

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา ความสำคัญของโครงการ และวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

เมืองพัทยามีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่เนิน มีที่ราบน้อย ที่ราบสำคัญจะเป็นที่ตั้งของย่านพาณิชยกรรม และแหล่งการค้า ที่มีการพัฒนาในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะความเจริญทางด้านธุรกิจการท่องเที่ยว ธุรกิจด้านการบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งการพัฒนาทางด้านระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่รองรับการพัฒนาดังกล่าว ทำให้เกิดปัจจัยความต้องการที่พักอาศัย ดังนั้น บริษัท เอสพี.ริช โฮเทล จำกัด จึงมีแนวคิดและวางแผนที่จะพัฒนาที่ดิน โดยใช้ชื่อว่า โครงการ เดอะไฮฟ พัททยา โฮเทล (THE HIVE PATTAYA HOTEL) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” เป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น จำนวน 256 ห้อง (ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 8,601.48 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 7,700.16 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ 16,301.64 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ซึ่งหากพิจารณาในเชิงข้อกำหนดของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567) กำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 48 ที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

ดังนั้น บริษัท เอสพี.ริช โฮเทล จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้ บริษัท เอส.พี.เอส. คอนซัลติ้ง เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทที่ปรึกษา”) เป็นที่ปรึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เพื่อเสนอให้สำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาตามขั้นตอนต่อไป

1.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

1.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 ถนนพญาสาย 3 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น จำนวน 256 ห้อง (ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 8,601.48 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 7,700.16 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ 16,301.64 ตารางเมตร

1.2.2 เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ

1) บริเวณที่ตั้งพื้นที่โครงการอยู่ในเมืองพัทยา ซึ่งมีเส้นทางคมนาคมและโครงข่ายในการเข้าถึงโครงการโดยสะดวก และอยู่ในพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการมูลฝอย เป็นต้น โดยมีรายละเอียดความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนี้

- **ระบบไฟฟ้า** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา ซึ่งมีปริมาณไฟฟ้าสำรองเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยโครงการได้จัดตั้งเสารับไฟฟ้าไว้หน้าโครงการ แล้วเดินสายเข้าไปยังห้องไฟฟ้าบริเวณชั้นล่าง จากนั้นจึงแจกจ่ายไปยังส่วนต่าง ๆ ของโครงการ

- **ระบบน้ำประปา** พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงใช้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสามารถให้บริการกับโครงการได้ โดยติดตั้งรับน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) บริเวณด้านหน้าโครงการ

- **การจัดการมูลฝอย** พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา ซึ่งจะเข้ามาให้บริการเก็บขนมูลฝอยบริเวณที่พักมูลฝอยรวมของโครงการ ประกอบกับโครงการจัดให้มีที่พักมูลฝอยรวมภายในโครงการ จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้

- **ระบบบำบัดน้ำเสีย** เมืองพัทยาได้มีการจัดระบบบำบัดน้ำเสียรวม ครอบคลุมพื้นที่ให้บริการ ทั้งนี้ โครงการได้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process., A/S) จำนวน 2 ชุด มีประสิทธิภาพในการบำบัด ร้อยละ 91.30 - 92.31 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 หน้าโครงการ และเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาต่อไป

- **ระบบระบายน้ำ** ระบบท่อระบายน้ำของเมืองพัทยา เป็นระบบท่อระบายน้ำรวม เพื่อระบายลงแหล่งน้ำ ส่วนการระบายน้ำทิ้งจากโครงการภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 หน้าโครงการต่อไป โดยโครงการจัดให้มีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการระบายน้ำในพื้นที่ใกล้เคียง และท่อระบายน้ำสาธารณะที่บริเวณถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 ที่โครงการจะเชื่อมต่อท่อระบายน้ำนั้น สามารถรองรับการระบายน้ำของโครงการได้

2) บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในเมืองพัทยา โดยสามารถเข้าถึงแหล่งดังกล่าวได้สะดวก ซึ่งผู้พักอาศัยและนักท่องเที่ยวสามารถขับรถ หรือใช้บริการรถเช่า/รถโดยสารเพื่อเดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ ดังนี้

- **สถานที่ราชการ** ได้แก่ สถานีตำรวจภูธรบางละมุง ศาลว่าการเมืองพัทยา สถานีตำรวจภูธรเมืองพัทยา สำนักงานสรรพากรพื้นที่ชลบุรี 3 สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดชลบุรี (พัทยา) และสถานีดับเพลิงเมืองพัทยา เขตพัทยาใต้ เป็นต้น

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

- **แหล่งจับจ่ายใช้สอย** ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช คิงพาวเวอร์ เทอร์มินอล 21 พัทยา ตลาดน้ำ 4 ภาค ฮาร์เบอร์พัทยา โฮมโปร บิ๊กซี ตลาดโพธิสาร ตลาดเก่านาเกลือ และตลาดลานโพธิ์นาเกลือ เป็นต้น

- **สถานที่ท่องเที่ยว** ได้แก่ หาดจอมเทียน หาดพัทยา เขาพระตำหนัก (เขาพระบาท) วัดพระใหญ่สวนเฉลิมพระเกียรติ เมืองจำลอง พิพิธภัณฑ์ขวด พิพิธภัณฑ์ริบลิส์ ปราสาทไม้สัจธรรม สวนสนุก พัทยาปาร์ค โซว์คาบาเรต์ วัดสว่างฟ้าพุทธาราม หาดวงพระจันทร์ และหาดวงอำมาตย์

3) การเดินทางมายังพื้นที่โครงการมีความสะดวก เนื่องจากทางคมนาคมที่มายังเมืองพัทยา มีทางรถยนต์ รถไฟ รถตู้ รถโดยสารประจำทาง และเครื่องบิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **เดินทางด้วยรถยนต์** การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จากกรุงเทพมหานครจะใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3) ผ่านอำเภอศรีราชา อำเภอบางละมุง หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ผ่านอำเภอบางปะกง เข้าสู่อำเภอบางละมุง และเข้าสู่เมืองพัทยา จากนั้นใช้เส้นทางถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าสี่แยกจนถึงแยกถนนพัทยากลาง ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพัทยากลาง ขับตรงไปประมาณ 955 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพัทยาสาย 3 แล้วขับตรงไปประมาณ 475 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 ขับตรงไปอีกประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- **เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง** จากสถานีขนส่งสายตะวันออก (เอกมัย) ไปยังสถานีขนส่งพัทยา ตั้งอยู่บนถนนพัทยาเหนือ ออกเดินทางทุก 30 นาที ทุกวัน ให้บริการตั้งแต่เวลา 05.00 น. ถึง 22.00 น. และจากสถานีขนส่งสายเหนือ (หมอชิต) ไปยังสถานีขนส่งพัทยา ตั้งอยู่บนถนนพัทยาเหนือออกเดินทางทุก 30 นาที ทุกวัน ให้บริการตั้งแต่เวลา 05.00 ถึง 19.00 น. เมื่อไปถึงพัทยาแล้ว สามารถเรียกใช้บริการรถสองแถว และรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังที่ต่าง ๆ ได้

- **เดินทางด้วยรถไฟ** รถไฟบริการวันละ 1 เที่ยว วิ่งจากสถานีหัวลำโพงไปยังพัทยา ออกเดินทางจากสถานีหัวลำโพง กรุงเทพมหานคร ทุกวัน เวลา 7.00 น. ถึงพัทยา เวลา 10.25 น. เมื่อไปถึงพัทยาแล้ว สามารถเรียกใช้บริการรถสองแถว และรถจักรยานยนต์รับจ้างไปยังที่ต่าง ๆ ได้ ซึ่งรถสองแถวจะมีวิ่งตลอดทั้งวัน โดยวิ่งตามเส้นทางหลัก คือ เลียบชายหาดพัทยา แล้ววนเข้าถนนพัทยาสาย 2 และแบบวิ่งไม่จำกัดเส้นทางแล้วแต่ผู้โดยสารจ้างเหมาคันไปตามจุดต่าง ๆ ซึ่งจะมีจอดอยู่ตามสถานที่สำคัญๆ และตามแยกต่าง ๆ

- **เดินทางด้วยเครื่องบิน** การเดินทางด้วยเครื่องบิน มาลงท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา จากนั้นเช่ารถยนต์หรือโดยสารรถประจำทางมายังพื้นที่โครงการต่อไป

1.2.3 เหตุผลในการเลือกดำเนินโครงการเป็นโรงแรม

1) ความสอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงและประกาศต่าง ๆ

- ความสอดคล้องประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ซึ่งจากการตรวจสอบที่ดินโครงการ พบว่าโครงการอยู่ในที่ดินบริเวณ พ.- 4 เป็นที่ดินประเภทศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจกรรมอื่นๆ นอกจากข้อห้ามที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินโครงการเป็นการดำเนินการประกอบกิจการประเภทอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ไม่ขัดกับประกาศฉบับนี้

- ความสอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ กับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2563 พบว่า โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 และได้เป็นอาคารที่ระบุในข้อห้าม ดังนั้น การดำเนินการโครงการ จึงไม่ขัดกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

2) ความคุ้มค่าในการลงทุน

เนื่องจากเมืองพัทยา มีสถานที่ท่องเที่ยวที่สวยงามและน่าสนใจมากมาย สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวได้เป็นจำนวนไม่น้อยในแต่ละปี ทำให้มีความต้องการที่พักมากขึ้น และผู้พัฒนาโครงการคาดว่าจะมีความคุ้มค่าในการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารโรงแรม

3) การตอบสนองความต้องการของลูกค้า

นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ หรือคนไทย ผู้ที่ชื่นชอบการท่องเที่ยวหรือทำงานที่เมืองพัทยา ต้องการที่พักหรือสถานพักผ่อนในสถานที่อำนวยความสะดวกครบครัน การคมนาคมเข้าถึงสะดวก อยู่ใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่มีความเป็นส่วนตัว เหมาะแก่การพักผ่อนหรืออยู่อาศัยชั่วคราว และสามารถเดินทางไปท่องเที่ยวบริเวณโดยรอบได้สะดวก

จากเหตุผลที่กล่าวมาทั้งหมด พบว่า การดำเนินโครงการไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้สาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมืองพัทยา อยู่ใกล้ขีดธรรมชาติที่ได้เป็นส่วนตัว เหมาะแก่การเป็นที่พักอาศัย และสามารถพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น ดังนั้น บริษัท เอสพี.ริช โฮเทล จำกัด จึงได้เลือกดำเนินการในพื้นที่แห่งนี้

1.2.4 แนวทางในการเลือกรูปแบบอาคาร

การวางผังและออกแบบอาคาร โครงการมีแนวความคิดโดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์ แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ และแนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร โดยโครงการได้กำหนดแนวคิดและปัจจัยในการพิจารณาทางเลือกของโครงการออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1) **แนวทางที่ 1** ออกแบบเป็นอาคารโรงแรม 2 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้ (ดังแสดงในรูปที่ 1.2.4-1)

- แนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์

- ปัจจัยด้านบวก
- ทางเข้า-ออก มีทางเข้า-ออกเดียวจากถนนสาธารณะ บริเวณด้านหน้าของโครงการ ไม่มีถนนวิ่งภายในโครงการ เพื่อลดมลภาวะทางเสียง และฝุ่นควันจากถนน
 - จัดที่จอดรถไว้ชั้นใต้ดินในโครงการ และมีทางกลับรถสำหรับรถยนต์มีทางสัญจร
 - ผู้ใช้โครงการสามารถเข้าถึงที่จอดรถกับตัวอาคารได้ง่าย

- ปัจจัยด้านลบ
- เส้นทางสัญจรทางขึ้น-ลง สำหรับชั้นที่จอดรถต้องใช้ความระมัดระวัง ในการขับขึ้น โดยต้องเพิ่มสัญลักษณ์ไฟเตือน และกระจกโค้งเพิ่มมุมมองในการมองเห็น

การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว

- ปัจจัยด้านบวก
- จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย โครงการนี้มีถนนลงไปสู่ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ทำให้พื้นที่ระหว่างอาคาร สามารถใช้สอยประโยชน์ได้เยอะ เป็นพื้นที่สาธารณะ พื้นที่สีเขียวเยอะและเพียงพอต่อความต้องการ และสรวายน้ำอยู่บนอาคาร รวมถึงพื้นที่สีเขียวรอบอาคารของโครงการ สร้างทัศนียภาพที่ดีแก่โครงการได้ และให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้ งาน
- ปัจจัยด้านลบ
- ด้านหน้าอาคารห่างจากตัวถนนส่วนบุคคลทำให้มีพื้นที่ส่วนตัวและไม่ค่อยมีเสียงรบกวนจากถนนส่วนบุคคล

การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์

ปัจจัยด้านบวก

- การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักที่อยู่ทางด้านทิศใต้จะได้รับแสงธรรมชาติได้ดี พื้นที่สระว่ายน้ำส่วนกลางจะได้รับแสงของอาคารบางส่วน ทำให้ช่วยส่งเสริมการใช้งานพื้นที่ตรงนั้นได้ดี รวมไปถึงไม่มีถนนตัดผ่านกลางโครงการ

