

บทที่ 1

บทนำ



## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท เดอะ สเต พญา จำกัด สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 343/20 หมู่ที่ 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการ The Stay Hotel (เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ตั้งอยู่ที่ถนนพญา ขอย 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 2 แปลง ดังนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ 0-2-20 ไร่
  2. โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เนื้อที่ 0-2-29 ไร่
- รวมเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-0-49 ไร่ (1,796.00 ตารางเมตร)

โดยมีความเป็นมาของโครงการ รายละเอียดดังนี้

1. เมื่อปี พ.ศ. 2551 นางสาวอรุณี พานิชักดิ์ ได้ซื้อที่ดินต่อจากบริษัท โอสภสกา (เต็กเฮงหยู) จำกัด (เจ้าของเดิม)

2. ต่อมาปี พ.ศ. 2552 ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารถาวรคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง 79 ห้อง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวม พื้นที่ใช้สอย 8,736.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน 37 คัน ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2552 (แสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวก ก)

ในปีเดียวกัน นางสาวอรุณี พานิชักดิ์ ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร บนพื้นที่ใช้สอย 1,916 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน 39 คัน ตามใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2552 (แสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ในภาคผนวก ก)

เนื่องด้วยโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2552 ซึ่งในขณะนั้นไม่ต้องจัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เนื่องจากไม่เข้าเงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องจัดทำรายงานฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ในช่วงเวลานั้น จำนวน 4 ฉบับ ประกอบด้วย

1. ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 113 ตอนที่ 12 ง ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2539 ได้กำหนด

1) โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ขนาดที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป  
2) อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ขนาดที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

2. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่เมืองพญา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 เล่ม 120 ตอนพิเศษ 113 ง ลงวันที่ 30 กันยายน 2546 ได้กำหนด

(1) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังนี้ ให้จัดทำ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

(ก) โรงงานส่งพลังงานไฟฟ้า (สถานีไฟฟ้าย่อย) หรือจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า

(ข) โรงฆ่าสัตว์

(ค) ท่าเทียบเรือทุกประเภทที่สามารถรับเรือขนาดต่ำกว่า 500 ตันกรอส

(ง) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมที่มีขีดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้ไม่เกิน 3,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณในการกำจัดไม่เกิน 50 ตันต่อวัน แต่ไม่รวมถึงโรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมเฉพาะ สิ่งปฏิกูลหรือวัสดุไม่ใช่แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(จ) ฌาปนสถานสาธารณะ

(2) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังนี้ ให้จัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(ก) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(ข) การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการประเภทที่มี ขนาดเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) (ค) และ (ง)

3. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 ได้กำหนด

(2) ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เบื้องต้นและรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และขั้นตอนการเสนอรายงาน ให้เป็นไปตามเอกสาร หัวยประกาศ 1

ลำดับที่ 2 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวน ห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

4. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ โครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศ ณ วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ได้กำหนด

ลำดับที่ 31 อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

ดังนั้น เมื่อพิจารณาช่วงเวลาในขณะนั้นโครงการแม้จะไม่เข้าข่ายตามประกาศข้างต้น หากแต่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32(1) ตามกฎหมาย ดังนี้

กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32(1) ตามกฎกระทรวงนี้ คือ

(1) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

- (3) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษา
- (4) อาคารสำหรับใช้เป็นหอประชุม
- (5) อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

3. ต่อมาในปี พ.ศ. 2554 นางสาวอรุณี พานิชภักดิ์ ได้จัดตั้งบริษัท เดอะ สเต พญา จำกัด เพื่อประสงค์จะพัฒนาโครงการ

4. ต่อมาในปี พ.ศ. 2567 บริษัท เดอะ สเต พญา จำกัด ต้องการพัฒนาโครงการเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม โดยปัจจุบันโครงการมีห้องพักจำนวน 108 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 9,754.72 ตารางเมตร ซึ่งในการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น โครงการจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการและบริเวณพื้นที่โครงการบางส่วน ได้แก่ เพิ่มพื้นที่ในส่วนปทุมพยาบาล ปรับเพิ่มห้องน้ำผู้พิการ ปรับเพิ่มที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน และรายละเอียดอื่น ๆ ให้เป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 รวมทั้งจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมอย่างถูกสุขลักษณะและสามารถรองรับมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ และจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

ทั้งนี้ จากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวมไปเป็นอาคารประเภทโรงแรมโดยพิจารณาประเภทของอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่อาคารรวม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง วันที่ 5 มกราคม 2567 ซึ่งกำหนดให้ “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ส่งผลให้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เจ้าของโครงการแสดงเจตนารมณ์การหยุดดำเนินการ และไม่ดำเนินการก่อสร้างแก้ไขโครงการจากสภาพปัจจุบันจนกว่าจะได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานรับผิดชอบ โดยมีเอกสารหลักฐานแสดงดังภาคผนวก ข

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

<<กลับหน้าสารบัญ

- 1) ศึกษาที่ตั้งและรายละเอียดการดำเนินงานของโครงการ การศึกษาแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม
- 2) ศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา ที่อาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการในระยะปรับปรุงโครงการและระยะเปิดดำเนินการโครงการ
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ
- 5) เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

