเข้า-ออก โครงการพร้อมกัน ซึ่งทำให้การเกิดมลพิษทางอากาศมีปริมาณที่น้อยมาก อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการทราบว่าไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศที่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการในระยะดำเนินการ |

ตารางที่ 1.2.4-1 (ต่อ)

| ผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | ระยะดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | จากการดำเนินภายในโครงการต่อ<br>สภาพแวดล้อมภายนอก                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนิน<br>โครงการ                                                                                                                                 |
| 2.เสียง                | ระยะดำเนินการโครงการ ระดับเสียงดังรบกวนที่เกิดขึ้นจากโครงการ ส่วนใหญ่จะเสียงจากการสัญจร รถที่เข้า-ออก โครงการ จำนวน 12 คัน แต่จำนวนรถยนต์ทั้งหมดจะไม่มีเสียงเข้า-ออกโครงการ พร้อมกัน ซึ่งทำให้ระดับเสียงไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากระดับเสียงทั่วไป จึงคาดว่าระดับเสียงที่เกิดจากการจราจร เข้า-ออก ส่งผลผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ                          | -                                                                                                                                                                           |
| 3.แรงสั่นสะเทือน       | โครงการเปิดดำเนินการโครงการแล้ว จะไม่มีแหล่งกำเนิดแรงสั่นสะเทือน จากการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการ                                                                                                                                                                                                                                     | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบแหล่งกำเนิดแรงสั่นสะเทือน ที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในระยะดำเนินการโครงการ                                                     |
| 4.การพังทลายของดิน     | โครงการเปิดดำเนินการแล้ว โครงการไม่มีกิจกรรมอันใดที่จะก่อให้เกิดการพังทลายของดิน การดำเนินโครงการ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ                                                                                                                                                                                                                 | จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่าไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน อันจะส่งผลกระทบต่อโครงการ                                                               |
| 5.การใช้น้ำ            | ระยะดำเนินการ มีการใช้น้ำประมาณ 70.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง รวม 136 ลูกบาศก์เมตร โครงการได้มีการเตรียมถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และถังเก็บน้ำใต้ดิน สามารถสำรองน้ำได้อย่างเพียงพอ จึงคาดว่าปริมาณการใช้น้ำของโครงการในช่วงเปิดดำเนินการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ น้ำของชุมชน | เนื่องจากบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีอาคารโรงแรม อาคารพาณิชย์ และอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งคาดว่าไม่มีอัตราการใช้น้ำค่อนข้างมาก อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ น้ำในระยะดำเนินการโครงการ |
| 6.การจราจร             | ระยะเปิดดำเนินการ มีรถเข้า-ออก สูงสุด 12 คัน ส่งผลกระทบต่อปริมาณรถบนซอย 14 (บริเวณหน้าโครงการ) และถนนพญาสาย 2 เพิ่มขึ้น มีปริมาณที่เพิ่มขึ้น แต่โดยปกติของโครงการจะไม่วิ่งเข้า-ออก พร้อมกันทั้งหมด และจะเข้า-ออกโครงการ ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ผลกระทบจากการใช้รถของผู้มาใช้บริการจึงส่งผลกระทบต่อจราจรบนถนนสาธารณะในระดับต่ำ                        | จากการสำรวจ บริเวณหน้าโครงการ ซอย 14 และถนนพญาสาย 2 พบว่า มีสภาพการจราจรคล่องตัวปานกลาง จึงไม่กระทบต่อการสัญจรของรถผู้มาใช้บริการ                                           |
| 7.การจัดการมูลฝอย      | ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะเปิดดำเนินการโครงการ ประมาณ 0.878 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเมืองพัทยาได้เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ ทำให้ไม่มีมูลฝอยตกค้าง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบโครงการ                                                                                                                                                                 | เมืองพัทยาได้มีการกำหนดจุดทิ้งมูลฝอย และเวลาที่ จะเข้ามาเก็บมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน ทำให้ไม่มีมูลฝอยตกค้าง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อโครงการ                                         |

ที่มา : บริษัท การชัยศรี จำกัด

### 1.2.5 เกณฑ์การวางผังและออกแบบโครงการ

โครงการได้ใช้หลักแนวความคิดในการออกแบบ ประกอบด้วย แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์ แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว แนวคิดเรื่องมุมมองอาคาร แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ แบ่งออกเป็น 3 แนวทางเลือก ซึ่งมีเกณฑ์การให้คะแนนแนวความคิดประกอบการพิจารณาแนวทางเลือกนั้นๆ โดยให้คะแนนเต็มรวมทุกหัวข้อ 35 คะแนน

เกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละหัวข้อย่อย ดังนี้

คะแนน 1 = น้อย

คะแนน 2 = ปานกลาง

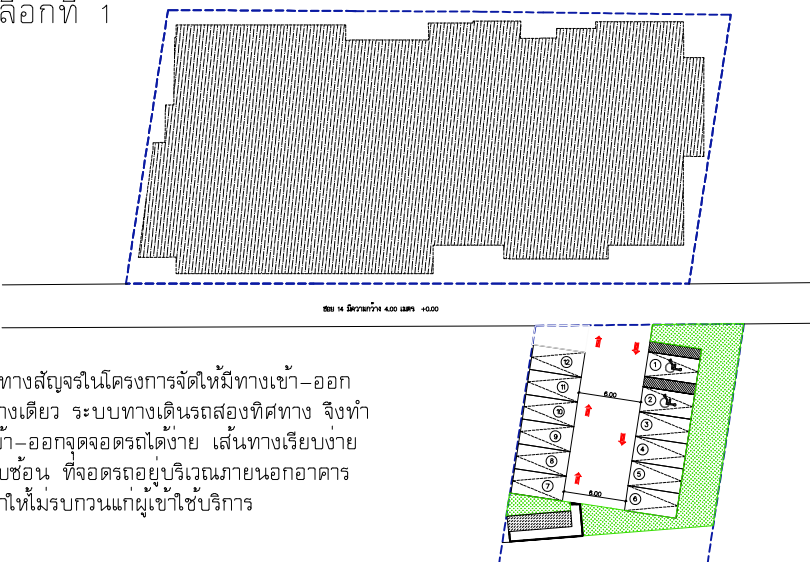
