

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 ที่มา วัตถุประสงค์ และเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

เมืองพัทยาเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมเริ่มต้นในทศวรรษที่หกสิบในช่วงสงครามเวียดนาม เมื่อกองทัพสหรัฐใช้พื้นที่แห่งนี้เป็นฐานทัพลอยทาง ด้วยวัฒนธรรมของไทยที่ไม่ตึงเครียด จึงทำให้เมืองพัทยาเป็นที่นิยมแพร่หลายอย่างรวดเร็ว ในช่วงที่ผ่านมาเมืองพัทยายังได้พยายามทำงานอย่างหนักเพื่อเปลี่ยนภาพลักษณ์ของเมืองพัทยาให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวแบบรีสอร์ทที่น่าสนใจและดึงดูดนักท่องเที่ยว หลังจากความเพียรพยายามขณะนี้ได้เห็นผลปรากฏจากตัวเลขนักท่องเที่ยวที่มายังเมืองพัทยาที่ได้รับการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เมืองพัทยาดึงเป้าหมายนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามามากกว่า 8 ล้านคน ซึ่งทำลายสถิติ และเป็นเมืองท่องเที่ยวยอดนิยมรองจากกรุงเทพมหานคร ตอนนี้เมืองพัทยาดึงดูดนักท่องเที่ยวจากหลากหลายทั่วทุกมุมโลก ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวในแถบยุโรป ได้แก่ เยอรมัน สแกนดิเนเวีย และอังกฤษ นอกจากนี้เมืองพัทยายังเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย และชาวจีนที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

จากสภาพดังกล่าวทำให้ชายหาดพัทยา มีความเจริญและเติบโตทางเศรษฐกิจ มีการพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อรองรับธุรกิจการท่องเที่ยว และที่พักอาศัย เมื่อภาครัฐมีนโยบายที่กระตุ้นเศรษฐกิจ โดยส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยว การพัฒนาสถานที่รองรับนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย รีสอร์ท และอาคารอยู่อาศัยรวม จึงเกิดขึ้นตามมา

จากเหตุผลดังกล่าวบริษัท ชื่นจิต จำกัด จึงมีความประสงค์จะดำเนินโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) โดยเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 160 ห้อง มีพื้นที่ประโยชน์ใช้สอยรวม เท่ากับ 9,969 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยอาคารสโมสรสูง 3 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อีกจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย 690.70 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อนสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ บ่อทรายสูง 1 ชั้น พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย 5.60 ตารางเมตร พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์จำนวน 39 คัน (ในที่นี้จัดเป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน โดยโครงการตั้งอยู่ที่ซอยนาเกลือ 16/1 ถนนพัทยา-นาเกลือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (รูปที่ 1.1)

ทั้งนี้จากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2566 ที่ระบุให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป (ลำดับที่

31) ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการดำเนินโครงการก่อนจะดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

บริษัท ซีเนจิต จำกัด ได้ตระหนักถึงข้อกำหนดนี้ จึงได้มอบหมายให้มหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งเป็นที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้มีสิทธิทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามใบอนุญาตเลขที่ 24/2565 เป็นที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้มอบหมายให้คณะกรรมการการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ จังหวัดชลบุรี เป็นผู้พิจารณารายงานฯ ต่อไป



## 1.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

### 1.2.1 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

บริษัท ชื่นจิต จำกัด มีนโยบายที่จะดำเนินการโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ที่ซอยนาเกลือ 16/1 ถนนพญา-นาเกลือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื่องจากเจ้าของโครงการเดิมที่ได้มีการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย City Garden Condominium ขึ้นในบริเวณภายในซอยนาเกลือ 16/1 เมื่อประมาณ 10 ปีที่แล้วซึ่งตั้งห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศตะวันออกประมาณ 50 เมตร จึงได้คิดริเริ่มที่จะพัฒนาโครงการใหม่ขึ้นภายในซอยนาเกลือ 16/1 ใกล้กับโครงการเดิมเช่นเดียวกัน และได้เล็งเห็นว่าบริเวณที่ตั้งโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) ดังกล่าวในปัจจุบันเป็นบริเวณที่เรียบสงบบมีต้นไม้ขึ้นปกคลุมคล้ายพื้นที่สวนเป็นพื้นที่ที่ไม่มีการจราจรพลุกพล่านและห่างจากถนนสายหลักทำให้มีการจราจรในบริเวณที่ตั้งโครงการไม่หนาแน่นทำให้เกิดเสียงดังรบกวนต่อการพักอาศัยแต่ถึงแม้จะห่างไกลจากถนนสายหลักแต่บริเวณดังกล่าวนั้นไม่ไกลจากถนนสายหลักมากจนเกินไปนัก สามารถใช้เส้นทางจากซอยนาเกลือ 16/1 เชื่อมโยงการจราจรไปยังถนนสายหลักที่อยู่ใกล้เคียงได้โดยสะดวก ทั้งจากถนนพญา-นาเกลือที่เป็นถนนสายหลักของเมืองพญาที่ใช้เป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ตำบลนาเกลือกับพื้นที่เมืองพญาหรือชายหาดพญา หรือจากถนนซอยนาเกลือ 16 ที่เป็นถนนสายหลักที่ใช้เป็นเส้นทางออกไปยังถนนพญา-นาเกลือ และชายหาดวงศ์มาตย์ที่เป็นชายหาดที่สวยงามและเงียบสงบในการพักผ่อนที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากที่ตั้งโครงการ จึงทำให้บริษัท ชื่นจิต จำกัด ได้เลือกสถานที่ที่ตั้งโครงการบริเวณดังกล่าวในการดำเนินการโครงการโดยตั้งให้ชื่อโครงการสอดคล้องกับโครงการเดิมที่อยู่ใกล้เคียงกัน และตามสภาพพื้นที่โครงการเดิมที่มีสภาพเหมือนพื้นที่สวนที่มีต้นไม้ขึ้นปกคลุมอยู่ด้านในภายในซอยนาเกลือ 16/1 ดังกล่าว

โดยในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการได้พิจารณาเลือกพื้นที่จาก 5 ปัจจัย ประกอบด้วย

1) **ลักษณะภูมิประเทศ** เป็นพื้นที่ราบ โดยพื้นที่โครงการมีระดับความสูงของพื้นที่โครงการใกล้เคียงกับถนนสาธารณะที่อยู่ด้านหน้า และไม่แตกต่างจากพื้นที่โดยรอบ จึงมีความสะดวกและเหมาะสมในการก่อสร้างโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงมีความสะดวกต่อการขนส่งวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากตัวเมืองพญาหรือแหล่งชุมชน ดังนั้น บริเวณพื้นที่โครงการจึงมีศักยภาพที่ดีในการพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัยในเมืองพญาของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติได้ดี

2) **การคมนาคม** สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการด้วยรถยนต์ส่วนตัวได้อย่างสะดวก โดยใช้เวลาไม่มากนัก สามารถใช้เส้นทางไปยังถนนสายหลักที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการได้โดยสะดวกซึ่งมีถนนพญา-นาเกลือที่เป็นถนนสายหลักของเมืองพญาที่ใช้เป็นเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ตำบลนาเกลือกับพื้นที่เมืองพญาหรือชายหาดพญา หรือจากถนนซอยนาเกลือ 16 ที่เป็นถนนสายหลักที่ใช้เป็นเส้นทางออกไป

ยังถนนพญา-นาเกลือ และชายหาดวงศ์มาตย์ที่เป็นชายหาดที่สวยงามและเงียบสงบในการพักผ่อนที่ตั้งอยู่  
ไม่ไกลจากที่ตั้งโครงการ