<<กลับหน้าสารบัญ

## 1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

### 1. แนวทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Stay Hotel (เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ดำเนินการโดย บริษัท เดอะ สเต พญา จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพญา ขอย 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 108 ห้อง ใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม มีความประสงค์เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากเดิม “เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม” เป็น “เพื่อใช้เป็นโรงแรม” โดยมีห้องพักจำนวน 108 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 9,754.72 ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์จำนวน 11 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน) เพื่อรองรับกับกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่เมืองพญา จังหวัดชลบุรี จึงเป็นเหตุให้เจ้าของโครงการต้องการที่จะเปลี่ยนการใช้อาคารมาเป็นอาคารโรงแรม และปรับปรุงรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องตามข้อกำหนดโรงแรม ซึ่งการพัฒนาโครงการได้พัฒนาจากทางเลือกโครงการจากปัจจัย 6 ประการ ประกอบด้วย

#### 1) สภาพภูมิประเทศ

##### แนวทางเลือก

ต้องมีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคารโครงการ โดยพื้นที่ที่สามารถดำเนินการก่อสร้าง และขนส่งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เข้าสู่พื้นที่โครงการได้โดยสะดวก สำหรับพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนพญา ขอย 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ทั้งนี้โครงการได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

##### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนพญา ขอย 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จากสภาพลักษณะภูมิประเทศของโครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมเข้าสู่โครงการได้อย่างสะดวก มีการเปลี่ยนแปลงเข้าสู่สังคมเมืองท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง มีการพัฒนาทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน เศรษฐกิจ และการศึกษา ทำให้บริเวณดังกล่าวมีประชาชนเข้ามาพักอาศัยและประกอบอาชีพอยู่เป็นจำนวนมาก ทางเจ้าของโครงการจึงพัฒนาพื้นที่โครงการเป็นอาคารประเภทโรงแรมเพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว นักท่องเที่ยว หรือผู้ที่ทำงานในย่านนี้ ซึ่งมีความสอดคล้องกับการพัฒนารูปแบบความเจริญเติบโตของเมือง โดยไม่กระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงเดิมและสภาพภูมิประเทศ และได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมที่มีความเป็นธรรมชาติ เพื่อสร้างความประทับใจให้ผู้ที่มาใช้บริการ และมีความเป็นส่วนตัวภายในโครงการนี้

#### 2) ด้านการคมนาคม

##### แนวทางเลือก

เนื่องจากโครงการพัฒนาเป็นอาคารประเภทโรงแรม การดำเนินโครงการจึงได้คำนึงถึงการเดินทางของผู้มาใช้บริการที่ต้องการเดินทางที่สะดวกสบาย สำหรับการเดินทางเข้าสู่โครงการ มีความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการดังนี้

##### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก โครงข่ายใกล้เคียง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### (1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางอำเภอสัตหีบ ให้เลี้ยวขวา (รอสัญญาณไฟจราจร) บริเวณสี่แยกพญากลาง ตรงไปบนถนนพญากลาง ระยะทางประมาณ 1,990 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญาสายหนึ่ง (ถนนเลียบชายหาด) ระยะทางประมาณ 775 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญา ขอย 12 ระยะทางประมาณ 245 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญาสายสอง ระยะทางประมาณ 250 เมตร ให้เลี้ยวเข้าสู่ถนนพญา ขอย 10 ระยะทางประมาณ 100 เมตร พบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางอำเภอศรีราชา ให้เลี้ยวซ้ายบริเวณสี่แยกพญาใต้ ตรงไปบนถนนพญาใต้ ระยะทางประมาณ 2,520 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพญาสายสอง ระยะทางประมาณ 1,045 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพญา ซอย 10 ระยะทางประมาณ 100 เมตรพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

## (2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

เดินทางออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายสู่ถนนพญาซอย 10 ตรงไปให้เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเลียบริมชายหาด จะเชื่อมต่อกับถนนพญาใต้ และถนนสุขุมวิท ซึ่งสามารถเดินทางไปยังพื้นที่อื่นๆ ของเมืองพญาได้อย่างสะดวก

## 3) ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

### แนวทางเลือก

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และร้านค้า ดังนั้น การพัฒนาโครงการซึ่งดำเนินการบนที่ดินดังกล่าว จึงมีความสอดคล้องกับที่ตั้งโครงการรวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการส่วนใหญ่ พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และร้านค้า สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเป็นอาคารประเภทโรงแรม จัดได้ว่าเป็นการพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกับที่ตั้งโครงการ รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบได้อย่างเหมาะสม

## 4) ด้านความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม

### (1) ระบบไฟฟ้า

#### แนวทางเลือก

พื้นที่ตั้งโครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพญา ซึ่งสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ

### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

- ระยะดำเนินการ โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพญา ในดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า สำหรับจ่ายไฟฟ้าไปสู่ส่วนต่างๆ ของโครงการ พร้อมทั้ง ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันกระแสไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตั้งวงจรไฟฟ้าอัตโนมัติและติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน เมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าดับ

### (2) ระบบประปา

#### แนวทางเลือก

พื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบ ได้รับบริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีปริมาณน้ำประปาเพียงพอต่อความต้องการของโครงการและประชาชนโดยรอบโครงการ

### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

- ระยะปรับปรุงโครงการ โครงการทำการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งสามารถให้บริการต่อความต้องการของโครงการได้อย่างพอเพียง

- ระยะดำเนินการ โครงการทำการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพญา (ชั้นพิเศษ) มาถึงถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาด 150.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1