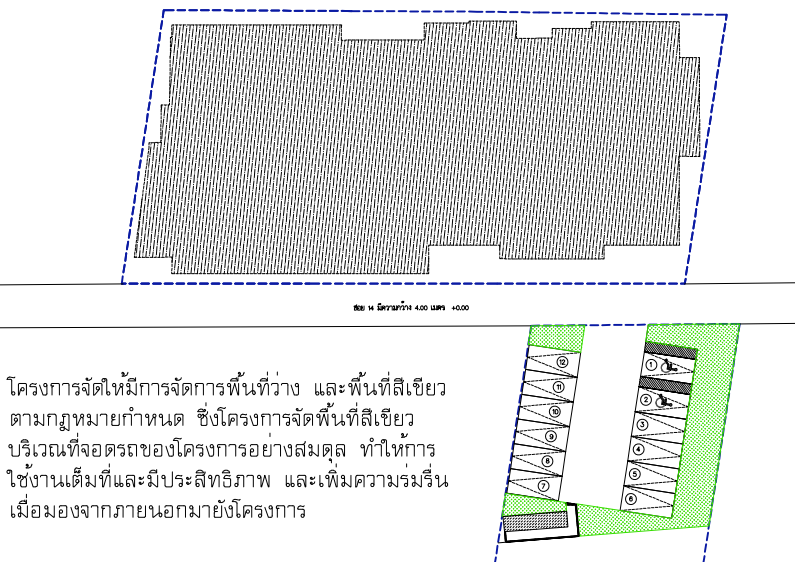
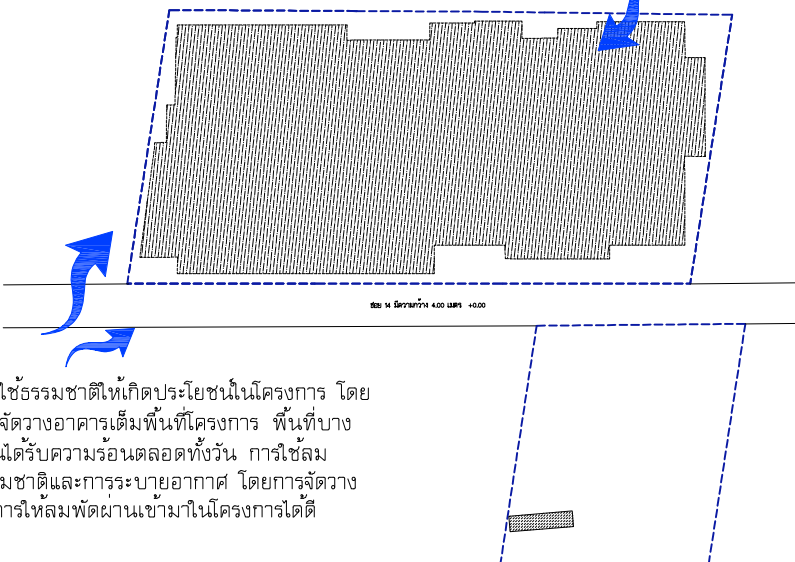
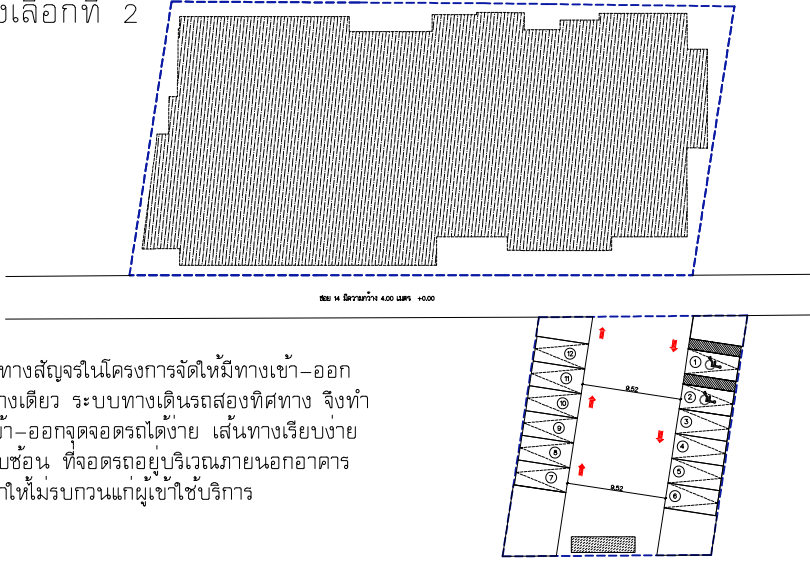
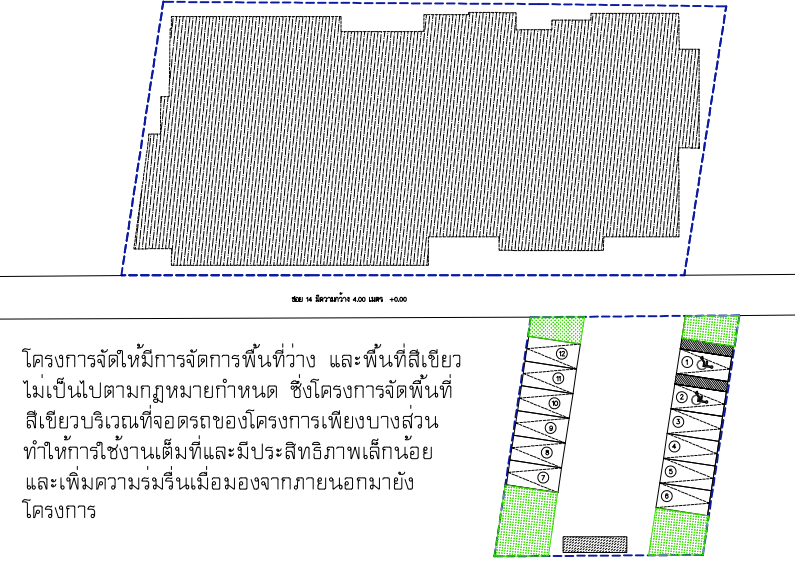
