

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

การดำเนินโครงการโรงแรม นิภา รีสอร์ท (ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย) มีห้องพักจำนวน 117 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ถนนผังเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองป่าตอง

เดิมโครงการฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ประกอบด้วย อาคาร คสล. 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ปัจจุบัน คือ อาคาร A) ,อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ปัจจุบัน คือ อาคาร B) ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 16/2549 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2549 และ อาคาร คสล. 3 ชั้น ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 209/2549 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2549 ดังแสดงเอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใน **ภาคผนวกที่ 2**

ต่อมาโครงการฯ ได้ยื่นเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เพื่อเพิ่มเติมรายละเอียดภายในโครงการฯ โดยผ่านการขออนุญาตจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ชื่อ โครงการ โรงแรม นิภา รีสอร์ท (เปลี่ยนการใช้อาคาร) ประกอบด้วย (1) อาคาร A จำนวน 57 ห้องพัก, (2) อาคาร B จำนวน 21 ห้องพัก, (3) อาคารสำนักงาน และต้อนรับ และ (4) อาคารหอถังน้ำ ต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ จังหวัดภูเก็ต ในคราวประชุมครั้งที่ 6/2553 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ซึ่งคณะกรรมการฯ มติเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) หนังสือแจ้งผลการพิจารณา รายงาน เลขที่ ภก.0013.2/11953 ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2553 ดังแสดงเอกสารแจ้งผลการพิจารณาใน **ภาคผนวกที่ 2**

ทั้งนี้ ภายหลังจากการขออนุญาตจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ทางโครงการฯ ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร คือ (1) อาคาร คสล. 4 ชั้น (ปัจจุบัน คือ อาคาร A) เดิมขออนุญาตเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (จำนวน 56 หน่วย) เปลี่ยนการใช้อาคารเป็น โรงแรม จำนวน 56 ห้องพัก (2) อาคาร คสล. 2 ชั้น (ปัจจุบัน คือ อาคาร B) เดิมขออนุญาตเป็นสำนักงาน เปลี่ยนการใช้อาคารเป็น โรงแรม จำนวน 22 ห้องพัก, สำนักงานและโถงต้อนรับ (3) สระ คสล. จำนวน 1 สระ เดิมขออนุญาตเป็นสระว่ายน้ำและศาลาพักผ่อน เปลี่ยนการใช้เป็นสระว่ายน้ำ ตามใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.5) เลขที่ 2/2556 ลงวันที่ 29 เมษายน 2556 เอกสารเปลี่ยนการใช้อาคารแสดงใน **ภาคผนวกที่ 2** ซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2) ตามใบอนุญาตเลขที่ 13/2557 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ถึง วันที่ 29 มิถุนายน 2562 โดยใช้ชื่อโรงแรมนิภา รีสอร์ท เป็นโรงแรมประเภท 2 มีจำนวน 78 ห้องพัก เอกสารใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแสดงใน **ภาคผนวกที่ 2**

ต่อมาโครงการฯ ได้ดำเนินการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร คสล. 2 ชั้น (อาคาร B) เพิ่มขึ้นเป็น 4 ชั้น พื้นที่ส่วนที่เพิ่มขึ้นมีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นห้องออกกำลังกาย และสำนักงาน ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร (อ.1) เลขที่ 97/2556 ลง วันที่ 13 สิงหาคม 2556 เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และดัดแปลงอาคารแสดงในภาคผนวกที่ 2

ปัจจุบันเจ้าของโครงการฯ มีความประสงค์ที่จะทำการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคาร และขยายจำนวนห้องพักของอาคารเดิม ดังนี้

(1) อาคาร A เดิมมีจำนวนห้องพัก 56 ห้อง เป็นห้องพักโรงแรม จำนวน 73 ห้อง

(2) อาคาร B เดิมมีจำนวนห้องพัก 22 ห้อง ทำการขอเปลี่ยนการใช้ และดัดแปลงภายในอาคารชั้นที่ 3 และ ชั้นที่ 4 จากพื้นที่มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นห้องออกกำลังกาย และสำนักงานเป็นห้องพักโรงแรม ซึ่งภายหลังดำเนินการจะมีจำนวนห้องพักอาคาร B รวมทั้งสิ้น จำนวน 44 ห้องพัก