ถึง และถึงเก็บน้ำบนอาคาร (ถึงสำเร็จรูป) ขนาด 5.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 10 ถึง ซึ่งรวมปริมาณการสำรองน้ำใช้ในโครงการทั้งหมด 200.00 ลูกบาศก์เมตร เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำประมาณ 90.54 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งมีความเพียงพอต่อความต้องการของโครงการ

### (3) การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเมืองพญาในการจัดเก็บมูลฝอยบริเวณโครงการ โดยจัดเก็บมูลฝอยวันเว้นวัน สำหรับโครงการ ได้จัดให้มีห้องพักรวมมูลฝอยภายในโครงการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพญา

#### แนวทางเลือก

- ระยะปรับปรุงโครงการ โครงการดำเนินการจัดภาชนะเพื่อรองรับมูลฝอยแบบมีฝาปิด และวัสดุรองฐานภาชนะ พร้อมทั้งรณรงค์ให้คนงานก่อสร้างมีการคัดแยกมูลฝอยก่อนนำไปทิ้ง ส่วนเศษวัสดุจากก่อสร้างมีการกองแยกระหว่างเศษวัสดุที่สามารถนำกลับไปใช้ใหม่ วัสดุรีไซเคิล เศษวัสดุ หรือขายให้แก่ผู้รับซื้อของเก่า สำหรับวัสดุที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้จะเก็บรวบรวมไว้รอการเก็บขนของเมืองพญากำจัดต่อไป

- ระยะดำเนินการ โครงการจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยแยกเป็นถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยทั่วไป ถังมูลฝอยรีไซเคิล และถังมูลฝอยอันตราย โดยไม่รวมมูลฝอยทุกประเภทไว้ในถังเดียวกัน

#### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

- ระยะปรับปรุงโครงการ เนื่องจากมีการจัดเก็บมูลฝอยในภาชนะรองรับมิดชิด และสะดวกต่อการเก็บขนทำให้ไม่มีมูลฝอยตกค้างในพื้นที่ และเลือกให้หน่วยงานท้องถิ่นเข้ามาเก็บขนแทนการเผา จึงเป็นการลดผลกระทบด้านมลพิษทางอากาศ กลิ่นเหม็นจากการเผา และลดปริมาณมูลฝอยตกค้างในพื้นที่โครงการ

- ระยะดำเนินการ เนื่องจากมีการจัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักรวบรวมไว้ยังห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น แล้วนำมารวบรวมไว้ในห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการ โดยมีการแยกเป็น ส่วนมูลฝอยเปียก ส่วนมูลฝอยรีไซเคิล ส่วนมูลฝอยทั่วไป และส่วนมูลฝอยอันตราย ซึ่งมีความสะดวกในการเก็บขน โดยทางเมืองพญาเข้ามาเก็บขนวันเว้นวัน จึงลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้าง และมูลฝอยบางส่วนสามารถนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ได้ จึงเป็นการลดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้อีกทางหนึ่ง

### (4) การระบายน้ำ

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเมืองพญา

#### แนวทางเลือก

- ระยะปรับปรุงโครงการ โครงการได้ทำการควบคุมการระบายน้ำ โดยได้จัดทำท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร โดยรอบบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่อควบคุมและรองรับน้ำหลากในช่วงฝนตกออกจากพื้นที่โครงการและระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยจะมีบ่อดักมูลฝอยพร้อมตะแกรงก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการ และจัดให้มีบ่อดักน้ำของโครงการ เพื่อให้เกิดการตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกนอกโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำของเมืองพญาต่อไป

- ระยะดำเนินการ โครงการเลือกที่จะจัดให้มีท่อระบายน้ำฝนและระบายน้ำเสีย โดยก่อนพัฒนาโครงการ มีระยะเวลาการรวมตัวของน้ำ ( $T_c$ ) เท่ากับ 15.30 นาที มีค่า  $Q$  ก่อนพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.019 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังพัฒนาโครงการมีระยะเวลาการรวมตัวของน้ำ ( $T_c$ ) เท่ากับ 4.72 นาที และมีค่า  $Q$  หลังพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.055 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โครงการมีปริมาณน้ำที่ต้องหน่วง 3 ชั่วโมงแรกมีปริมาณ 33.27 ลูกบาศก์เมตร โครงการกำหนดหน่วงน้ำไว้ในท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาวรวม 130 เมตร ซึ่งสามารถรองรับน้ำฝนได้ 36.74 ลูกบาศก์เมตร และบ่อดักน้ำ จำนวน 18 บ่อ ขนาด  $0.80 \times 0.80 \times 1.00$  เมตร สามารถรองรับน้ำฝนได้ 11.52 ลูกบาศก์เมตร รวม

ปริมาตรการกักเก็บน้ำ เท่ากับ 48.26 ลูกบาศก์เมตร โดยคิดความสามารถในการกักเก็บน้ำที่ร้อยละ 60 เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม ดังนั้นท่อระบายน้ำและบ่อกักน้ำของโครงการสามารถกักเก็บน้ำได้ทั้งหมด 28.95 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นจึงเหลือน้ำส่วนเกิน 4.32 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการมีการก่อสร้างบ่อกักเก็บน้ำ 1 บ่อ ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร ไว้รองรับปริมาณน้ำดังกล่าวแล้ว