**3) การใช้ประโยชน์โดยรวม** สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้ง  
โครงการต้องเหมาะสมต่อการพักอาศัยและเอื้ออำนวยต่อการท่องเที่ยวในเมืองพญา ไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิด  
การรบกวน หรือเป็นอันตรายต่อผู้เข้ามาพักอาศัยภายในพื้นที่โครงการและชุมชนในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งจาก  
การสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการในระยะ 100 เมตร จากพื้นที่โครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มี  
สภาพเป็นอาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัยของชาวต่างประเทศ ที่พักตากอากาศ และโรงเรียนนานาชาติ  
ดังนั้น การพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยบนที่ดินดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกับ  
ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวที่มีอาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย และสถานที่พักตากอากาศที่มี  
ความร่มรื่นต่อการพักผ่อนภายในซอยนาเกลือ 16/1

**4) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค** จะต้องเพียงพอต่อความต้องการของผู้พัก  
อาศัยภายในโครงการ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ภายในเขตเมืองพญา ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่พัฒนาเป็นอาคารชุด  
พักอาศัยและสถานที่พักตากอากาศหลายแห่ง ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในปัจจุบันมีความ  
พร้อมในการรองรับการขยายตัวของพื้นที่ในอนาคต เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ การ  
จัดการมูลฝอย ไว้ให้ความสะดวกกับประชาชนในพื้นที่เมืองพญาอย่างเป็นระบบ

**5) ความสอดคล้องกับผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** จะต้องเป็นบริเวณที่ผังเมืองมี  
ข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารชุดพักอาศัยได้

- จากการตรวจสอบที่ตั้งของโครงการตามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศ  
คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการ  
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2562 ประกาศในราช  
กิจจานุเบกษา ฉบับกฎกระทรวง เล่ม 136 ตอนที่ 301 ก ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดิน  
**ประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) บริเวณหมายเลข พ.-4** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม  
การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น ดังนั้น โครงการดำเนินการเป็น  
อาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยจากการตรวจสอบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่  
สีแดง บริเวณหมายเลข พ.-4 พบว่า การดำเนินโครงการ**ไม่ขัดกับ**ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้  
ทั้ง 6 ข้อ แต่อย่างใด

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และ  
มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 ตามข้อ  
4 (1) ของประกาศฯ บริเวณที่ 1 ซึ่งจากการวิเคราะห์ความสอดคล้องในการดำเนินโครงการกับมาตรการข้อ 8  
ของประกาศฯ มีข้อกำหนดเกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ในบริเวณที่ 1 จำนวน 18 ข้อ พบว่าโครงการมีความ  
สอดคล้องกับข้อกำหนดทุกประการ

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของผังเมืองที่มีผลบังคับใช้ในบริเวณพื้นที่โครงการ รวมถึงไม่ขัดกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

จากปัจจัยทั้ง 5 ข้อที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น โครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) จึงมีความสอดคล้อง และเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย

### 1.2.2 เหตุผลในการเลือกดำเนินโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย

#### 1) ตอบสนองความต้องการของลูกค้า

เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ความต้องการด้านที่พักอาศัยในเมืองพัทยาของทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ซึ่งมีที่พักอาศัยในสถานที่ใกล้กับชายหาด และสถานบันเทิง รวมถึงสถานที่ทำงาน/ทำธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การคมนาคมเข้าถึงสะดวก อยู่ใกล้แหล่งบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในบริเวณเมืองพัทยาได้โดยสะดวก

#### 2) ความคุ้มค่าในการลงทุน

เนื่องจากเมืองพัทยาคือสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามและน่าสนใจที่ได้รับความนิยมเป็นจำนวนมาก สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวจากทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศได้เป็นอย่างดี การพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นทางเลือกใหม่ให้กับลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยเพื่อการพักอาศัยในเมืองพัทยาคือเป็นสถานที่ท่องเที่ยวเพื่อใช้พักอาศัยหรือท่องเที่ยวในระหว่างที่พักอยู่ในเมืองพัทยา หรือสำหรับบุคคลที่เข้ามาทำงานหรือทำธุรกิจภายในเมืองพัทยาคืออาคารชุดพักอาศัยที่มีการออกแบบเพื่อการพักอาศัยพร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้รองรับอย่างพร้อมเพรียง ดังนั้น การออกแบบโครงการในรูปแบบดังกล่าวจึงเหมาะสมและคาดว่าจะมีความคุ้มค่าในการลงทุน

### 1.2.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการได้เสนอทางเลือกสำหรับการดำเนินโครงการไว้ 2 ทางเลือก (รูปที่ 1.2.3) มีการออกแบบการวางตัวของอาคารแตกต่างกัน ทั้งนี้ในการพิจารณาเลือกรูปแบบที่ใช้ในการดำเนินการโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) บริษัท ชื่นจิต จำกัด ได้พิจารณาจากแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. แนวคิดด้านที่ตั้งโครงการ
2. แนวคิดด้านความสูงอาคาร
3. แนวคิดด้านใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์
4. แนวคิดด้านพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว

5. แนวคิดด้านมุมมอง
6. แนวคิดด้านทางสัญจรรถยนต์

โดยได้เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสีย ประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกที่อาจเกิดขึ้นจากทางเลือกในด้านต่างๆ ดังนี้

#### 1. แนวความคิดในการวางผังอาคาร :

ทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ ซอยนาเกลือ 16/1 ถนนพญา-นาเกลือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี แนวเขตที่ดินของโครงการด้านทิศตะวันตกติดซอยนาเกลือ 16/1 ถัดไปเป็นที่ว่างเปล่า รอกการใช้ประโยชน์ ทางเข้า-ออกโครงการมี 1 จุด (เชื่อมต่อกับซอยนาเกลือ 16/1) ทั้งนี้ที่ตั้งโครงการอยู่ในบริเวณที่เงียบสงบไม่มีชุมชนและการจราจรหนาแน่นรอบข้าง พร้อมทั้งตั้งอยู่ไม่ห่างจากชายหาดที่อยู่ใกล้เคียงและตัวเมืองพัทยาทำให้เหมาะกับการเป็นสถานพักอาศัยที่อยู่ใกล้สถานที่พักผ่อนอากาศได้เป็นอย่างดี

บริเวณพื้นที่โครงการมีระบบการให้บริการประปา ไฟฟ้า การจัดการมูลฝอย และการจัดการน้ำเสีย ของหน่วยงานท้องถิ่นเข้าถึงและให้บริการได้เพียงพอ

โดยทางเลือกที่ 1 และทางเลือกที่ 2 มีแนวคิดด้านที่ตั้งโครงการและการจัดทางเข้า-ออก 1 จุดเหมือนกัน คະแนนอยู่ในระดับดี (ระดับ 4)

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านที่ตั้งโครงการ	4	4
ร้อยละ	80	80

#### 2. แนวความคิดด้านความสูงอาคาร : (รูปที่ 1.2.3-1)

ทางเลือกที่ 1 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการเพียง 1 อาคารทำให้มีพื้นที่อาคารค่อนข้างเต็มพื้นที่โครงการในแนวราบ และลดความสูงอาคารในการใช้พื้นที่ในแนวตั้งเหลือเพียง 7 ชั้น ทำให้เป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารโครงการในแนวราบมากกว่าแนวตั้ง