ดังนั้น ภายหลังจากทำการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคาร และขยายจำนวนห้องพักรวม จะมีทั้งหมดจำนวน 117 ห้องพัก

โครงการฯ จึงได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของ โครงการโรงแรม นิภา รีสอร์ท (ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย) เพื่อนำเสนอต่อไป เนื่องจากเข้าข่ายตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ข้อ 3 ประเภทและขนาดโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ ให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ 3 ลำดับที่ 30 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 129 ตอนพิเศษ 97ง ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2555)

และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2560 ข้อ 15 (2) (ก) ระบุว่า “โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและที่แก้ไขเพิ่มเติม” ให้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ง ลงวันที่ 4 มกราคม 2562) ด้วยเหตุนี้โครงการฯ จึงเข้าข่ายประเภทโครงการที่ต้องดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น

บริษัท นิภา รีสอร์ท จำกัด มีความตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นจึงได้มอบหมายให้บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ไปอนุญาตผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษา และมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม เลขที่ 26/2560 เป็นผู้ศึกษา และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการฯ

1.2 ทางเลือกในการดำเนินการโครงการ

ทางเลือกในการดำเนินโครงการฯ เป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่ตั้งโครงการฯ หรือวิธีการดำเนินโครงการฯ และองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการฯ พร้อมทั้งคาดการณ์ผลกระทบจากทางเลือกของโครงการฯ ดังกล่าว เพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขปัญหของผลกระทบของทางเลือกที่ทางโครงการฯ นำไปดำเนินการ โดยปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาในการเลือกพื้นที่ตั้งโครงการฯ และวิธีการดำเนินโครงการฯ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงและต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่น้อยที่สุด โดยมีรายละเอียดทางเลือกในการดำเนินโครงการ ดังนี้

สภาพภูมิประเทศ : ต้องมีความเหมาะสมต่อการเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม โดยพื้นที่จะต้องตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และอนามัยของผู้พัก

การคมนาคม : ที่ตั้งโครงการฯ อยู่ในพื้นที่ที่มีถนนสาธารณะเข้าถึงพื้นที่เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้า-ออก ได้โดยสะดวก ไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ : ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณ หรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมท้องถิ่น

ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค : จะต้องมียระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรองรับครบถ้วน อาทิเช่น ระบบถนน ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้ทั้งที่สร้างขึ้นหรือแหล่งน้ำตามธรรมชาติ ระบบระบายน้ำ ตลอดจนหน่วยงานต่างๆ เช่น สถานีราชการ สถานพยาบาล ศาสนสถาน สถานศึกษา และถนนสายต่างๆ ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก

ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : จะต้องเป็นบริเวณที่มีข้อกำหนดให้สามารถประกอบกิจการโรงแรมได้ และโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่นๆ ที่กำหนดไว้ได้ด้วย

จากรายละเอียดข้างต้นสามารถวิเคราะห์ความเหมาะสมของการดำเนินโครงการฯ ได้ ดังนี้

สภาพภูมิประเทศ : พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ที่ ถนนผังเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะกูด จังหวัดภูเก็ต อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองป่าตอง สภาพพื้นที่เป็นที่ราบ เป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม

การคมนาคม : พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ตำบลป่าตอง ซึ่งมีถนนและทางสัญจรหลายเส้นทาง และมีถนนซอยเป็นจำนวนมาก เส้นทางสายหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ คือ เส้นทางถนนผังเมืองสาย ก สำหรับการเดินทางมายังพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวกดังนี้

เส้นทางที่ 1 เมื่อเข้ามายังเขตจังหวัดภูเก็ตตามเส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร. 9) เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจร แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร/ทิศทาง เดินทางจากสี่แยกเทศบาลโลตัส สามกอง ภูเก็ต ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนพระภูเก็ต (แก้ว) ตามเส้นทางถึงแยกสี่กั๊ก เข้าสู่เส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4029 ตรงไปประมาณ 7 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนผังเมืองสาย ก ตรงไปประมาณ 950 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ตรงข้ามกับโรงพยาบาลป่าตอง