ปัจจัยด้านลบ

- เนื่องจากการจัดวางของตัวอาคาร ทำให้มีห้องพักบางส่วนเท่านั้นที่จะได้รับแสงธรรมชาติได้ดีตลอดเกือบทั้งวัน

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์

ปัจจัยด้านบวก

- ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ สู่ตะวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ โดยจัดวางอาคารไว้กลางพื้นที่ล้อมรอบด้วยพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวโดยรอบอาคาร ทำให้สามารถรับลมและระบายอากาศได้เต็มที่และทั่วถึง จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ค่อนข้างเยอะ ช่วยลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารได้ดี

ปัจจัยด้านลบ

- ห้องพักบางส่วนถูกจัดวางให้อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ทำให้อากาศภายในถ่ายเทได้ไม่มากเพราะลมพัดเข้า-ออกน้อย

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ

ปัจจัยด้านบวก

- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะทางด้านเหนือ ได้วางพื้นที่สีเขียวและพื้นที่โล่งไว้บริเวณนั้น เพื่อให้เกิดมุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี

ปัจจัยด้านลบ

- ด้านหน้าของโครงการติดกับถนนสาธารณะอาจจะมีเสียงรบกวนและมุมมองที่รู้สึกไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัว

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ

ปัจจัยด้านบวก

- มุมมองของผู้ใช้ในอาคาร สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ เพราะตัวอาคารจัดวางกลางพื้นที่ และรอบล้อมไปด้วยพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว มุมมองอาคารมองได้รอบทิศเนื่องจากมีช่องเปิดทุกด้านของอาคาร และด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง

ปัจจัยด้านลบ

- โครงการติดกับถนนสาธารณะทางทิศเหนือ อาจจะมีผลเสียในเรื่องของเสียงรบกวน และมุมมองที่รู้สึกไม่ค่อยเป็นส่วนตัวมากเท่าไร

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร

ปัจจัยด้านบวก

- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากที่ตั้งโครงการติดถนนสาธารณะฝั่งด้านหน้าของโครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี ส่วนมุมมองของผู้ใช้ในอาคาร สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ เพราะตัวอาคารจัดวางกลางพื้นที่ของโครงการ และรอบล้อมไปด้วยพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว และด้านหน้าโครงการ ไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย

ปัจจัยด้านลบ

- บริบทโดยรอบของโครงการติดกับอาคารรอบข้าง ทำให้ถูกบดบังทัศนียภาพ

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

สรุปแนวคิดทางเลือกที่ 1 ในการออกแบบโครงการ ได้คะแนนรวม 27 คะแนน

2) แนวทางที่ 2 ออกแบบเป็นอาคารซูโริงแรม 1 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้ (ดังแสดงในรูปที่ 1.2.4-1)

- แนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์

ปัจจัยด้านบวก

- ทางเข้า-ออก มีทางเข้า-ออกเดียวจากถนนสาธารณะ อยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ทำให้ไม่รบกวน
- พื้นที่จอดรถยนต์ภายในสะดวก และมีพื้นที่สำหรับกลับรถยนต์ภายใน

ปัจจัยด้านลบ

- มีที่จอดรถยนต์ภายในอาคารมีทางแยกภายในหลายจุด ต้องมีความระมัดระวังในการขับขี่ โดยต้องเพิ่มสัญลักษณ์ไฟเตือน และกระจกโค้ง เพิ่มมุมมองในการมองเห็น

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว

ปัจจัยด้านบวก

- จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย ส่วนพื้นที่สีเขียวจัดไว้โดยรอบพื้นที่ของโครงการ เพื่อให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้งานและทำให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น
- พื้นที่สีเขียวและสระว่ายน้ำอยู่บริเวณทางทิศตะวันตกของโครงการ ทำให้พื้นที่การใช้สอยเพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยด้านลบ

- จะมีเพียงห้องพักส่วนน้อยที่ได้รับมุมมองที่ดีจากวิวภายในโครงการ

การประเมิน

ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน

- แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์

ปัจจัยด้านบวก

- การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักประมาณ 50% ของทั้งโครงการได้รับแสงธรรมชาติทางด้านทิศใต้ สระว่ายน้ำจะได้รับแสงช่วงตอนบ่าย แต่ช่วงเช้าจะมีเงาของตัวอาคารบัง

- ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่ของสระว่ายน้ำส่วนกลางอาจได้รับผลกระทบจากแสงธรรมชาติในช่วงตอนบ่าย
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี คะแนนที่ได้ 2 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์**
- ปัจจัยด้านบวก - ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ สู่ตะวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติ การจัดวางตัวอาคารในรูปแบบนี้ห้องพักส่วนใหญ่รับการถ่ายของอากาศจากลมธรรมชาติอย่างทั่วถึง
- ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่ส่วนกลางสระว่ายน้ำอยู่ทางทิศตะวันออก อาจไม่ได้รับลมธรรมชาติ เพราะถูกตัวอาคารบังทิศทางลม
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี คะแนนที่ได้ 2 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ**
- ปัจจัยด้านบวก - แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร จัดพื้นที่สีเขียวของโครงการไว้ด้านหน้าที่ติดกับถนนสาธารณะหลัก และส่วนสระว่ายน้ำบางส่วนที่ติดกับด้านหน้าของโครงการ มุมมองภายนอกที่มองเข้ามาภายในโครงการอาจจะไม่ดีเท่าที่ควร
- ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่ส่วนด้านที่ไม่ได้ติดกับถนนสาธารณะ ก็ถูกอาคารรอบข้างบดบัง
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ**
- ปัจจัยด้านบวก - มุมมองของโครงการ อาคารที่อยู่ติดทางทิศตะวันออกและทิศตะวันตก ได้รับมุมมองที่ดีภายในโครงการมากกว่าอาคารที่ติดกับทิศอื่น และตัวอาคารทางทิศอื่นสามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวได้รอบของโครงการ
- ปัจจัยด้านลบ - ห้องพักที่ติดกับทิศตะวันตกและทิศใต้ของโครงการ ไม่สามารถได้มุมมองที่ดีเนื่องจากติดกับอาคารข้างเคียง
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร**
- ปัจจัยด้านบวก - แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากการสัญจรของถนนสาธารณะที่ติดกับพื้นที่โครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี แต่ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัวเท่าที่ควร ส่วนมุมมองของผู้ใช้ในอาคารสามารถมองเห็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ มุมมองอาคารส่วนทางด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย

- ปัจจัยด้านลบ - ตัวโครงการถูกอาคารรอบข้างบดบังทัศนียภาพบางส่วน
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน

สรุปแนวคิดทางเลือกที่ 2 ในการออกแบบโครงการ ได้คะแนนรวม 21 คะแนน

3) **แนวทางที่ 3** ออกแบบเป็นอาคารโรงแรม 1 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวคิดการออกแบบในประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้ (ดังแสดงในรูปที่ 1.2.4-1)

- **แนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์**
 - ปัจจัยด้านบวก - ทางเข้า-ออก มีทางเข้า-ออกเดียวจากถนนสาธารณะ อยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ทำให้ไม่รบกวน
 - จัดที่จอดรถไว้ชั้นใต้ดินในโครงการเป็นรูปตัว L และมีทางกลับรถสำหรับรถยนต์และที่จอดรถจักรยานยนต์
 - ปัจจัยด้านลบ - เส้นทางภายในอาคารเป็นแบบวิ่งสวน ต้องมีป้ายสัญญาณจราจรช่วยนำทาง และใช้ความระมัดระวังในการขับ
 - การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว**
 - ปัจจัยด้านบวก - จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย ส่วนพื้นที่สีเขียวจัดไว้โดยรอบพื้นที่ของโครงการ ทำให้ภูมิทัศน์โดยรอบดูร่มรื่น และเพื่อให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้งาน และทำให้พื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น
 - ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่สีเขียวบางส่วนอยู่ติดกับตัวอาคาร อาจทำให้เกิดการบดบังมุมมองจากภายในสู่ภายนอกและสรว่ายน้ำของโครงการถูกจัดอยู่ด้านหน้าของโครงการ ทำให้ห้องพักบางส่วนไม่ได้รับมุมมองที่ดี
 - การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์**
 - ปัจจัยด้านบวก - การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักที่อยู่ทางด้านทิศใต้จะได้รับแสงธรรมชาติได้ดี สร้างพื้นที่ที่ได้คุณภาพ และได้รับแสงธรรมชาติอย่างเพียงพอ
 - ปัจจัยด้านลบ - การจัดวางอาคารในรูปแบบนี้ ห้องพักที่อยู่ทิศเหนือจะไม่สามารถแสงแดดเท่าที่ควร
 - การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี คะแนนที่ได้ 2 คะแนน
- **แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์**
 - ปัจจัยด้านบวก - ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ สู่ตะวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติ จัดวางพื้นที่สีเขียวและสรว่ายน้ำไว้ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือช่วยลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารได้ดี

- ปัจจัยด้านลบ - ห้องพักบางส่วนถูกจัดวางให้อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ทำให้อากาศภายในถ่ายเทได้ไม่มากเพราะลมพัดเข้า-ออกน้อย
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี คะแนนที่ได้ 2 คะแนน
- แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ
- ปัจจัยด้านบวก - แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะทางด้านทิศเหนือ ได้วางสระว่ายน้ำและพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณนั้น เพื่อให้เกิดมุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี มีพื้นที่สีเขียวบางส่วนสามารถบังมุมมองจากภายนอกที่มองเข้ามา เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้ผู้อยู่อาศัยมากขึ้น
- ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะแค่ด้านหน้าของโครงการ อาจจะมีเสียงรบกวน
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี คะแนนที่ได้ 3 คะแนน
- แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ
- ปัจจัยด้านบวก - มุมมองของผู้ใช้ภายในอาคาร สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้บางส่วน เพราะการกำจัดการวางตัวอาคาร จะมีห้องพักบริเวณด้านหน้าโครงการที่ได้รับมุมมองที่ดี
- ปัจจัยด้านลบ - โครงการติดกับถนนสาธารณะ อาจจะมีผลเสียในเรื่องของเสียง และมุมมองห้องพักที่อยู่ด้านหลังของโครงการ มุมมองที่มองออกไปจะถูกบังด้วยตึกรอบข้าง
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน
- แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร
- ปัจจัยด้านบวก - แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากการสัญจรของถนนสาธารณะที่ติดกับพื้นที่โครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี แต่ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัวเท่าที่ควร ส่วนมุมมองของผู้ใช้ภายในอาคารสามารถมองเห็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ มุมมองอาคารส่วนทางด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย
- ปัจจัยด้านลบ - บริบทโดยรอบของโครงการติดกับอาคารรอบข้าง ทำให้ถูกบดบังทัศนียภาพ
- การประเมิน ตอบสนองการใช้งานได้ดี คะแนนที่ได้ 4 คะแนน
- สรุปแนวคิดทางเลือกที่ 3 ในการออกแบบโครงการ ได้คะแนนรวม 22 คะแนน

นอกจากนี้ ในการออกแบบโครงการได้คำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2564)