ทางเลือกที่ 2 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการทำให้มีพื้นที่ว่างรอบอาคารมากกว่า เป็นการ~~ใช้พื้นที่~~ใช้พื้นที่อาคารในแนวราบน้อยซึ่งแบ่งอาคารออกเป็น 2 อาคารเป็นอาคารห้องพักสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารสโมสรส่วนกลางสูง 3 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ทำให้มีความสูงของอาคารมากกว่าเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารในแนวตั้งมากกว่าแนวราบ

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านความสูงอาคาร	3	3
ร้อยละ	60	60

3. แนวคิดด้านใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์ : (รูปที่ 1.2.3-2)

ทางเลือกที่ 1 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการ ทำให้เกิดพื้นที่ว่างตรงกลางอาคารรับแสงแดดและลมได้น้อยกว่า

ทางเลือกที่ 2 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการ ทำให้พื้นที่ว่างตรงกลางระหว่างอาคารทั้งสองอาคารรับแสงแดดและลมได้ดีกว่า

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์	3	4
ร้อยละ	60	80

4. แนวคิดด้านพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว : (รูปที่ 1.2.3-3)

ทางเลือกที่ 1 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการ ทำให้การจัดวางพื้นที่สีเขียวรอบอาคารโครงการมีพื้นที่น้อยและแคบตามแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก อีกทั้งยังจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารและชั้นดาดฟ้าได้ไม่มาก

ทางเลือกที่ 2 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการ ทำให้การจัดวางพื้นที่สีเขียวรอบอาคารโครงการมีพื้นที่มากและกว้างโดยรอบอาคาร พร้อมทั้งแยกอาคารสโมสรส่วนกลางไว้อีกหนึ่งอาคารเพื่อใช้ในการพักผ่อนในพื้นที่สีเขียวได้อย่างเต็มที่ และจัดพื้นที่สีเขียวบนชั้นดาดฟ้าทั้ง 2 อาคารได้อย่างเต็มพื้นที่

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	2	4
ร้อยละ	40	80



#### 5. แนวคิดด้านมุมมอง : (รูปที่ 1.2.3-4)

ทางเลือกที่ 1 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการ ทำให้มุมมองจากระเบียงห้องพักด้านทิศตะวันตกไม่เปิดโล่งนักเนื่องจากมุมมองจะติดอาคารด้านทิศเหนือ ส่วนด้านทิศตะวันออกที่หันระเบียงออกไปยังพื้นที่ข้างเคียงที่เป็นที่พักตากอากาศเต็มที่อยู่จะทำให้เกิดการรบกวนซึ่งกันและกัน

ทางเลือกที่ 2 แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการ ทำให้มุมมองจากระเบียงของอาคารทุกด้านมีมุมมองที่ดีกว่าไม่บดบังซึ่งกันและกันมากนัก ส่วนอาคารทางด้านทิศตะวันออกที่หันไปยังพื้นที่ข้างเคียงจะไม่อยู่ประชิดแนวเขตที่ดินโดยมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินมากนัก เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวได้มากขึ้น

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านมุมมอง	2	4
ร้อยละ	40	80

#### 6. แนวคิดด้านทางสัญจรรถยนต์ : (รูปที่ 1.2.3-5)

ทางเลือกที่ 1 จัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด จากซอยนาเกลือ 16/1 เดิณรถ 2 ทิศทางจากปากทางถึงที่จอดรถยนต์เป็นรูปตัวแอล (L) บริเวณชั้นที่ 1 ตามแนวการวางอาคาร จุดกลับรถด้านในค่อนข้างแคบ

ทางเลือกที่ 2 จัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด จากซอยนาเกลือ 16/1 เดิณรถ 2 ทิศทางจากปากทางถึงที่จอดรถยนต์ชั้นใต้ดินเป็นรูปตัวไอ (I) ตามแนวการวางอาคาร มีช่องทางเดินรถกว้างกว่าและมีจุดกลับรถที่มีพื้นที่กลับรถได้สะดวก

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านทางสัญจรรถยนต์	3	4
ร้อยละ	60	80



**แนวทางเลือกที่ 1 :** แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการเพียง 1 อาคารทำให้มีพื้นที่อาคารค่อนข้างเต็มพื้นที่โครงการในแนวราบ และลดความสูงอาคารในการใช้พื้นที่ในแนวตั้งเหลือเพียง 7 ชั้น ทำให้เป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารโครงการในแนวราบมากกว่าแนวตั้ง



**แนวทางเลือกที่ 2 :** แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการทำให้มีพื้นที่ว่างรอบอาคารมากกว่า เป็นการใช้พื้นที่อาคารในแนวราบน้อยซึ่งแบ่งอาคารออกเป็น 2 อาคารเป็นอาคารห้องพักสูง 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารสโมสรส่วนกลางสูง 3 ชั้นทำให้มีความสูงของอาคารมากกว่าเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารในแนวตั้งมากกว่าแนวราบ

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดเรื่องความสูงอาคาร	3	3
ร้อยละ	60	60

รูปที่ 1.2.3-1	การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ แนวคิดด้านความสูงอาคาร
ที่มา : บริษัท ชื่นจิต จำกัด	
เสนอโดย มหาวิทยาลัยขอนแก่น	



**แนวทางเลือกที่ 1** : : แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการทำให้เกิดพื้นที่ว่างตรงกลางอาคารรับแสงแดดและลมได้น้อยกว่า



**แนวทางเลือกที่ 2** : : แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวโอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการทำให้เกิดพื้นที่ว่างตรงกลางระหว่างอาคารทั้งสองอาคารรับแสงแดดและลมได้ดีกว่า

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดเรื่องการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์	3	4
ร้อยละ	60	80

รูปที่ 1.2.3-2

การประเมินทางเลือกในการดัดแปลงโครงการ แนวคิดด้านการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์

ที่มา : บริษัท ชื่นจิต จำกัด

เสนอโดย มหาวิทยาลัยขอนแก่น



**แนวทางเลือกที่ 1 :** แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการทำให้การจัดวางพื้นที่สีเขียวรอบอาคารโครงการมีพื้นที่น้อยและแคบตามแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก อีกทั้งยังจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารและชั้นดาดฟ้าได้ไม่มาก



**แนวทางเลือกที่ 2 :** แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการ ทำให้การจัดวางพื้นที่สีเขียวรอบอาคารโครงการมีพื้นที่มากและกว้างโดยรอบอาคาร พร้อมทั้งแยกอาคารสโมสรสวนกลางไว้อีกหนึ่งอาคารเพื่อใช้ในการพักผ่อนในพื้นที่สีเขียวได้อย่างเต็มที่ และจัดพื้นที่สีเขียวบนชั้นดาดฟ้าทั้ง 2 อาคารได้อย่างเต็มพื้นที่

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	2	4
ร้อยละ	20	80

รูปที่ 1.2.3-3

การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ แนวคิดด้านพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว

ที่มา : บริษัท ชื่นจิต จำกัด

เสนอโดย มหาวิทยาลัยขอนแก่น



**แนวทางเลือกที่ 1** :แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ตามรูปร่างแปลงที่ดินโครงการทำให้มุมมองจากระเบียงห้องพักด้านทิศตะวันตกไม่เปิดโล่งนักเนื่องจากมุมมองจะติดอาคารด้านทิศเหนือ ส่วนด้านทิศตะวันออกที่หันระเบียงออกไปยังพื้นที่ข้างเคียงที่เป็นที่พักตากอากาศเต็มที่อยู่อาจทำให้เกิดการรบกวนซึ่งกันและกัน