เส้นทางที่ 2 เมื่อเข้ามายังเขตจังหวัดภูเก็ตตามเส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร. 9) เดินทางจากวงเวียนอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรีและท้าวศรีสุนทร ให้เลี้ยวขวาตามเส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4025 ระหว่างการเดินทางจะผ่านสถานีตำรวจเชิงทะเล, ผ่านพื้นที่ตำบลกมลา เข้าสู่พื้นที่ตำบลป่าตอง เข้าสู่เส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4029 เป็นระยะทางประมาณ 900 เมตร แล้วให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนผังเมืองสาย ก เป็นระยะทาง 950 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ตรงข้ามกับโรงพยาบาลป่าตอง ทั้งนี้ แผนที่แสดงเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ : พื้นที่ทั่วไปโดยรอบในรัศมี 1 กิโลเมตร ส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร สำนักงาน ที่อยู่อาศัย ร้านค้า สถานที่ราชการ โรงพยาบาล และโรงเรียน

ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค : พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในตำบลป่าตอง ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รองรับไว้อย่างครบครัน ซึ่งสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ ดังนี้

1. **การใช้ไฟฟ้า:** พื้นที่โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคป่าตอง ซึ่งสามารถส่งกระแสไฟฟ้าสนับสนุน ได้รวมทั่วทั้งพื้นที่ในเขตตำบลป่าตอง

2. **การใช้น้ำประปา:** แหล่งน้ำใช้หลักใช้น้ำจากบ่อน้ำตื้น โดยตำแหน่งบ่อน้ำตื้นตั้งอยู่บริเวณอาคาร B ด้านทิศตะวันตก โดยน้ำที่สูบจากบ่อน้ำตื้นจะเข้าสู่บ่อเก็บน้ำดิบ ก่อนเข้าสู่ระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ และนำไปเก็บไว้ในบ่อเก็บน้ำใช้ และถังเก็บน้ำใช้บนอาคารหอถังน้ำ เพื่อรอการนำไปใช้ต่อไป

3. **การจัดการมูลฝอย :** พื้นที่โครงการฯ อยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการการจัดเก็บมูลฝอยจากเทศบาลเมืองป่าตอง รวมถึงหน่วยงานเอกชนที่ได้รับอนุญาตซึ่งจะทำการเก็บขนมูลฝอยของโครงการฯ เพื่อนำไปกำจัดต่อไป

4.การบำบัดน้ำเสีย : น้ำทิ้งที่ผ่านกระบวนการบำบัดแล้วจะเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้ง ซึ่งจะไหลออกจากบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

5.การระบายน้ำ : การระบายน้ำฝนของโครงการประกอบด้วยท่อแนวดิ่งระบายน้ำฝนจากชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร และท่อแนวดิ่งระบายน้ำฝนจากระเบียงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ซึ่งอยู่บริเวณแนวส่วนกลางของอาคารแล้วปล่อยลงสู่ชั้นล่าง หลังจากน้ำฝนระบายลงสู่ชั้นล่างแล้ว จะถูกระบายลงสู่รางระบายน้ำฝน ขนาด 0.3x0.3 เมตร ที่มีอยู่ตลอดแนวด้านข้างของพื้นที่โครงการ พร้อมทั้งมีบ่อพักน้ำ ขนาด 0.5x0.5 เมตร ทุกๆระยะประมาณ 10 เมตร โดยน้ำฝนทั้งหมดของโครงการจะถูกปล่อยให้ไหลมารวมกันที่บ่อพักน้ำฝนรวม บริเวณด้านหน้าอาคาร หลังจากนั้นจึงระบายลงสู่กระบายน้ำสาธารณะของเทศบาลเมืองปาดังต่อไป

ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. ความสอดคล้องตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พบว่า ที่ดินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ตามกฎหมายผังเมืองให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มีระยะเวลาการใช้บังคับ 5 ปี ประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2554 และตามมาตรา 14 ของพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 กำหนดให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎหมายฉบับอื่นประกาศยกเลิกและใช้บังคับแทน ซึ่งได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) หมายเลข 2.25 ซึ่งมีข้อกำหนดในสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้ คือ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เป็นการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดดังกล่าว

2. ความสอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2560 โดยได้ขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตเป็นผู้ตรวจสอบ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8 มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ 4 บริเวณที่ 8 หมายถึง พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะต่าง ๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 7