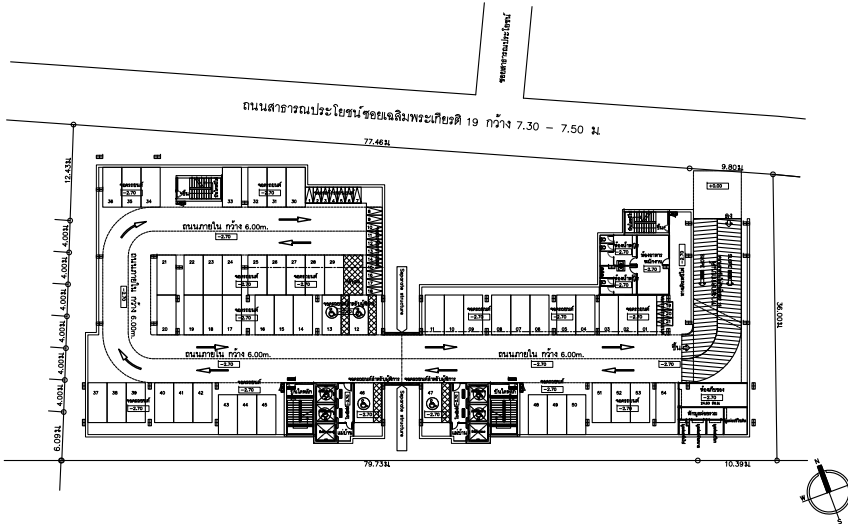
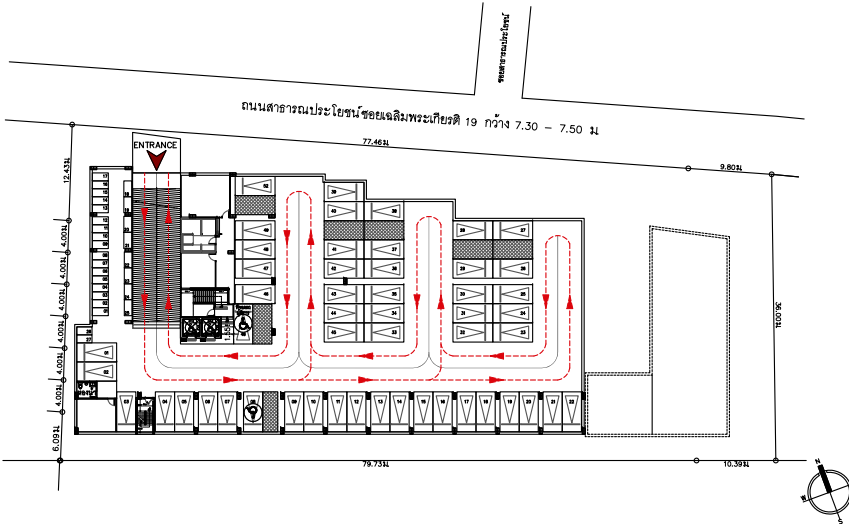
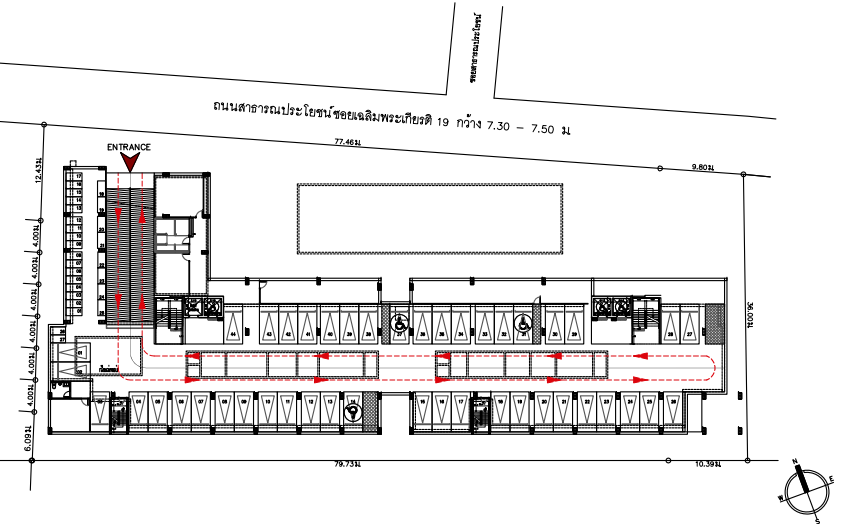
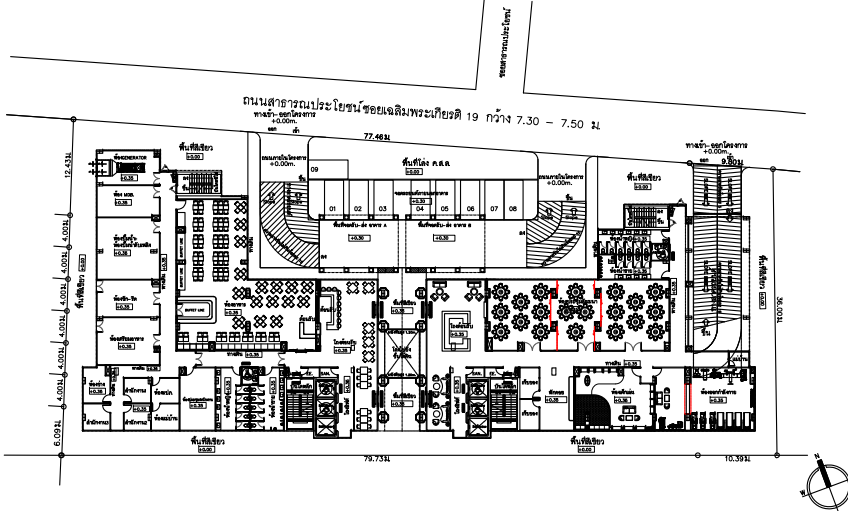
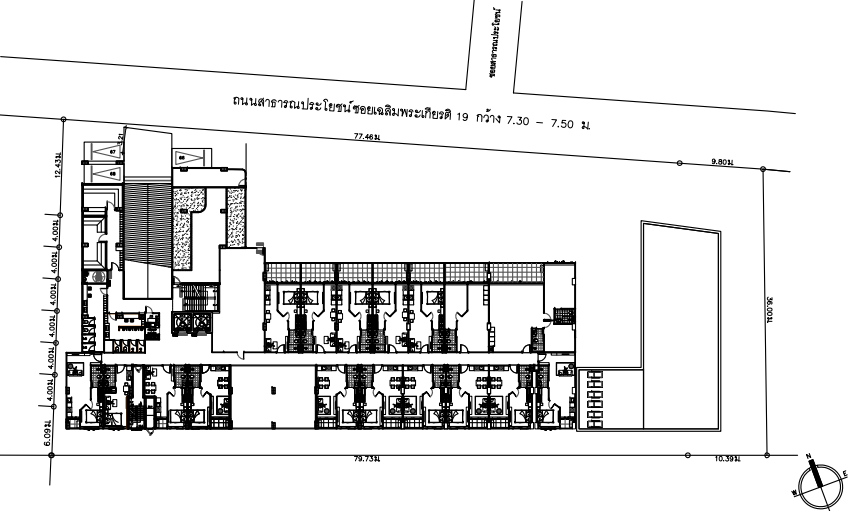
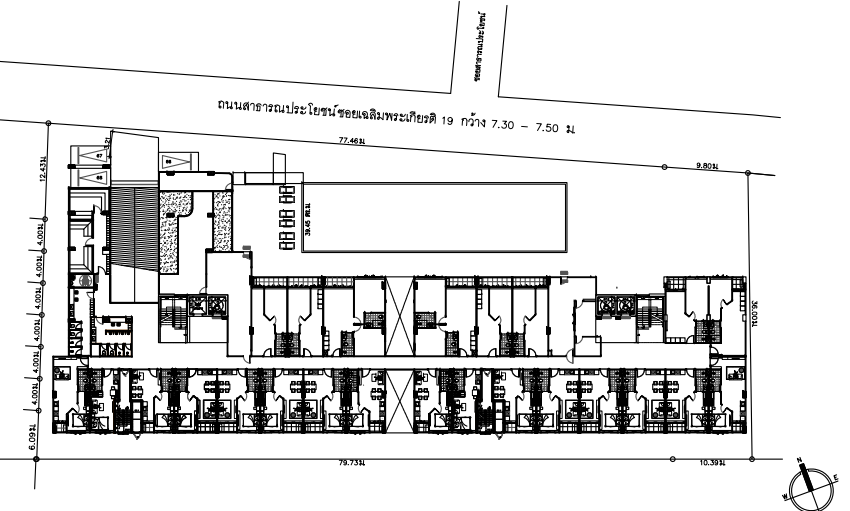
ทั้งนี้ จากการเปรียบเทียบทางเลือกในการดำเนินโครงการและการให้คะแนนทางเลือกโครงการพบว่า **แนวทางเลือกที่ 1** มีความเหมาะสมและเอื้อประโยชน์มากที่สุดต่อการอยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม เนื่องจากมีความสอดคล้องในด้านสภาพภูมิประเทศ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆ รวมถึงตอบสนองแนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์ แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ และแนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร ได้ดีกว่าทางเลือกอื่น โดยแสดงเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดปัจจัย และสัดส่วนการให้คะแนนแต่ละปัจจัยตามหลักวิชาการ พร้อมเหตุผลประกอบเกณฑ์การตัดสินใจดังแสดงในตารางที่ 1.2.4-1 ด้วยเหตุนี้ **โครงการจึงเลือกแนวทางเลือกที่ 1 และพัฒนาแบบต่อไป**

ตารางที่ 1.2.4-1 แสดงการให้คะแนนทางเลือกโครงการ

ลำดับ	เกณฑ์การพิจารณา	ค่าน้ำหนักคะแนนที่ได้รับ		
		ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
1	แนวความคิดเรื่องการสัญจรของรถยนต์	4	3	4
2	แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว	4	3	3
3	แนวความคิดเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	4	2	2
4	แนวความคิดเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	4	2	2
5	แนวความคิดเรื่องมุมมองภายนอกโครงการ	3	3	3
6	แนวความคิดเรื่องมุมมองภายในโครงการ	4	4	4
7	แนวความคิดเรื่องความสูงอาคาร	4	4	4
รวมคะแนน		27	21	22

หมายเหตุ : เกณฑ์การให้คะแนน

- 1 คะแนน = การตอบสนองได้ไม่ดี
- 2 คะแนน = การตอบสนองได้ค่อนข้างไม่ดี
- 3 คะแนน = การตอบสนองได้ค่อนข้างดี
- 4 คะแนน = การตอบสนองได้ดี

แนวความคิดในเรื่องการสัญจรของรถยนต์ 	แนวความคิดในเรื่องการสัญจรของรถยนต์ 	แนวความคิดในเรื่องการสัญจรของรถยนต์ 
ปัจจัยด้านบวก - ทางเข้าออก มีทางเข้า - ออกเดียวจากถนนสาธารณะ บริเวณด้านหน้าของโครงการ ไม่มีถนนวิ่งภายในโครงการ เพื่อลดมลภาวะทางเสียงและฝุ่นควันจากถนน - จัดที่จอดรถไว้ชั้นใต้ดินในโครงการ และมีทางลับรถสำหรับรถยนต์ มีทางสัญจร 2 ทาง - ผู้ใช้โครงการสามารถเข้าถึงที่จอดรถกับตัวอาคารได้ง่าย ปัจจัยด้านลบ - เส้นทางการสัญจรทางขึ้น-ลง สำหรับชั้นที่จอดรถต้องใช้ความระมัดระวัง ในการขับขึ้น โดยต้องเพิ่มสัญลักษณ์ไฟเตือน และกระจกโค้ง เพิ่มมุมมองในการมองเห็น	ปัจจัยด้านบวก - ทางเข้าออก มีทางเข้า - ออกเดียวจากถนนสาธารณะ อยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ทำให้ไม่รบกวน - พื้นที่จอดรถยนต์ภายในสะดวก และมีพื้นที่สำหรับกลับรถยนต์ภายใน ปัจจัยด้านลบ - มีที่จอดรถยนต์ภายในอาคารมีทางแยกภายในหลายจุด ต้องมีความระมัดระวังในการขับขึ้น โดยต้องเพิ่มสัญลักษณ์ไฟเตือน และกระจกโค้ง เพิ่มมุมมองในการมองเห็น	ปัจจัยด้านบวก - ทางเข้าออก มีทางเข้า - ออกเดียวจากถนนสาธารณะ อยู่บริเวณด้านหน้าของโครงการ ทำให้ไม่รบกวน - จัดที่จอดรถไว้ชั้นใต้ดินในโครงการ เป็นรูปตัว L และมีทางลับรถสำหรับรถยนต์ และที่จอดรถจักรยานยนต์ ปัจจัยด้านลบ - เส้นทาง ภายในอาคาร เป็นแบบวิ่งสวน ต้องมีป้ายสัญญาณจราจรช่วยนำทาง และใช้ความระมัดระวังในการขับขึ้น
แนวความคิดในเรื่องการจัดพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว	แนวความคิดในเรื่องการจัดพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว	แนวความคิดในเรื่องการจัดพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว
		
ปัจจัยด้านบวก - จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย โครงการนี้มีถนนลงไปสู่ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ทำให้พื้นที่ระหว่างอาคาร สามารถใช้สอยประโยชน์ได้เยอะ เป็นพื้นที่สาธารณะ LANDSCAPE เยอะและเพียงพอต่อความต้องการ และสะดวกนำรถเข้าอาคาร รวมถึงพื้นที่สีเขียวรอบอาคารของโครงการ สร้างทัศนียภาพที่ดีแก่โครงการได้ และให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้งาน ปัจจัยด้านลบ - ด้านหน้าอาคารห่างจากตัวถนนส่วนบุคคลทำให้มีพื้นที่ส่วนตัว และไม่ค่อยมีเสียงรบกวนจากถนนส่วนบุคคล	ปัจจัยด้านบวก - จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย ส่วนพื้นที่สีเขียวจัดไว้โดยรอบพื้นที่ของโครงการ เพื่อให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้งานและทำให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น - LANDSCAPE และสะดวกนำรถอยู่บริเวณทางทิศตะวันตกของโครงการ ทำให้มีพื้นที่การใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยด้านลบ - จะมีเพียงห้องพักส่วนน้อยที่ได้รับมุมมองที่ดี จากวิวภายในโครงการ	ปัจจัยด้านบวก - จัดให้มีพื้นที่ว่างตามกฎหมาย ส่วนพื้นที่สีเขียวจัดไว้โดยรอบพื้นที่ของโครงการ ทำให้ภูมิทัศน์โดยรอบดูร่มรื่น และเพื่อให้ผู้ใช้อาคารสะดวกกับการใช้งาน และทำให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น ปัจจัยด้านลบ - พื้นที่สีเขียวบางส่วนอยู่ติดกับตัวอาคาร อาจทำให้เกิดการบดบังมุมมองจากภายในสู่ภายนอก และสะดวกนำรถของโครงการถูกจัดอยู่ด้านหน้าของโครงการ ทำให้ห้องพักบางส่วนไม่ได้รับมุมมองที่ดี

รูปที่ 1.2.4-1 การประเมินทางเลือกรูปแบบโครงการ

Elite

Interiors And Architect

Elite Interiors And Architect Co., Part.
89/17 Moo.12, Sukhumvit Road, Nongprue, Banglamung, Chonburi, 20150

