บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ แอล เค เรสซิเดนซ์ (LK Residence) (เปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่เลขที่ 33/154 หมู่ที่ 10 ซอย 13 ถนนพัทยาสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] มีเนื้อที่รวม 0-3-67 ไร่ หรือ 1,468.00 ตารางเมตร (**ภาคผนวกที่ 1-1**) ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 937/2549 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (**ภาคผนวกที่ 1-2**) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพัก 60 ห้องพื้นที่ใช้สอย 5,796 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ภายในเมืองพัทยาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ การประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการที่พักเป็นครั้งคราวแก่นักท่องเที่ยวจึงตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าธุรกิจอาคารพักอาศัยรวม ดังนั้น บริษัท แอล เค เรสซิเดนซ์ จำกัด จึงได้เปลี่ยนการดำเนินธุรกิจ จากเดิมอาคารพักอาศัยรวม มาเป็นโรงแรมให้บริการห้องพักแบบรายวัน มีรายละเอียดความเป็นมา ดังนี้

1) การขออนุญาตก่อสร้าง (เดิมเมื่อ พ.ศ. 2549)

ในปี พ.ศ. 2549 โครงการได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง อาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 937/2549 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2549 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.60 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,796 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวม (สำเนาหนังสือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) แสดงดัง**ภาคผนวกที่ 1-2** สำหรับแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตฯ (แบบ อ.1) ได้สูญหายสืบค้นไม่พบ ซึ่งดำเนินการก่อสร้างอาคารโครงการในขณะนั้น โครงการไม่เข้าเงื่อนไขที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2540 (เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในขณะนั้น ในปัจจุบันได้ถูกยกเลิกแล้ว) ทางโครงการจึงได้จัดทำแบบแปลนขึ้นมาใหม่โดยสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารของโครงการตามรูปแบบอาคารที่เปิดดำเนินการในปัจจุบัน โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักจำนวน 60 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 5,796 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ซึ่งตรงกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ของโครงการ และถือว่าการก่อสร้างอาคารของโครงการเป็นแบบเดิมที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่โครงการได้รับอนุญาต ดังนั้น ในการดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการจึงได้ใช้แบบแปลนอาคารที่ได้จัดทำขึ้นมาใหม่ตามรูปแบบอาคารที่เปิดดำเนินการในปัจจุบัน

2) การดำเนินการของโครงการตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2551 จนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2567)

ปี พ.ศ. 2551

โครงการเปิดดำเนินการให้บริการเป็นอาคารพักอาศัยรวม ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2551 ตามหลักฐานการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน แสดงดัง**ภาคผนวกที่ 1-3**

ปี พ.ศ. 2552 ถึง ปัจจุบัน (พ.ศ. 2567)

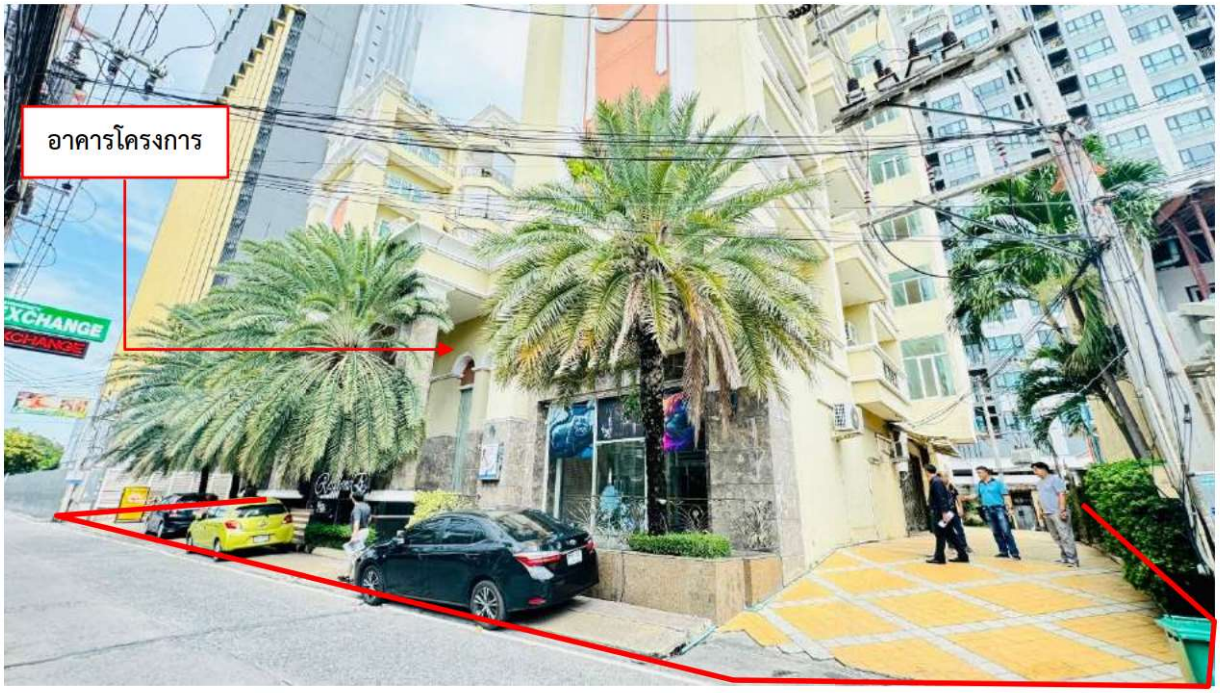
โครงการเริ่มให้บริการเฉพาะห้องพักเป็นประเภทโรงแรม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 มีการลงโฆษณาทางเว็บไซต์ต่างๆ และช่องทางการสื่อสารต่างๆ และเปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2567) ทั้งนี้ โครงการยังไม่ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอาคารตามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) กรณีก่อสร้างและใช้ประโยชน์อาคารไม่เป็นไปตามแบบ อ.1 ในปี พ.ศ. 2549 ยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) และยังไม่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.2)

ทั้งนี้ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 937/2549 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2549 อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและใช้ประโยชน์อาคารเป็นอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งโครงการดำเนินธุรกิจของโครงการไม่สอดคล้อง กับการใช้ประโยชน์อาคารตามที่ได้รับอนุญาต ดังนั้น บริษัท แอล เค เรสซิเดนซ์ จำกัด จึงมีความประสงค์ดำเนินการขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิม อาคารพักอาศัยรวม เปลี่ยนเป็นอาคารประเภทโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จึงเข้าเงื่อนไขการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 หมวด 1 ข้อ 3 ลำดับ 30 กำหนดให้ *“โครงการประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)”* เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในขั้นการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และนำมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไปดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการมีความสอดคล้องต่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อไป