**แนวทางเลือกที่ 2** :แนวการวางอาคารเป็นรูปตัวไอ (I) อยู่บริเวณกลางแปลงที่ดินโครงการทำให้มุมมองจากระเบียงของอาคารทุกด้านมีมุมมองที่ดีกว่าไม่บดบังซึ่งกันและกันมากนัก ส่วนอาคารทางด้านทิศตะวันตกที่หันไปยังพื้นที่ข้างเคียงจะไม่อยู่ประชิดแนวเขตที่ดินโดยมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินมากนักเพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวได้มากขึ้น

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านมุมมอง	2	4
ร้อยละ	20	80

รูปที่ 1.2.3-4

การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ แนวคิดด้านมุมมอง

ที่มา : บริษัท ชื่นจิต จำกัด

เสนอโดย มหาวิทยาลัยขอนแก่น





**แนวทางเลือกที่ 1** : จัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด จากซอยนาเกลือ 16/1 เดินรถ 2 ทิศทาง จากปากทางถึงที่จอดรถยนต์เป็นรูปตัวแอล (L) บริเวณชั้นที่ 1 ตามแนวการวางอาคาร จุดกลับรถด้านในค่อนข้างแคบ

ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร  
ตามแนวยาวอาคาร



**แนวทางเลือกที่ 2** : จัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด จากซอยนาเกลือ 16/1 เดินรถ 2 ทิศทาง จากปากทางถึงที่จอดรถยนต์ชั้นใต้ดินเป็นรูปตัวไอ (I) ตามแนวการวางอาคาร มีช่องทางเดินรถกว้างกว่าและมีจุดกลับรถที่มีพื้นที่กลับรถได้สะดวก

เกณฑ์ทางเลือก	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
แนวคิดด้านทางสัญจร	3	4
ร้อยละ	60	80

รูปที่ 1.2.3-5

การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ แนวคิดด้านทางสัญจร

ที่มา : บริษัท ชื่นจิต จำกัด

เสนอโดย มหาวิทยาลัยขอนแก่น

สรุป : จากปัจจัยทั้ง 6 ปัจจัยที่ใช้ในการออกแบบของทั้ง 2 ทางเลือก พบว่า ทางเลือกที่ 2 (23 คะแนน) ได้คะแนนรวมจากการประเมินความเหมาะสมของทางเลือกในการออกแบบโครงการมากกว่า ทางเลือกที่ 1 (17 คะแนน) มีความเหมาะสมและมีผลกระทบน้อยกว่าทางเลือกที่ 1 ดังนั้น โครงการจึงเลือก ดำเนินโครงการตามทางเลือกที่ 2

ปัจจัยที่ใช้ในการออกแบบ	คะแนนความเหมาะสม	
	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
1. ด้านที่ตั้งโครงการ	4	4
2. ด้านความสูงของอาคาร	3	3
3. ด้านการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	3	4
4. ด้านพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	2	4
5. ด้านมุมมองจากอาคาร	2	4
6. ด้านทางสัญจรรถยนต์	3	4
<b>รวม</b>	<b>17</b>	<b>23</b>

นอกจากนี้ในการประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการได้พิจารณาถึงผลกระทบต่อ สภาพแวดล้อมโดยรอบ โดย

(1) ในการวางแผนพัฒนาดำเนินโครงการ นอกจากต้องวิเคราะห์ตามข้อกำหนด เงินทุน ตลอดจนตามความสะดวกในการปฏิบัติงานแล้ว อีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องนำมาวิเคราะห์ร่วมในการวางแผนดำเนินโครงการด้วยนั้นคือ สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการ ทั้งนี้จะเป็นตัวกำหนดทางเลือกในการดำเนินโครงการทั้งในช่วงก่อสร้างโครงการและช่วงเปิดดำเนินโครงการ

(2) ในการประเมินผลกระทบจากสภาพแวดล้อม ต้องประเมินทั้งผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินโครงการไปสู่สภาพแวดล้อมภายนอก และจากสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลต่อการดำเนินโครงการ ผลที่เกิดขึ้นจะนำไปสู่การกำหนดทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการ

(3) จากการประเมินผลกระทบหลักที่สำคัญและส่งผลกระทบต่อพื้นที่ใกล้เคียง ได้แก่ คุณภาพอากาศ การพังทลายของดิน เสียงดัง แรงสั่นสะเทือน การใช้น้ำ การระบายน้ำ การจราจร การป้องกัน อัคคีภัย ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ ดังตารางที่ 1.2.3

ตารางที่ 1.2.3 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
1.คุณภาพอากาศ	<p>การก่อสร้างโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านฝุ่นละอองและมลภาวะทางอากาศ จาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การขุดเปิดหน้าดิน การทำฐานรากอาคาร การเทหล่อขึ้นโครงสร้างอาคาร การตัดเจียรกระเบื้อง รวมถึงมลพิษจากเครื่องยนต์ และเครื่องจักรที่ใช้ในการก่อสร้าง</li> <li>- การขนส่งวัสดุก่อสร้างและขนถ่ายดินที่เหลืออกนอกโครงการด้วยรถบรรทุก</li> <li>- เศษดิน และฝุ่นละอองที่ตกหล่นบนถนนนาเกลือ ซอย 16/1 ถนนนาเกลือ ซอย 16 และถนนที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> <p>คาดว่าฝุ่นละอองและมลภาวะทางอากาศจากการก่อสร้างโครงการจะเกิดผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่าไม่มีแหล่งกำเนิดมลภาวะทางอากาศที่สำคัญมีเพียงการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยจำนวน 1-2 แห่งที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการที่อาจจะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ</p>	<p>เมื่อเปิดดำเนินการโครงการจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านฝุ่นละอองและมลภาวะทางอากาศ จาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ควันท่อไอเสียรถยนต์ของผู้พักอาศัยที่วิ่งเข้า-ออกโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยที่อยู่บริเวณใกล้เคียง แต่ที่จอดรถยนต์ของโครงการอยู่ชั้นใต้ดิน และพื้นที่โดยรอบโครงการยังเป็นพื้นที่เปิดโล่งมีสิ่งปลูกสร้างท่างกัน</li> </ul> <p>คาดว่ามลพิษทางอากาศจากการเปิดดำเนินการโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น</p>	<p>จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่าไม่มีแหล่งกำเนิดมลภาวะทางอากาศที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการในช่วงดำเนินการมีเพียงรถยนต์ที่สัญจรที่แล่นผ่านไปมาบริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16/1 จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ</p>



ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 1)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
2.การพังทลายของดิน	การก่อสร้างฐานราก มีการขุดดินและ ถมดิน หากมีการกองเก็บดินไม่ดี และ ไม่ขนดินออกจากโครงการอย่างสม่ำเสมอ อาจเกิดการชะล้างดินจากน้ำฝนและ พัดพาออกสู่พื้นที่ข้างเคียงรวมถึงอุดตัน ท่อระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการ - ดินที่ติดไปกับล้อรถบรรทุกออกสู่ถนน ภายนอกโครงการ คาดว่า การชะล้างพังทลายของดิน จากการก่อสร้างโครงการจะเกิดผลกระทบ ต่อพื้นที่ข้างเคียงในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการ ป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	เนื่องจากพื้นที่โดยรอบโครงการยังคง เป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์จึงอาจ ทำให้มีตะกอนดินที่พัดพามากับน้ำฝนที่ อาจไหลบ่าเข้ามาในพื้นที่โครงการได้ แต่ทั้งนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการมีการล้อม รั้วรอบพื้นที่โครงการเพื่อป้องกันการ ชะล้างพังทลายของดิน พร้อมกับมีราง ระบายน้ำชั่วคราวในการระบายน้ำจาก การไหลบ่าหน้าดินในช่วงฝนตกจึงคาดว่า จะส่งผลกระทบในระดับต่ำต่อพื้นที่ โครงการ	เมื่อเปิดดำเนินการโครงการจะมีพื้นที่ ปกคลุมด้วยอาคาร สระว่ายน้ำ และ พื้นที่จัดสวน พร้อมทั้งมีระบบระบายน้ำ และรั้วรอบพื้นที่โครงการจึงคาดว่า ผลกระทบจากการพังทลายของดินจะ ส่งผลกระทบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการ ป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	การชะล้างพังทลายของดินจากฝนตก ที่ไหลบ่าหน้าดินมายังพื้นที่โครงการซึ่ง โดยรอบโครงการยังคงมีพื้นที่ว่างเปล่า รอการใช้ประโยชน์รอบพื้นที่โครงการ แต่ทั้งนี้บริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16 มี ท่อระบายน้ำของเมืองพัทยาที่ช่วยใน การระบายน้ำ และพื้นที่โครงการมี ระบบระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ อย่างเป็นระบบจึงคาดว่าจะส่งผล กระทบต่อพื้นที่โครงการในระดับต่ำ
3.เสียงดัง	การทำฐานรากอาคาร ขึ้นโครงสร้าง อาคาร และงานตกแต่งอาคารและ เก็บงาน รวมถึงการขนส่งวัสดุก่อสร้าง ของรถบรรทุก และการโยนเศษวัสดุ ก่อสร้าง อาจส่งผลกระทบต่ออาคาร พักอาศัยใกล้เคียงได้ โดยคาดว่าจะกิจกรรม	ในช่วงก่อสร้างจะมีเพียงเสียงดังจาก รถยนต์ที่แล่นผ่านไปมาบริเวณด้านหน้า โครงการที่ใช้เส้นทางถนนนาเกลือ ซอย 16/1 ในการสัญจร ส่วนพื้นที่โดยรอบ โครงการส่วนมากที่เป็นที่พักอาศัยและ ไม่มีการก่อสร้างที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่	เสียงดังจากการขยับยานพาหนะเข้า- ออกโครงการของผู้พักอาศัยที่วิ่งเข้า- ออกโครงการ และระดับเสียงปกติ ในชีวิตประจำวัน แต่ทั้งนี้ที่จอดรถยนต์ ของโครงการอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน และมี พื้นที่สีเขียวอยู่โดยรอบเพื่อช่วยลด	ผู้พักอาศัยอาจจะได้รับเสียงจาก ยานพาหนะที่วิ่งบนถนนนาเกลือ ซอย 16/1 ด้านทิศตะวันตกที่อยู่ติดกับพื้นที่ โครงการบ้างเล็กน้อยแต่คาดว่าจะส่งผล กระทบไม่มากนักเนื่องจากถนนดังกล่าว มีรถเข้า-ออกไม่พลุกพล่าน

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 2)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
3.เสียงดัง (ต่อ)	<p>ที่ก่อให้เกิดเสียงดังมากที่สุด คือ ช่วง เก็บงานและตกแต่ง จะได้ยินเสียงจาก การก่อสร้างในระดับเกินกว่าค่า มาตรฐานที่กำหนดไว้ที่ 70 dB(A) ในกรณี ที่ไม่มีกำแพงป้องกันเสียง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เสียงจากการตะโกน พูดคุย และใช้ วาจาไม่เหมาะสมของคนงานก่อสร้าง</li> <li>- รถบรรทุกขนส่งวัสดุก่อสร้างและ คนงานในการเร่งเครื่อง ตัดเครื่อง และ ชนวัสดุขึ้น-ลงจากรถบรรทุก</li> </ul> <p>คาดว่าเสียงจากการก่อสร้างโครงการ จะส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบใน ระดับปานกลาง เนื่องจากมีผู้ได้รับ ผลกระทบอยู่โดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการ ป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อให้ ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้</p>	<p>ก่อสร้างโครงการจึงคาดว่าจะส่งผล กระทบต่อพื้นที่โครงการในระดับต่ำ</p>	<p>เสียงดังรบกวนจากโครงการได้ส่วนหนึ่ง คาดว่าจะมลพิษทางเสียงจากการเปิด ดำเนินการโครงการจะเกิดผลกระทบต่อ ชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น</p>	<p>เสียงดังจากริเวียร่า รีสอร์ทที่มีอาคาร ห้องพัก 1 ชั้น อยู่ใกล้พื้นที่โครงการซึ่งใช้ เป็น club house อาจมีเสียงดังรบกวน เข้ามายังพื้นที่โครงการโดยเฉพาะ ในช่วง เวลากลางคืนซึ่งต้องมีมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นมายัง พื้นที่โครงการ เพื่อให้ผลกระทบที่เกิด ขึ้นอยู่ในระดับต่ำที่สุด</p>

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 3)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
4. แรงสั่นสะเทือน	แรงสั่นสะเทือนจากการก่อสร้างฐานรากอาคารโดยใช้เสาเข็มแบบเจาะ อาจก่อให้เกิดการแตกร้าว และหลุดตัวของอาคารที่อยู่ใกล้เคียงได้  จากการประเมินคาดว่าแรงสั่นสะเทือนจากการก่อสร้างโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้	พื้นที่ข้างเคียงส่วนมากเป็นที่พักอาศัย และสถานที่พักตากอากาศจึงมีเพียงแรงสั่นสะเทือนจากรถยนต์ที่แล่นผ่านไปมาบริเวณพื้นที่โครงการจึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ	การดำเนินการโครงการเป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย เมื่อเปิดดำเนินการโครงการคาดว่าจะมีผลกระทบจากแรงสั่นสะเทือนจากรถยนต์ที่แล่นผ่านเข้าออกพื้นที่โครงการเท่านั้นจึงส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ	พื้นที่ข้างเคียงส่วนมากเป็นที่พักอาศัย และสถานที่พักตากอากาศจึงมีเพียงแรงสั่นสะเทือนจากรถยนต์ที่แล่นผ่านไปมาบริเวณพื้นที่โครงการจึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ
5. การใช้น้ำ	การก่อสร้างโครงการจะมีการใช้น้ำจากโครงการ 2 ส่วน ประกอบด้วยการใช้สำหรับการก่อสร้างและสำหรับคนงานก่อสร้าง คาดว่าการใช้น้ำจากการก่อสร้างโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น	เนื่องจากบริเวณโดยรอบโครงการส่วนมากเป็นที่พักอาศัย และสถานที่พักตากอากาศคาดว่ามิอัตรากาใช้น้ำค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณน้ำประปาและอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ในการก่อสร้างโครงการได้ อย่างไรก็ตาม โครงการมีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบด้วยการจัดให้	เมื่อเปิดดำเนินการโครงการคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับปานกลาง อย่างไรก็ตามโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้	เนื่องจากบริเวณโดยรอบโครงการส่วนมากเป็นที่พักอาศัย และสถานที่พักตากอากาศคาดว่ามิอัตรากาใช้น้ำค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณน้ำประปาได้ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น ด้วยการจัดให้มี