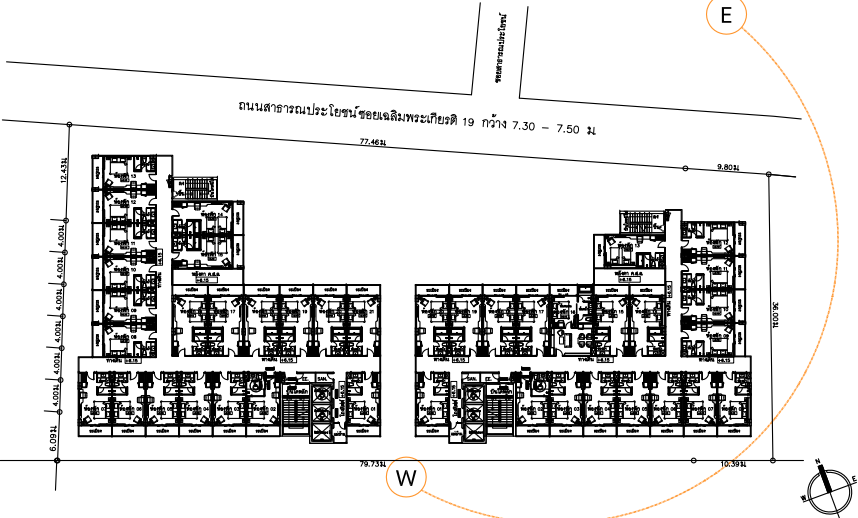
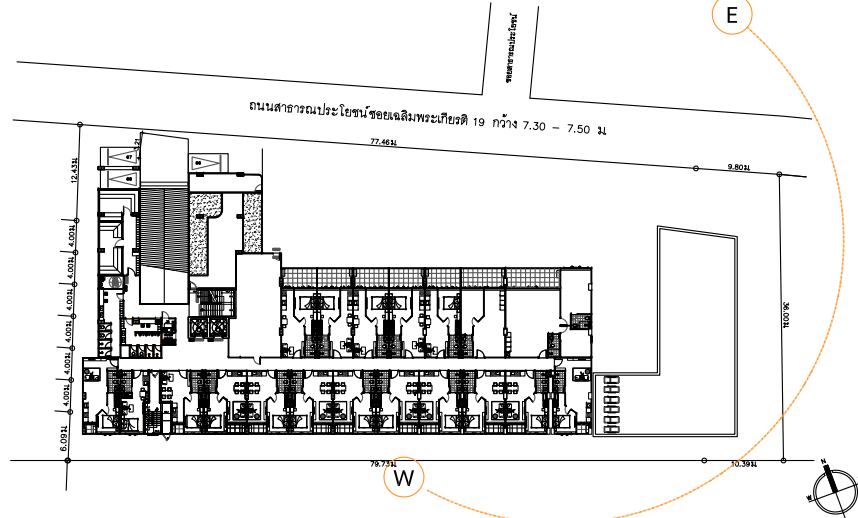
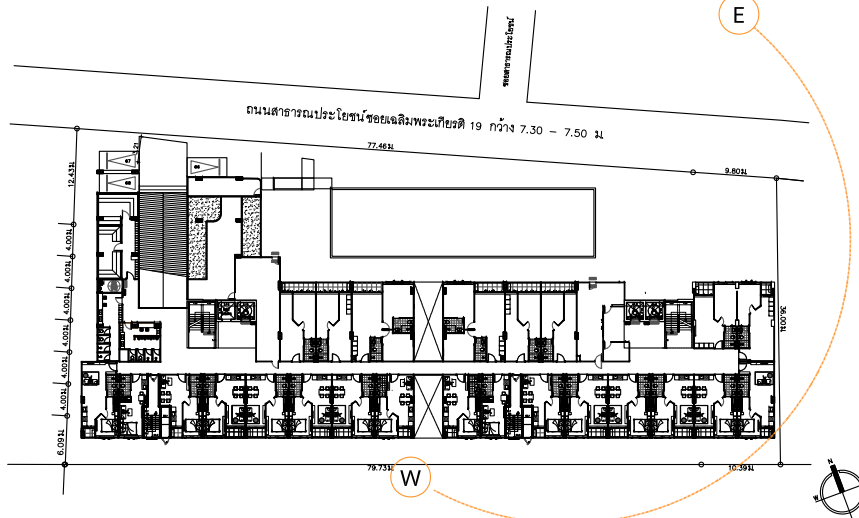
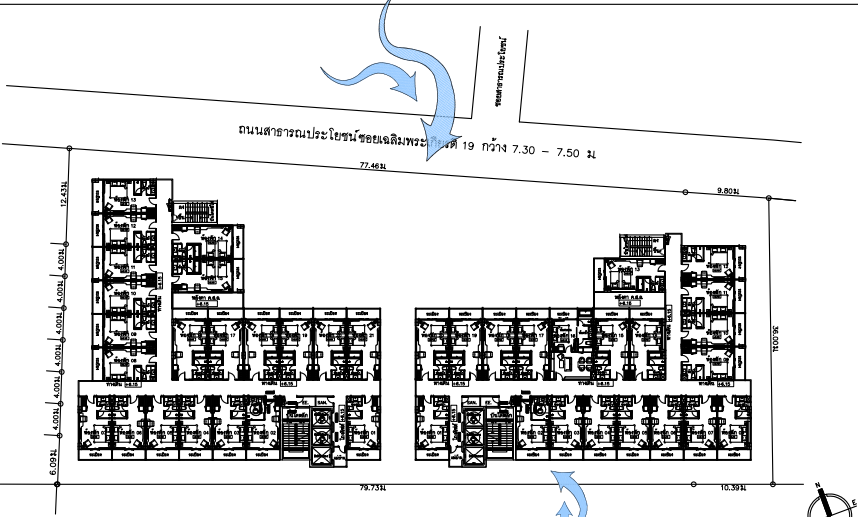
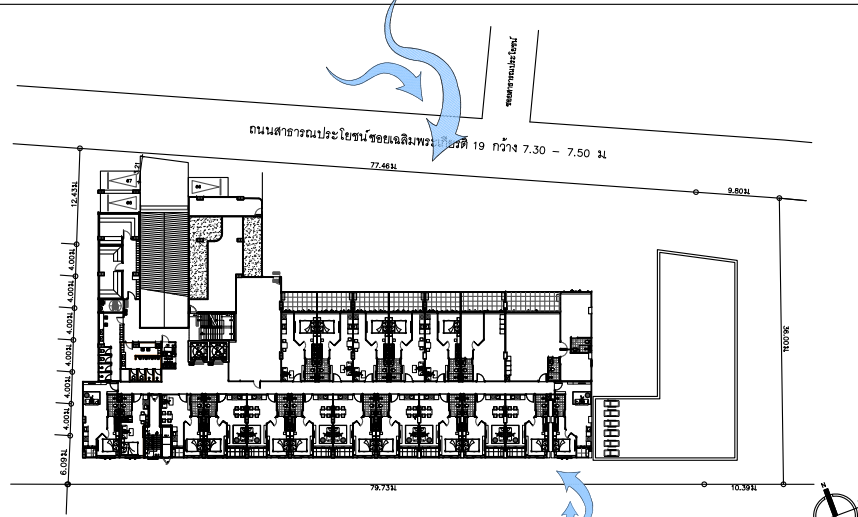
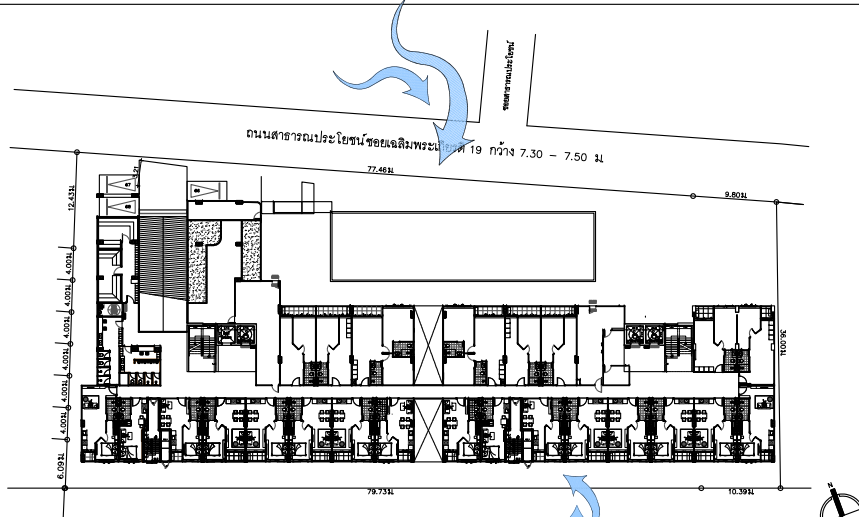
PROJECT : THE HIVE PATTAYA HOTEL เดอะไฮฟ พัทยา โฮเทล	ARCHITECTS : นายณฐา ดิษฐ์ ส.ศธ.2815 52 ม.1 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี
OWNER : บริษัท เอสพีวีซี โอเทล จำกัด 456 ม.10 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	STRUCTURAL ENGINEERS : นายวิวัฒน์ แสงศรี สย.9670 289/15 ถ.ราษฎร์พัฒนา แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
LOCATION : ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	SANITARY ENGINEER : นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

ELECTRICAL ENGINEERS : นายสุนทร จงเทพ สท.ก.2548 23/9 ม.11 ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี นายเดชา อ่อนแก้ว ภพ.50171	MECHANICAL ENGINEERS : นายปรเมศวร์ จันทร์โคตร สก.5054 19 ม.2 ต.เชิงใหม่ อ.โพธิ์ชัย จ.ร้อยเอ็ด
---	--

INTERIOR ARCHITECTS : นายฤทธิส ดงอนนท์ ส-สน.295 151/18 ม.9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	ENVIRONMENTAL ENGINEER : นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
--	---