#### ความสอดคล้องและเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

- ระยะปรับปรุงโครงการ ทางโครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดรางระบายน้ำชั่วคราว และบ่อดักตะกอนดินในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทุกๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของดินตะกอน

- ระยะดำเนินการ ทางโครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดท่อระบายน้ำเสีย และท่อระบายน้ำฝน เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของตะกอน/ดินตะกอน จึงมีผลกระทบด้านการระบายน้ำในพื้นที่โครงการ และพื้นที่โดยรอบโครงการน้อยมาก

#### 5) ความสอดคล้องกับผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 โครงการตั้งอยู่ในที่ดินหมายเลข พ-4 กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น จากรายละเอียดข้างต้น พบว่า โครงการตั้งอยู่ที่ซอยพญา 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยดำเนินการเป็นโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการสอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 สำหรับโครงการเป็นโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ราบมีความลาดชันน้อยกว่าร้อยละ 20 (กำหนดความลาดชันไม่ถึงร้อยละ 35) มีระยะห่างจากชายหาดพญาประมาณ 200 เมตร (กำหนดมากกว่า 100 เมตร) และอาคารมีขนาดความสูง 22.90 เมตร (กำหนดวัดความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) โดยการดำเนินโครงการสอดคล้องต่อประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563

#### 2. ทางเลือกการออกแบบ

เนื่องจากโครงการเป็นอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีความประสงค์จะเปลี่ยนประเภทอาคารพักอาศัยรวมมาเป็นอาคารประเภทโรงแรม โดยได้มีการเปลี่ยนรูปแบบและลักษณะของอาคาร ทั้งนี้โครงการได้ประเมินทางเลือกในการออกแบบโครงการ เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อพื้นที่โดยรอบ รวมทั้งการจัดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการให้มีความเหมาะสมกับพื้นที่ โดยมีแนวคิดในการพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การสัญจรรถยนต์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ มุมมองจากอาคาร มุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร แบ่งทางเลือกในการออกแบบ เป็น 3 ทางเลือกแสดงดังตารางที่ 1.3-1 และรูปที่ 1.3-1

ทั้งนี้ จากการพิจารณาแนวทางเลือกในการออกแบบโครงการ พบว่า ทางเลือกที่ 3 เป็นทางเลือกที่มีความเหมาะสม และก่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด

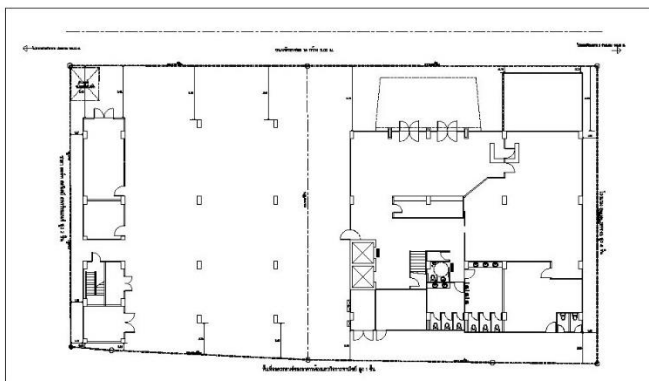


ตารางที่ 1.3-1 สรุปทางเลือกในการออกแบบโครงการ

ทางเลือกในการออกแบบ	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1. การสัญจรรถยนต์	ตอบสนอง (1)	ตอบสนองได้พอใช้ (2)	ตอบสนองได้พอใช้ (2)
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	ตอบสนอง (1)	ตอบสนองได้พอใช้ (2)	ตอบสนองได้ดี (3)
3. การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ ในโครงการ	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)
4. มุมมองจากอาคาร	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)
5. มุมมองจากภายนอกและความสูง อาคาร	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)	ตอบสนองได้ดี (3)
รวมคะแนน	(11)	(13)	(14)
สรุปทางเลือกในการออกแบบ	-	-	เหมาะสมมากที่สุด

หมายเหตุ : ระดับคะแนน มีเกณฑ์ ดังนี้

1 คือ ตอบสนอง 2 คือ ตอบสนองได้พอใช้ 3 คือ ตอบสนองได้ดี



รูปแบบทางเลือกที่ 1

**การสัญจรรถยนต์ :** ตอบสนอง เนื่องจากจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ และไม่มีการจัดให้มีที่จอดรถผู้พิการ

**พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว :** ตอบสนอง ไม่มีการจัดพื้นที่สีเขียว

**การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ :** ตอบสนองได้ดี

**รูปแบบอาคารวางตามรูปที่ดิน :** สามารถรับลมและแสงแดด ได้อย่างดี

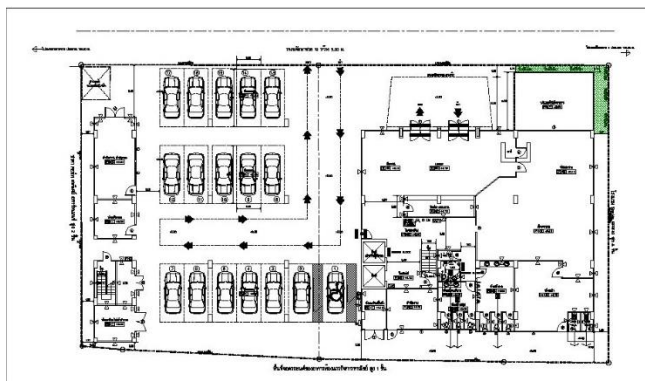
**มุมมองจากอาคาร :** ตอบสนองได้ดี การวางตัวของอาคารเปิดมุมมอง