ข้อ 7 ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

พื้นที่บริเวณที่ 8 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมี

(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

โครงการฯ เข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ อาคารที่สูงที่สุดของโครงการฯ คืออาคารหอถังน้ำ มีความสูงประมาณ 20.52 เมตร มีพื้นที่ว่างร้อยละ 51.42 ของพื้นที่ที่ยื่นขออนุญาต ดังนั้น การดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ข้อ 9 การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณ ที่ก่อสร้างให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง

(2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ

(3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี

(4) กรณีที่พื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น

สรุปการออกแบบโครงการ : การวัดความสูงของอาคารเข้าข่าย ข้อ 9 (1) คือวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ดังนั้น เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการฯ ให้สอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

ข้อ 13 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เข้าข่าย ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ได้มีการติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียให้ได้ค่ามาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการฯ

ทั้งนี้ โครงการฯ ได้แสดงเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการฯ ก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย ดังตารางที่ 1.2-1

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
1.พื้นที่ดำเนินโครงการ	ดำเนินการตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน 3 ฉบับ คือ 1) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5554 (เลขที่ดิน 17) เนื้อที่ 0-0-41.90 ไร่ หรือ 41.90 ตารางวา หรือ 167.60 ตารางเมตร 2) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5553 (เลขที่ดิน 18) เนื้อที่ 0-3-80.10 ไร่ หรือ 380.10 ตารางวา หรือ 1,520.40 ตารางเมตร 3) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5555 (เลขที่ดิน 19) เนื้อที่ 1-3-08.80 ไร่ 708.80 ตารางวา หรือ 2,835.20 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ 2-3-30.80 ไร่ หรือ ประมาณ 1,130.80 ตารางวา หรือ ประมาณ 4,523.20 ตารางเมตร	ดำเนินการตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน 3 ฉบับ คือ 1) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5554 (เลขที่ดิน 17) เนื้อที่ 0-0-41.90 ไร่ หรือ 41.90 ตารางวา หรือ 167.60 ตารางเมตร 2) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5553 (เลขที่ดิน 18) เนื้อที่ 0-3-80.10 ไร่ หรือ 380.10 ตารางวา หรือ 1,520.40 ตารางเมตร 3) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5555 (เลขที่ดิน 19) เนื้อที่ 1-3-08.80 ไร่ 708.80 ตารางวา หรือ 2,835.20 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ 2-3-30.80 ไร่ หรือ ประมาณ 1,130.80 ตารางวา หรือ ประมาณ 4,523.20 ตารางเมตร	-	X	การดำเนินโครงการฯ เป็น การดัดแปลง เปลี่ยนการใช้ อาคาร และขยาย เป็นโรงแรม โดย ยังคงดำเนินการ ในพื้นที่เดิม
2.รายละเอียดโครงการ					
2.1 รูปแบบอาคาร	อาคารของโครงการประกอบด้วย <u>1.อาคาร A</u> : มีรูปแบบเป็นอาคาร 4 ชั้น สูง 10.70 เมตร ประกอบด้วยห้องพัก 56 ห้อง	อาคารของโครงการประกอบด้วย <u>1.อาคาร A</u> : มีรูปแบบเป็นอาคาร 4 ชั้น สูง 10.70 เมตร ประกอบด้วยห้องพัก 72 ห้อง	X	-	<u>อาคาร A</u> จำนวนห้องพัก