อนึ่ง ที่ปรึกษาได้พิจารณาการดำเนินการความเป็นมาของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังแสดง**ตารางที่ 1.1-1**

ในการนี้ บริษัท แอล เค เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท แพลน แอนด์ เอ็กซ์พลอเรชั่น คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อใช้ประกอบพิจารณาในขั้นการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อไป

ดังนั้น การดำเนินโครงการที่นำเสนอในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งนี้ จึงเป็นอาคารประเภทโรงแรม อาคารสูง 7 ชั้น ความสูงของอาคารเท่ากับ 22.60 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 คัน เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ มีพื้นที่ใช้สอยอาคารเท่ากับ 5,796.00 ตารางเมตร (พื้นที่ใช้สอยยังคงพื้นที่เดิมที่ได้รับอนุญาต) ภาพถ่ายอาคารแสดงใน**รูปที่ 1.1-1**



รูปที่ 1.1-1 สภาพพื้นที่อาคารโครงการในปัจจุบัน

ตารางที่ 1.1-1 สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
ปี พ.ศ. 2549 - ขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,796 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง - เป็นอาคารประเภทอาคารพักอาศัยรวม - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง อาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 937/2549 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2549 **ปี พ.ศ. 2551** - เปิดดำเนินการเป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยมีเอกสารการชำระภาษีโรงเรือน (แสดงดัง**ภาคผนวกที่ 1-3**) - โครงการยังไม่ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอาคารตามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) กรณีก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบ อ.1 ในปี พ.ศ. 2549 และยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)	**1. ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2540** (เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ในขณะนั้น ในปัจจุบันได้ถูกยกเลิกแล้ว) ระบุไว้ ข้อ 5 ให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการในพื้นที่ตามข้อ 1 เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณีต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียนปฏิบัติที่กำหนดในมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ดังต่อไปนี้ *(1) โรงฆ่าสัตว์ให้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น* *(2) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังนี้ ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม* *ก. อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร* *ข. การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 100 แปลง ขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ 19 ไร่ขึ้นไป* *ค. โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมที่มีขีดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้ตั้งแต่ 3,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวันขึ้นไป หรือมีปริมาณมูลฝอยตั้งแต่ 50 ตัน ต่อวันขึ้นไป*	- ไม่เข้าเงื่อนไขการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2540	✓

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	2. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา พ.ศ. 2546 ข้อ 7 (2) อาคารก่อสร้าง หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังนี้ ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ก) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (ข) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการประเภทที่มีขนาดเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) (ค) และ (ง) การดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ใน (1) และ (2) ต้องดำเนินการตามวรรคหนึ่งด้วย ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2546 (ยกเลิกไปแล้ว)	- ไม่เข้าเงื่อนไขการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และ มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณเมืองพัทยา พ.ศ. 2546	✓

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
ปี พ.ศ. 2552 ถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2567) **ปี พ.ศ. 2552-2566** - อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,796 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง - เปิดดำเนินการเป็นโรงแรมตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2552 ถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2567) โดยมีเอกสารการชำระภาษีโรงเรือน (แสดงดัง **ภาคผนวกที่ 1-3**) - โครงการยังไม่ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอาคารตามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) กรณีก่อสร้างและใช้ประโยชน์อาคารไม่เป็นไปตามแบบ อ.1 ในปี พ.ศ. 2549 และยังไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) - โครงการไม่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.2)	**3. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552** เอกสารท้ายประกาศ 1 (3) กรณีโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจาก ทางราชการตามกฎหมายให้เสนอรายงานตามตารางนี้ ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอากาศ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (ยกเลิกไปแล้ว)	- ตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยรวม โดยโครงการดำเนินการเป็นโรงแรม (เปิดบริการห้องพักแบบรายวัน) ซึ่งไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การให้อนุญาตเพื่อใช้ประโยชน์อาคารตามแบบ อ.1 ที่ได้รับอนุญาต - โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552	X

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	4. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2555 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ข้อ 9 วรรคสอง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ตาม (1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ข้อ 15 อาคารที่มีอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตามประกาศนี้ การดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศนี้ไม่ได้ ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2555 และลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ตามลำดับ (ยกเลิกไปแล้ว)	- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2555 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553	X

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	5. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 เอกสารท้ายประกาศ 3 (3) กรณีโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจาก ทางราชการตามกฎหมายให้เสนอรายงานตามตารางท้ายนี้ ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป” ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 (ยกเลิกไปแล้ว)	- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555	X
	6. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 มาตรา 48 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรี โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศกำหนดให้โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้ผู้ใดดำเนินการ เป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มดำเนินการ จึงไม่เป็นไปตามมาตรา 48 และ 50 โครงการจึงถูกดำเนินการพิจารณาตามมาตรการ 101/1	X

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	มาตรา 50 ในกรณีที่โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่ต้องจัดทำรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 เป็นโครงการหรือกิจการหรือการ ดำเนินการที่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการให้ ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อ เจ้าหน้าที่ ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือหน่วยงานของรัฐตามที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมอบหมายให้ปฏิบัติหน้าที่แทน ในการเสนอรายงานดังกล่าวอาจ จัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ รัฐมนตรีกำหนดตามมาตรา 48 วรรคสอง ก็ได้ มาตรา 101/1 ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งแสนบาทตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น	ทางโครงการได้รับทราบ และได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป	

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	7. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 และฉบับที่ 2 (2562) ข้อ 3 ให้โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาต ตามขนาดที่กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 3 และ 4 เป็นโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวน ห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 และลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563 (ยกเลิกไปแล้ว)	- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 และฉบับที่ 2 (2562)	X
	8. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 ข้อ 19 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อน	- โครงการไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563	X

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
	วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ข้อ 11 (2) (ก) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน 50 เมตร หรืออยู่ห่างจากแนวชายเกาะไม่เกิน 50 เมตร กรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล ข้อ 11 (2) (ข) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2563		

