บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เอซี โฮเต็ล บาย แมริออท หัวหิน ชะอำ (AC Hotel by Marriott Hua-Hin Cha-Am) ตั้งอยู่ที่ซอยร่วมจิตร ถนนเจ้าลาย ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลชะอำเพียง 42 เมตร โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับถนนสาธารณะ 2 ด้าน ได้แก่ ถนนร่วมจิตร และถนนเจ้าลาย สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน ณ เดือนพฤษภาคม 2569 เป็นพื้นที่ว่าง มีต้นไม้ใหญ่หลายพันธุ์ มีอาคารบ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง (1 หลังใช้พักอาศัย และอีก 1 หลังเปิดเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่ม) และโครงสร้าง คสล. 1 แห่ง

ด้วยศักยภาพของตำแหน่งพื้นที่โครงการที่อยู่ใกล้ชายหาดทะเลชะอำ ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของเมืองชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีระยะทางไม่ไกลจากศูนย์กลางเศรษฐกิจ (กรุงเทพฯ) การคมนาคมเข้าถึงได้สะดวกและมีการเชื่อมต่อหลายรูปแบบทั้งถนนเพชรเกษม ทางรถไฟสายใต้ รวมถึงสนามบินหัวหินที่อยู่ใกล้เคียง จึงมีศักยภาพดึงดูดให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยว และเป็นจุดหมายปลายทางที่ตอบโจทย์ทั้งการพักผ่อนระยะสั้น และการจัดสัมมนา จากเหตุผลดังกล่าว บริษัท ฟาวเท่น ทรี จำกัด จึงมีความประสงค์จะดำเนินการพัฒนา “โครงการ เอซี โฮเต็ล บาย แมริออท หัวหิน ชะอำ (AC Hotel by Marriott Hua–Hin Cha–Am)” เป็นอาคารโรงแรม บนพื้นที่ดิน 10 ไร่ 1 งาน 29 ตารางวา (โฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ฟาวเท่น ทรี จำกัด) มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 215 ห้อง โครงการประกอบด้วย อาคารห้องพักจำนวน 4 อาคาร (อาคาร 9 ชั้น 1 อาคาร และอาคาร 3 ชั้น 3 อาคาร) และอาคารส่วนบริการ จำนวน 4 อาคาร (อาคาร 2 ชั้น 1 อาคาร (ส่วนต้อนรับ) อาคารชั้นเดียว 3 อาคาร (ร้านอาหาร ห้องประชุม บาร์) มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้ง 8 อาคาร รวมทั้งหมด 18,247 ตารางเมตร และจัดให้มีสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ที่จอดรถ พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครัน (จัดเป็นโครงการโรงแรมประเภทที่ 3 ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551)

อนึ่ง โครงการ เอซี โฮเต็ล บาย แมริออท หัวหิน ชะอำ เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2566 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 141 ตอนพิเศษ 4 ง เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567) ที่กำหนดให้ “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป” ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

1.2 แนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ซอยร่วมจิตร ถนนเจ้าลาย ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยแนวเขตที่ดินโครงการอยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลชะอำเพียง 42 เมตร และอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชะอำที่มีโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากด้านหน้าและด้านหลังโครงการอยู่ติดซอยร่วมจิตร (ถนนเลียบชายหาดชะอำ) และถนนเจ้าลาย ที่เชื่อมโยงกับถนนนราธิป ถนนซอยราษฎร์พลี 2 ซึ่งเป็นทางออกสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ซึ่งเป็นถนนสายประธานที่ยาวที่สุดในประเทศไทยซึ่งเชื่อมโยงจากกรุงเทพมหานครไปยังภาคตะวันตกและภาคใต้ จึงเป็นทำเลที่เหมาะแก่การพัฒนาเป็นโรงแรมเพื่อการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว โดยในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโครงการได้พิจารณาเลือกจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

– ลักษณะภูมิประเทศ : พื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบ มีระดับความสูงของที่ดินใกล้เคียงกับถนนสาธารณะและพื้นที่โดยรอบ จึงมีความเหมาะสมในการก่อสร้างโรงแรม อีกทั้งยังตั้งอยู่ใกล้ชายหาดชะอำซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของอำเภอชะอำ จึงมีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการโรงแรม

– การใช้ประโยชน์ที่ดิน : สภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่เป็นชุมชนที่พักอาศัย ร้านค้า อาคารพาณิชย์ โรงแรม/สถานที่พักตากอากาศ เป็นต้น มีความเหมาะสมต่อการท่องเที่ยวและการพักอาศัย ไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้เข้ามาใช้บริการภายในโครงการและชุมชนโดยรอบ

– การคมนาคม : เนื่องจากด้านหน้าและด้านหลังโครงการอยู่ติดซอยร่วมจิตร (ถนนเลียบชายหาดชะอำ) และถนนเจ้าลาย ที่เชื่อมโยงกับถนนนราธิป และเชื่อมโยงกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ใช้เดินทางสัญจรภายในอำเภอชะอำ การเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการจึงมีความสะดวกทั้งทางรถยนต์ รถบริการสาธารณะ โดยใช้เวลาเพียงประมาณ 2 ชั่วโมง 30 นาที หากเดินทางมาจากกรุงเทพมหานคร

– ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค : พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองชะอำ ซึ่งในพื้นที่มีการพัฒนาเป็นโรงแรม รีสอร์ท สถานประกอบการ หลายแห่ง ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในปัจจุบันมีความพร้อมในการรองรับการขยายของพื้นที่ต่อไปในอนาคต เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา การจัดการมูลฝอย และการระบายน้ำ

– ความสอดคล้องกับผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : พื้นที่โครงการอยู่ในบริเวณที่ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารโรงแรมได้ ดังนี้

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และอำเภอหัวหิน อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2568 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 4 ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ดังนั้นการดำเนินการของโครงการจึงมีความสอดคล้องและไม่ขัดกับข้อกำหนดในพื้นที่ดังกล่าว
- จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง พบว่า ปัจจุบันผังเมืองรวมเมืองชะอำได้หมดอายุการบังคับใช้ และอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำร่างฉบับใหม่ จึงต้องใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ.2560 ซึ่งที่ตั้งโครงการถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน (โซนสีชมพู บริเวณหมายเลข 1.15) กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ดังนั้นการดำเนินการโครงการโรงแรมซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม จึงสามารถดำเนินการได้

ในการวางผังและออกแบบอาคาร โครงการได้ดำเนินการภายใต้รูปแบบและข้อกำหนดกฎหมายต่างๆ ที่มีผลบังคับใช้บริเวณโครงการ ได้แก่

- กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) และกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 30 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2566 ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

นอกจากความสอดคล้องในข้อกำหนดและกฎหมายต่าง ๆ ข้างต้น ในการวางผังและออกแบบอาคารโครงการ ได้มีการจัดวางรูปแบบโครงการไว้ 3 ทางเลือก โดยพิจารณาแนวทางเลือกตามปัจจัยเรื่องต่างๆ 5 เรื่อง ดังนี้

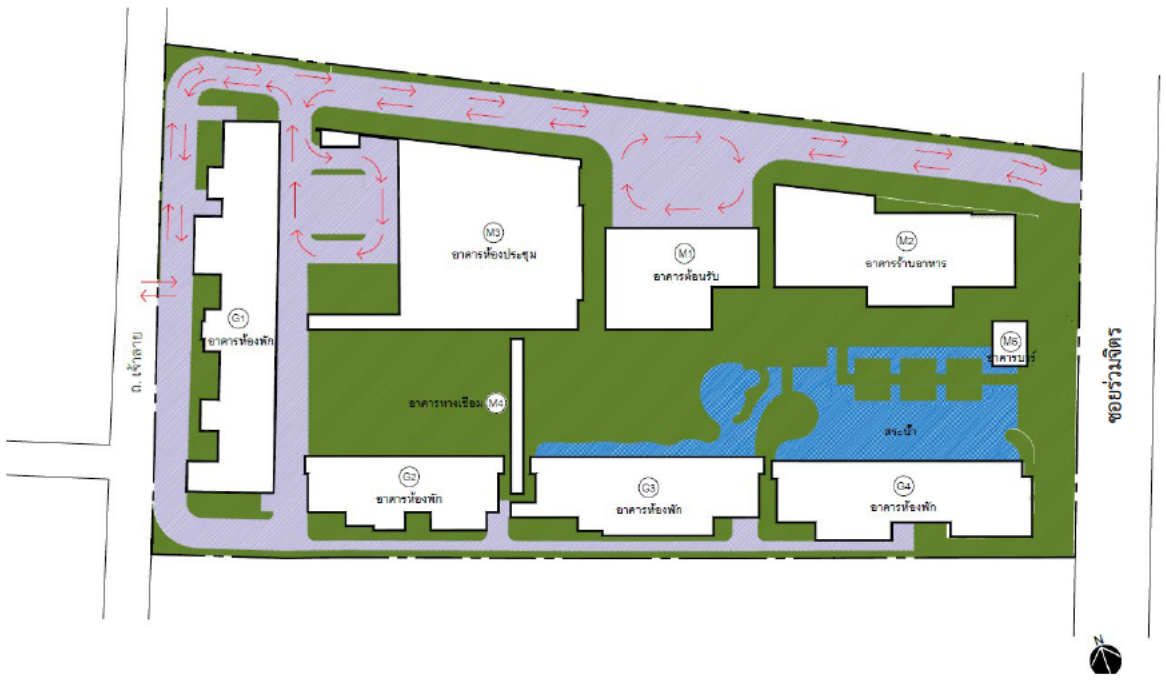
(1) แนวคิดเรื่องทางสัญจรรถยนต์
(2) แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว
(3) แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์
(4) แนวคิดเรื่องมุมมองสู่ภายนอก
(5) แนวคิดเรื่องความสูงอาคาร