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
	<p>มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นโรงแรม</p> <p>มีการใช้ประโยชน์อาคารชั้น 1 และ 2 เป็นโรงแรม ส่วนชั้น 3 และ 4 เป็นห้องออกกำลังกายและสำนักงาน</p> <p><u>2.อาคาร B :</u> มีรูปแบบเป็นอาคาร 4 ชั้น สูง 13.40 เมตร ประกอบด้วยห้องพัก 22 ห้อง</p> <p>(ใช้ประโยชน์อาคารชั้น 1 และ 2 เป็นโรงแรม ชั้น 3 และ 4 เป็นพื้นที่โล่งไม่มีการใช้พื้นที่)</p> <p><u>3.อาคารสำนักงาน และต้อนรับ :</u></p> <p>มีรูปแบบเป็น อาคาร 2 ชั้น สูง 10.90 เมตร</p> <p><u>4.อาคารจอดรถ :</u></p> <p>มีรูปแบบเป็นอาคาร 3 ชั้น สูง 20.50 เมตร</p>	<p>มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นโรงแรม</p> <p><u>2.อาคาร B :</u> มีรูปแบบเป็นอาคาร 4 ชั้น สูง 13.40 เมตร ประกอบด้วยห้องพัก 45 ห้อง มีการใช้ประโยชน์ เป็นโรงแรม (ใช้ประโยชน์ทั้งอาคารเป็นห้องพัก)</p> <p><u>3.อาคารสำนักงาน และต้อนรับ :</u></p> <p>มีรูปแบบเป็น อาคาร 2 ชั้น สูง 10.90 เมตร</p> <p><u>4.อาคารจอดรถ :</u></p> <p>มีรูปแบบเป็น อาคาร 3 ชั้น สูง 20.50 เมตร</p>			<p>เพิ่มขึ้นโดยการดัดแปลงภายในอาคารจากห้องพักขนาดใหญ่เป็นห้องพักมาตรฐาน เพิ่มขึ้น 16 ห้องพัก</p> <p><u>อาคาร B</u></p> <p>จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นโดยการดัดแปลงภายในอาคาร เพิ่มขึ้น 23 ห้องพัก</p>
2.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร	<p><u>1.อาคาร A :</u> ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องพัก จำนวน 56 ห้องพัก - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 3,725 ตารางเมตร <p><u>2.อาคาร B :</u> ประกอบด้วย</p>	<p><u>1.อาคาร A :</u> ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องพัก จำนวน 72 ห้องพัก - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 3,725 ตารางเมตร <p><u>2.อาคาร B :</u> ประกอบด้วย</p>	X	-	<p><u>อาคาร B</u></p> <p>พื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นโดยการดัดแปลงภายใน</p>

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องพัก จำนวน 22 ห้องพัก - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 116 ตารางเมตร <u>3.อาคารสำนักงาน และต้อนรับ</u> - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 85 ตารางเมตร <u>4.อาคารห้องน้ำ</u> - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 431 ตารางเมตร <p>รวมจำนวนห้องพัก 78 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 4,357 ตารางเมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ห้องพัก จำนวน 45 ห้องพัก - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 1,316 ตารางเมตร <u>3.อาคารสำนักงานและต้อนรับ</u> - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 85 ตารางเมตร <u>4.อาคารห้องน้ำ</u> - พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 431 ตารางเมตร <p>รวมจำนวนห้องพัก 117 ห้องพัก และพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 5,557 ตารางเมตร</p>			อาคารจากพื้นที่โล่งเป็นพื้นที่ห้องพัก
2.3 จำนวนห้องพัก	จำนวน 78 ห้องพัก	จำนวน 117 ห้องพัก	X	-	ห้องพักเพิ่มขึ้น 39 ห้องพัก
2.4 จำนวนผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> - คิดผู้อาศัย 2 คน/ห้อง จะได้ผู้อาศัย $78 \times 2 = 156$ - พนักงาน 7 คน <p>รวมผู้อาศัย 163 คน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - คิดผู้อาศัย 2 คน/ห้อง จะได้ผู้อาศัย $117 \times 2 = 234$ - พนักงาน 20 คน <p>รวมผู้อาศัย 254 คน</p>	X	-	จำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 91 คน
3. ระบบสาธารณูปโภค					
3.1 น้ำใช้	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 58.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ปริมาตรบ่อเก็บน้ำ ขนาด 163 ลูกบาศก์เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 93.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ปริมาตรบ่อเก็บน้ำ 178 ลูกบาศก์เมตร 	X	-	ปริมาตรการกักเก็บน้ำสำรอง

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
					เพิ่มขึ้น 15 ลบ.ม.
3.2 น้ำเสีย	- ปริมาณน้ำเสีย 47.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะ-กรองไร้อากาศ และเติมอากาศ	- ปริมาณน้ำเสีย 74.42 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะ-กรองไร้อากาศ และเติมอากาศ	X	-	ปรับปรุงระบบตรวจเช็คการทำงาน และประสิทธิภาพของบำบัดน้ำเสียให้มีประสิทธิภาพสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากห้องพักที่เพิ่มขึ้น
3.3 ระบบระบายน้ำ	- ระบบระบายน้ำเสีย น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐาน และจะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำเข้าสู่บ่อกักเพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ - ระบบระบายน้ำฝน น้ำฝนที่เกิดขึ้นจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำของโครงการ และจะปล่อยออก	- ระบบระบายน้ำเสีย น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐาน และจะปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำเข้าสู่บ่อกักเพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ - ระบบระบายน้ำฝน น้ำฝนที่เกิดขึ้นจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำของโครงการ และจะปล่อยออก	-	X	-