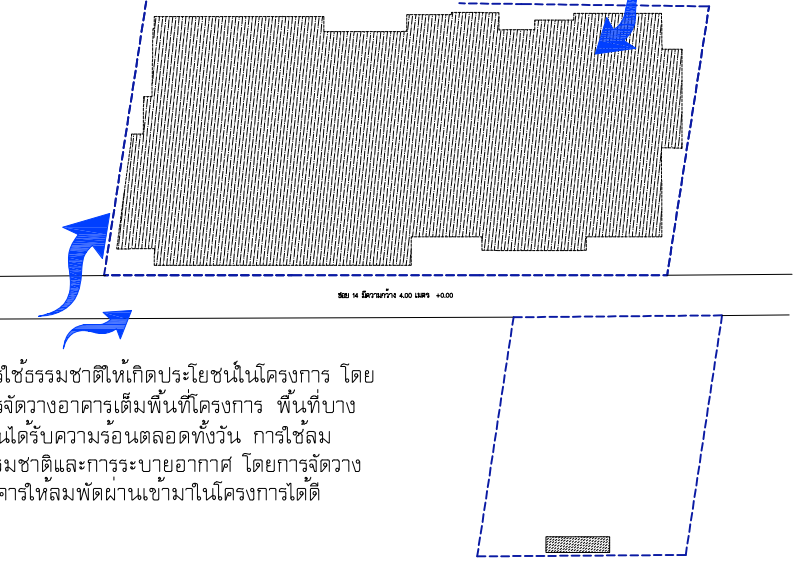
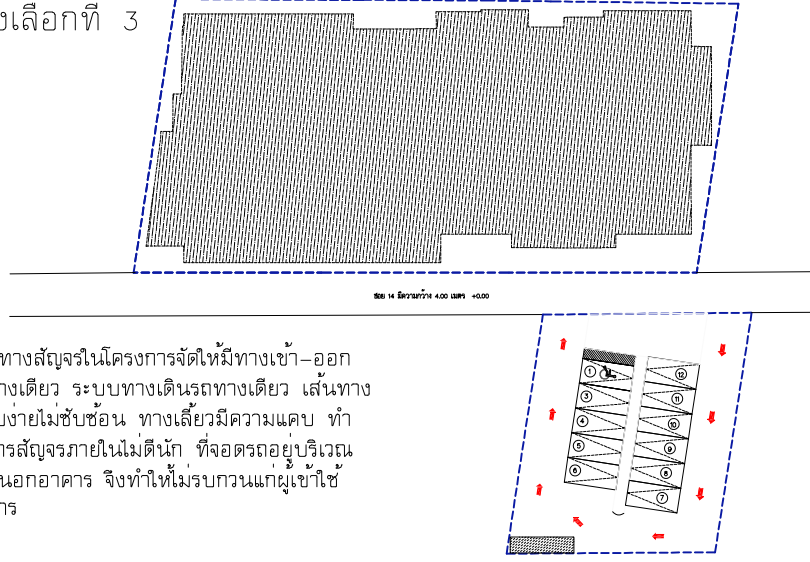
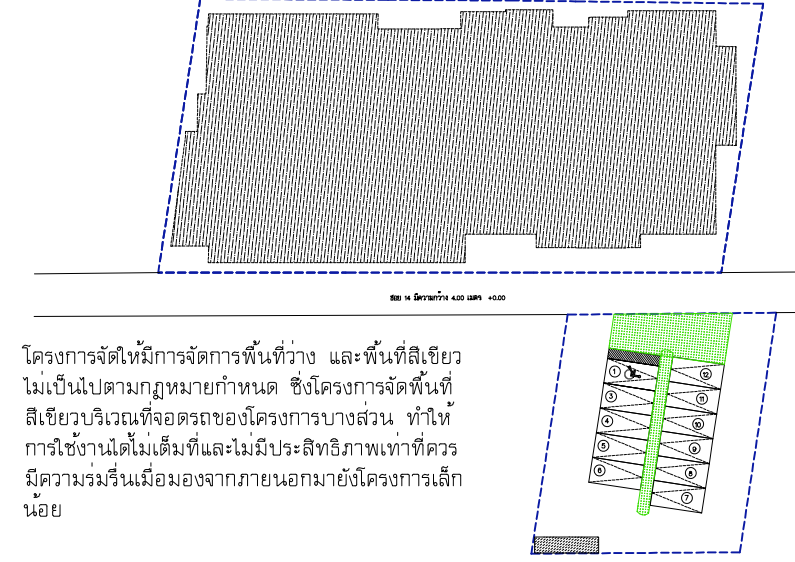
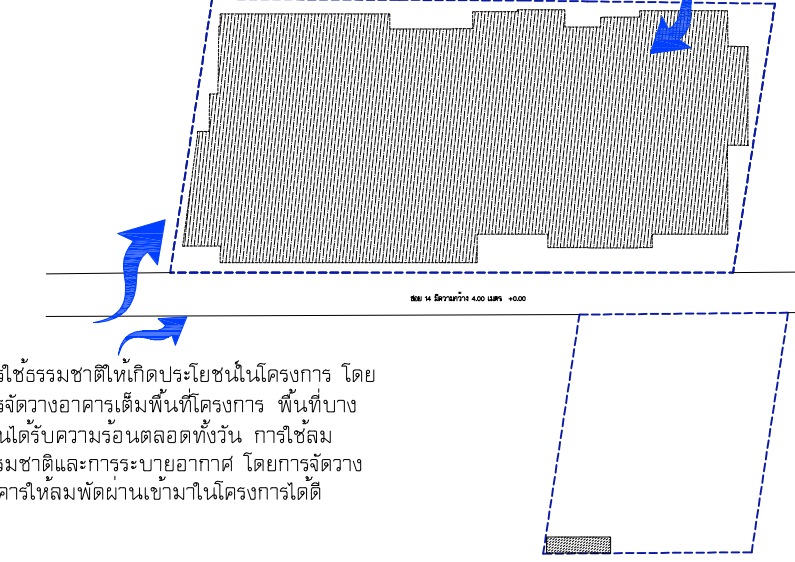
คะแนน 3 = มาก