ทั้งนี้ แต่ละแนวทางเลือกจะมีการให้คะแนนเพื่อคัดเลือกแนวทางที่เหมาะสม โดยกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน 1 ถึง 5 ดังนี้

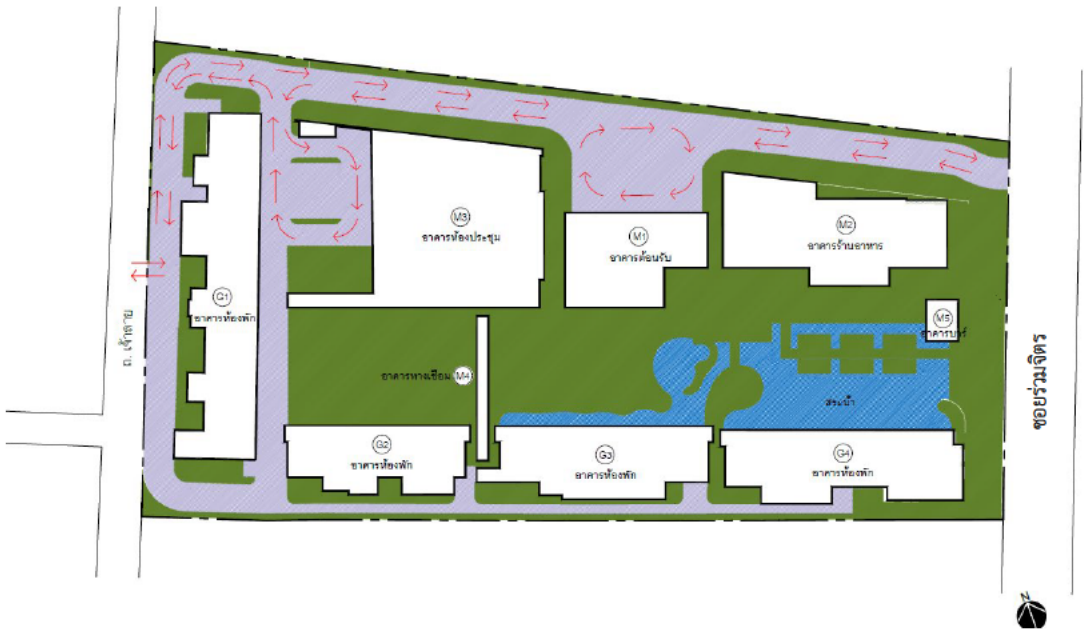
1 คะแนน หมายถึง การออกแบบอาคารโครงการอยู่ในระดับที่เหมาะสมน้อย
2 คะแนน หมายถึง การออกแบบอาคารโครงการอยู่ในระดับที่พอใช้ได้
3 คะแนน หมายถึง การออกแบบอาคารโครงการอยู่ในระดับปานกลาง
4 คะแนน หมายถึง การออกแบบอาคารโครงการอยู่ในระดับดี
5 คะแนน หมายถึง การออกแบบอาคารโครงการอยู่ในระดับดีมาก

รายละเอียดการพิจารณาความเหมาะสมในด้านต่างๆ ของแต่ละรูปแบบ **แสดงดังตารางที่ 1.2-1**