**อาคารได้อย่างดี :** มีพื้นที่โล่ง กว้าง ด้านหน้าอาคาร

**มุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร :** ตอบสนองได้ดี

**แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร :** มีระยะร่นจากถนนภายในโครงการ

**และความสูงอาคารอยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย**



รูปแบบทางเลือกที่ 2

**การสัญจรรถยนต์ :** ตอบสนองได้พอใช้ เนื่องจากจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ มีที่จอดรถผู้พิการ สามารถเข้าใช้อาคารได้สะดวก จัดพื้นที่สำหรับจอดรถจักรยานยนต์ รถยนต์ และที่กักรถได้เหมาะสมกับการใช้งาน

**พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว :** ตอบสนองได้พอใช้ พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวไม่เพียงพอตามกฎหมายกำหนด

**การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ :** ตอบสนองได้ดี

**รูปแบบอาคารวางตามรูปที่ดิน :** สามารถรับลมและแสงแดด ได้อย่างดี

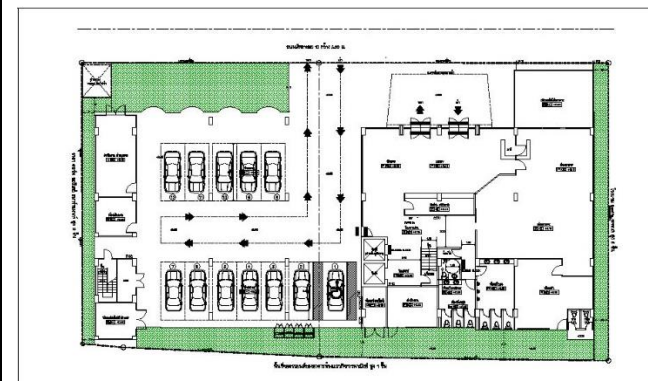
**มุมมองจากอาคาร :** ตอบสนองได้ดี การวางตัวของอาคารเปิดมุมมอง

**อาคารได้อย่างดี :** มีพื้นที่โล่ง กว้าง ด้านหน้าอาคาร

**มุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร :** ตอบสนองได้ดี

**แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร :** มีระยะร่นจากถนนภายในโครงการ

**และความสูงอาคารอยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย**



รูปแบบทางเลือกที่ 3

**การสัญจรรถยนต์ :** ตอบสนองได้พอใช้ เนื่องจากจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ มีที่จอดรถผู้พิการ สามารถเข้าใช้อาคารได้สะดวก จัดพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ และที่กักรถได้เหมาะสมกับการใช้งาน

**พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว :** ตอบสนองได้ดี พื้นที่ว่างเป็นไปตามกฎหมายกำหนด พื้นที่สีเขียวกระจายอยู่โดยรอบโครงการ

**การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ :** ตอบสนองได้ดี

**รูปแบบอาคารวางตามรูปที่ดิน :** สามารถรับลมและแสงแดด ได้อย่างดี

**มุมมองจากอาคาร :** ตอบสนองได้ดี การวางตัวของอาคารเปิด

**มุมมองอาคารได้อย่างดี :** มีพื้นที่โล่ง กว้าง ด้านหน้าอาคาร

**มุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร :** ตอบสนองได้ดี

**แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร :** มีระยะร่นจากถนนภายในโครงการ

**และความสูงอาคารอยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย**

รูปที่ 1.3-1 ทางเลือกในการออกแบบโครงการ

### 3. ทางเลือกด้านผลกระทบจากโครงการสู่ภายนอกและภายนอกสู่โครงการ

แนวทางเลือกในการดำเนินการที่นำมาพิจารณาผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกสู่โครงการ การส่งผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการ ได้แก่ ฝุ่นละออง เสียงและแรงสั่นสะเทือน การจราจร การป้องกันอัคคีภัย สุขทรียภาพและทัศนียภาพ แสดงดังตารางที่ 1.3-2 ดังนี้

ตารางที่ 1.3-2 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากโครงการสู่ภายนอกและภายนอกสู่โครงการ

ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบจากโครงการสู่ภายนอก	ผลกระทบจากภายนอกสู่โครงการ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
1. ฝุ่นละออง	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - เกิดฝุ่นละอองจากการปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง และฝุ่นผงซีเมนต์	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองที่เกิดจากรถยนต์สัญจรไป-มาบนถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - ฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ปรับปรุง จัดทำแนวเขตและ/หรือผ้าใบรอบบริเวณพื้นที่ปรับปรุง
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองจากรถยนต์ของผู้มาใช้บริการส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง	<u>ระยะดำเนินการ</u> - การฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองจากรถยนต์ที่สัญจรไป-มาบริเวณถนนที่ติดกับโครงการ	<u>ระยะดำเนินการ</u> - ดูแลรักษาความสะอาดถนนภายในโครงการ โดยฉีดล้างเป็นประจำสม่ำเสมอ - ปลุกไม้ยืนต้นเป็นแนวกำบังธรรมชาติ เพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง
2. เสียงและความสั่นสะเทือน	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - เสียงจากรถยนต์ของรถขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้า-ออกโครงการ ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - เสียงจากการสัญจรไป-มาบริเวณถนนที่ติดกับโครงการ	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - จำกัดความเร็วของรถขนส่งวัสดุก่อสร้างเมื่อเข้าสู่เขตชุมชน/พื้นที่โครงการให้มีความเร็วไม่เกิน 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง
	<u>ระยะดำเนินการ</u> เสียงจากรถยนต์ของผู้มาใช้บริการเข้า-ออกโครงการ ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง	<u>ระยะดำเนินการ</u> เสียงจากการสัญจรไป-มาบริเวณถนนที่ติดกับโครงการ	<u>ระยะดำเนินการ</u> - จำกัดความเร็วของรถขนส่งวัสดุก่อสร้างเมื่อเข้าสู่เขตชุมชน/พื้นที่โครงการให้มีความเร็วไม่เกิน 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง - ปลุกไม้ยืนต้นเป็นแนวกำบังธรรมชาติ เพื่อช่วยลดซับเสียงจากภายนอก