ตารางที่ 1.1-1 (ต่อ) สรุปการดำเนินการความเป็นมาของโครงการฯ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	การดำเนินการ	ความสอดคล้อง
ปี พ.ศ. 2567 โครงการขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) จากประเภทอาคารพักอาศัยรวมตามกฎหมายการควบคุมอาคาร เป็นอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	**9. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566** เอกสารท้ายประกาศ 4 ประเภทและขนาดของโครงการ กิจการหรือดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขั้นตอนในการเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลำดับ 30 “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2567	- การดำเนินการของโครงการในปัจจุบันเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,796 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง มีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมอาคารพักอาศัยเป็นอาคารโรงแรมจึงต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม - ปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ให้ความเห็นชอบ จากนั้นจะนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารกับเมืองพัทยา (แบบ ข.2) และเมื่อได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม (แบบ อ.4) แล้ว โครงการจะนำไปประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมกับหน่วยงานอนุญาต เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายต่อไป	✓

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินการโครงการ

โครงการมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากเดิมอาคารชุดพักอาศัยรวมมาเป็นอาคารโรงแรม ทำให้โครงการเข้าเงื่อนไขต้องเสนอรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 *"ข้อ 19 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้"* ให้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการและระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ในขั้นตอนการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

ดังนั้น โครงการ แอล เค เรสซิเดนซ์ (LK Residence) (เปลี่ยนการใช้อาคาร) ของบริษัท แอล เค เรสซิเดนซ์ จำกัด จัดเป็นกิจการประเภทโรงแรม ตั้งอยู่เลขที่ 33/154 หมู่ที่ 10 ซอย 13 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จะขอเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารจากอาคารเดิมที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัยรวม มาเป็นอาคารโรงแรม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศดังกล่าวข้างต้น นำเสนอเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยมีวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน ดังนี้

1) เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ในการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคารเป็นโรงแรม

2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดโครงการ และองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการ

3) เพื่อนำเสนอรายละเอียดสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร

4) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม ในระยะปรับปรุง และในระยะดำเนินการ

5) เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์อาคาร

ในการนี้ บริษัท แอล เค เรสซิเดนซ์ จำกัด (**"เจ้าของโครงการ"**) ได้มอบหมายให้ บริษัท แพลน แอนด์ เอ็กซ์พลอเรชั่น คอนซัลแตนท์ จำกัด (**"บริษัทที่ปรึกษา"**) ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมนิติบุคคล ตามกฎกระทรวงการอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ 2565 เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ซึ่งจะใช้ชื่อในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมว่า **โครงการ แอล เค เรสซิเดนซ์ (LK Residence) (เปลี่ยนการใช้อาคาร)** นำเข้าสู่กระบวนการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

1) ทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักภายในโครงการทั้งสิ้น 60 ห้อง ซึ่งการพัฒนาโครงการผู้ออกแบบโครงการได้พิจารณาผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมจากแต่ละรูปแบบทางเลือกโครงการ โดยมีปัจจัยในการพิจารณา 6 ประการ ประกอบด้วย

(1) สภาพภูมิประเทศ มีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคาร สภาพพื้นที่ตั้งอาคารโครงการเป็นพื้นที่ราบไม่มีความลาดชัน โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในซอย 13 ถนนพัทยาสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน โครงการเปิดดำเนินการแล้ว

(2) การคมนาคม เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อเป็นอาคารโรงแรม จึงต้องคำนึงถึงการเดินทางของผู้มาใช้บริการ ต้องมีความสะดวก เข้าถึงได้โดยง่าย ทั้งนี้ ตำแหน่งที่ตั้งโครงการมีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อถนนซอย 13 ถนนพัทยาสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และบริเวณโดยรอบโครงการมีโครงข่ายการคมนาคม ที่สามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองพัทยา โดยผ่านถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวกและปลอดภัย

(3) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ สภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารจะต้องเหมาะสมต่อการเป็นที่พักอาศัย ไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้ใช้บริการทั้งภายในและภายนอกโครงการ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ ส่วนใหญ่เป็นอาคารบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารโรงแรม พื้นที่กำลังก่อสร้าง และที่ดินรอการใช้ประโยชน์ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีสถานประกอบการต่างๆ ตามแนวถนนสุขุมวิท ถนนพัทยาสายสอง ถนนเลียบชายหาด (ถนนพัทยาสายหนึ่ง) ถนนพัทยาสายสาม และถนนซอยต่างๆ ดังนั้น การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับที่ตั้งโครงการ รวมถึงมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ และไม่ก่อให้เกิดกิจกรรมที่ทำให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยภายนอกใกล้เคียงพื้นที่โครงการ แต่กลับก่อให้เกิดการสร้างรายได้จากการค้าขายและการบริการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น

(4) ความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภค จะต้องเพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการโครงการ ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น โดยมีรายละเอียดความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคต่างๆ โดยรอบบริเวณพื้นที่โครงการ ดังนี้

- **ระบบไฟฟ้า** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยทางโครงการได้จัดตั้งเสาไฟฟ้าไว้ด้านหลังโครงการ แล้วเดินสายเข้าไปยังห้องไฟฟ้าบริเวณชั้นล่าง แล้วจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ

- **ระบบน้ำประปา** พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงใช้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและสามารถให้บริการกับโครงการได้ โดยสามารถติดต่อขอรับบริการน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) บริเวณด้านหน้าโครงการ

- **การจัดการมูลฝอย** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา ซึ่งจะเข้ามาบริการเก็บขนมูลฝอยบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ เพื่อนำไปดำเนินการกำจัดต่อไป สำหรับโครงการนั้น ได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมภายในโครงการ จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้เป็นอย่างดี

- **ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล** เมืองพัทยามีการจัดระบบบัดน้ำเสียรวม ครอบคลุมพื้นที่ให้บริการกับประชาชนอย่างทั่วถึง ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานเต็มประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียเมืองพัทยา จึงให้โครงการที่อยู่ภายในพื้นที่รับผิดชอบต้องติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมภายในโครงการเพื่อบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดก่อนระบายออกสู่ทะเล

- **ระบบระบายน้ำ** ระบบท่อระบายน้ำของเมืองพัทยา เป็นระบบท่อระบายน้ำรวมเพื่อระบายลงสู่แหล่งน้ำ ส่วนน้ำเสียจะถูกดักเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาต่อไป

(5) สิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสามารถเข้าถึงแหล่งดังกล่าวได้สะดวก ผู้มาใช้บริการที่พักของโครงการสามารถขับรถหรือใช้บริการรถเช่า/รถโดยสาร เพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ดังนี้