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ

1. แนวคิดเรื่องทางสัญจร	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด จากซอยร่วมจิตรและถนนเจ้าลาย ทางเข้าจากซอยร่วมจิตร จัดระบบการเดินรถแบบทิศทางเดียว และมีทางออก 1 จุด ที่เชื่อมต่อกับถนนเจ้าลาย ***แนวทางเลือกนี้ได้ 3 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด และทางออก 2 จุด จากซอยร่วมจิตรเชื่อมกับถนนเจ้าลาย จัดระบบการเดินรถแบบสองทิศทางโดยตลอดเพื่อเข้าออกไปยังลานจอดรถและส่วนบริการอื่นๆ ทำให้สะดวกต่อการเข้าถึงโครงการ ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด และทางออก 2 จุด จากซอยร่วมจิตร และถนนเจ้าลาย จัดระบบการเดินรถแบบ 2 ทิศทางโดยตลอดเพื่อเข้าออกไปยังลานจอดรถและส่วนบริการอื่นๆ ทำให้สะดวกในการเข้าถึงโครงการ ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

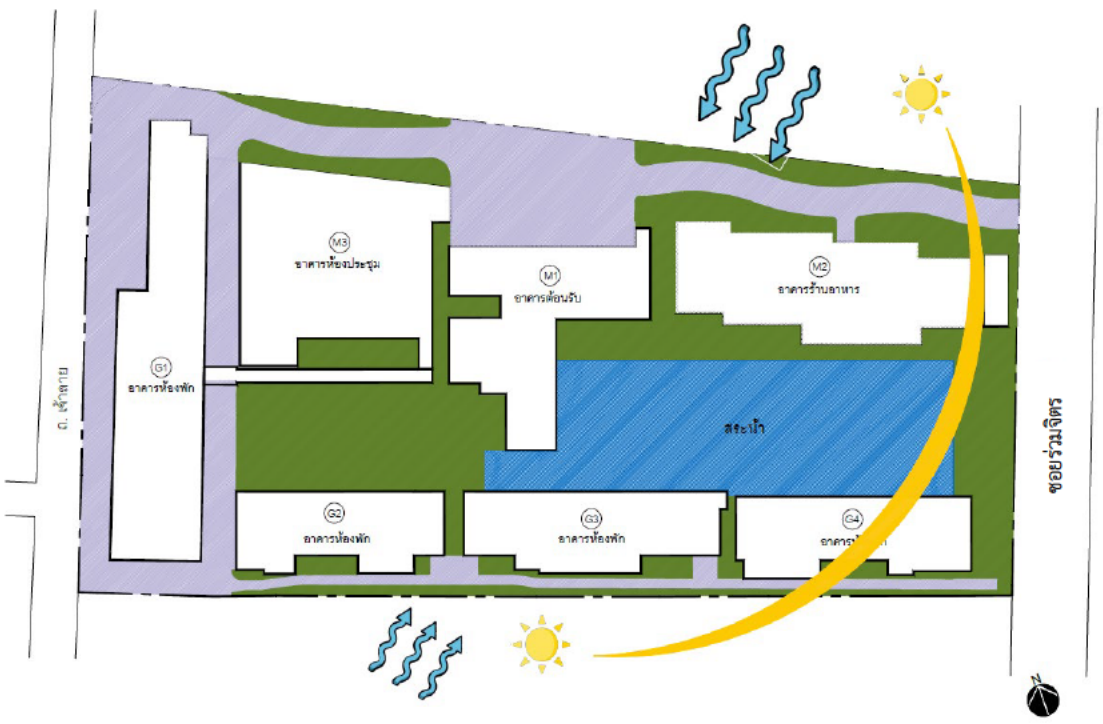
ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ (ต่อ)

1. แนวคิดเรื่องทางสัญจร	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด จากซอยร่วมจิตรและถนนเจ้าลาย ทางเข้าจากซอยร่วมจิตร จัดระบบการเดินรถแบบทิศทางเดียว และมีทางออก 1 จุด ที่เชื่อมต่อกับถนนเจ้าลาย ***แนวทางเลือกนี้ได้ 3 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด และทางออก 2 จุด จากซอยร่วมจิตรเชื่อมกับถนนเจ้าลาย จัดระบบการเดินรถแบบสองทิศทางโดยตลอดเพื่อเข้าออกไปยังลานจอดรถและส่วนบริการอื่นๆ ทำให้สะดวกต่อการเข้าถึงโครงการ ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> จัดให้มีทางเข้า 2 จุด และทางออก 2 จุด จากซอยร่วมจิตร และถนนเจ้าลาย จัดระบบการเดินรถแบบ 2 ทิศทางโดยตลอดเพื่อเข้าออกไปยังลานจอดรถและส่วนบริการอื่นๆ ทำให้สะดวกในการเข้าถึงโครงการ ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ (ต่อ)

2. แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> เนื่องจากจำนวนห้องพักในโครงการค่อนข้างมาก ทำให้พื้นที่ระหว่างอาคารมีความหนาแน่นสูง มีพื้นที่สีเขียวกระจายเป็นพื้นที่เล็กๆ ระหว่างอาคารที่ไม่ต่อเนื่อง ***แนวทางเลือกนี้ได้ 2 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> เนื่องจากจำนวนห้องพักในโครงการมีจำนวนน้อยกว่า พื้นที่ระหว่างอาคารจึงมีความหนาแน่นน้อย ทำให้มีพื้นที่สีเขียวที่มีการจับกลุ่มต่อเนื่องมากกว่า รวมถึงอาคารห้องประชุมมีขนาดเล็กกว่า 2 ทางเลือก จึงมีพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวเพิ่มขึ้น นอกจากนี้อาคารต้อนรับมีขนาดเล็กลงไม่วางยื่นเข้าไปในพื้นที่สีเขียวทำให้พื้นที่สีเขียวมีขนาดใหญ่ขึ้นและต่อเนื่องถึงกัน ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> จำนวนห้องพักในโครงการมีน้อยกว่า พื้นที่ระหว่างอาคารจึงมีความหนาแน่นน้อย ทำให้พื้นที่สีเขียวมีการจัดกลุ่มต่อเนื่องกันมากกว่า ช่วยให้ทุกพื้นที่สามารถมองเห็นพื้นที่สีเขียว สร้างบรรยากาศที่ผ่อนคลาย ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ (ต่อ)

3. แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> กลุ่มอาคารด้านทิศเหนือเป็นอาคารสูง 3-4 ชั้น และกลุ่มอาคารด้านทิศใต้เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ทำให้พื้นที่ว่างตรงกลางระหว่างอาคารทั้งสองกลุ่มรับแสงแดดและลมได้น้อยกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 3 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> กลุ่มอาคารด้านทิศเหนือเป็นอาคารสูง 1-2 ชั้น และกลุ่มอาคารด้านทิศใต้เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ทำให้พื้นที่ว่างตรงกลางระหว่างอาคารทั้งสองกลุ่มรับแสงแดดและลมได้ดีกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 5 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> กลุ่มอาคารด้านทิศเหนือเป็นอาคารสูง 1-3 ชั้น และกลุ่มอาคารด้านทิศใต้เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ทำให้พื้นที่ว่างตรงกลางระหว่างอาคารทั้ง 2 กลุ่มรับแสงแดดและระบายลมได้ดีกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ (ต่อ)

4. แนวคิดเรื่องมุมมองสู่ภายนอก	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> จัดวางอาคารห้องพักกลุ่มด้านทิศเหนือและกลุ่มด้านทิศใต้มีลักษณะสูง 4 ชั้น มุมมองจากระเบียงทั้ง 2 กลุ่ม จึงไม่เปิดโล่งนักเนื่องจากมุมมองจะติดอาคารฝั่งตรงข้าม กลุ่มอาคารทางทิศตะวันตกที่หันระเบียงออกสู่ทะเล มีจำนวนห้องพักไม่มากเนื่องจากเป็นอาคารสูงเพียง 7 ชั้น ห้องพักที่มีมุมมองวิวทะเลจึงน้อยกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 3 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> จัดวางอาคารด้านทิศเหนือมีลักษณะเป็นอาคารสูง 1 ชั้น และกลุ่มอาคารห้องพักด้านทิศใต้มีลักษณะสูง 3 ชั้น ทำให้มุมมองจากระเบียงของกลุ่มอาคารห้องพักมีมุมมองที่ดีกว่า อาคารทางด้านทิศตะวันตกเป็นกลุ่มอาคารที่หันระเบียงออกสู่ทะเล เนื่องจากเป็นอาคารสูง 9 ชั้น ทำให้ห้องพักที่มีมุมมองวิวทะเลมีจำนวนมากกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> จัดวางอาคารด้านทิศเหนือมีลักษณะสูง 1 ชั้น และกลุ่มอาคารห้องพักด้านทิศใต้ สูง 3 ชั้น ทำให้มุมมองจากระเบียงของกลุ่มอาคารห้องพักมีมุมมองที่ดีกว่า ส่วนอาคารด้านทิศตะวันตกเป็นกลุ่มอาคารที่หันระเบียงออกสู่ทะเล เนื่องจากเป็นอาคารสูง 13 ชั้น จึงทำให้ห้องพักที่มีมุมมองวิวทะเลมีจำนวนมากกว่า ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