โดยเลือกแนวทางที่ได้คะแนนมากที่สุด พร้อมแสดงเหตุผลประกอบการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ มีรายละเอียดเปรียบเทียบแต่ละแนวทางเลือก ดังรูปที่ 1.2.5-1

เมื่อพิจารณาแนวความคิดในการออกแบบโครงการ ทั้ง 3 แบบตามเกณฑ์การให้คะแนนจากหัวข้อ แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์ แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว แนวคิดเรื่องมุมมองอาคาร แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ พบว่า **แนวทางเลือกที่ 1** สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีกว่ารูปแบบอื่น เนื่องจากทางเลือกดังกล่าวมีการจัดการที่เหมาะสมของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ดังแสดงตารางที่ 1.2.5-1

**ตารางที่ 1.2.5-1 สรุปคะแนนแนวความคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆของแต่ละแนวทางเลือก**

| แนวความคิดการออกแบบ                                   | แนวทางเลือกที่ 1<br>(คะแนน) | แนวทางเลือกที่ 2<br>(คะแนน) | แนวทางเลือกที่ 3<br>(คะแนน) |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์                         |                             |                             |                             |
| 1.1 ความสะดวกต่อเข้าถึงอาคารแต่ละอาคาร                | 2                           | 2                           | 1                           |
| 1.2 ความเป็นส่วนตัวของผู้มาใช้บริการ                  | 3                           | 3                           | 3                           |
| 1.3 ความหนาแน่นของการจราจร                            | 3                           | 2                           | 2                           |
| <b>รวม</b>                                            | <b>8</b>                    | <b>7</b>                    | <b>6</b>                    |
| 2. แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว           |                             |                             |                             |
| 2.1 ความสวยงามและเป็นส่วนตัว                          | 3                           | 2                           | 2                           |
| 2.2 ความเข้าถึงการใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียว           | 3                           | 2                           | 2                           |
| 2.3 มีขนาดและสัดส่วนของพื้นที่เหมาะสม                 | 3                           | 2                           | 1                           |
| <b>รวม</b>                                            | <b>9</b>                    | <b>6</b>                    | <b>5</b>                    |
| 3. แนวคิดเรื่องมุมมองอาคาร                            |                             |                             |                             |
| 3.1 การบดบังทัศนียภาพจากสาธารณะ                       | 3                           | 3                           | 3                           |
| 3.2 ความเป็นส่วนตัวมุมมองภายนอก                       | 2                           | 2                           | 2                           |
| 3.3 ความเป็นส่วนตัวมุมมองภายใน                        | 2                           | 2                           | 2                           |
| <b>รวม</b>                                            | <b>7</b>                    | <b>7</b>                    | <b>7</b>                    |
| 4. แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ |                             |                             |                             |
| 4.1 การใช้ประโยชน์ทิศทางลมต่ออาคาร                    | 3                           | 3                           | 3                           |
| 4.2 การระบายอาคารและรับแสงธรรมชาติ                    | 3                           | 3                           | 3                           |
| 4.3 ความคุ้มค่าในการลงทุน                             | 3                           | 3                           | 3                           |
| <b>รวม</b>                                            | <b>9</b>                    | <b>9</b>                    | <b>8</b>                    |
| <b>รวมทั้งหมด</b>                                     | <b>33</b>                   | <b>29</b>                   | <b>26</b>                   |