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

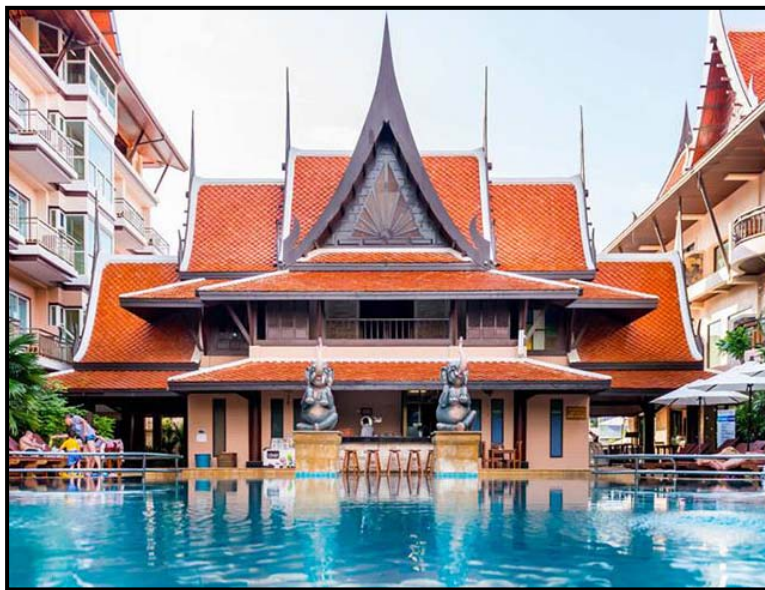
หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
	สู่อุณหภูมิห้องน้ำเข้าสู่ห้องพักเพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ	สู่อุณหภูมิห้องน้ำเข้าสู่ห้องพักเพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ			
3.4 การจัดการมูลฝอย	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณมูลฝอย 0.507 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ห้องพักมูลฝอยรวม 2.0 ลูกบาศก์เมตรแบ่งเป็น - ที่พักมูลฝอยแห้ง 1.00 ลูกบาศก์เมตร - ที่พักมูลฝอยย่อยสลาย 1.00 ลูกบาศก์เมตร - รองรับมูลฝอยได้นาน 3 วัน - เทศบาลเมืองป่าตองเป็นผู้เข้ามาเก็บขน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณมูลฝอย 1.15 ลูกบาศก์เมตร/วัน - ที่พักมูลฝอยรวม 4.0 ลูกบาศก์เมตรแบ่งเป็น - ที่พักมูลฝอยย่อยสลายได้ 1,440 ลิตร - ที่พักมูลฝอยรีไซเคิล 1,440 ลิตร - ที่พักมูลฝอยแห้ง 720 ลิตร - ที่พักมูลฝอยอันตราย 240 ลิตร - รองรับมูลฝอยได้นานกว่า 3 วัน - เทศบาลเมืองป่าตองเป็นผู้เข้ามาเก็บขน 	X	-	ปรับปรุงขนาดที่ พักมูลฝอยโดย แยกประเภทตาม แหล่งกำเนิดมูล ฝอย
3.5 ระบบจราจร	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนผังเมืองสาย ก - ที่จอดรถ จำนวน 13 คัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนผังเมืองสาย ก - ที่จอดรถ จำนวน 16 คัน 	X	-	ที่จอดรถยนต์ เพิ่มขึ้นตามขนาด พื้นที่อาคารที่มี การใช้สอยเป็น ห้องพัก

ตารางที่ 1.2-1 เปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการก่อนและหลังการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย

หัวข้อ	รายละเอียดห้องพัก (เดิม) จำนวน 78 ห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก (ใหม่) จำนวน 117 ห้องพัก	การเปลี่ยนแปลง		หมายเหตุ
			เปลี่ยนแปลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	
3.6 ระบบไฟฟ้า	- รับบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคภูมิภาคปาดอง จังหวัดภูเก็ต	- รับบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคภูมิภาคปาดอง จังหวัดภูเก็ต	-	X	
3.7 ระบบความปลอดภัย	- ติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด - กำหนดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลพื้นที่จอดรถยนต์และความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในโครงการ	- ติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด - กำหนดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลพื้นที่จอดรถยนต์และความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในโครงการ	-	X	
3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย	- เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของผู้เข้ามาพักอาศัย โครงการฯ ให้ความสำคัญกับระบบป้องกันอัคคีภัยโดยระบบป้องกันอัคคีภัยจะปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของผู้เข้ามาพักอาศัย โครงการฯ ให้ความสำคัญกับระบบป้องกันอัคคีภัยโดยระบบป้องกันอัคคีภัยจะปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	-	X	
3.9 พื้นที่สีเขียว	- โครงการฯ อยู่ในช่วงที่ไม่ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียว	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง	X	-	กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

1.3 สถานภาพการนำเสนอโครงการ

ลักษณะภูมิประเทศโครงการฯ มีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นโรงแรม สำหรับสถานภาพโครงการฯ นี้ รายงาน ณ เดือนเมษายน พ.ศ.2562 มีการเปิดการใช้อาคารเฉพาะในส่วนที่ได้รับอนุญาตให้เปิดโรงแรมเท่านั้น ซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2) ตามใบอนุญาตเลขที่ 13/2557 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2557 ถึง วันที่ 29 มิถุนายน 2562 โดยใช้ชื่อโรงแรมนิภา รีสอร์ท เป็นโรงแรมประเภท 2 มีจำนวน 78 ห้องพัก ดังแสดงสภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการฯ รูปที่ 1.3-1 และสำเนาเอกสารใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในภาคผนวกที่ 2



รูปที่ 1.3-1 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ที่มา : การสำรวจข้อมูลภาคสนาม, เมษายน 2562

1.4 ผู้จัดทำรายงาน

บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด สำนักงาน เลขที่ 19/323 หมู่ที่ 3 ตำบลรัชฎา อำเภอมืองภูเก็ด จังหวัดภูเก็ต ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษา และมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม เลขที่ 26/2560

1.5 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษา และดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้

1) เพื่อศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

2) เพื่อประเมินผลกระทบในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณของผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านบวก และด้านลบ อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการฯ ทั้งในช่วงดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยายและช่วงเปิดดำเนินการโครงการฯ

3) เพื่อเสนอมาตรการป้องกัน และลดระดับความรุนแรงของผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการฯ ทั้งในช่วงดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยายและช่วงเปิดดำเนินการ

4) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันในข้อ 3) ตลอดจนเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมตลอดไป

1.6 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

1.6.1 ขอบเขตการศึกษา

1) พื้นที่โครงการ

ดำเนินการตามเอกสารสิทธิที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้

1) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5554 (เลขที่ดิน 17) เนื้อที่ 0-0-41.90 ไร่ หรือ 41.90 ตารางวา หรือ 167.60 ตารางเมตร

2) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5553 (เลขที่ดิน 18) เนื้อที่ 0-3-80.10 ไร่ หรือ 380.10 ตารางวา หรือ 1,520.40 ตารางเมตร

3) โฉนดที่ดิน เลขที่ 5555 (เลขที่ดิน 19) เนื้อที่ 1-3-08.80 ไร่ 708.80 ตารางวา หรือ 2,835.20 ตารางเมตร

รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ 2-3-30.80 ไร่หรือ ประมาณ 1,130.80 ตารางวา หรือ ประมาณ 4,523.20 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต

2) พื้นที่โดยรอบโครงการ

ครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการฯ ใน รัศมี 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการฯ

3) องค์ประกอบของรายงาน

องค์ประกอบของรายงานฯ ได้ยึดตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ซึ่งจัดทำโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ได้กำหนดไว้ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

3.1) รายละเอียดโครงการ ให้แสดงรายละเอียดที่ชัดเจน สามารถแสดงภาพรวมของโครงการฯ และสามารถใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คือ ประเภท และขนาดของโครงการ ที่ตั้งโครงการฯ ผังบริเวณ รูปแบบอาคาร สถานภาพโครงการฯ รายละเอียดช่วงดัดแปลงอาคาร ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการฯ ในเบื้องต้น