ตารางที่ 1.3-2 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากโครงการสุภายนอกและภายนอกโครงการ (ต่อ)

ผลกระทบ ด้านสิ่งแวดล้อม	ผลกระทบจากโครงการ สุภายนอก	ผลกระทบจากภายนอก โครงการ	มาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
3. การจราจร	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - การขนส่งวัสดุก่อสร้างจะใช้ถนน สาธารณะหน้าโครงการ เป็นหลัก อาจเกิดการจราจรติดขัดในช่วง ขนส่งวัสดุก่อสร้าง	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - ถนนสาธารณะหน้าโครงการ ในช่วงเวลาปกติการจราจร หนาแน่นน้อย	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรบน ถนนดังกล่าวขณะมีการขนส่ง วัสดุก่อสร้าง
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นจาก ผู้มาใช้บริการ แต่มีปริมาณที่น้อย มาก	<u>ระยะดำเนินการ</u> - การจราจรของถนนบริเวณ ด้านหน้าโครงการ มีสภาพ คล่องตัว สามารถสัญจรไป-มาได้ โดยสะดวก	<u>ระยะดำเนินการ</u> - จัดให้มีระบบจราจรที่มีความ ปลอดภัย โดยติดตั้งป้ายและ เครื่องหมายจราจรอย่างชัดเจน
4. การป้องกัน อัคคีภัย	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - อาจเกิดเหตุเพลิงไหม้จากการ กิจกรรมการปรับปรุง	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - ขอความอนุเคราะห์จากเมือง พญาใช้ระยะเวลาเดินทางมาถึง โครงการ ประมาณ 5 นาที ภายหลังจากที่ได้รับแจ้งเหตุ	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - มีถังดับเพลิงเคมีชนิดมือถืออยู่ ในบริเวณที่เห็นชัดเจนและ สะดวกใช้
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - เกิดจากการขัดข้องของระบบ ไฟฟ้าหรือกระแสไฟฟ้าลัดวงจร	<u>ระยะดำเนินการ</u> - ขอความอนุเคราะห์จากเมือง พญาใช้ระยะเวลาเดินทางมาถึง โครงการ ประมาณ 5 นาที ภายหลังจากที่ได้รับแจ้งเหตุ	<u>ระยะดำเนินการ</u> - จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด - จัดอบรมและฝึกซ้อมการ ป้องกันอัคคีภัยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. สุนทรียภาพ และ ทัศนียภาพ	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - กิจกรรมการปรับปรุงโครงการ บางบริเวณโดยเฉพาะด้านหน้า โครงการติดกับถนนสาธารณะ อาจทำให้เกิดทัศนียภาพไม่ เหมาะสม อาจเป็นทัศนียภาพ ต่อผู้สัญจรไป-มา	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - บริเวณโดยรอบโครงการเป็น โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และร้านค้า ซึ่ง เป็นทัศนียภาพปกติของสังคม เมืองทั่วไป	<u>ระยะปรับปรุงโครงการ</u> - จัดให้มีแนวกันและชิงช้าใบ รอบพื้นที่ปรับปรุงเพื่อป้องกัน ทัศนียภาพ
	<u>ระยะดำเนินการ</u> - โครงการเป็นประเภทโรงแรม สูง 8 ชั้น อาจบดบังมุมมองและ ทัศนียภาพต่อผู้พักอาศัย ข้างเคียง โครงการได้จัดให้มี พื้นที่สีเขียวบริเวณโดยรอบและ พื้นที่ว่างต่างๆ อย่างสวยงามซึ่ง ก่อให้เกิดความร่มรื่น ร่มเย็นแก่ ผู้พบเห็น	<u>ระยะดำเนินการ</u> - โครงการเป็นประเภทโรงแรม เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการ อยู่อาศัย จึงไม่ขัดต่อแผนผังการ ใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผัง การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562	<u>ระยะดำเนินการ</u> - จัดให้มีพื้นที่สีเขียวและคง รักษาสภาพไว้ให้ดี เพื่อ ทัศนียภาพที่ดีต่อโครงการ - เลือกสีของอาคารเป็นเอิร์ธโทน หรือสีที่เหมาะสมแทนการใช้ ประเภสสีแดงหรือสีส้มที่มีสีสัน สละดุดตา