ตารางที่ 1.2-1 การประเมินและพิจารณาแนวทางเลือกในการดำเนินโครงการ (ต่อ)

5. แนวคิดเรื่องความสูงอาคาร	
<u>แนวทางเลือกที่ 1</u> รูปแบบอาคารทั้งด้านทิศเหนือและทิศใต้ เป็นอาคารสูง 4 ชั้น ทำให้พื้นที่ตรงกลางรู้สึกอึดอัด และอาคารห้องพักด้านทิศตะวันตกเป็นอาคารสูง 7 ชั้น จึงมีห้องพักที่มีมุมมองออกสู่ทะเลจำนวนน้อย ***แนวทางเลือกนี้ได้ 3 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 2</u> รูปแบบอาคารด้านทิศเหนือเป็นอาคารสูง 1-3 ชั้น และอาคารด้านทิศใต้เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ทำให้พื้นที่ตรงกลางโล่งสบายกว่า อีกทั้งอาคารห้องพักด้านทิศตะวันตกเป็นอาคารสูง 9 ชั้น จึงมีห้องพักที่มีมุมมองออกสู่ทะเลจำนวนมาก ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	
<u>แนวทางเลือกที่ 3</u> รูปแบบอาคารด้านทิศเหนือ เป็นอาคารสูง 1-3 ชั้น อาคารด้านทิศใต้เป็นอาคารสูง 3 ชั้น ทำให้พื้นที่ตรงกลางโล่งสบายกว่า อีกทั้งอาคารห้องพักด้านทิศตะวันตกเป็นอาคารสูง 13 ชั้น จึงมีห้องพักที่มีมุมมองออกสู่ทะเลจำนวนมาก ***แนวทางเลือกนี้ได้ 4 คะแนน***	

ดังนั้น เมื่อพิจารณาแนวความคิดในการออกแบบอาคารตามรูปแบบต่างๆ สามารถสรุปแนวความคิดการออกแบบได้ดัง**ตารางที่ 1.2-2** ซึ่งพบว่า **"รูปแบบที่ 2"มีความเหมาะสมมากที่สุด ดังนั้น ผู้ออกแบบจึงได้เลือกรูปแบบที่ 2 มาพัฒนาโครงการต่อไป** โดยในการออกแบบได้มีการกำหนดแนวความคิดในการออกแบบร่วมกัน เพื่อให้งานสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์ดูกลมกลืนไม่ขัดแย้ง เสริมสร้างทัศนียภาพที่ดีให้กับสภาพแวดล้อม **(ดูรูปที่ 1.2-1 ประกอบ)**

ตารางที่ 1.2-2 ผลการให้คะแนนทางเลือกการออกแบบอาคารโครงการทั้ง 3 รูปแบบทางเลือก

แนวคิดการออกแบบ	คะแนนความเหมาะสม		
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3
1. การสัญจร	3	4	4
2. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	2	4	3
3. การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ	3	5	4
4. มุมมองสู่ภายนอก	3	4	4
5. ความสูงอาคาร	3	4	4
รวม	**14**	**21**	**19**
สรุป	**เลือกรูปแบบที่ 2**		

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

(1) เพื่อศึกษาลักษณะโครงการและกิจกรรมต่าง ๆ ในการพัฒนาโครงการทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการ

(2) เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ ทั้งด้านกายภาพ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ในพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมินการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ

(3) เพื่อประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ ทั้งในเชิงผลกระทบด้านบวกและด้านลบ อันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

(4) เพื่อเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการต่าง ๆ ที่ได้เสนอแนะให้ดำเนินการ และเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อไป



รูปที่ 1.2-1 ภาพจำลองอาคารโครงการ

1.4 ขอบเขต และแนวทางการศึกษา

1.4.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของ “โครงการ เอซี โฮเต็ล บาย แมริออท หัวหิน ชะอำ ชะอำ (AC Hotel by Marriott Hua-Hin Cha-Am)” ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” มีขอบเขตพื้นที่ศึกษา คือ บริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยร่วมจิตร ถนนเจ้าลาย ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และพื้นที่โดยรอบโครงการซึ่งครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบในรัศมีไม่น้อยกว่า 1 กิโลเมตร ดังแสดงในรูปที่ 1.4.1-1