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 4)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
5. การใช้น้ำ (ต่อ)		มีถึงสำรองน้ำไว้ให้เพียงพอในช่วง การก่อสร้างจึงคาดว่าจะส่งผลกระทบ ต่อโครงการในระดับต่ำ		ถึงเก็บน้ำสำรองไว้ให้เพียงพออย่างน้อย 1-3 วัน
6. การระบายน้ำ	น้ำที่ไหลนองในพื้นที่โครงการอาจพัฒนา ตะกอนดินออกสู่ภายนอกโครงการได้ ถ้าไม่มีมาตรการป้องกันที่ดีพอ อาจ ส่งผลกระทบต่อการอุดตันของท่อระบาย น้ำสาธารณะ น้ำท่วมขัง และความสกปรก ของพื้นที่โดยรอบได้ ทำให้เกิดผลกระทบ ต่อชุมชนโดยรอบ ซึ่งโครงการจะได้จัดให้ มีกำแพงล้อมรอบพื้นที่ก่อสร้างและระบบ ระบายน้ำรอบพื้นที่ก่อสร้างเพื่อลด ผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบโครงการให้ เกิดขึ้นระดับต่ำที่สุด	เนื่องจากพื้นที่โดยรอบโครงการยังคง เป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์จึงอาจ ทำให้มีตะกอนดินที่พัดพามากับน้ำฝนที่ อาจไหลบ่าเข้ามาในพื้นที่โครงการได้ แต่ทั้งนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการมีการล้อม รั้วรอบพื้นที่โครงการเพื่อป้องกันการ ชะล้างพังทลายของดิน พร้อมกับมีราง ระบายน้ำชั่วคราวในการระบายน้ำจาก การไหลบ่าหน้าดินในช่วงฝนตกจึงคาดว่า จะส่งผลกระทบในระดับต่ำต่อพื้นที่ โครงการ	- สภาพพื้นผิวปกคลุมดิน ถูกเปลี่ยน จากพื้นที่ราบเป็นอาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารสโม่สูง 3 ชั้น สระว่ายน้ำ และ ป้อมยาม ถนนภายในโครงการและพื้นที่ จัดสวน ทำให้อัตราการระบายน้ำเปลี่ยนไป จากเดิม ซึ่งถ้าไม่มีการควบคุมหรือจัดการ ที่ดีจะก่อให้เกิดปัญหาในการระบายน้ำ ภายในโครงการ และบริเวณชุมชน ใกล้เคียงแต่คาดว่าจะส่งผลกระทบใน ระดับต่ำ เนื่องจากได้จัดให้มีระบบระบาย น้ำอย่างเป็นระบบ และบ่อนกวางน้ำ ส่วนเกินไว้รองรับอย่างพอเพียง	การชะล้างพังทลายของดินจากฝนตก ที่ไหลบ่าหน้าดินมายังพื้นที่โครงการซึ่ง โดยรอบโครงการยังคงมีพื้นที่ว่างเปล่า รอการใช้ประโยชน์รอบพื้นที่โครงการ แต่ทั้งนี้บริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16/1 มีท่อระบายน้ำของเมืองพัทยาที่ช่วย ในการระบายน้ำ และพื้นที่โครงการมี ระบบระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการอย่าง เป็นระบบจึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อ พื้นที่โครงการในระดับต่ำ

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 5)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
<b>7. การจราจรและการขนส่ง</b>	การเลี้ยวเข้า-ออกโครงการของรถบรรทุกขนส่งวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง และขนดิน ขุดออกนอกโครงการ อาจก่อให้เกิดการกีดขวางการจราจรบนถนนนาเกลือ ซอย 16/1 ด้านทิศตะวันตก และถนนนาเกลือ ซอย 16 ทำให้เกิดความล่าช้า และอาจก่อให้เกิดการจราจรติดขัดได้จึงคาดว่าจะส่งผลกระทบด้านการจราจรในระดับปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนอยู่ในระดับที่ยอมรับได้	การจราจรบริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16/1 มีการจราจรไม่หนาแน่น แต่เนื่องจากมีความกว้างของถนนประมาณ 6.10-7.70 เมตร บริเวณโครงการอาจส่งผลกระทบต่อการจราจรของรถบรรทุกที่แล่นเข้าออกพื้นที่ก่อสร้างในช่วงก่อสร้างแต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ	รถยนต์ของผู้พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น เท่ากับจำนวนที่จอดรถยนต์ 39 คัน ทำให้การจราจรบนถนนเพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบที่ใช้เส้นทางเดียวกันโดยเฉพาะบริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16/1 ด้านหน้าโครงการแต่คาดว่าจะเกิดผลกระทบในระดับต่ำจากการจัดให้มีมาตรการต่างๆ ด้านการจราจรที่เกิดขึ้นจากโครงการไว้รองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต	การจราจรบริเวณถนนนาเกลือ ซอย 16/1 มีการจราจรไม่หนาแน่น แต่เนื่องจากมีความกว้างของถนนประมาณ 6.10-7.70 เมตร บริเวณโครงการอาจส่งผลกระทบต่อการจราจรของรถยนต์ของผู้พักอาศัยภายในโครงการที่แล่นเข้าออกโครงการได้แต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำจากการจัดให้มีมาตรการต่างๆ ด้านการจราจรที่เกิดขึ้นจากโครงการไว้รองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต
<b>8. การป้องกันอัคคีภัย</b>	- เกิดจากความขัดข้องของระบบไฟฟ้า เนื่องจากการติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าในช่วงก่อสร้างเป็นการใช้ประโยชน์แบบชั่วคราว จึงอาจก่อให้เกิดความขัดข้องและกระแสไฟฟ้าลัดวงจรได้ง่าย ซึ่งเป็นผลทำให้เกิดเหตุเพลิงไหม้	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย รวมถึงสถานที่พักตากอากาศที่อาจเกิดอัคคีภัยขึ้นภายในโครงการต่างๆ ส่งผลกระทบมาถึงยังพื้นที่ก่อสร้างโครงการได้แต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ	- อาจเกิดอัคคีภัยจากความขัดข้องของระบบไฟฟ้า หรือกระแสไฟฟ้าลัดวงจร - อาจเกิดอัคคีภัยจากการใช้งานอุปกรณ์ไฟฟ้า และการปรุงอาหารจากผู้พักอาศัยในห้องพัก	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นที่พักอาศัยที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย รวมถึงสถานที่พักตากอากาศที่อาจเกิดอัคคีภัยขึ้นภายในโครงการต่างๆ ส่งผลกระทบมาถึงยังพื้นที่ก่อสร้างโครงการได้แต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 6)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
8. การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	- การสูบบุหรี่หรือใช้วัตถุไวไฟอย่าง ไม่ระมัดระวังของคนงานก่อสร้าง ดังนั้น จึงอาจส่งผลกระทบต่อชุมชน โดยรอบได้ในระดับปานกลางดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบ ต่อชุมชนให้อยู่ในระดับต่ำที่สุดเพื่อไม่ให้ เกิดเหตุอัคคีภัยขึ้นภายในชุมชน	เนื่องจากโครงการต่างๆ มีระบบป้องกัน อัคคีภัยภายในโครงการเพื่อใช้ในการ ดับเพลิงเบื้องต้นก่อนหน่วยงาน ดับเพลิงในพื้นที่รับผิดชอบจะเข้ามา ช่วยเหลือ	แต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อชุมชน โดยรอบในระดับต่ำเนื่องจากโครงการ ได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยภายใน โครงการเพื่อใช้ในการดับเพลิงเบื้องต้น ก่อนหน่วยงานดับเพลิงในพื้นที่ รับผิดชอบจะเข้ามาช่วยเหลือได้	เนื่องจากโครงการได้จัดให้มีระบบ ป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการเพื่อใช้ ในการดับเพลิงเบื้องต้นก่อนหน่วยงาน ดับเพลิงในพื้นที่รับผิดชอบจะเข้ามา ช่วยเหลือได้
9. ความปลอดภัย ในชีวิตและ ทรัพย์สิน	เนื่องจากการก่อสร้างโครงการอาจ ทำให้เกิดอุบัติเหตุจากการก่อสร้างทั้ง จากการจราจรของรถบรรทุกและ สิ่งก่อสร้างภายในโครงการทำให้เกิด อันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พัก อาศัยโดยรอบโครงการได้ ประกอบกับ มีคนงานก่อสร้างเข้ามาในพื้นที่ก่อสร้าง จำนวน 120 คนที่อาจทำให้เกิดการ ทะเลาะเบาะแว้ง การลักขโมย หรือทำ อันตรายต่อผู้ที่พักอาศัยโดยรอบ โครงการ ทำให้เกิดผลกระทบในระดับ	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นพื้นที่ที่ยังมี ชุมชนยังไม่หนาแน่นจึงอาจมีการเข้ามา ลักขโมยวัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้างภายใน พื้นที่โครงการ หรือทะเลาะวิวาทกับ คนงานก่อสร้าง แต่ทั้งนี้โครงการได้จัด ให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายใน โครงการตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง จึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการ ในระดับต่ำ	โครงการมีการรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ รักษาความปลอดภัยด้านหน้าโครงการ จัดให้มีระบบกล้องวงจรปิดทั่วทั้ง โครงการเพื่อรักษาความปลอดภัยให้กับ ผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น จึง คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อชุมชน โดยรอบในระดับต่ำ	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นที่พัก อาศัยและสถานที่พักตากอากาศที่มี ระบบรักษาความปลอดภัยภายใน โครงการต่างๆ และระบบรักษาความ ปลอดภัยของเจ้าหน้าที่ตำรวจภายใน เขตพื้นที่รับผิดชอบออกตรวจตราเป็น ประจำ ดังนั้น คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อโครงการในด้านความปลอดภัยใน ชีวิตและทรัพย์สินในระดับต่ำ