<<กลับหน้าสารบัญ

## 1.4 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

จากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยรวมไปเป็นอาคารประเภทโรงแรม เมื่อพิจารณาประเภทของอาคาร จำนวนห้องพัก และขนาดพื้นที่อาคารรวม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง วันที่ 5 มกราคม 2567 “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ส่งผลให้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยบริษัท เดอะ สเต พญา จำกัด (ผู้ดำเนินโครงการ) ได้มอบหมายให้ บริษัท เอส ที เอส เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร และเสนอรายงานฯ ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี พิจารณาให้ความเห็นตามขั้นตอนต่อไป และโครงการจะดำเนินการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการและดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมภายหลังจากที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดชลบุรี เรียบร้อยแล้ว

<<กลับหน้าสารบัญ

## 1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ จะเสนอรายละเอียดของโครงการ และรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้เป็นแผนดำเนินงานสำหรับป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการมีโครงการทั้งในระยะปรับปรุงโครงการและระยะเปิดดำเนินโครงการ โดยมีขอบเขตการศึกษาตามแนวทางในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ฉบับเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2560 ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ครั้งที่ 2) พ.ศ. 2561 โดยมีขั้นตอนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ ดังนี้

### 1.5.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา มีวิธีการศึกษาในแต่ละขั้นตอนดังนี้

1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณที่ตั้งโครงการและภายในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

2) การศึกษารายละเอียดของโครงการ โดยคณะผู้ศึกษาจะศึกษารายละเอียดทั้งหมดจากเอกสารข้อมูลของโครงการ เพื่อตรวจสอบลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ แผนการดำเนินงาน กิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะเปิดดำเนินโครงการ โดยจะทำการศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

3) การศึกษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน รวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง หลังจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นแล้ว คณะผู้ศึกษาจะดำเนินการสำรวจ เก็บรวบรวมข้อมูลและรายละเอียดด้านต่างๆ ของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา 4 หัวข้อหลัก คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม

ทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยจะศึกษาสภาพความเป็นจริงในรายละเอียดต่าง ๆ พร้อมภาพถ่ายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ให้เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประกาศกำหนด

**4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม** การประเมินคาดการณ์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของโครงการที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 หัวข้อหลัก คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยนำรายละเอียดข้อมูลในข้อ 2) และข้อ 3) มาพิจารณาร่วมกัน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะดำเนินการ ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม

**5) การเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม** ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะดำเนินการจากการดำเนินการในข้อ 4) จะนำมาพิจารณาเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ในเชิงวิศวกรรม เศรษฐศาสตร์ สภาพของท้องถิ่นและความยากง่ายในการจัดการและเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างทันเหตุการณ์ และเพื่อตรวจสอบยืนยันประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม จึงได้เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเด็นที่สำคัญไว้ด้วย โดยระบุรายละเอียดดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ จุดเก็บตัวอย่าง ความถี่ของการเก็บตัวอย่าง และผู้รับผิดชอบรวมถึงงบประมาณในเบื้องต้น

**1.5.2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณที่ตั้งโครงการและภายในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ**

**1) พื้นที่โครงการ**

โครงการ The Stay Hotel (เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคาร) ดำเนินการโดย บริษัท เดอะ สเต พัทธา จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพญา ซอย 10 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันมีลักษณะเป็นอาคาร คสล. ความสูง 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 108 ห้อง ใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม มีความประสงค์ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารจากเดิม “เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม” เป็น “เพื่อใช้เป็นโรงแรม” เพื่อรองรับกับกิจกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่เมืองพญา จังหวัดชลบุรี จึงเป็นเหตุให้เจ้าของโครงการต้องการที่จะเปลี่ยนการใช้อาคารมาเป็นอาคารโรงแรม และปรับปรุงรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมายโรงแรม

**2) พื้นที่ศึกษาและโดยรอบ**

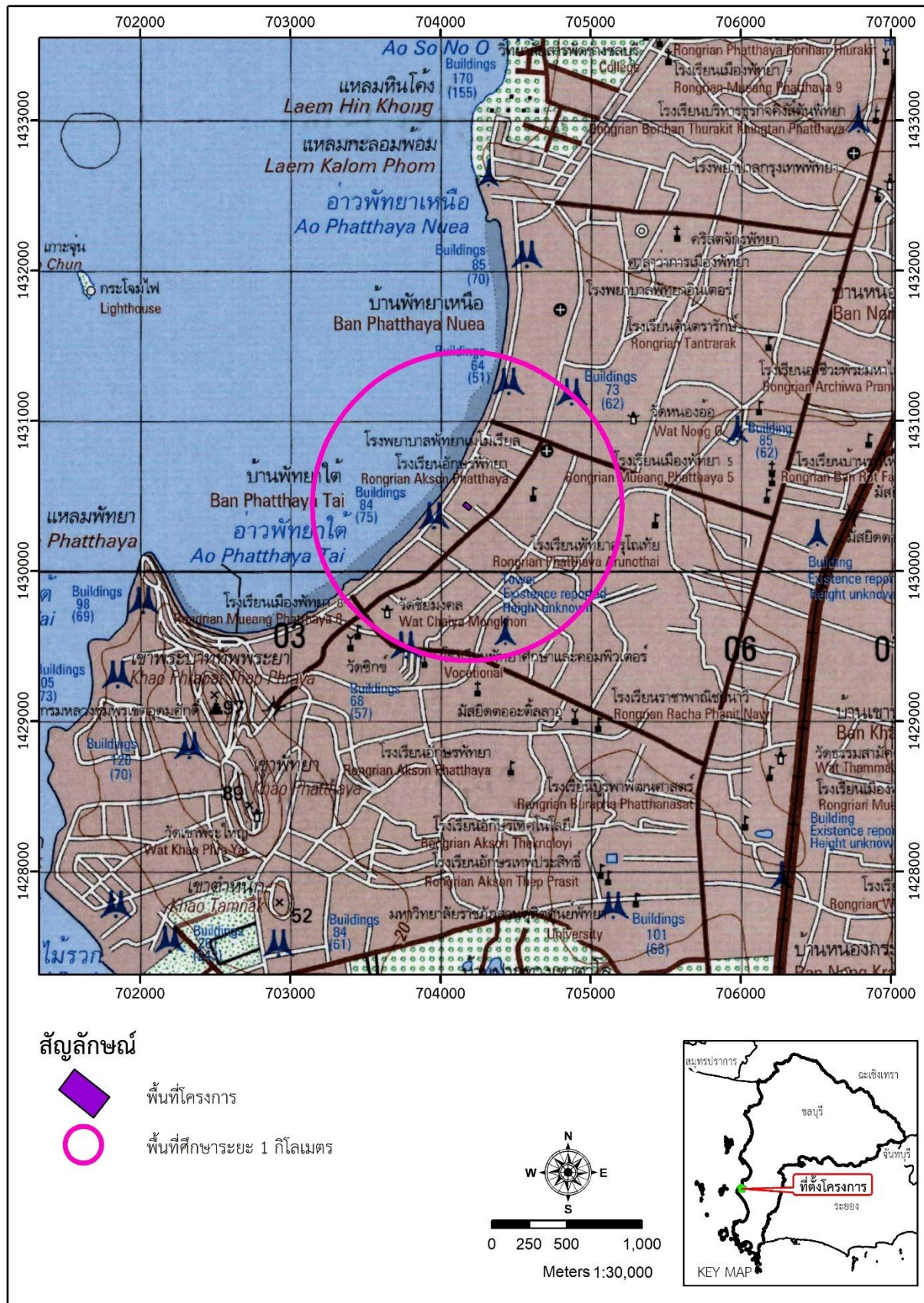
กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณที่ตั้งโครงการและภายในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ เพื่อใช้ในการประกอบแสดงที่ตั้งโครงการในบริเวณลักษณะภูมิประเทศจริง โดยอ้างอิงจากแผนที่ดินเพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง และนำไปใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในด้านต่างๆ และเป็นการแบ่งอาณาเขตให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษา ในการศึกษาด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน และในการศึกษาด้านอื่นๆ การสร้างเส้นรัศมีระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ เป็นเครื่องมือในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา เพื่อให้เกิดความถูกต้องของข้อมูลมากที่สุด ซึ่งจากการตรวจสอบ พบว่า พื้นที่ศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในพื้นที่ของเมืองพญา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดังแสดงในรูปที่ 1.5-1

1.5.3 ขั้นตอนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการจัดทำรายงานฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยใช้เวลาในการศึกษาประมาณ 4 เดือน แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 ขั้นตอนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ

กิจกรรมหลักในการจัดทำรายงานฯ	ช่วงเวลา															
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. การวางแผนการดำเนินงาน	—															
2. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม																
2.1 การศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ	—	—														
2.2 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและเก็บตัวอย่างภาคสนาม	—	—														
3. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน																
3.1 การเตรียมการ การประชาสัมพันธ์โครงการ	—															
3.2 การประชาสัมพันธ์				—												
3.3 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1						—										
3.4 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2										—						
3.5 การสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มพื้นที่อ่อนไหว/หน่วยงานราชการ/ผู้นำชุมชน						—				—						
4. การศึกษาสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน																
4.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.2 การสำรวจภาคสนาม				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																
5.1 ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ									—	—	—	—	—	—	—	—
5.2 ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ									—	—	—	—	—	—	—	—
5.3 คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์									—	—	—	—	—	—	—	—
5.4 คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต									—	—	—	—	—	—	—	—
6. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม																
6.1 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม													—	—	—	—
6.2 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													—	—	—	—





รูปที่ 1.5-1 แผนที่ตั้งโครงการและพื้นที่ศึกษาในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

<<กลับหน้าสารบัญ



## 1.6 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ระยะเวลาในการปรับปรุงโครงการภายหลังจากได้รับอนุญาต ประกอบด้วย 2 กิจกรรมหลัก คาดว่าจะใช้เวลาในการปรับปรุงอาคารโครงการประมาณ 3 เดือน แสดงดังตารางที่ 1.6-1

- 1) งานระบบสุขาภิบาล การก่อสร้างห้องพักรวมมูลฝอย และบ่อหน่วงน้ำฝน
- 2) งานสถาปัตยกรรมบริเวณโครงการ เพิ่มที่จอดรถยนต์ผู้พิการและคนชรา และรื้อฟื้นคอนกรีตบางส่วนรอบอาคารปรับเป็นพื้นที่สีเขียว และดัดแปลงห้องสำนักงานชั้นที่ 2 เป็นห้องปฐมพยาบาล

ตารางที่ 1.6-1 แผนงานและขั้นตอนการปรับปรุงอาคาร

รายการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)		
	1	2	3
1. งานระบบสุขาภิบาล			
2. งานสถาปัตยกรรม			

ที่มา: บริษัท เดอะ สเต พัทธา จำกัด, 2568

<<กลับหน้าสารบัญ