- **สถานที่ราชการ** ได้แก่ ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) สถานีตำรวจภูธรเมืองพัทยา หน่วยป้องกันภัยพิบัติทางทะเลจอมเทียน สำนักงานสรรพากรพื้นที่ชลบุรี 3 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยสำนักงานพัทยา สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดชลบุรีด่านพัทยา ฯลฯ

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

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

- **สถานที่ท่องเที่ยว** ได้แก่ หาดจอมเทียน หาดพัทยา เขาพระตำหนัก (เขาพระบาท) วัดพระใหญ่สวนเฉลิมพระเกียรติ เมืองจำลองพิพิธภัณฑ์ขวด พิพิธภัณฑ์ริบลีส์ ปราสาทไม้สัจธรรม สวนสนุกพัทยาปาร์คโชว์คาบาเรต์ วัดสว่างฟ้าพฤฒาราม หาดวงพระจันทร์ หาดวงอำมาตย์ ฯลฯ

(6) ความสอดคล้องของผังเมืองและกฎหมายต่างๆ

- ความสอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 โครงการ ตั้งอยู่บริเวณซอย 13 ถนนพัทยาสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.-4 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรมมีความประสงค์เพื่อส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจการค้า การบริการ และการท่องเที่ยวระดับประเทศและนานาชาติ ซึ่งโครงการมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือกิจกรรมที่ระบุในข้อห้ามของที่ดินประเภทนี้ ซึ่งการดำเนินโครงการมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

- ความสอดคล้องประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ พบว่า โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมบริเวณที่ 1 (พื้นที่บนแผ่นดินใหญ่) ตามแผนที่ท้ายประกาศดังกล่าว และไม่ห้ามก่อสร้างอาคารโรงแรม ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ราบ ไม่ได้อยู่ในระยะ 100 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง และพื้นดินโครงการอยู่ในระดับเท่ากับถนนสาธารณะหน้าโครงการ ซึ่งการดำเนินโครงการมีความสอดคล้องกับประกาศฉบับดังกล่าว

- กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. กฎหมายว่าด้วยโรงแรม พิจารณารายละเอียดการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

2. กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2566

3. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พิจารณารายละเอียดการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

(7) ความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจากพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยว มีชายหาดที่สวยงาม สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวได้เป็นจำนวนไม่น้อยในแต่ละปี รวมทั้งมีประชาชนจากท้องถิ่นอื่นเข้ามาทำธุรกิจ และทำการค้าขายมากขึ้น ความต้องการด้านที่พักอาศัยมีมากขึ้น ดังนั้น การลงทุนในการดำเนินโครงการด้านที่พักอาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่พักของผู้ที่ต้องเข้ามาทำธุรกิจที่เมืองพัทยา ซึ่งลักษณะความต้องการนี้มีความสอดคล้องกับการเป็นเมืองที่ขยายตัวเพื่อรองรับการท่องเที่ยวของพัทยา และมีความคุ้มค่าในการลงทุน

(8) การตอบสนองความต้องการของลูกค้า นักท่องเที่ยวคนไทย หรือคนต่างประเทศ ผู้ที่เดินทางเข้ามาทำธุรกิจ/ค้าขายในเมืองพัทยา ผู้ที่เดินทางมาพักผ่อน และผู้ที่ต้องการที่พักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การคมนาคมเข้าถึงสะดวกทั้งแหล่งสาธารณูปโภค และยังอยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่มีความเป็นส่วนตัวเหมาะแก่การพักผ่อน และสามารถเดินทางไปชายทะเลได้สะดวกรวดเร็ว

จากข้อมูลข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า หากโครงการเป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 60 ห้อง มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับพื้นที่ตั้งโครงการ สภาพภูมิประเทศ การเข้าถึงพื้นที่โครงการ ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน สิ่งอำนวยความสะดวก การใช้ประโยชน์ที่ดินกับพื้นที่ข้างเคียง คุ้มค่าการลงทุน และสอดคล้องกับผังเมืองและข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) เกณฑ์การวางผังและออกแบบโครงการ

โครงการได้ใช้หลักแนวความคิดในการออกแบบ ประกอบด้วย แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์ แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว แนวคิดเรื่องมุมมองอาคาร แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 3 แนวทางเลือก ซึ่งมีเกณฑ์การให้คะแนนแนวความคิดประกอบการพิจารณาแนวทางเลือกนั้นๆ โดยให้คะแนนเต็มรวมทุกหัวข้อ 36 คะแนน

เกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละหัวข้อย่อย ดังนี้

คะแนน 1 = น้อย

คะแนน 2 = ปานกลาง

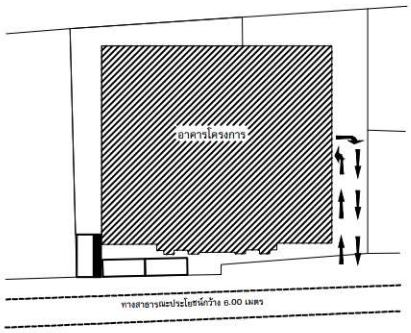
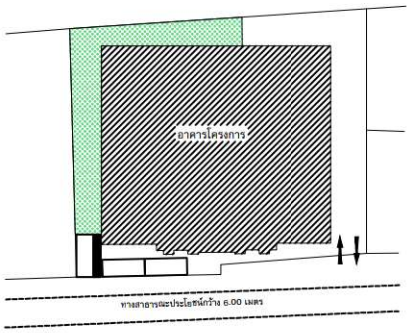
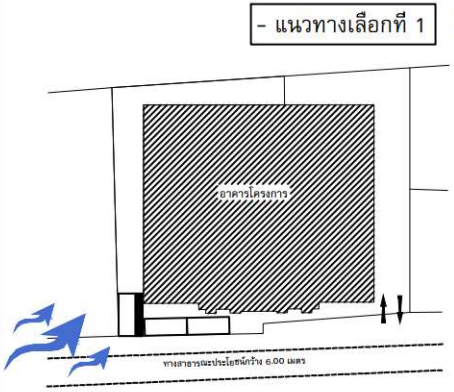
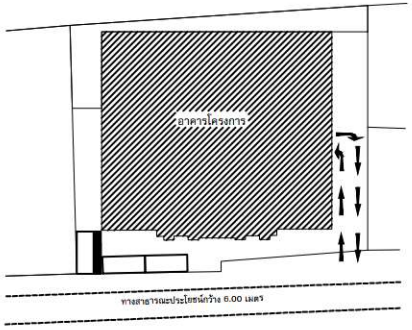
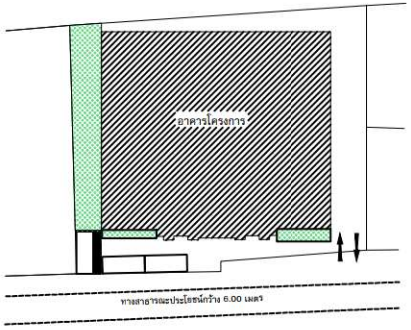
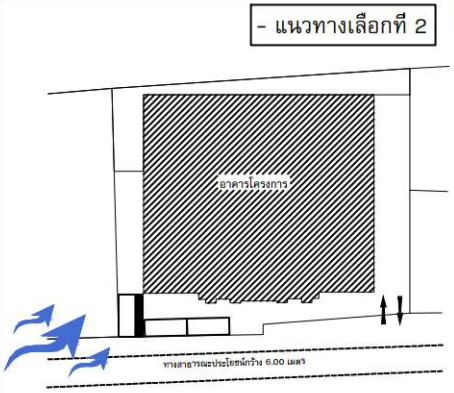
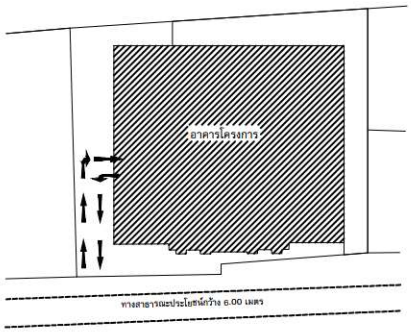
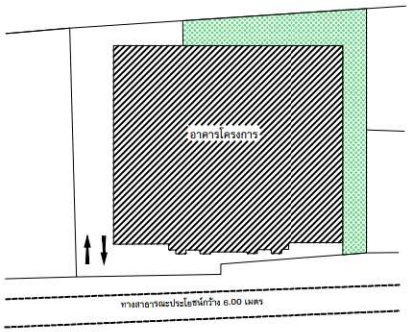
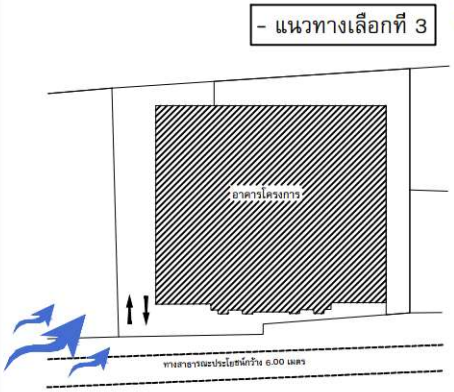
คะแนน 3 = มาก

โดยเลือกแนวทางที่ได้คะแนนมากที่สุด พร้อมแสดงเหตุผลประกอบการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการ มีรายละเอียดเปรียบเทียบแต่ละแนวทางเลือก ดัง**รูปที่ 1.3-1**

เมื่อพิจารณาแนวความคิดในการออกแบบโครงการ ทั้ง 3 แบบตามเกณฑ์การให้คะแนนจากหัวข้อ แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์ แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว แนวคิดเรื่องมุมมองอาคาร แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ พบว่า **แนวทางเลือกที่ 1** สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีกว่ารูปแบบอื่น เนื่องจากทางเลือกดังกล่าวมีการจัดการที่เหมาะสมของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ดังแสดง**ตารางที่ 1.3-1**

ตารางที่ 1.3-1 สรุปคะแนนแนวความคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆของแต่ละแนวทางเลือก

แนวคิดการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ 1 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 2 (คะแนน)	แนวทางเลือกที่ 3 (คะแนน)
1. แนวคิดด้านที่ตั้งโครงการ (การคมนาคม และระบบสาธารณูปโภค)			
1.1 การคมนาคมจราจร	3	3	3
1.2 การให้บริการกระแสไฟฟ้า	3	3	3
1.3 การให้บริการน้ำประปา	3	3	3
1.4 การจัดการมูลฝอยของหน่วยงานที่รับผิดชอบ	3	3	3
รวม	**12**	**12**	**12**
2. แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์			
2.1 ง่ายต่อการรักษาความปลอดภัย	3	3	3
2.2 ความสะดวกในการสัญจรภายในโครงการ	3	3	3
2.3 ความปลอดภัยในการเดินรถภายในโครงการของผู้มาใช้บริการ	3	3	3
2.4 จำนวนที่จอดรถ และความสะดวกต่อรถสาธารณะ หรือผู้ที่มารับ-ส่งคนภายในโครงการ	3	2	1
รวม	**12**	**11**	**10**
3. แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว			
3.1 มีที่ว่างและพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด	3	2	1
3.2 มุมมองจากภายในและภายนอกโครงการมีทัศนียภาพสวยงามต่อผู้พบเห็น	3	3	3
3.3 การเข้าถึงการใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียว	3	3	3
3.4 ความเป็นส่วนตัวของผู้มาใช้บริการและต่ออาคารข้างเคียง	3	2	2
รวม	**12**	**10**	**9**
รวมทั้งหมด	**36**	**33**	**31**

แนวความคิดในเรื่องทางสัญจรรถยนต์	แนวความคิดในเรื่องพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ว่าง	แนวความคิดในเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในอาคาร
- แนวทางเลือกที่ 1  เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า–ออก ได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถสองทิศทาง เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ที่จอดรถอยู่ขึ้นได้ดินและบริเวณหน้าอาคารไม่รบกวนแก่ผู้เข้าใช้บริการ	- แนวทางเลือกที่ 1  โครงการจัดให้มีการจัดพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันตกของอาคารอย่างสมดุล ทำให้ผู้ใช้บริการภายในอาคารรู้สึกร่มรื่น และมีความเป็นส่วนตัว	- แนวทางเลือกที่ 1  การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการโดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศโดยการจัดวางอาคารให้ลมพัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี
- แนวทางเลือกที่ 2  เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า–ออก ได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถสองทิศทาง เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ที่จอดรถอยู่ขึ้นได้ดินและบริเวณหน้าอาคารไม่รบกวนแก่ผู้เข้าใช้บริการ	- แนวทางเลือกที่ 2  โครงการจัดให้มีการจัดพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวทางด้านทิศตะวันตกและด้านหน้าของอาคาร ทำให้ผู้ใช้บริการในตัวอาคารมองไม่เห็นวิวด้านหน้าอาคารทำให้รู้สึกไม่ค่อยโปร่งโล่ง	- แนวทางเลือกที่ 2  การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการโดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศโดยการจัดวางอาคารให้ลมพัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี
- แนวทางเลือกที่ 3  เส้นทางสัญจรในโครงการจัดให้มีทางเข้า–ออก ได้ทางเดียว ระบบทางเดินรถสองทิศทาง เส้นทางเรียบง่ายไม่ซับซ้อน ที่จอดรถอยู่ขึ้นได้ดินทั้งหมดทำให้ผู้พิการไม่ค่อยสะดวกในการเข้าใช้บริการ	- แนวทางเลือกที่ 3  โครงการจัดให้มีการจัดพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวตามกฎหมายกำหนด ซึ่งโครงการจัดพื้นที่สีเขียวทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของอาคาร ทำให้ผู้ใช้บริการภายในอาคารรู้สึกไม่ค่อยร่มรื่นจากการบดบังทิศทางลม	- แนวทางเลือกที่ 3  การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการโดยการจัดวางอาคารเต็มพื้นที่โครงการ พื้นที่บางส่วนได้รับความร้อนตลอดทั้งวัน การใช้ลมธรรมชาติและการระบายอากาศ อาจมีการพื้นที่สีเขียวบางส่วนบดบังอากาศที่จะเข้ามาในตัวอาคาร