ตารางที่ 1.2.3 (ต่อ 7)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการโครงการ	
	จากการก่อสร้างโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการก่อสร้างโครงการ	จากการเปิดดำเนินการโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการเปิดดำเนินการโครงการ
9. ความปลอดภัย ในชีวิตและ ทรัพย์สิน	ปานกลางต่อชุมชนโดยรอบ ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกัน ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อให้ผลกระทบ ต่อชุมชนให้อยู่ในระดับต่ำที่สุดเพื่อไม่ให้ เกิดเหตุอัคคีภัยขึ้นภายในชุมชน			
10. ทัศนียภาพและ สุนทรียภาพ	การก่อสร้างโครงการในช่วงระยะ เริ่มต้นอาจมีกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น การปรับพื้นที่ การเจาะเสาเข็ม การขึ้น โครงสร้างอาคาร งานตกแต่ง งานระบบ และงานด้านภูมิสถาปัตยกรรม โดยระหว่าง การก่อสร้าง จะมีการกองเก็บวัสดุก่อสร้าง วางเครื่องจักรต่างๆ ในพื้นที่ซึ่งจะทำให้ เกิดภาพที่ไม่น่ามองต่อผู้พบเห็น จึงส่ง ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับ ปานกลาง ดังนั้นโครงการจะต้องจัดให้มี มาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อให้ผลกระทบต่อชุมชนให้อยู่ในระดับ ต่ำที่สุดเพื่อไม่ให้เกิดเหตุอัคคีภัยขึ้น ภายในชุมชน	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นที่พัก อาศัยที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยและ บ้านพักอาศัย รวมถึงสถานที่พักผ่อน อากาศที่มีการออกแบบและการตกแต่ง พื้นที่ภายในแต่ละโครงการอย่าง สวยงามจึงไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ โครงการ	การก่อสร้างอาคารทำให้สภาพพื้นที่ บริเวณโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ซึ่งเป็นที่ว่างกลายเป็นอาคารขนาดใหญ่ สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคาร สโสรสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สระว่ายน้ำ และป้อมยาม มุมมองจาก ภายนอกพื้นที่โครงการจะเปลี่ยนแปลงไป จากเดิม และอาจบดบังมุมมองและ ทัศนียภาพของอาคารข้างเคียงได้ แต่ จะส่งผลกระทบในระดับต่ำ เนื่องจาก โครงการได้มีการจัดพื้นที่สีเขียวภายใน โครงการเพื่อสร้างความร่มรื่นและ สวยงามภายในโครงการเพื่อลด ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นได้	พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นที่พัก อาศัยที่เป็นอาคารชุดพักอาศัยและ บ้านพักอาศัย รวมถึงสถานที่พักผ่อน อากาศที่มีการออกแบบและการตกแต่ง พื้นที่ภายในแต่ละโครงการอย่าง สวยงามจึงไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ โครงการ

ที่มา : ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม

### 1.3 วัตถุประสงค์การจัดทำรายงานฯ

1.3.1 ศึกษารายละเอียดของโครงการ และสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันทั้งในด้านทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิตในบริเวณพื้นที่โครงการ และพื้นที่โดยรอบโครงการ

1.3.2 ประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ทั้งในระหว่างการก่อสร้างโครงการ และเมื่อเปิดดำเนินโครงการ

1.3.3 เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากการดำเนินโครงการ

1.3.5 เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

### 1.4 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

#### 1.4.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา

##### 1) การกำหนดขอบเขตการศึกษา

การศึกษาเพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการนี้ได้อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2566 ที่ได้กำหนดให้ครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยมีรายละเอียดที่ ศึกษา ดังนี้

(1) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา สภาพภูมิอากาศ อุณหภูมิวิทยา และคุณภาพอากาศ เสียง และทรัพยากรน้ำ

(2) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพ บนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ

(3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การน้ำใช้ การบำบัดน้ำเสียและ สิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย พลังงานและไฟฟ้า การจราจร การสื่อสาร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย เศรษฐกิจและสังคม การมีส่วนร่วมของ ประชาชน การสาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ การป้องกันอัคคีภัย และความปลอดภัยสาธารณะ และการบดบังทิศทางลมและแสงแดด



## 2) การศึกษารายละเอียดโครงการ

ประกอบด้วย ประเภทและขนาดของโครงการ กิจกรรม รูปแบบสถาปัตยกรรม ที่ตั้ง และอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ รายละเอียดภายในโครงการ อาทิ น้ำใช้ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้าและพลังงาน การระบายอากาศ การรักษาความปลอดภัยและการสื่อสาร การป้องกันอัคคีภัย การจราจร พื้นที่สีเขียว รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

## 3) วิธีการศึกษาสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน

### 3.1) การรวบรวมข้อมูล

การศึกษาเพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) ผู้ศึกษาได้เก็บรวบรวมข้อมูล ตรวจสอบความถูกต้อง เสนอข้อแนะนำแก่เจ้าของโครงการ และประเมินผลโดยผู้ศึกษา โดยข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วยข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิ ดังนี้

(1) ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ จากการตรวจวัด การสำรวจความคิดเห็นโดยใช้แบบสอบถาม และการถ่ายภาพประกอบอ้างอิง

(2) ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทางสถิติ เอกสาร และงานวิจัย ทั้งจากหน่วยงานราชการ ส่วนท้องถิ่น ส่วนกลาง และสถาบันการศึกษา

### 3.2) วิธีการศึกษาสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน

การศึกษาสภาพแวดล้อมปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการจะครอบคลุมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการทั้ง 4 ด้าน บริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณตามทีระบุในขอบเขตการศึกษา มีวิธีการ ดังนี้

(1) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย

- สภาพภูมิประเทศ ศึกษาจากสภาพแวดล้อมของพื้นที่โครงการโดยการสำรวจภาคสนามและถ่ายภาพประกอบ รวมทั้งใช้แผนที่ภูมิประเทศแบบอิเล็กทรอนิกส์ มาตราส่วน 1: 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร

- ทรัพยากรดิน ศึกษารายละเอียดชนิดของดิน ลักษณะของชั้นดิน ความสามารถในการซึมน้ำ ความอุดมสมบูรณ์และการปนเปื้อนทางมลพิษของดิน โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ

- ธรณีวิทยา ศึกษาข้อมูลโครงสร้างทางธรณีวิทยา การทรุดตัว การรับรู้แรงสั่นสะเทือน/ความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวของประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียง และการเกิดภัยพิบัติโดยใช้ข้อมูลที่มีการรวบรวมโดยกรมทรัพยากรธรณี นอกจากนี้ ศึกษาความสอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของ

แผ่นดินไหว พ.ศ.2564 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ.2564

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

- เสียง ศึกษาจากผลตรวจวัดเสียงในปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการ
- ทรัพยากรน้ำ ศึกษาด้านอุทกวิทยาของน้ำผิวดินและน้ำใต้ดินจากข้อมูลหัตถ์ภูมิ

#### (2) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

ในการศึกษาทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ แยกพิจารณาได้ 2 ลักษณะ คือ

- พืชพรรณ โดยศึกษาชนิด และปริมาณของพืชพรรณที่ปรากฏบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการจากการสำรวจในพื้นที่และการสอบถามจากชุมชนโดยรอบ
- สัตว์ ศึกษาชนิดและปริมาณของสัตว์ที่ปรากฏบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียงจากการพบเห็นในพื้นที่และการสอบถามจากชุมชนโดยรอบ

#### (3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

เป็นการศึกษาสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง การใช้ น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย พลังงานและไฟฟ้า การจราจร การสื่อสาร และ การใช้ประโยชน์ที่ดิน เศรษฐกิจและสังคม การมีส่วนร่วมของประชาชน การสาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยสาธารณะ โดยการศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานราชการในท้องถิ่น การสำรวจภาคสนามและภาพถ่ายประกอบ

#### 4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

## 5) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง เพื่อให้ผลกระทบดังกล่าวมีระดับความรุนแรงอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ และได้กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อควบคุมการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ เพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายหลังการดำเนินโครงการ เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

### 1.4.2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ในการศึกษาได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ระดับที่ 1 ได้แก่ พื้นที่โครงการซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 1-3-17.9 ไร่ (หรือ 2,871.60 ตารางเมตร)
- ระดับที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรม

โครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร

### 1.4.3 ระยะเวลาการศึกษาและจัดทำรายงานฯ

การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) สามารถสรุปออกเป็น 5 งานหลัก คือ

- 1) การศึกษาและตรวจสอบข้อมูลในการออกแบบรายละเอียดโครงการจากแบบแปลนและเอกสารของโครงการ
- 2) การรวบรวมข้อมูลที่ได้มีการจัดเก็บหรือศึกษาไว้จากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) การรวบรวมและศึกษาข้อมูลในภาคสนาม
- 4) การวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในสำนักงาน และห้องปฏิบัติการเพื่อให้ได้ข้อสรุปของการศึกษาตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 5) การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สามารถสรุปแผนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ โครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) ดังตารางที่ 1.4.3

## 1.5 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการประมาณ 21 เดือน (ตารางที่ 1.5)

## 1.6 คณะผู้จัดทำรายงานฯ

ในการศึกษารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม) โดยมี บริษัท ชื่นจิต จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ที่ปรึกษาได้จัดผู้ชำนาญการ และนักวิชาการเฉพาะด้านให้สอดคล้องกับหัวข้อศึกษา และการบริหารโครงการในการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้

### 1.6.1 การบริหารโครงการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์พฤกษ์	ตัณตริย์รัตน์	ผู้บริหารโครงการ
นายทวีรัตน์	ภักษา	ผู้ประสานงานโครงการ

### 1.6.2 ผู้ชำนาญการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์พฤกษ์	ตัณตริย์รัตน์
-------------------------	---------------

### 1.6.3 ด้านวิชาการ

#### 1) รายละเอียดโครงการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์พฤกษ์	ตัณตริย์รัตน์
นายชนมวรินทร์	วัชรากิจกุล
นายทวีรัตน์	ภักษา

#### 2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านกายภาพ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ฤทธิรงค์ จังโกฏี	
นายชนมวรินทร์	วัชรากิจกุล

#### 3) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านชีวภาพ

นายชนมวรินทร์	วัชรากิจกุล
---------------	-------------

#### 4) ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์พฤกษ์	ตัณตริย์รัตน์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ฤทธิรงค์ จังโกฏี	
นายทวีรัตน์	ภักษา
นางสาวศรียรัตน์	สุวรรณาคม
นางสาวศิริลักษณ์	ชูแก้ว

5) ด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

นางสาวศรียรัตน์	สุวรรณาคม
นางสาวศศิณา	บุตรนคร
นางสาวศิริลักษณ์	ชูแก้ว

1.6.4 ด้านธุรการ

นายสหัตต์	ชาตยานนท์
-----------	-----------

1.6.5 ภาพประกอบรายงาน

นายสหัตต์	ชาตยานนท์
-----------	-----------

ตารางที่ 1.4.3 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม)

กิจกรรมหลักในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงเวลา																							
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4				เดือนที่ 5				เดือนที่ 6			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
<b>1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม</b>																								
1.1 การวางแผนกิจกรรมการศึกษา	→																							
1.2 ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ		→																						
1.3 รวบรวมข้อมูลกฎหมายและเก็บตัวอย่างภาคสนาม				→																				
1.4 ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม									→															
1.5 กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม																→								
1.6 กำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม																				→				
<b>2.การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน</b>																								
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ					→																			
2.2 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1								→																
2.3 การประชาสัมพันธ์ร่างรายงานของโครงการ												→												
2.3 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2																→								
2.4 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็น (ข้อห่วงกังวล มาตรการฯ และข้อเสนอแนะ													→							→				

ที่มา : ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 1.5 แผนงานก่อสร้างอาคารโครงการ Secret Garden Condominium (ซีเคร็ท การ์เดน คอนโดมิเนียม)

กิจกรรม	ระยะเวลา (เดือน)						
	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21
1.งานเตรียมการก่อสร้างและปรับระดับพื้นที่	←→						
2.งานเสาเข็ม และฐานราก กำแพงกันดิน		←→					
3.งานโครงสร้าง		←→	←→	←→	←→	←→	←→
3.1 อาคารห้องพักสูง 8 ชั้น		←→	←→	←→	←→	←→	←→
3.2 อาคารสโมสรสูง 3 ชั้น		←→	←→	←→	←→	←→	←→
3.3 บันได			←→	←→	←→	←→	←→
3.4 สระว่ายน้ำ			←→	←→	←→	←→	←→
4.งานระบบไฟฟ้า ประปา สุขาภิบาล และดับเพลิง			←→	←→	←→	←→	←→
5.งานสถาปัตยกรรม และงานตกแต่งภายใน				←→	←→	←→	←→
5.1 อาคารห้องพักสูง 8 ชั้น				←→	←→	←→	←→
5.2 อาคารสโมสรสูง 3 ชั้น					←→	←→	←→
6.งานภายนอกอาคาร เช่น ถนน ระบายน้ำ เป็นต้น						←→	←→
7.การทดสอบ งานระบบต่าง ๆ เก็บงาน สวมอบงาน							←→

ที่มา: บริษัท ชื่นจิต จำกัด

หมายเหตุ : เดือนที่ 1 นับจากวันที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง รวมระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 21 เดือน