3.2) สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน แสดงรายละเอียดทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ บริเวณพื้นที่โครงการฯ และโดยรอบในหัวข้อที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการฯ และเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยสภาพแวดล้อมในปัจจุบันแสดงรายละเอียดครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

3.3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการฯ เป็นการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการฯ ให้แยกเป็นผลกระทบระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารและระหว่างเปิดดำเนินโครงการฯ ทั้งที่เป็นกระทบทางตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมหรือคุณค่าต่างๆ

3.4) มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม กำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม และเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยคำนึงถึงเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ใช้ ค่าใช้จ่ายและการควบคุมดูแล เป็นต้น ซึ่งเจ้าของโครงการฯ หรือผู้ประกอบการรับทราบ ยอมรับ และสามารถนำไปปฏิบัติได้

3.5) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นการตรวจสอบประสิทธิผล ความเพียงพอ และเหมาะสม ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Post Evaluation) รวมทั้งปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสม

1.6.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษา และเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ส่วน คือ

1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่

1.1.1) สำรวจสภาพพื้นที่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี ประมาณ 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการฯ การตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบ

1.1.2) สำรวจแหล่งน้ำผิวดิน และโครงข่ายทางน้ำบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.3) สำรวจสภาพเส้นทาง และโครงข่ายการคมนาคม บริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.4) เก็บตัวอย่างและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ฝุ่น มลพิษอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน ทิศทางลม คุณภาพน้ำทิ้ง และคุณภาพน้ำใต้ดิน เป็นต้น

1.1.5) ทำการรับฟังความคิดเห็นเพื่อสำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

1.2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลทางสถิติเอกสาร และรายงานการวิจัยจากหน่วยงานราชการ และองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

ศึกษาสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการฯ แบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมเป็น 4 หัวข้อตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.7 แผนการดำเนินการของโครงการ

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ใช้ระยะเวลาการศึกษา และดำเนินการจัดทำรายงาน ประมาณ 5 เดือน (ดังตารางที่ 1.7-1) นับตั้งแต่การเก็บรวบรวม งานภาคสนาม (เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม) การติดต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จนแล้วเสร็จ เพื่อนำเสนอต่อเพื่อความเห็นชอบต่อสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เบื้องต้น (IEE) และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จังหวัดภูเก็ต

ตารางที่ 1.7-1 ระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำรายงานฯ

กิจกรรมหลักในการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงเวลา																			
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4				เดือนที่ 5			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม																				
1.1 การวางแผนกิจกรรมการก่อน การศึกษา	←————→																			
1.2 ศึกษารายละเอียดโครงการ	←————→																			
1.3 รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและ เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม ภาคสนาม	←————→																			
2.การประชาสัมพันธ์โครงการ และการมีส่วนร่วมของประชาชน																				
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ	←————→																			
2.2 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 1							↔													
2.3 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 2								↔												
3.การประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการ	←————→																			
4.มาตรการแก้ไข และติดตาม ตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	←————→																			
5.ดำเนินการจัดทำรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	←————→																			

ที่มา : บริษัท เจต คอนซัลแต้นท์จำกัด

1.8 ระยะเวลาดัดแปลงเปลี่ยนการใช้อาคารและขยายโครงการ

โครงการโรงแรม นิภา รีสอร์ท (ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย) มีกำหนดการดัดแปลงและขยาย ให้แล้วเสร็จภายในเวลา ประมาณ 6 เดือน จะเริ่มดัดแปลงอาคาร นับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร จากหน่วยงานท้องถิ่น โดยได้รับแสดงในตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 ระยะเวลาดำเนินการดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย โครงการโรงแรม นิภา รีสอร์ท (ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารและขยาย)

ขั้นตอนการก่อสร้าง	เดือนที่											
	1	2	3	4	5	6						
1.งานสถาปัตยกรรม												
- งานผนัง	←			→								
- งานประตู-หน้าต่าง	←			→								
- งานพื้น			←			→						
- งานฝ้าเพดาน							←				→	
- งานสุขภัณฑ์							←				→	
- งานสี										←		→
2.งานระบบ												
- งานสุขาภิบาล	←					→						
- งานไฟฟ้าและสื่อสาร							←				→	
- งานปรับอากาศ							←				→	

ที่มา : บริษัท นิภา รีสอร์ท จำกัด