รูปที่ 1.3-1 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

3) การวิเคราะห์ผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการและสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการต่อการดำเนินโครงการ

ในระยะเปิดดำเนินงานโครงการ เจ้าของโครงการมีความประสงค์จะขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร จากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารโรงแรม โดยอาคารโครงการในปัจจุบันเป็นอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างและได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งในการดำเนินการ เจ้าของโครงการมีแนวคิดในการพัฒนาโครงการในรูปแบบต่างๆ โดยในแต่ละรูปแบบที่จะนำมาพัฒนา จะพิจารณาถึงผลกระทบภายในและผลกระทบภายนอกโครงการแยกตามปัจจัยทางเลือกในการออกแบบ รายละเอียดดังแสดงใน**ตารางที่ 1.3-2**

ตารางที่ 1.3-2 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ
1. คุณภาพอากาศ	- ในระยะดำเนินโครงการ ผลกระทบเรื่องคุณภาพอากาศ เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของผู้มาใช้บริการและเจ้าหน้าที่ภายในโครงการ คาดว่ามลพิษทางอากาศจากการดำเนินโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ	- จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการทราบว่า บริเวณที่ตั้งโครงการมีที่พักอาศัยประเภทโรงแรม โดยแหล่งกำเนิดส่วนใหญ่เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของนักท่องเที่ยว ประกอบกับแต่ละโครงการมีการจัดการภายในโครงการ เช่น การปลูกไม้ยืนต้นซึ่งสามารถช่วยลดมลพิษทางอากาศได้ ดังนั้นไม่มีมลพิษจากอากาศที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในระยะดำเนินการ
2. เสียง	- ในระยะดำเนินโครงการ ผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยรอบมีระดับไม่สูงมาก โดยกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดัง คือ การขับยานพาหนะเข้า-ออกโครงการของผู้มาใช้บริการและเจ้าหน้าที่ และระดับเสียงปกติในชีวิตประจำวัน แต่ทั้งนี้โครงการได้มีมาตรการลดผลกระทบเรื่องเสียงให้น้อยลง	- แหล่งกำเนิดเสียงจากบริเวณโดยรอบโครงการที่คาดว่าจะก่อให้เกิดความรำคาญและเกิดเป็นมลพิษทางเสียง จากการสำรวจและตรวจสอบ พบว่า ไม่มีแหล่งกำเนิดดังกล่าวมีเพียงเสียงดังจากรถยนต์ ซึ่งมีความถี่ในการเกิดเสียงค่อนข้างน้อย ดังนั้น ในระยะดำเนินการโครงการ จะไม่มีมลพิษทางเสียงที่จะเกิดขึ้นแต่อย่างใด
3. แรงสั่นสะเทือน	- ในระยะดำเนินโครงการ คาดว่าผลกระทบจากแรงสั่นสะเทือนอาจส่งผลกระทบน้อยหรืออาจจะไม่ส่งผลกระทบเลย	- แรงสั่นสะเทือนจากแหล่งกำเนิดภายนอกโครงการที่เกิดขึ้นในระดับรุนแรงจะเป็นผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ จากการสำรวจและตรวจสอบไม่พบแหล่งกำเนิดของแรงสั่นสะเทือนแต่อย่างใด
4. การใช้น้ำ	- ในระยะดำเนินการ คาดว่าจะมีการใช้น้ำ 57.00 ลบ.ม./วัน โดยใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 120 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำได้อย่างเพียงพอ จึงคาดว่าการใช้น้ำในระยะดำเนินการ จะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียง	- เนื่องจากบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีอาคารบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารโรงแรม พื้นที่กำลังก่อสร้าง และที่ดินรอการใช้ประโยชน์ เป็นต้น คาดว่า มีอัตราการใช้น้ำค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำในระยะดำเนินโครงการ ดังนั้นโครงการจึงมีมาตรการลดผลกระทบ เช่น การสำรองน้ำให้มีเพียงพอต่อการใช้สำหรับอุปโภค-บริโภคและสำรองเพื่อการดับเพลิง

ตารางที่ 1.3-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการและจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ
5. การจราจร	- ในระยะดำเนินการ ประเมินจราจรในช่วงชั่วโมงที่มีการจราจรมากที่สุดบนถนนซอย 13 ถนนพัทยาสาย 2 (หน้าโครงการ) ถนนพัทยาสายสอง ถนนเลียบชายหาด (ถนนพัทยาสายหนึ่ง) ถนนพัทยาสายสาม พบว่า สภาพการจราจรมีการไหลโดยอิสระ ผู้ขับขี่และผู้โดยสารจะเดินทางได้สะดวกโดยไม่มีผลกระทบจากรถคันอื่น ซึ่งผลกระทบด้านการจราจรจะอยู่ในระดับต่ำ	- จากการสำรวจ พบว่า การจราจรบนถนนซอย 13 ถนนพัทยาสายสอง (หน้าโครงการ) ถนนพัทยาสายสอง ถนนเลียบชายหาด (ถนนพัทยาสายหนึ่ง) ถนนพัทยาสายสาม มีสภาพการจราจรคล่องตัวดี ดังนั้นในระยะดำเนินการผลกระทบด้านการจราจรจึงอยู่ในระดับต่ำ
6. การจัดการมูลฝอย	- ในระยะดำเนินการ ปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 0.64 ลบ.ม./วัน โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งมีลักษณะมั่นคงแข็งแรง มีประตูปิดมิดชิด มีระบบระบายอากาศ และมีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวม จึงไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง	- บริเวณพื้นที่โครงการประกอบด้วย กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย อพาร์ทเม้นท์ อาคารโรงแรม สถานที่พักตากอากาศ อาคารพาณิชย์ และที่ว่าง ไม่มีผลกระทบต่อการให้การเก็บขนมูลฝอยตกค้าง เนื่องจากทางเมืองพัทยามีการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน

1.4 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

รายงานการศึกษาฉบับนี้ จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 *ลำดับ 30 "โรงแรมหรือสถานที่พักอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป"* ให้เสนอในขั้นขออนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคารกับหน่วยงานอนุญาต โดยเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ บริษัทที่ปรึกษาจึงกำหนดวัตถุประสงค์ในการศึกษา ดังนี้

(1) เพื่อศึกษาข้อมูลและนำเสนอรายละเอียดโครงการ

(2) เพื่อศึกษาข้อมูลและนำเสนอสภาพแวดล้อมปัจจุบันของทรัพยากรและคุณค่าสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

(3) เพื่อประเมินผลกระทบของโครงการในระยะดำเนินการ อันอาจมีผลกระทบต่อคุณค่าทางสิ่งแวดล้อมทั้งในด้านทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยจำแนกและอธิบายในเชิงปริมาณเกี่ยวกับขนาดและทิศทางของผลกระทบทางตรงและทางอ้อม

(4) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(5) เพื่อสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการทั้งด้านบวกและด้านลบ

(6) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ เพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(7) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยเป็นการตรวจสอบมาตรการต่างๆ ที่โครงการดำเนินการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบนั้นว่ามีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมเพียงใดรวมทั้งเป็นการเฝ้าระวังและติดตามการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการด้วย

1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.5.1 ขั้นตอนการศึกษา

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ได้ดำเนินการครอบคลุมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 รวมถึงแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่พักอาศัย การจัดสรรที่ดิน บริการชุมชน จัดทำโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, กุมภาพันธ์ 2560 และแนวทางการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน จัดทำโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, สิงหาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

1. ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ศึกษาครอบคลุมที่ตั้งโครงการ 0-3-67 ไร่ หรือ 1,468.00 ตารางเมตร บริเวณซอย 13 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และพื้นที่ในรัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการ **(รูปที่ 1.5.1-1)** โดยการศึกษาด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนและเศรษฐกิจ-สังคม ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มพื้นที่หลัก (พื้นที่ติด/ประชิดโครงการ และกลุ่มพื้นที่อยู่ในระยะ 0-100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ) กลุ่มพื้นที่รอง (กลุ่มพื้นที่อยู่ในระยะมากกว่า 100 เมตร - 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ) กลุ่มหน่วยงานราชการ กลุ่มพื้นที่อ่อนไหว และกลุ่มผู้นำชุมชนในระยะ 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

2. การศึกษารายละเอียดโครงการ

รายละเอียดของโครงการ ประกอบด้วย ประเภท ขนาดและตำแหน่งที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงสร้างอาคาร ลักษณะกิจกรรมและองค์ประกอบต่างๆ รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย การจราจรภายในโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัยฯลฯ ตลอดจนแผนการก่อสร้าง จำนวนคนงาน การจัดหาระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในช่วงปรับปรุงโครงการ ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาจะทบทวนจากรายละเอียดการออกแบบโครงการและเสนอแนะในประเด็นการออกแบบให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในแนวทางการศึกษาฯ

3. การศึกษาสภาพแวดล้อมปัจจุบัน

การศึกษาข้อมูลสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการในปัจจุบัน ได้ศึกษาครอบคลุมสภาพปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ ดังนี้

1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ : ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยาและการเกิดแผ่นดินไหว ลักษณะภูมิอากาศ คุณภาพอากาศ เสียง แหล่งน้ำผิวดินและคุณภาพน้ำในปัจจุบัน

2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ : ประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพบนบก

3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ : ประกอบด้วย การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมและการบำบัดน้ำเสีย การจัดการขยะมูลฝอย ลักษณะการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม สภาพการจราจรและการคมนาคมขนส่งบริเวณโครงการและที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ

4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต : ประกอบด้วย การศึกษาสภาพเศรษฐกิจ สังคมของชุมชนใกล้เคียงพื้นที่โครงการ การบริการสาธารณสุขในพื้นที่ ความปลอดภัย สุนทรียภาพและแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ

4. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

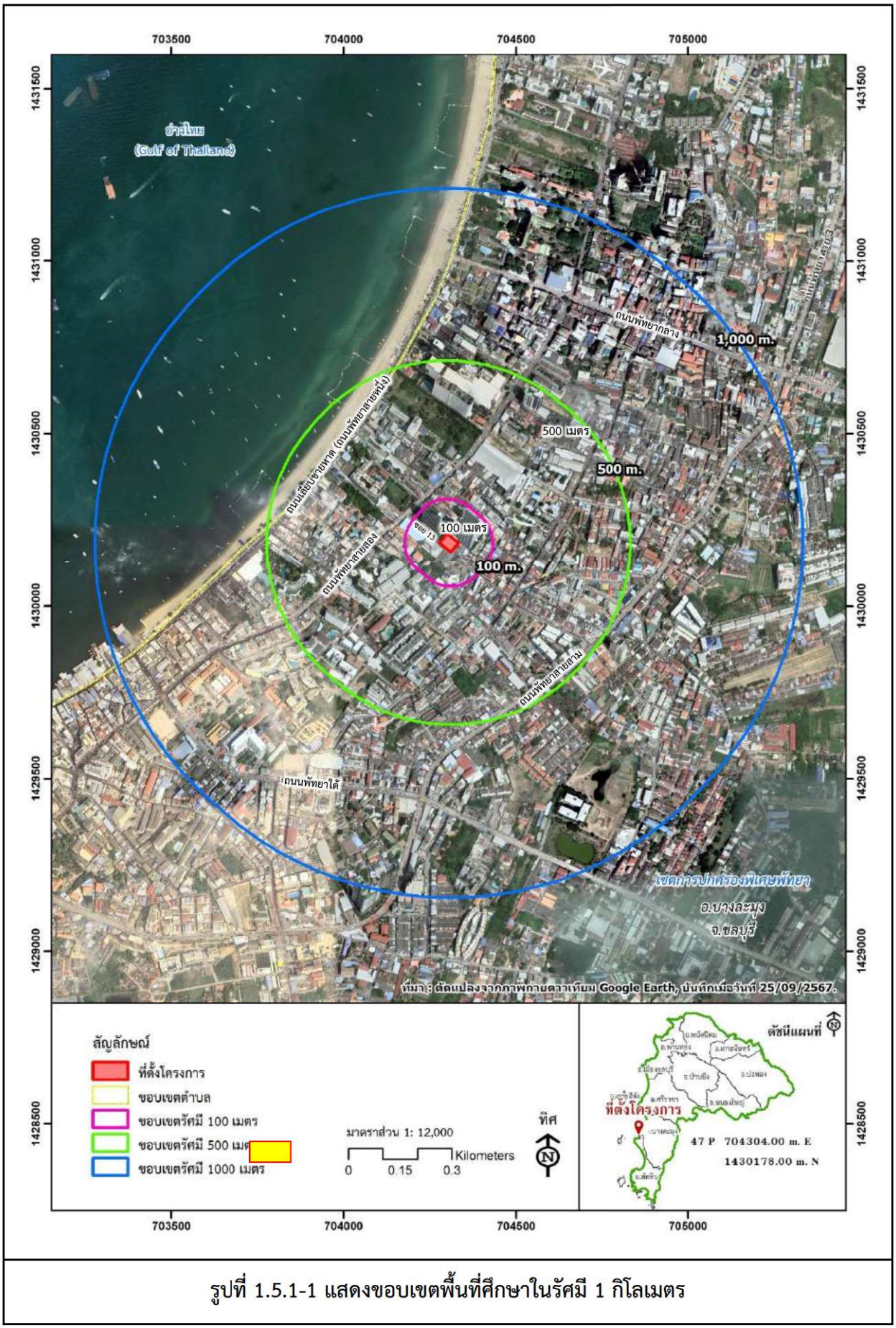
นำผลการศึกษาทางด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน มาศึกษาเปรียบเทียบกับรายละเอียดการดำเนินโครงการ แล้วประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการทั้งทิศทางและระดับความรุนแรงของผลกระทบ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขให้สอดคล้องกับลักษณะของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

อนึ่ง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อโครงการ จะแสดงผลการศึกษาของโครงการในลักษณะการอธิบายถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะดำเนินการ โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งด้านบวกและด้านลบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลกระทบต่อคุณค่าต่างๆ ที่มีต่อมนุษย์ โดยพิจารณาตามหัวข้อข้างต้นทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ และระบุวิธีการประเมินให้ชัดเจน เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาและรายละเอียดต่างๆ ให้เพียงพอต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผู้พิจารณารายงานฯ และผู้ที่สนใจสามารถมองเห็นภาพรวมได้อย่างชัดเจนทั้งสภาพแวดล้อมปัจจุบันและผลกระทบที่เกิดขึ้น และสรุปการประเมินระดับผลกระทบที่เกิดขึ้นตามหลักวิชาการ

เมื่อศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว จะนำมาพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดยใช้เครื่องมือและอุปกรณ์ที่เหมาะสมช่วยในการควบคุมดูแล ซึ่งผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการได้รับทราบและสามารถนำไปปฏิบัติได้

5. การเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการศึกษาในหัวข้อ 4 ครอบคลุมระยะดำเนินการ นอกจากนี้ จะนำเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อใช้ในการตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้



รูปที่ 1.5.1-1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาในรัศมี 1 กิโลเมตร

1.5.2 วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะใช้ข้อมูลสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันทั้ง 4 ด้าน ดังกล่าวมาพิจารณาประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ โดยศึกษา 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

(1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ โดยศึกษาจากเอกสารข้อมูลที่โครงการส่งมอบให้ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของโครงการ ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการในระหว่างเปิดดำเนินการ โดยศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

(2) การศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง โดยนำไปประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และนำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไข หรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบในโอกาสต่อไป

(3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพความเป็นจริงในรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจร เส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ เป็นต้น

(4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่างๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม

ในการศึกษาและจัดทำรายงาน จะใช้ข้อมูลประกอบการศึกษาจาก 2 แหล่ง ดังนี้

1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่
   - สำรวจความคิดเห็นของประชาชนบริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร
   - สำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร
   - สำรวจสภาพและปริมาณการจราจรบนถนนสาธารณะบริเวณพื้นที่โครงการ
2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
   - ศาลาว่าการเมืองพัทยา
   - สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี
   - สำนักงานประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ)
   - สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา
   - กรมอุตุนิยมวิทยา กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
   - กรมควบคุมมลพิษ
   - สถานีดับเพลิงเมืองพัทยา

(5) การจัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรายงานฉบับหลัก ประกอบด้วยเนื้อหาดังนี้

1) บทที่ 1 บทนำ
2) บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ

3) บทที่ 3 สภาพแวดล้อมปัจจุบัน
4) บทที่ 4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
5) บทที่ 5 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.5.3 ระยะเวลาการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานฯ โครงการใช้ระยะเวลาประมาณ 4 เดือน หรือเมื่อข้อมูลโครงการครบถ้วน (ผังขั้นตอนวิธีการศึกษาและจัดทำรายงานแสดงดัง**ตารางที่ 1.5.3-1**) และนำเสนอรายงานของโครงการต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาต่อไป

ตารางที่ 1.5.3-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมหลักในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	เดือนที่			
	1	2	3	4
1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม				
1.1) การวางแผนกิจกรรมการศึกษา	▬			
1.2) ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ	▬			
1.3) สำรวจพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบ	▬			
1.4) รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ภาคสนาม)	▬	▬		
2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน				
2.1) การประชาสัมพันธ์โครงการ	▬			
2.2) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1	▬	▬		
2.3) การประชาสัมพันธ์ร่างมาตรการโครงการ		▬		
2.4) การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2			▬	
2.5) การสำรวจความคิดเห็นของพื้นที่อ่อนไหว/หน่วยงานราชการผู้นำชุมชน	▬	▬	▬	
3. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม				
3.1) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ			▬	▬
3.2) ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านชีวภาพ			▬	▬
3.3) ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์			▬	▬
3.4) ผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต			▬	▬
4. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม				
4.1) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม			▬	▬
4.2) กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม			▬	▬

ที่มา : Plan and Exploration Consultants Co., Ltd., 2567