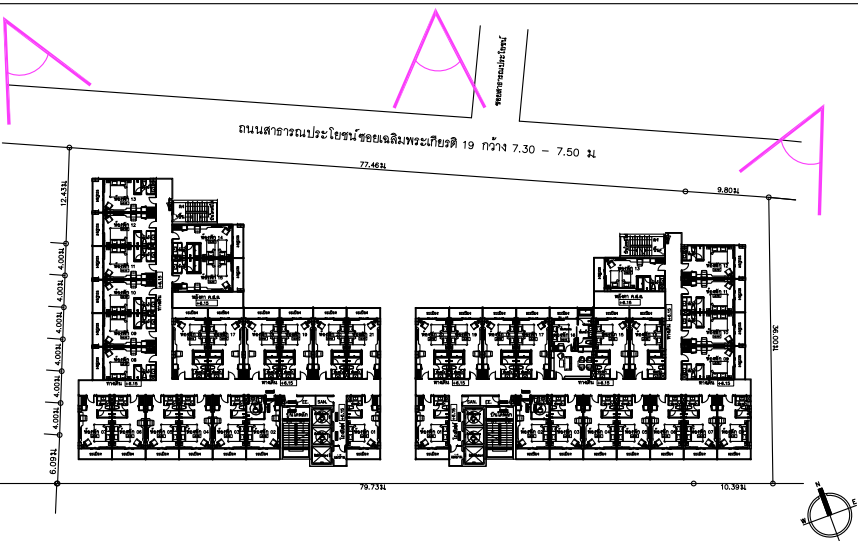
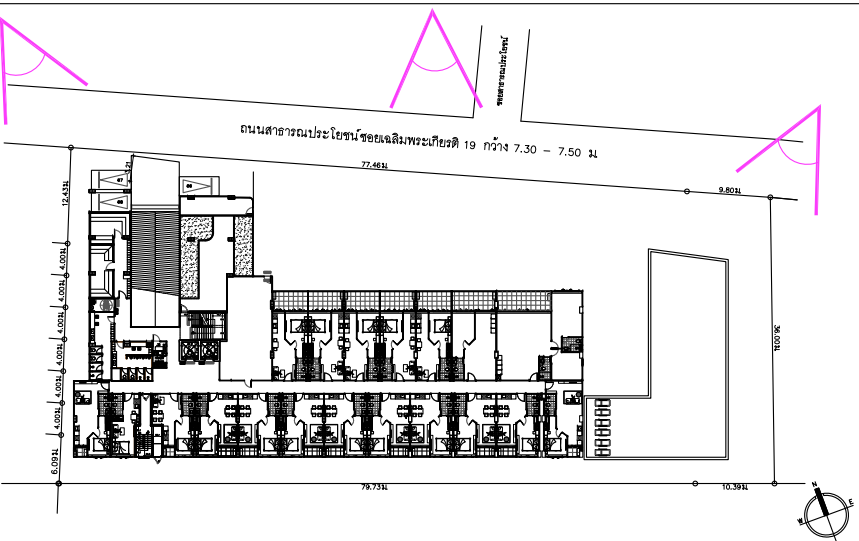
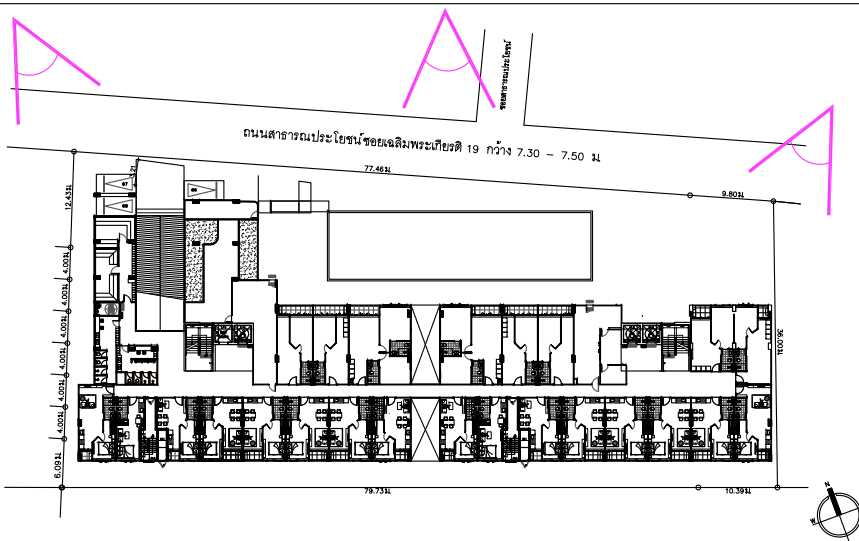
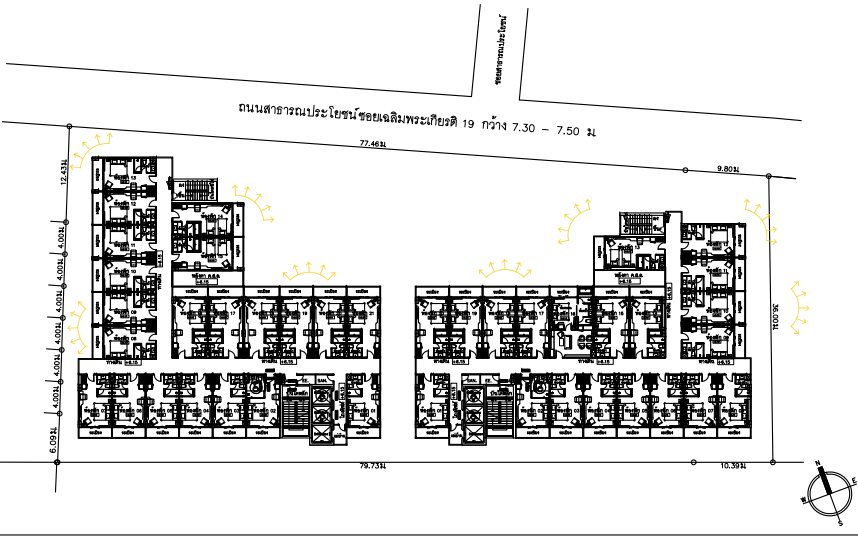
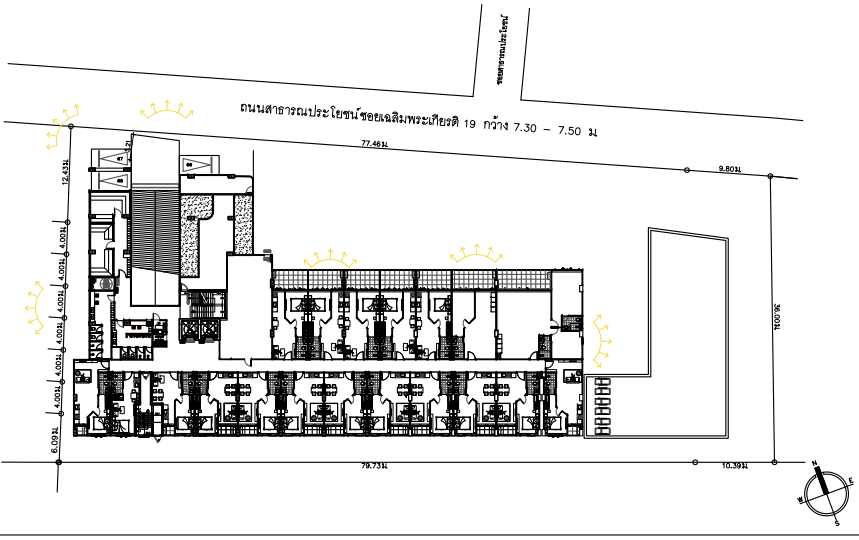
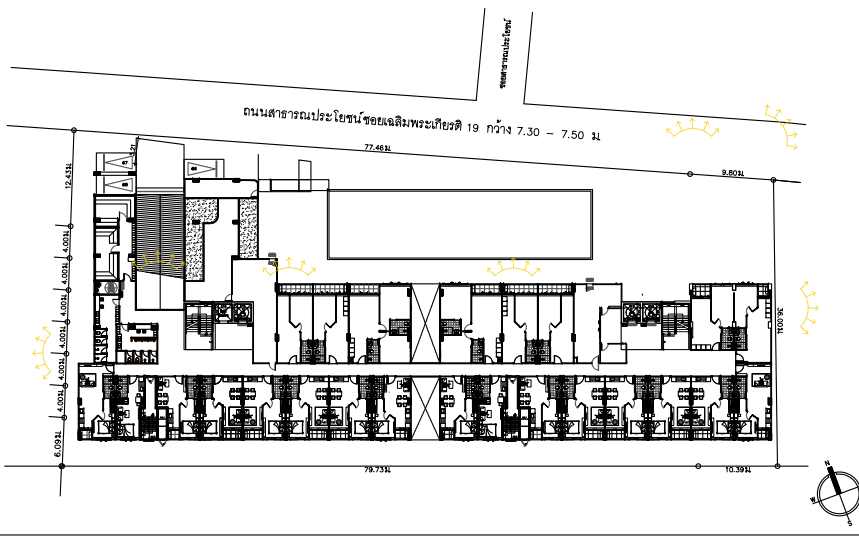
DATE : 00 / 00 / 2025	DRAWING TITLE : —
หมายเหตุ : ให้ระยะเวลาในแบบตามตัวเลขที่ระบุ ห้ามวัดจากแบบ ** แบบที่แสดงอยู่ในแผ่นนี้ ถือเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อีลิท อินทีเรียแอนด์อาร์คิเทค จำกัด และสถาปนิก/วิศวกร ที่ระบุไว้ข้างต้น ห้ามนำไปใช้ ทำซ้ำ คัดลอก ดัดแปลง แก้ไข โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ** ** ALL DESIGNS, DRAWINGS, PRINTS ARE THE PROPERTIES OF ELITE INTERIORS And Architect Co., Ltd AND ARCHITECTS/ENGINEERS. THE USE OF THESE IN WHOLE OR ANYPART IS SUBJECT TO ITS WRITTEN PERMISSION.**	

DRAWING No. A-00		SHEET No. 00/00	
---------------------	--	--------------------	--

แนวความคิดในเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 	แนวความคิดในเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 	แนวความคิดในเรื่องการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 
ปัจจัยด้านบวก – การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักที่อยู่ทางด้านทิศใต้จะได้รับแสงธรรมชาติได้ดี พื้นที่สระว่ายน้ำส่วนกลางจะได้รับเงาของอาคารบางส่วน ทำให้ช่วยส่งเสริมการใช้งานพื้นที่ตรงนั้นได้ดี รวมไปถึงไม่มีถนนตัดผ่านกลางโครงการ ปัจจัยด้านลบ – เนื่องจากการจัดวางของตัวอาคาร ทำให้มีห้องพักบางส่วนเท่านั้นที่จะได้รับแสงธรรมชาติได้ตลอดเกือบทั้งวัน	ปัจจัยด้านบวก – การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักประมาณ 50 % ของทั้งโครงการได้รับแสงธรรมชาติทางด้านทิศใต้สระว่ายน้ำจะได้รับแสงช่วงตอนบ่าย แต่ช่วงเช้าจะมีเงาของตัวอาคารบัง ปัจจัยด้านลบ – พื้นที่ของสระว่ายน้ำส่วนกลางอาจได้รับผลกระทบจากแสงธรรมชาติในช่วงตอนบ่าย	ปัจจัยด้านบวก – การจัดวางตัวอาคารของโครงการ ห้องพักที่อยู่ทางด้านทิศใต้จะได้รับแสงธรรมชาติได้ดี สร้างพื้นที่ที่ได้คุณภาพ และได้รับแสงธรรมชาติอย่างเพียงพอ ปัจจัยด้านลบ – การจัดวางอาคารในรูปแบบนี้ ห้องพักที่อยู่ทิศเหนือจะไม่ได้รับแสงแดดเท่าที่ควร
แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 	แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 	แนวความคิดในเรื่องการใช้ลมธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ 
ปัจจัยด้านบวก – ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ ลมพัดวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ธรรมชาติ ให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ โดยจัดวางอาคารไว้กลางพื้นที่ ล้อมรอบด้วยพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวโดยรอบอาคาร ทำให้สามารถรับลมและระบายอากาศได้ดีมีที่และทั่วถึง จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ค่อนข้างเยอะ ช่วยลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารได้ดี ปัจจัยด้านลบ – ห้องพักบางส่วนถูกจัดวางให้อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ทำให้อากาศภายในถ่ายเทได้ไม่มากเพราะลมพัดเข้า – ออกน้อย	ปัจจัยด้านบวก – ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ ลมพัดวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ธรรมชาติ ให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ โดยจัดวางตัวอาคารในรูปแบบนี้ห้องพักส่วนใหญ่รับการถ่ายของอากาศ จากลมธรรมชาติอย่างทั่วถึง ปัจจัยด้านลบ – พื้นที่ส่วนกลางสระว่ายน้ำ อยู่ทางทิศตะวันออก อาจไม่ได้รับลมธรรมชาติ เพราะถูกตัวอาคารบังทิศทางของลม	ปัจจัยด้านบวก – ลมประจำถิ่น พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ ลมพัดวันออกเฉียงเหนือ แนวความคิดในเรื่องการใช้ธรรมชาติ ให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ จัดวางพื้นที่สีเขียวและสระว่ายน้ำไว้ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ช่วยลดความร้อนเข้าสู่ตัวอาคารได้ดี ปัจจัยด้านลบ – ห้องพักบางส่วนถูกจัดวางให้อยู่ในบริเวณที่ไม่สามารถรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ทำให้อากาศภายในถ่ายเทได้ไม่มากเพราะลมพัดเข้า – ออกน้อย

รูปที่ 1.2.4-1 การประเมินทางเลือกรูปแบบโครงการ (ต่อ)

 Elite Interiors And Architect Co., Part. 89/17 Moo.12, Sukhumvit Road, Nongprue, Banglamung, Chonburi, 20150	PROJECT : THE HIVE PATTAYA HOTEL เดอะไฮฟ พัทยา โฮเทล OWNER : บริษัท เอสพีริช โฮเทล จำกัด 456 ม.10 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี LOCATION : ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	ARCHITECTS : นายณฐา สิงห์ศรี ส.ศก.2815 52 ม.1 ต.นาเกลือ อ.ดอนเจดีย์ จ.สุพรรณบุรี STRUCTURAL ENGINEERS : นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 289/15 ถ.ราษฎร์พัฒนา แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร SANITARY ENGINEER : นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	ELECTRICAL ENGINEERS : นายสุนทร จงเทพ สท.ก.2548 23/9 ม.11 ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี MECHANICAL ENGINEERS : นายปรเมศวร์ จันทร์โคตร สก.5054 19 ม.2 ต.เชียงใหม่ อ.โพธิ์ชัย จ.ร้อยเอ็ด	INTERIOR ARCHITECTS : นายฤทธิส คงอนนท์ ส-สน.295 151/18 ม.9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ENVIRONMENTAL ENGINEER : นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	DATE : 00 / 00 / 2025 หมายเหตุ : ให้เกียรติในแบบตามตัวเลขที่ระบุ ห้ามวัดจากแบบ ** แบบที่แสดงอยู่ในแผ่นนี้ ถือเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อีลิท อินทีเรียสแอนด์อาร์คิเทค จำกัด และสถาปนิก/วิศวกร ที่ระบุไว้ข้างต้น ห้ามนำไปใช้ ทำซ้ำ คัดลอก ดัดแปลง แก้ไข โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ** ** ALL DESIGNS, DRAWINGS, PRINTS ARE THE PROPERTIES OF ELITE INTERIORS And Architect Co., Ltd AND ARCHITECTS/ENGINEERS. THE USE OF THESE IN WHOLE OR ANYPART IS SUBJECT TO ITS WRITTEN PERMISSION.**	DRAWING TITLE : — SCALE : NOT TO SCALE DRAWING No. A-00 SHEET No. 00/00

แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ 	แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ 	แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ 
ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะทางด้านเหนือ ได้วางพื้นที่สีเขียวและ พื้นที่โล่งไว้บริเวณนั้น เพื่อให้เกิดมุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี ปัจจัยด้านลบ –ด้านหน้าของโครงการติดกับถนนสาธารณะอาจจะมียังมีเสียงรบกวนและมุมมองที่รู้สึกไม่ค่อยมีความเป็นส่วนตัว	ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร จัดพื้นที่สีเขียวของโครงการไว้ด้านหน้าติดกับถนนสาธารณะหลัก และส่วนสระว่ายน้ำบางส่วนที่ติดกับด้านหน้าของโครงการ มุมมองภายนอกที่มองเห็นเข้ามาภายใน โครงการอาจจะไม่เท่าที่ควร ปัจจัยด้านลบ –พื้นที่ส่วนด้านที่ไม่ได้ติดกับถนนสาธารณะ ก็ถูกอาคารรอบข้างบดบัง	ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกอาคาร พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะทางด้านทิศเหนือ ได้วางสระว่ายน้ำและพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณนั้น เพื่อให้เกิดมุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี มีพื้นที่สีเขียวบางส่วนสามารถบังมุมมองจากภายนอกที่มองเห็นเข้ามา เพิ่มความเป็นส่วนตัวให้ผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ปัจจัยด้านลบ –พื้นที่ของโครงการติดกับถนนสาธารณะแค่ด้านหน้าของโครงการ อาจจะมียังมีเสียงรบกวน
แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ  ปัจจัยด้านบวก –มุมมองของผู้ใช้ในอาคาร สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ เพราะตัวอาคารจัดวางกลางพื้นที่ และรอบล้อมไปด้วยพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว มุมมองอาคารมองได้รอบทิศเนื่องจากมีช่องเปิด ทุกด้านของอาคาร และด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ปัจจัยด้านลบ –โครงการติดกับถนนสาธารณะ ทางทิศเหนือ อาจจะมียังมีเสียงรบกวนและมุมมองที่รู้สึกไม่ค่อยเป็นส่วนตัวมากเท่าไร	แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ  ปัจจัยด้านบวก –มุมมองของโครงการ อาคารที่อยู่ติดทางทิศตะวันออกและทิศตะวันตก ได้รับมุมมองที่ดีภายในโครงการมากกว่าอาคารที่ติดกับทิศอื่น และตัวอาคารทางทิศอื่นสามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียวได้รอบของโครงการ ปัจจัยด้านลบ –ห้องพักที่ติดกับทิศตะวันตกและทิศใต้ของโครงการ ไม่สามารถได้มุมมองที่ดีเนื่องจากติดกับอาคารข้างเคียง	แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ  ปัจจัยด้านบวก –มุมมองของผู้ใช้ในอาคาร สามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้บางส่วน เพราะการกำกวมในการวางตัวอาคาร จะมีห้องพักบริเวณด้านหน้าโครงการที่ได้รับมุมมองที่ดี ปัจจัยด้านลบ –โครงการติดกับถนนสาธารณะ อาจจะมียังมีเสียงรบกวนและมุมมองที่รู้สึกไม่ค่อยเป็นส่วนตัวมากเท่าไร

รูปที่ 1.2.4-1 การประเมินทางเลือกรูปแบบโครงการ (ต่อ)



Elite Interiors And Architect Co., Part.

89/17 Moo.12, Sukhumvit Road, Nongprue, Banglamung, Chonburi, 20150

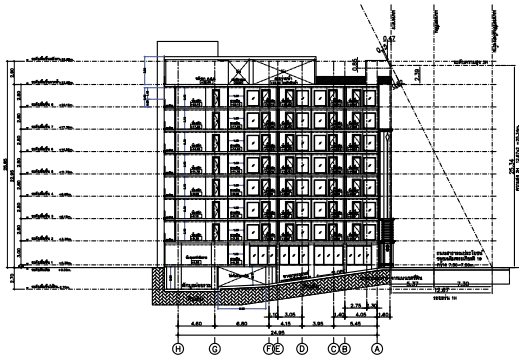
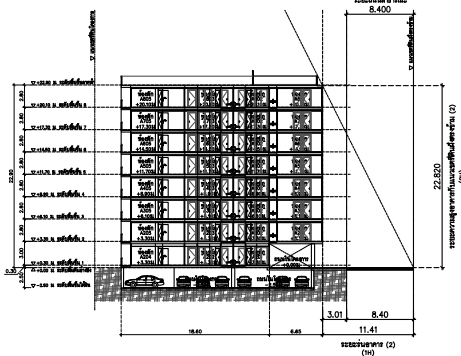
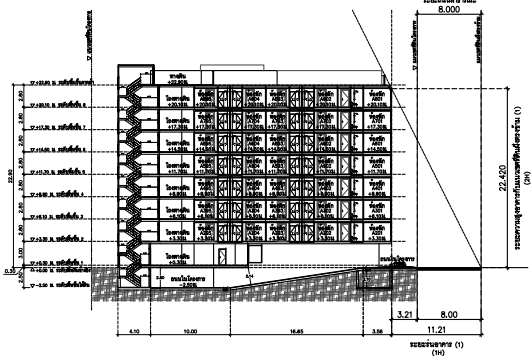
PROJECT :	ARCHITECTS :	ELECTRICAL ENGINEERS :	INTERIOR ARCHITECTS :
THE HIVE PATTAYA HOTEL	นายณฐา ดิษฐ์ ๕.๕๐.๒๕๖๕	นายสุเมธ จงพท ๕.๕๐.๒๕๖๕	นายณฐกร คงอนันต์ ๕.๕๐.๒๕๖๕
เดอะไฮฟ พัทยา โฮเทล	๕๒ ม.๑๑ ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	๒๕/๑ ม.๑๑ ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	๑๕/๑ ม.๑๑ ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี
OWNER :	STRUCTURAL ENGINEERS :	MECHANICAL ENGINEERS :	ENVIRONMENTAL ENGINEER :
บริษัท เอสพีวีซี โอเทล จำกัด	นายวิวัฒน์ แซ่หวี่ ๕.๕๐.๒๕๖๕	นายปรเมศวร์ จันทโรต ๕.๕๐.๒๕๖๕	นายวิวัฒน์ จตุรศิลป์ ๕.๕๐.๕๕๕
๔๕๖ ม.๑๐ ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	๒๕๑/๑๕ ต.บางพลีพัฒนา แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร	๑๐๕/๒๕๗ ต.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	๑๐๕/๒๕๗ ต.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
LOCATION :	SANITARY ENGINEER :		
ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	นายวิวัฒน์ จตุรศิลป์ ๕.๕๐.๕๕๕		
	๑๐๕/๒๕๗ ต.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร		

DATE : ๐๐ / ๐๐ / ๒๐๒๕

DRAWING TITLE :

SCALE : NOT TO SCALE

DRAWING No. A-00 SHEET No. ๐๐/๐๐

ความสูงอาคาร	ความสูงอาคาร	ความสูงอาคาร																																				
																																						
ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากการตั้งโครงการติดถนนสาธารณะ ฝั่งด้านหน้าของโครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี ส่วนมุมมองของผู้ใช้ในอาคารสามารถมองเห็นพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ เพราะตัวอาคารจัดวางกลางพื้นที่ของโครงการ และรอบล้อมไปด้วยพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว และด้านหน้าโครงการ ไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย ปัจจัยด้านลบ –บริบทโดยรอบของโครงการติดกับอาคารรอบข้าง ทำให้ถูกบดบังทัศนียภาพ	ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากการตั้งโครงการติดถนนสาธารณะ ที่ติดกับพื้นที่โครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี แต่ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัวเท่าที่ควร ส่วนมุมมองของผู้ใช้ในอาคารสามารถมองเห็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ มุมมองอาคารส่วนของด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย ปัจจัยด้านลบ –ตัวโครงการถูกอาคารรอบข้างบดบังทัศนียภาพบางส่วน	ปัจจัยด้านบวก –แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร เนื่องจากการตั้งโครงการติดถนนสาธารณะ ที่ติดกับพื้นที่โครงการ ทำให้มุมมองจากภายนอกสามารถมองเห็นเข้ามาในโครงการได้ดี แต่ทำให้ไม่มีความเป็นส่วนตัวเท่าที่ควร ส่วนมุมมองของผู้ใช้ในอาคารสามารถมองเห็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียวได้ทั่วทั้งโครงการ มุมมองอาคารส่วนของด้านหน้าโครงการไม่มีอาคารอื่นบังมุมมอง ส่วนความสูงของอาคารเป็นไปตามกฎหมาย ปัจจัยด้านลบ –บริบทโดยรอบของโครงการติดกับอาคารรอบข้าง ทำให้ถูกบดบังทัศนียภาพ																																				
ผลสรุปแนวความคิด	ผลสรุปแนวความคิด	ผลสรุปแนวความคิด																																				
แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 3																																				
<table><tr><td>รูปแบบการสัญจรของรถยนต์</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr></table>	รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน	รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน	รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	<table><tr><td>รูปแบบการสัญจรของรถยนต์</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr></table>	รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	<table><tr><td>รูปแบบการสัญจรของรถยนต์</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ</td><td>สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr><tr><td>รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร</td><td>ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน</td></tr></table>	รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน	รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน	รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน
รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบการสัญจรของรถยนต์	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบของพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบการใช้แสงธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี 2 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกโครงการ	สามารถตอบสนองการใช้งานได้ค่อนข้างดี 3 คะแนน																																					
รูปแบบแนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายในโครงการ	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
รูปแบบมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร	ตอบสนองการใช้งานได้ดี 4 คะแนน																																					
แนวความคิดที่ 1 รวม 23 คะแนน เลือกแนวความคิดนี้	แนวความคิดที่ 2 รวม 19 คะแนน ไม่ได้เลือกแนวความคิดนี้	แนวความคิดที่ 3 รวม 20 คะแนน ไม่ได้เลือกแนวความคิดนี้																																				
ดังนั้นจึงสรุปพิจารณา เลือกแบบที่ 1 ทำโครงการ																																						
*** หมายเหตุ : แนวคิดในการออกแบบได้คำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564	รูปที่ 1.2.4-1 การประเมินทางเลือกรูปแบบโครงการ (ต่อ)	<table><tr><td>เกณฑ์การให้คะแนน</td><td>การตอบสนอง</td><td>คะแนน</td><td>การตอบสนอง</td><td>คะแนน</td></tr><tr><td></td><td>ใช้งานได้ดี</td><td>1</td><td>ใช้งานได้ค่อนข้างดี</td><td>4</td></tr><tr><td></td><td>ใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี</td><td>2</td><td>ใช้งานได้ดี</td><td>5</td></tr><tr><td></td><td>ใช้งานได้พอสมควร</td><td>3</td><td></td><td></td></tr></table>	เกณฑ์การให้คะแนน	การตอบสนอง	คะแนน	การตอบสนอง	คะแนน		ใช้งานได้ดี	1	ใช้งานได้ค่อนข้างดี	4		ใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี	2	ใช้งานได้ดี	5		ใช้งานได้พอสมควร	3																		
เกณฑ์การให้คะแนน	การตอบสนอง	คะแนน	การตอบสนอง	คะแนน																																		
	ใช้งานได้ดี	1	ใช้งานได้ค่อนข้างดี	4																																		
	ใช้งานได้ค่อนข้างไม่ดี	2	ใช้งานได้ดี	5																																		
	ใช้งานได้พอสมควร	3																																				



Elite Interiors And Architect Co., Part.
89/17 Moo.12, Sukhumvit Road, Nongprue, Banglamung, Chonburi, 20150

PROJECT :	ARCHITECTS :
THE HIVE PATTAYA HOTEL เดอะไฮฟ์ พัทยา โฮเทล	นายณฐา ดิษฐ์ศิริ ส.ศก.2815 52 ม.1 ต.หาดสองแคว อ.ตรอน จ.อุดรธานี
OWNER :	STRUCTURAL ENGINEERS :
บริษัท เอสพีริช โฮเทล จำกัด 456 ม.10 ต.หนองเรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	นายวิวัฒน์ แสงศรี สย.9670 289/15 ถ.ราษฎร์พัฒนา แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
LOCATION :	SANITARY ENGINEER :
ต.หนองเรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

ELECTRICAL ENGINEERS :	INTERIOR ARCHITECTS :
นายสุนทร จงพท สท.ก.2548 23/9 ม.11 ต.ห้วยใหญ่ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	นายฤทธิกร คงอนันท์ ส-สน.295 151/18 ม.9 ต.หนองเรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี
นายเดชา อ่อนแก้ว ภ.พ.ก.50171	ENVIRONMENTAL ENGINEER :
	นายวิวัฒน์ อุดมศิลป์ สส.588 105/267 ถ.สายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
MECHANICAL ENGINEERS :	
นายปรเมศวร์ จันทร์โคตร สก.5054 19 ม.2 ต.เชียงใหม่ อ.โพธิ์ชัย จ.ร้อยเอ็ด	

DATE :	00 / 00 / 2025
หมายเหตุ :	ให้รายละเอียดในแบบตามตัวเลขที่ระบุ ห้ามวัดจากแบบ
	** แบบที่แสดงอยู่ในแนบนี้ ถือเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อีลิท อินทีเรียสแอนด์อาร์คิเทค จำกัด และสถาปนิก/วิศวกร ที่ระบุไว้ข้างต้น ห้ามนำไปใช้ ทำซ้ำ ดัดแปลง ตัดแปลง แก้ไข โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร **
	** ALL DESIGNS, DRAWINGS, PRINTS ARE THE PROPERTIES OF ELITE INTERIORS And Architect Co., Ltd AND ARCHITECTS/ENGINEERS. THE USE OF THESE IN WHOLE OR ANYPART IS SUBJECT TO ITS WRITTEN PERMISSION.**