| แนวความคิดในเรื่องทางสัญจรยนต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | แนวความคิดในเรื่องพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ว่าง                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | แนวความคิดในเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในอาคาร                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>แนวทางเลือกที่ 1</p>  <p>เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถสองทิศทาง จึงทำให้เข้า-ออกจุดจอดรถได้ง่าย เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ที่จอดรถอยู่บริเวณภายนอกอาคาร จึงทำให้ไม่รบกวนแก่ผู้ใช้บริการ</p>                |  <p>โครงการจัดให้มีการจัดการพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณที่จอดรถของโครงการอย่างสมดุล ทำให้การใช้งานเต็มที่และมีประสิทธิภาพ และเพิ่มความร่มรื่นเมื่อมองจากภายนอกมายังโครงการ</p>                              |  <p>การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ โดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศ โดยการจัดวางอาคารให้ลมพัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี</p>   |
| <p>แนวทางเลือกที่ 2</p>  <p>เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถสองทิศทาง จึงทำให้เข้า-ออกจุดจอดรถได้ง่าย เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ที่จอดรถอยู่บริเวณภายนอกอาคาร จึงทำให้ไม่รบกวนแก่ผู้ใช้บริการ</p>               |  <p>โครงการจัดให้มีการจัดการพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวไม่เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณที่จอดรถของโครงการเพียงบางส่วน ทำให้การใช้งานเต็มที่และมีประสิทธิภาพเล็กน้อย และเพิ่มความร่มรื่นเมื่อมองจากภายนอกมายังโครงการ</p>          |  <p>การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ โดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศ โดยการจัดวางอาคารให้ลมพัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี</p>  |
| <p>แนวทางเลือกที่ 3</p>  <p>เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถทางเดียว เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ทางเดียวมีความแคบ ทำให้การสัญจรภายในไม่ติดขัด ที่จอดรถอยู่บริเวณภายนอกอาคาร จึงทำให้ไม่รบกวนแก่ผู้ใช้บริการ</p> |  <p>โครงการจัดให้มีการจัดการพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวไม่เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณที่จอดรถของโครงการบางส่วน ทำให้การใช้งานได้ไม่เต็มที่และไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร มีความร่มรื่นเมื่อมองจากภายนอกมายังโครงการเล็กน้อย</p> |  <p>การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ โดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศ โดยการจัดวางอาคารให้ลมพัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี</p> |

รูปที่ 1.2.5-1 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

### 1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

รายงานการศึกษานี้จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 “ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ให้เสนอในชั้นขออนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคารต่อสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา ดังนี้

- (1) เพื่อศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการและสภาพแวดล้อมปัจจุบันของทรัพยากรและคุณค่า สิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ
- (2) เพื่อประเมินผลกระทบของโครงการในระยะดำเนินการ อันอาจมีผลกระทบต่อคุณค่าทาง สิ่งแวดล้อมทั้งในด้านทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์และคุณค่าต่อ คุณภาพชีวิต โดยจำแนกและอธิบายในเชิงปริมาณเกี่ยวกับขนาดและทิศทางของผลกระทบทางตรงและทางอ้อม
- (3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (4) เพื่อสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการทั้งด้านบวก และด้านลบ
- (5) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ เพื่อ ป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- (6) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยเป็นการตรวจสอบมาตรการต่างๆ ที่โครงการดำเนินการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบนั้นว่ามีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมเพียงใดรวมทั้ง เป็นการเฝ้าระวังและติดตามการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการด้วย

### 1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ได้กำหนดให้ศึกษา ครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน และครอบคลุมตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน(กรกฎาคม 2560) ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ทรัพยากรด้านกายภาพ ทรัพยากรด้านชีวภาพ คุณค่าใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยทำการศึกษาภายในพื้นที่ รัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการ (แสดงรูปที่ 1.4-1) อย่างไรก็ตาม ขอบเขตดังกล่าวเป็นเพียงขอบเขต เบื้องต้น เท่านั้น โดยการศึกษาแต่ละด้านจะครอบคลุมระดับของผลกระทบเป็นสำคัญ มีรายละเอียดในประเด็น ต่างๆ

- (1) รายละเอียดของโครงการ
- (2) สภาพแวดล้อมปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง
- (3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ
- (4) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (5) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การศึกษาเพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการนี้เป็น 4 หัวข้อหลัก ตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