ที่มา : google earth (2568)

สัญลักษณ์ :

พื้นที่โครงการ

รัศมี 1 กิโลเมตร

รูปที่ 1.4.1-1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

1.4.2 แนวทางการศึกษา

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ จะดำเนินการศึกษาตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การสำรวจพื้นที่โครงการ : ทำการสำรวจเพื่อศึกษาพื้นที่ตั้งของโครงการ สภาพภูมิประเทศ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชน และสภาพการจราจร เป็นต้น

(2) รายละเอียดของโครงการ : ครอบคลุมรายละเอียดที่เกี่ยวกับลักษณะโครงการ พร้อมกิจกรรมประกอบ เพื่อให้เห็นภาพของโครงการที่จะสามารถใช้เป็นแนวคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ได้แก่

(2.1) รายละเอียดการพัฒนาโครงการ ได้แก่ การใช้ที่ดินของโครงการ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประเภทและความสูงอาคาร รูปแบบและขนาดห้องพัก อัตราส่วนการใช้พื้นที่โครงการ ระยะถอยร่นของอาคาร พร้อมกิจกรรมประกอบ ตลอดจนผังแสดงการใช้ที่ดินและอาคารของโครงการ

(2.2) การจัดระบบจราจรและที่จอดรถของโครงการ

(2.3) ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

– *น้ำใช้ :* การจัดหาแหล่งน้ำใช้ ปริมาณน้ำใช้โดยแบ่งตามกิจกรรมการใช้น้ำ ระบบจ่ายน้ำ และแหล่งน้ำสำรองของโครงการ

– *การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล :* ปริมาณน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ วิธีการและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย ประสิทธิภาพและความสามารถในการรองรับและบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสีย การจัดการน้ำทิ้ง คุณภาพน้ำทิ้ง แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากโครงการ

– *การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม :* ระบบระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งในพื้นที่โครงการ จุดที่ระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ และการป้องกันน้ำท่วมภายในบริเวณโครงการและพื้นที่ข้างเคียง

– *การจัดการมูลฝอย :* ศึกษาปริมาณมูลฝอยตามประเภทกิจกรรม การเก็บรวบรวมมูลฝอย ลักษณะห้องพักรวมมูลฝอย และการกำจัดมูลฝอยของโครงการ

– *ไฟฟ้า :* ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า แหล่งจ่ายไฟฟ้า และกำลังไฟฟ้าที่ใช้

– *การป้องกันอัคคีภัย :* ชนิด จำนวน และตำแหน่งของระบบอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัย จุดรวมพล และแผนฉุกเฉินกรณีเกิดอัคคีภัย

(2.4) การจัดภูมิสถาปัตยกรรมหรือพื้นที่สีเขียวของโครงการ

(2.5) การบริหารจัดการโครงการในระยะเปิดดำเนินการ

(2.6) การดำเนินงานช่วงก่อสร้างโครงการ

(3) องค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ : ทำการศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการ ครอบคลุมองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ 4 หัวข้อหลักตามแนวทางที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

– *ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ :* ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ อุตุนิยมวิทยาและคุณภาพอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน ธรณีวิทยาและการเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรดิน อุทกวิทยาและคุณภาพน้ำผิวดิน อุทกวิทยาและคุณภาพน้ำใต้ดิน

– *ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ :* ประกอบด้วย ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ

– *คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ :* ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การจราจรและคมนาคมขนส่ง การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและป้องกันแก้ไขน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า และการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

– *คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต :* ประกอบด้วย สภาพเศรษฐกิจ-สังคม สาธารณสุขและความปลอดภัย และสุนทรียภาพ

ข้อมูลทรัพยากรสิ่งแวดล้อมดังกล่าวข้างต้น จะได้จากการรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่จำเป็นจากแหล่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น เอกสารและรายงานต่าง ๆ การตรวจสอบ การสังเกตการณ์ และการสำรวจภาคสนาม เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับนำไปใช้ประเมินและแสดงผลความสัมพันธ์เชื่อมโยงกับสาขาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ โดยข้อมูลดังกล่าวจะครอบคลุมพื้นที่ตั้งโครงการ และพื้นที่โดยรอบที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของโครงการ

(4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เป็นการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ โดยแสดงถึงผลกระทบระหว่างการก่อสร้างและเปิดดำเนินการ

(5) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เป็นการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด โดยคำนึงถึงเครื่องมืออุปกรณ์ที่ใช้ ค่าใช้จ่ายและการควบคุมดูแล ซึ่งเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการรับทราบ ยอมรับ และสามารถนำไปปฏิบัติได้

(6) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เป็นการเฝ้าระวังผลกระทบและปัญหาสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น การตรวจสอบประสิทธิผล และความเพียงพอและเหมาะสมของมาตรการที่เสนอแนะ ตลอดจนใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Post Evaluation) สำหรับปรับปรุงและแก้ไขมาตรการให้เหมาะสม

นอกจากนี้ยังได้มีการประเมินผลกระทบทางสุขภาพ (HIA) และการดำเนินการด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนร่วมด้วย เพื่อให้การศึกษาประเมินผลกระทบดังกล่าวมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

1.5 แผนการศึกษาและจัดทำรายงาน

การศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ประกอบด้วย การวางแผนการศึกษาการศึกษา/เรียบเรียง/ประมวลผลข้อมูลรายละเอียดโครงการ การรวมรวมและสำรวจข้อมูลสภาพแวดล้อมปัจจุบัน การดำเนินการมีส่วนร่วมของประชาชน การประมวลผล/วิเคราะห์/เรียบเรียงข้อมูลสภาพแวดล้อมปัจจุบันและการมีส่วนร่วมของประชาชน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม จนถึงการจัดทำเล่มรายงานฉบับหลักนำส่งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5.5 เดือน ดังแสดงใน**ตารางที่ 1.5-1**

ตารางที่ 1.5-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ เอซี โฮเต็ล บาย แมริออท หัวหิน ชะอำ

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลาดำเนินการ							
	ต.ค. 68	พ.ย. 68	ธ.ค. 68	ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69
1. วางแผนการศึกษา และลงพื้นที่สำรวจสภาพและบริบทของพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น								
2. ศึกษา เรียบเรียง และประมวลผลข้อมูลรายละเอียดโครงการ								
3. รวบรวมข้อมูลสภาพแวดล้อมปัจจุบัน								
3.1 ข้อมูลทุติยภูมิ : รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร รายงาน หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง								
3.2 ข้อมูลปฐมภูมิ :								
- ตรวจวัดคุณภาพอากาศและเสียง บริเวณพื้นที่โครงการ			21-24 ธ.ค.68					
- สำรวจสภาพนิเวศวิทยาทางบก			สำรวจเบื้องต้น 19 ธ.ค.68				5 เม.ย.69	
- สำรวจ/เก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำผิวดิน และนิเวศวิทยาทางน้ำ			สำรวจเบื้องต้น 19 ธ.ค.68				เก็บตัวอย่าง 4 พ.ค. 69	
- สำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน	8 ต.ค.68							
- สำรวจปริมาณจราจร			19-20 ธ.ค.68				29 เม.ย. และ 2 พ.ค.69	
4. การดำเนินการมีส่วนร่วมของประชาชน								
4.1 ดำเนินการประชาสัมพันธ์โครงการ โดยติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์หน้าโครงการ และแจกแผ่นพับประชาสัมพันธ์โครงการ		13-14 พ.ย.68						
4.2 สำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และรับฟังความคิดเห็นและสอบถามข้อห่วงกังวลต่อโครงการ			4-8 ธ.ค.68					
4.3 ลงพื้นที่เพื่อนำเสนอร่างรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ผลกระทบด้านการบดบังแสงแดดและลม และสอบถามความคิดเห็นต่อร่างมาตรการฯ ของโครงการ				15-19 ม.ค.69				
4.4 ประสานงานติดตามแบบสอบถาม								
5. ประมวลผล วิเคราะห์และเรียบเรียงข้อมูลสภาพแวดล้อมปัจจุบัน และการมีส่วนร่วมของประชาชน								
6. วิเคราะห์/ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม								
7. กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม					ปรับประมาตรการตามข้อคิดเห็นของประชาชน			
8. จัดเตรียมรายงานฯ								
- รายงานฉบับหลัก						ส่ง สผ.16 มี.ค. 69		
- รายงานฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1								ส่ง สผ.18 พ.ค. 69