DRAWING TITLE :	
—	
SCALE : NOT TO SCALE	
DRAWING No.	SHEET No.
A-00	00/00

1.2.5 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมและจากสภาพแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการ

แนวทางเลือกในการดำเนินการที่นำมาพิจารณา มีผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกโครงการส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในประเด็นหลัก ๆ ได้แก่ สิ่งแวดล้อมด้านคุณภาพอากาศ ด้านเสียง ด้านการพังทลายของดิน ด้านการใช้น้ำ ด้านแรงสั่นสะเทือน ด้านจราจร ด้านการจัดการมูลฝอย และด้านทัศนียภาพ (แสดงดังตารางที่ 1.2.5-1) สำหรับด้านอื่น ๆ ในการประเมินผลกระทบการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมและจากสภาพแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการ โครงการได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ดังแสดงรายละเอียดในบทที่ 5

ตารางที่ 1.2.5-1 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกต่อโครงการ (ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ
1.คุณภาพอากาศ	จากการประเมินความเข้มข้นของฝุ่นละอองที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างดังกล่าวข้างต้น พบว่า กิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการจะเกิดจากฝุ่นละออง (TSP) เท่ากับ 0.040 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร มีค่าไม่เกิน 0.33 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร และฝุ่นละอองขนาดเล็กกว่า 10 ไมครอน (PM₁₀) เท่ากับ 0.018 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร มีค่าไม่เกิน 0.12 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณฝุ่นละอองที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับค่ามาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไปนั้น พบว่า มีค่าไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) จึงคาดว่าจะการดำเนินโครงการระยะก่อสร้างจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านฝุ่นละอองในระดับต่ำและสามารถยอมรับได้ สำหรับมลพิษจากเครื่องจักรกลในระยะก่อสร้างโครงการ ส่วนมากจะเกิดจากการเผาไหม้ในเครื่องยนต์ของเครื่องจักรกลต่างๆ ซึ่งปล่อยคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) ออกไซด์ของไนโตรเจน (NO₂) ออกไซด์ของซัลเฟอร์ (SO₂) และสารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC)	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ในระยะรัศมี 100 เมตร ไม่มีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในระยะก่อสร้าง	จากการประเมินความเข้มข้นของฝุ่นละอองที่เกิดจากกิจกรรมในระยะดำเนินการดังกล่าวข้างต้น พบว่า กิจกรรมภายในพื้นที่โครงการจะเกิดจากฝุ่นละออง (TSP) เท่ากับ 0.0313 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร มีค่าไม่เกิน 0.33 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร และฝุ่นละอองขนาดเล็กกว่า 10 ไมครอน (PM₁₀) เท่ากับ 0.0165 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ค่าไม่เกิน 0.12 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณฝุ่นละอองที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับค่ามาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไปนั้น พบว่า มีค่าไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) จึงคาดว่าจะการดำเนินโครงการในระยะดำเนินการจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านฝุ่นละอองในระดับต่ำและสามารถยอมรับได้ สำหรับมลพิษทางอากาศที่เกิดขึ้นในระยะดำเนินการ ส่วนมากจะเกิดจากการจราจรภายในโครงการ ซึ่งมลสารทางอากาศที่เกิดขึ้นมาจากท่อไอเสียรถยนต์ของผู้พักอาศัย โดยเฉพาะเมื่อเกิดการชะลอตัวในขณะเข้าจอดหรือรอติด ซึ่งปล่อยคาร์บอน-	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ พบว่า แหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศมีเพียงควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบโครงการ คาดว่ามลพิษทางอากาศจะเกิดผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในระยะดำเนินการในระดับยอมรับได้

ตารางที่ 1.2.5-1 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกต่อโครงการ (ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ) (ต่อ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ ดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อ การดำเนินโครงการ
	จากเครื่องยนต์ของเครื่องจักรกลขณะปฏิบัติงาน ซึ่งจากการประเมินความเข้มข้นของคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) ออกไซด์ของไนโตรเจน (NO ₂) ออกไซด์ของซัลเฟอร์ (SO ₂) และสารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) พบว่า มีค่า 0.474, 0.0481, 0.0079 และ 2.20 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ		มอนอกไซด์ (CO) ออกไซด์ของไนโตรเจน (NO ₂) ออกไซด์ของซัลเฟอร์ (SO ₂) และสารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) จากท่อไอเสียของเครื่องจักรกลขณะปฏิบัติงาน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) ออกไซด์ของไนโตรเจน (NO ₂) ออกไซด์ของซัลเฟอร์ (SO ₂) และสารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) มีค่า 0.6373, 0.0352, 0.0086 และ 2.23 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ	
1-18 2.เสียง	การก่อสร้างจะมีผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชน โดยรอบค่อนข้างมาก แต่ผลกระทบจะเกิดขึ้นแตกต่างกันขึ้นอยู่กับกิจกรรมในการก่อสร้าง ระดับเสียงดังรบกวนที่ผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงได้รับมากที่สุด ช่วงงานโครงสร้างพร้อมกับการตกแต่ง จะมีระดับเสียงที่ผู้พักอาศัยบริเวณข้างเคียงพื้นที่โครงการจะได้รับ ที่เกินเกณฑ์มาตรฐานระดับเสียงเฉลี่ยทั่วไปที่กำหนดให้มีค่าไม่เกิน 70 dB(A) ดังนั้น โครงการจะต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว	จากการสำรวจ พบว่า โดยรอบโครงการเป็นแหล่งพักผ่อนอยู่อาศัย และแหล่งท่องเที่ยว บางช่วงเวลามีการจราจรหนาแน่น ดังนั้น อาจมีเสียงดังจากภายนอกโครงการเกิดขึ้น แต่ไม่มีผลกระทบต่อการก่อสร้างโครงการแต่อย่างใด	ระยะดำเนินการโครงการผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยรอบมีระดับไม่สูงมาก โดยกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดัง คือ การขุดยานพาหนะเข้า-ออก โครงการของผู้พักอาศัย และระดับเสียงปกติในชีวิตประจำวัน แต่ทั้งนี้โครงการได้มีมาตรการลดผลกระทบเรื่องเสียงให้น้อยลง	จากการสำรวจ พบว่า โดยรอบโครงการเป็นแหล่งพักผ่อนอยู่อาศัย และแหล่งท่องเที่ยว บางช่วงเวลามีการจราจรหนาแน่น ทำให้มีเสียงดังจากรถยนต์ ซึ่งมีความถี่ในการเกิดเสียงอยู่ในระดับน้อย ดังนั้น ระยะดำเนินการโครงการจะมีผลกระทบทางเสียงจากการสัญจรเกิดขึ้นบ้าง
3. แรงสั่นสะเทือน	การก่อสร้างฐานรากโครงการ จะใช้วิธีทำเสาเข็มแบบกด ดังนั้น กิจกรรมนี้คาดว่า จะส่งผลกระทบต่อชุมชนที่อยู่โดยรอบโครงการในระดับน้อยถึงปานกลาง แต่คาดว่าจะมีระยะเวลาที่ก่อให้เกิดผลกระทบ	จากการสำรวจ ไม่พบแหล่งกำเนิดของแรงสั่นสะเทือนที่เกิดขึ้นในระดับรุนแรง และเป็นผลกระทบต่อการดำเนินโครงการในระยะก่อสร้าง	เมื่อเปิดดำเนินการโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จึงคาดว่าผลกระทบจากแรงสั่นสะเทือน จะส่งผลกระทบต่อในระดับต่ำ	จากการสำรวจโดยรอบโครงการ เป็นเพียงแหล่งพักผ่อนอยู่อาศัย ไม่มีกิจกรรมและแหล่งกำเนิดความสั่นสะเทือนที่เกิดขึ้นในระดับ

ตารางที่ 1.2.5-1 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกต่อโครงการ (ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ) (ต่อ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ ดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อ การดำเนินโครงการ
	ในช่วงสั้นๆ จากนั้นจะสิ้นสุดกิจกรรมการทำฐานราก ดังนั้น โครงการจะจัดเตรียมมาตรการลดผลกระทบ ที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบ			รุนแรงซึ่งจะเป็นผลกระทบต่อการ ดำเนินโครงการ
4. การพังทลาย ของดิน	โครงการมีการงานก่อสร้างชั้นใต้ดิน และระบบ สาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ระบบถังเก็บน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ โดยจัดให้มีโครงสร้าง ป้องกันดินพัง โดยโครงการจะใช้ Sheet pile ในการ ป้องกันการพังทลายของดินที่อาจเกิดจากการขุดดิน โดยจะกด Sheet Pile พร้อมติดตั้งระบบค้ำยันเหล็ก (Bracing) บริเวณโดยรอบตำแหน่งวางระบบ สาธารณูปโภค เพื่อป้องกันการพังทลายของดินต่อ อาคารข้างเคียง	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ ไม่พบกิจกรรมการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่ ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดินที่จะ ส่งผลต่อการดำเนิน โครงการในระยะ ก่อสร้าง	เมื่อเปิดดำเนินการ คาดว่า ผลกระทบจากการ พังทลายของดินอาจจะส่งผลกระทบน้อยหรืออาจจะ ไม่เกิดผลกระทบ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบ โครงการเป็นสถานที่พักผ่อนและ อยู่อาศัย ไม่พบกิจกรรมใดที่ ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน ที่จะส่งผลต่อการดำเนินโครงการ
5. การใช้น้ำ	ระยะก่อสร้างจะมีการใช้น้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีการใช้น้ำประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะจัดเตรียมถังสำรองน้ำ เอาไว้ไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ ทั้งนี้ ปริมาณการใช้น้ำซึ่งไม่มากนัก จะส่งผลต่อการใช้น้ำ ของชุมชนในระดับต่ำ	บริเวณโดยรอบโครงการ ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย อพาร์ทเมนต์แบบให้เช่า อาคารโรงแรม ร้านค้า ตลาด และที่ว่าง ซึ่งคาดว่า มีอัตราการใช้น้ำค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณน้ำประปา ได้ และอาจส่งผลกระทบการใช้น้ำในการ ก่อสร้างโครงการ ดังนั้นโครงการต้องมี มาตรการลดผลกระทบ เช่น การจัดการ ภาชนะสำรองน้ำให้มีความเป็นระบบต่อไป	ระยะดำเนินการจะมีความต้องการใช้น้ำ 215.19 ลูกบาศก์เมตร/วัน (แบ่งเป็น ปริมาณน้ำใช้อาคาร A ประมาณ 118.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน และปริมาณน้ำ ใช้อาคาร B ประมาณ 96.87 ลูกบาศก์เมตร/วัน) โครงการจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขา พัทยา (ชั้นพิเศษ) โครงการจะจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง ใต้ดิน และถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า รวมปริมาณน้ำ สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคและเพื่อการดับเพลิง ทั้งหมด 680 ลูกบาศก์เมตร (สำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย อพาร์ท เมนต์แบบให้เช่า อาคารโรงแรม ร้านค้า ตลาด และที่ว่าง ซึ่งคาดว่า มีอัตราการใช้น้ำค่อนข้างมาก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำ ในช่วงดำเนินโครงการ ดังนั้น โครงการต้องมีมาตรการลด ผลกระทบ เช่น การจัดหาภาชนะ

ตารางที่ 1.2.5-1 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกต่อโครงการ (ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ) (ต่อ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ ดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อ การดำเนินโครงการ
			655.73 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง 24.27 ลูกบาศก์เมตร) สามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน ปริมาณการน้ำใช้ในระยะดำเนินการจะส่งผลกระทบต่อการใช้งานของชุมชนในระดับต่ำ	สำรองน้ำให้มีความเป็นระบบต่อไป
6. การจราจร	ในระยะก่อสร้างของโครงการจะมีปริมาณจราจรเพิ่มขึ้นเนื่องจากรถรับ-ส่ง เจ้าหน้าที่และพนักงาน รวมถึงรถขนย้ายเครื่องจักรและวัสดุก่อสร้าง ในช่วงเวลา 10.00-15.00 น. ซึ่งเป็นช่วงนอกเวลาเร่งด่วน (Off Peak) ปริมาณจราจรดังกล่าวจะส่งผลให้ถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 (ถนนหน้าโครงการ) ถนนพญาสาย 3 และถนนพญากลาง มีสภาพอิสระ มีความเร็วสูง ปริมาณการจราจรน้อย คนขับสามารถขับรถเร็วได้ ไม่มีการติดขัด ล่าช้า และบริเวณโดยรอบโครงการไม่มีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้น ในระยะก่อสร้างจะไม่มีปัญหาการจราจรต่อโครงการ	จากการสำรวจ พบว่า การจราจรบนถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 (ถนนหน้าโครงการ) ถนนพญาสาย 3 และถนนพญากลาง มีสภาพอิสระ มีความเร็วสูง ปริมาณการจราจรน้อย คนขับสามารถขับรถเร็วได้ ไม่มีการติดขัด ล่าช้า และบริเวณโดยรอบโครงการไม่มีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้น ในระยะก่อสร้างจะไม่มีปัญหาการจราจรต่อโครงการ	จากการประเมินปริมาณการจราจรในระยะดำเนินการ โดยคาดการณ์ปริมาณจราจรสูงสุดจากจำนวนที่จอดรถของโครงการ และใช้ค่าความจุของถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 (ถนนหน้าโครงการ) ถนนพญาสาย 3 และถนนพญากลาง ที่สอดคล้องกับสภาพจราจรในปัจจุบัน ซึ่งจากการประเมินปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นเมื่อโครงการเปิดดำเนินการแล้วพบว่า ระดับการให้บริการที่ทางแยก (Level of service, LOS) ของโครงข่ายรอบๆ พื้นที่ตั้งโครงการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเล็กน้อย สรุปว่า โครงข่ายถนนรอบพื้นที่โครงการได้รับผลกระทบจากปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นของโครงการไม่มาก และค่าความจุของถนนบริเวณโครงการสามารถรองรับปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ	จากการสำรวจ พบว่า การจราจรบนถนนซอยเฉลิมพระเกียรติ 19 (ถนนหน้าโครงการ) ถนนพญาสาย 3 และถนนพญากลาง มีสภาพอิสระ มีความเร็วสูง ปริมาณการจราจรน้อย คนขับสามารถขับรถเร็วได้ ไม่มีการติดขัด ล่าช้า และบริเวณโดยรอบโครงการไม่มีการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ดังนั้น ในระยะดำเนินการจะไม่มีปัญหาการจราจรต่อโครงการ