- (1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ : ลักษณะภูมิประเทศ ทรัพยากรดินและการพังทลายของดิน สภาพธรณีวิทยา และแผ่นดินไหว คุณภาพอากาศ ระดับเสียง ความสั่นสะเทือน ทรัพยากรแหล่งน้ำ และคุณภาพน้ำผิวดิน และอุทกวิทยา และคุณภาพน้ำใต้ดิน
- (2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ : ทรัพยากรสิ่งมีชีวิตบนบก และทรัพยากรสิ่งมีชีวิตในน้ำ
- (3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ : การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการสวะขยะน้ำ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ การจราจร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- (4) คุณค่าคุณภาพชีวิต : ผลกระทบด้านเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สุขภาพและสาธารณสุข ทัศนียภาพ การบดบังแสงแดด การบดบังทิศทางลม และการสื่อสาร และการบดบังคลื่นวิทยุ โทรทัศน์

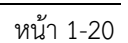
การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะใช้ข้อมูลสภาพสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันทั้ง 4 ด้าน ดังกล่าวมาพิจารณาประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการ โดยศึกษา 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

- (1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ โดยคณะผู้ศึกษา จะทำการศึกษาจากเอกสารข้อมูลโครงการส่งมอบให้ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของโครงการ ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการ ในระยะดำเนินการ โดยจะทำการศึกษถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ
- (2) การศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะได้นำไปพิจารณาวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันจะได้นำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบในอนาคตต่อไป
- (3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการในขั้นต้นก่อนที่จะดำเนินการโครงการ โดยศึกษาสภาพความเป็นจริงในรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจร เส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆเป็นต้น

(4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่างๆเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในการจัดทำรายงาน จะใช้ข้อมูลประกอบการศึกษา จาก 2 แหล่ง ได้แก่

- (1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่
  - สำรวจความคิดเห็นของประชาชน บริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร
  - สำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร
  - สำรวจสภาพและปริมาณการจราจรบนถนนสาธารณะบริเวณพื้นที่โครงการ
- (2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
  - ศาลาว่าการเมืองพัทยา
  - สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา
  - สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ)
  - การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานพัทยา
  - สถานีตำรวจภูธร เมืองพัทยา
  - สถานีดับเพลิงเมืองพัทยา (เขตพัทยาใต้)



## 1.5 ระยะเวลาการศึกษา

แผนงานการศึกษาและการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน หลังจากที่ปรึกษาได้รับข้อมูลโครงการครบถ้วน (ดังแสดงตารางที่ 1.5-1) และนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาต่อไป

ตารางที่ 1.5-1 แผนการศึกษาและการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

| รายละเอียด                                                                                         | เดือนที่ |    |    |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|----|---|---|
|                                                                                                    | 1        | 2  | 3  | 4 | 5 |
| <b>1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม</b>                                             |          |    |    |   |   |
| 1.1) วางแผนกิจกรรมการศึกษา                                                                         | ←→       |    |    |   |   |
| 1.2) ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ                                                                  | ←→       |    |    |   |   |
| 1.3) สำรวจพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบ                                                       | ←→       |    |    |   |   |
| 1.4) รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและเก็บตัวอย่างคุณภาพภาคสนาม                                             | ←→       | →  |    |   |   |
| <b>2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน</b>                                        |          |    |    |   |   |
| 2.1) การประชาสัมพันธ์โครงการ                                                                       | ←→       |    |    |   |   |
| 2.2) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1                                                      |          | ←→ | →  |   |   |
| 2.3) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2                                                      |          |    | ←→ | → |   |
| 2.4) การสำรวจความคิดเห็นของพื้นที่อ่อนไหว/หน่วยงานราชการ/ผู้นำชุมชน                                |          |    | ←→ | → |   |
| <b>3. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b>                                                             |          |    |    |   |   |
| 3.1) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ                                                        |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.2) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ                                                        |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.3) ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์                                                       |          | ←→ | →  |   |   |
| 3.4) ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต                                                                         |          | ←→ | →  |   |   |
| <b>4. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามและตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม</b> |          |    |    |   |   |
| 4.1) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                 |          |    | ←→ | → |   |
| 4.2) กำหนดมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                |          |    | ←→ | → |   |

ที่มา : บริษัท แพลน แอนด์ เอ็กซ์พลอเรชั่น คอนซัลแตนท์ จำกัด