ตารางที่ 1.2.5-1 การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและจากภายนอกต่อโครงการ (ระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ) (ต่อ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ ดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อ สภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการ ดำเนินโครงการ
7. การจัดการมูลฝอย	มูลฝอยในการก่อสร้าง จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง เช่น เศษปูน เศษทราย ภาชนะบรรจุภัณฑ์ วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ต่างๆ และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงานก่อสร้าง เช่น เศษอาหาร เศษภาชนะใส่อาหารหรือของใช้ ต่างๆ เป็นต้น หากไม่มีการบริหารจัดการที่ดีอาจ ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างเนื่องจากอาจมีเศษ วัสดุก่อสร้างและมูลฝอย จากคนงานทั้งภายนอก โครงการ แต่ผลกระทบด้านนี้สามารถบริหารจัดการ ให้เกิดผลกระทบให้น้อยลงได้	จากการสำรวจ พบว่า บริเวณโดยรอบ โครงการไม่มีแหล่งกำเนิดมูลฝอยและ การก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ จึงไม่มี มูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างต่างๆ และ ไม่มีการตกค้างของมูลฝอยจากแหล่ง ชุมชนโดยรอบที่จะส่งผลกระทบต่อ โครงการ	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะดำเนินการ ประมาณ 3.214 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งหากไม่มีการ บริหารจัดการที่ดี อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง อาจเกิดปัญหาแหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค และกลิ่น รบกวน และที่สำคัญการทิ้งขยะไม่ถูกที่ของผู้พักอาศัย แต่อย่างไรก็ตาม โครงการได้ประสานงานกับรถเก็บขน มูลฝอยของเมืองพัทยา สามารถจัดรถได้ที่บริเวณใกล้ ห้องพักรวมของโครงการ เพื่อให้สามารถจัดเก็บ มูลฝอยได้อย่างสะดวกรวดเร็ว พร้อมกันนี้ โครงการจะ จัดให้มีพนักงานลำเลียงมูลฝอยไปยังรถเก็บขนมูลฝอย เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเมืองพัทยา ดังนั้น คาด ว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยและประชาชน โดยรอบในระดับต่ำ	บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย อพาร์ท เม้นท์แบบให้เช่า อาคารโรงแรม ร้านค้า ตลาด และที่ว่าง อาจมี ผลกระทบต่อการให้บริการเก็บขน มูลฝอยบ้างแต่คาดว่าจะเกิด ผลกระทบต่อโครงการในระดับต่ำ

ที่มา : บริษัท เอส.พี.เอส. คอนซัลติ้ง เซอร์วิส จำกัด, 2568

1.3 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

รายงานการศึกษานี้จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 เสนอต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นตามขั้นตอนกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 48 ที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ดังนั้น โครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น จำนวน 256 ห้อง (มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) มีพื้นที่ใช้สอย อาคาร A เท่ากับ 8,601.48 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 7,700.16 ตารางเมตร (มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป) จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทที่ปรึกษาจึงกำหนด วัตถุประสงค์ในการศึกษา ดังนี้

- (1) เพื่อศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการและสภาพแวดล้อมปัจจุบันของทรัพยากรและคุณค่าสิ่งแวดล้อม ด้านต่างๆ ในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ
- (2) เพื่อประเมินผลกระทบของโครงการในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ อันอาจมีผลกระทบต่อ คุณค่าทางสิ่งแวดล้อมทั้งในด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยจำแนกและอธิบาย ในเชิงปริมาณเกี่ยวกับขนาดและทิศทางของผลกระทบทางตรงและทางอ้อม
- (3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (4) เพื่อสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการทั้งด้านบวกและ ด้านลบ
- (5) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ เพื่อเป็น แนวทางในการแก้ไขและลดความรุนแรงของผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (6) เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนิน โครงการ เพื่อประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่ได้ นำเสนอไว้ รวมทั้งเป็นการเฝ้าระวังและติดตามการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการด้วย

1.4 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ได้กำหนดให้ศึกษาคครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน และครอบคลุมตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่פקาศัยและบริการชุมชน ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ทรัพยากรด้านกายภาพ ทรัพยากรด้านชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยทำการศึกษาภายในพื้นที่รัศมี 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการ (ดูรูปที่ 1.4-1 ประกอบ) อย่างไรก็ตาม ขอบเขตดังกล่าวเป็นเพียงขอบเขตเบื้องต้นเท่านั้น โดยการศึกษาแต่ละด้านจะครอบคลุมระดับของผลกระทบเป็นสำคัญ โดยมีรายละเอียดในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- (1) บทนำ
- (2) รายละเอียดโครงการ
- (3) สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน
- (4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (5) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- (6) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การศึกษาเพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้จัดแบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการนี้เป็น 4 หัวข้อหลัก ตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนด ได้แก่

- (1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ : ประกอบด้วย ลักษณะภูมิประเทศ ทรัพยากรดินและการพังทลายของดิน สภาพธรณีวิทยาและแผ่นดินไหว คุณภาพอากาศ ระดับเสียง ความสั่นสะเทือน ทรัพยากรแหล่งน้ำและคุณภาพน้ำผิวดิน และอุทกวิทยา และคุณภาพน้ำใต้ดิน
- (2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ : ประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ
- (3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ : ประกอบด้วย การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน ความปลอดภัย และการป้องกันอัคคีภัย และการจราจร
- (4) คุณค่าคุณภาพชีวิต : ประกอบด้วย สภาพเศรษฐกิจ-สังคม การมีส่วนร่วมของประชาชน สาธารณสุข และสุนทรียภาพ



การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะใช้ข้อมูลสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันทั้ง 4 ด้าน ดังกล่าวมาพิจารณาประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและดำเนินโครงการ โดยศึกษา 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

(1) การศึกษาจากรายละเอียดของโครงการ โดยคณะผู้ศึกษา จะทำการศึกษาจากเอกสารข้อมูล ที่โครงการส่งมอบให้ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของโครงการ ลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ กิจกรรมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการในระหว่างการก่อสร้าง และในระหว่างดำเนินการ โดยจะทำการศึกษาถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

(2) การศึกษาจากการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะได้นำไปพิจารณาวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันจะได้นำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไข หรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบในลำดับถัดไป

(3) การศึกษาจากการสำรวจพื้นที่โครงการภาคสนาม เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการในขั้นต้นก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง โดยจะศึกษาสภาพความเป็นจริงในรายละเอียดต่างๆ ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะภูมิประเทศ การใช้ที่ดิน การจราจร เส้นทางเข้า-ออก แหล่งชุมชนใกล้เคียง ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ

(4) การศึกษาจากเอกสารอ้างอิงต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาวิเคราะห์ และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม

การจัดทำรายงาน จะใช้ข้อมูลประกอบการศึกษาจาก 2 แหล่ง ดังนี้

- (1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่
 - ตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียงภายในพื้นที่โครงการ
 - สำรวจนิเวศวิทยานกภายในพื้นที่โครงการ
 - สำรวจสภาพและปริมาณการจราจรบนถนนสาธารณะบริเวณพื้นที่โครงการ
 - สำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคมของประชาชนบริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร
 - สำรวจความคิดเห็นของประชาชนบริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร
 - ประเมินผลกระทบจากการบดบังแสงแดดและลมของอาคารโครงการต่อพื้นที่ข้างเคียง
 - สำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร
- (2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
 - ศาลาว่าการเมืองพัทยา
 - สำนักโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชลบุรี
 - สำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา
 - สำนักงานการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ)
 - สำนักงานสาธารณสุขเมืองพัทยา
 - กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม

- กรมอุตุนิยมวิทยา กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
- สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย
- สถานีตำรวจท่องเที่ยวเมืองพัทยา
- สถานีตำรวจภูธรเมืองพัทยา

1.5 กำหนดการดำเนินงานโครงการ

การศึกษาและการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ใช้ระยะเวลา 6 เดือน และนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาต่อไป (ดูตารางที่ 1.5-1 ประกอบ)

ตารางที่ 1.5-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กิจกรรม	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
1. การศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																								
1.1) การวางแผนกิจกรรมการศึกษา																								
1.2) การรวบรวมและศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ																								
1.3) รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ สำรวจพื้นที่โครงการและสภาพแวดล้อมโดยรอบ สำรวจนิเวศวิทยานก เก็บตัวอย่างคุณภาพอากาศและเสียง สำรวจสภาพและปริมาณการจราจรบนถนนสาธารณะบริเวณพื้นที่โครงการ สำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคมของประชาชนบริเวณรอบโครงการ รัศมี 1 กิโลเมตร และสำรวจและประเมินประเมินผลกระทบจากการบดบังแสงแดดและลม																								
1.4) วิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																								
1.5) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและกำหนดมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม																								
1.6) จัดทำเล่มรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม																								
2. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน																								
2.1) การประชาสัมพันธ์โครงการ																								
2.2) การสำรวจความคิดเห็น ครั้งที่ 1																								
2.3) การประชาสัมพันธ์ร่างรายงานฯ ร่างมาตรการฯ																								
2.4) การสำรวจความคิดเห็น ครั้งที่ 2																								
2.5) การติดตามความคิดเห็นที่ยังไม่ได้																								

ที่มา : บริษัท เอส.พี.เอส. คอนซัลติ้ง เซอร์วิส จำกัด, 2568

1.6 การวิเคราะห์และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นำผลการศึกษาทางด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน มาศึกษาเปรียบเทียบกับรายละเอียดการดำเนินโครงการ แล้วประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ ทั้งทิศทาง และระดับความรุนแรงของผลกระทบ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขให้สอดคล้องกับลักษณะของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

อนึ่ง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการจะแสดงผลการศึกษาของโครงการในลักษณะการอธิบายถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งด้านบวกและด้านลบ ทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมภายในชุมชนที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลกระทบต่อคุณค่าต่างๆ ที่มีต่อมนุษย์ โดยพิจารณาตามหัวข้อข้างต้นทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ซึ่งมีหลักการในลักษณะเปรียบเทียบระหว่างการมีและการไม่มีโครงการฯ ที่แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมของชุมชน และที่สำคัญจะระบุวิธีการประเมินให้ชัดเจน เพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาและรายละเอียดต่างๆ ให้เพียงพอต่อการพิจารณาของคณะกรรมการผู้พิจารณารายงานฯ และผู้ที่สนใจสามารถมองเห็นภาพได้อย่างชัดเจน ทั้งสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันและผลกระทบที่เกิดขึ้น และทำการสรุปการประเมินระดับผลกระทบที่เกิดขึ้นตามหลักวิชาการ

เมื่อทำการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้ว จะนำมาพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด โดยใช้เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เหมาะสมช่วยในการควบคุมดูแล ซึ่งผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการได้รับทราบและสามารถนำไปปฏิบัติได้

1.7 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

การก่อสร้างอาคารโครงการ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 14 เดือน (ดูตารางที่ 1.7-1 ประกอบ) โดยจะทำการก่อสร้างหลังจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเมืองพัทยาแล้ว โดยในช่วงแรกของการดำเนินการก่อสร้างจะเป็นงานงานปรับสภาพพื้นที่ ถัดไปเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างอาคารและงานสถาปัตยกรรม หลังจากนั้นจะเป็นงานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด

ตารางที่ 1.7-1 ขั้นตอนการก่อสร้างอาคารโครงการ

รายละเอียด	เดือนที่													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. งานปรับพื้นที่	■													
2. งานทำเสาเข็ม	■	■	■											
3. งานทำฐานราก			■	■	■									
4. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5. งานระบบสาธารณูปโภค							■	■	■	■	■	■	■	■
6. งานตกแต่งภายใน ภายนอก เก็บงาน											■	■	■	■
7. งานเก็บทำความสะอาด													■	■

ที่มา : บริษัท เอสพี.ริช โฮเทล จำกัด, 2568