

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โรงแรม ไอบิส สไตล์ ภูเก็ต ป่าตอง เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารห้องพักสูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น จำนวน 196 ห้องพัก

โครงการเริ่มการก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2561 โดยสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (พฤษภาคม 2565) โครงการดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างตัวอาคารแล้วเสร็จถึงชั้นที่ 7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของแผนงานทั้งหมด แสดงดังภาพถ่ายที่ 1.1-1 ซึ่งบริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง ประจำเดือนพฤษภาคม 2565 เพื่อแจ้งสถานะโครงการแก่เทศบาลเมืองป่าตองและต่อใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1)

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1010.5/7497 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2561 (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในเอกสารแนบที่ 1)



ภาพถ่ายที่ 1.1-1 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน วันที่ 18 พฤษภาคม 2565

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1) จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังกล่าว และนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองป่าตอง)

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้น จะประกอบไปด้วย

1) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะเป็นผู้รวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ ซึ่งเป็นผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และบริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้นำเอกสารหลักฐานต่างๆ มาใช้ประกอบการตรวจติดตามและผนวกเข้าไว้ในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมนี้

2) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

บริษัท วิชั่น โฮเทล กรุ๊ป จำกัด ร่วมกับห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการตรวจวัดดังกล่าว พร้อมทั้งรวบรวมข้อมูลของโครงการในด้านอื่นๆซึ่งเป็นข้อกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ สิ่งแวดล้อม โครงการได้จัดทำรายงานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 โดยบริษัทที่ปรึกษาจะตรวจสอบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่โครงการปฏิบัติเปรียบเทียบกับที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด โดยการดำเนินการ ดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วน

1.5 แผนการดำเนินการประจำปี พ.ศ. 2565

จากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โรงแรม โอบิส สไตส์ ภูเก็ต ป่าตอง ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 และเริ่มทำการก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2561 โดยสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (พฤษภาคม 2565) โครงการดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างตัวอาคารแล้วเสร็จถึงชั้นที่ 7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของแผนงานทั้งหมด และยังไม่มีการเพิ่มเติมนับตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน

1.6 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

โครงการได้ใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลเมืองป่าตองเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561 แสดงดังเอกสารแนบ 2 และเริ่มทำการก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2561 โดยสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (พฤษภาคม 2565) โครงการดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างตัวอาคารแล้วเสร็จถึงชั้นที่ 7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของแผนงานทั้งหมด และยังไม่มีการเพิ่มเติมนับตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ดังแสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการในภาพถ่ายที่ 1.1-1

1.7 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1.7.1 ที่ตั้งโครงการ

โรงแรม โอบิส สไตส์ ภูเก็ต ป่าตอง ตั้งอยู่ที่ ถนนพระเมตตา ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่เทศบาลเมืองป่าตอง (รูปที่ 1.7-1) มีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (รูปที่ 1.7-2)

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (ต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนราชปาทานุสรณ์ กว้าง 10.00 เมตร (รวมเขตทาง) และที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนพระเมตตา กว้าง 20.00 เมตร (รวมเขตทาง)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (ต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)

1.7.2 การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางโดยทางรถยนต์ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 3 เส้นทาง (รูปที่ 1.7-3) ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากสามแยกวัดสุวรรณคีรีวงศ์ ตรงไปตามถนนพระบารมี เป็นระยะทางประมาณ 540 เมตร ถึงบริเวณสามแยกไฟแดงเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระเมตตาตรงไปประมาณ 690 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

เส้นทางที่ 2 จากหาดกะหลิม เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระบารมี ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 890 เมตร ถึงบริเวณสามแยกไฟแดง เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระเมตตา ตรงไปประมาณ 690 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

เส้นทางที่ 3 จากตำบลกระหนามตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4233 ผ่านสี่แยกไฟแดง (ถนนราชปาทานุสรณ์-ถนนพระเมตตา) เข้าสู่ถนนพระเมตตาตรงไป เป็นระยะทางประมาณ 35 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ



โครงการประจักษ์ศิลปาคม
 ตั้งอยู่ที่ ถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านดง อำเภอเมือง จังหวัดบุรีรัมย์
 ติดกับถนนมิตรภาพสายมิตรภาพ 10.0 เมตร (รวมเขตทาง) และถนนมิตรภาพ 20.0 เมตร (รวมเขตทาง)
 มีความสอดคล้องตามผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และ
 มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. 2560

รูปที่ 1.7-1 แสดงที่ตั้งโครงการ



ทิศเหนือ : ที่ดินบุคคลอื่น (ต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)



ทิศใต้ : ถนนราชปาทานุสรณ์



ทิศใต้ : ที่ดินบุคคลอื่น

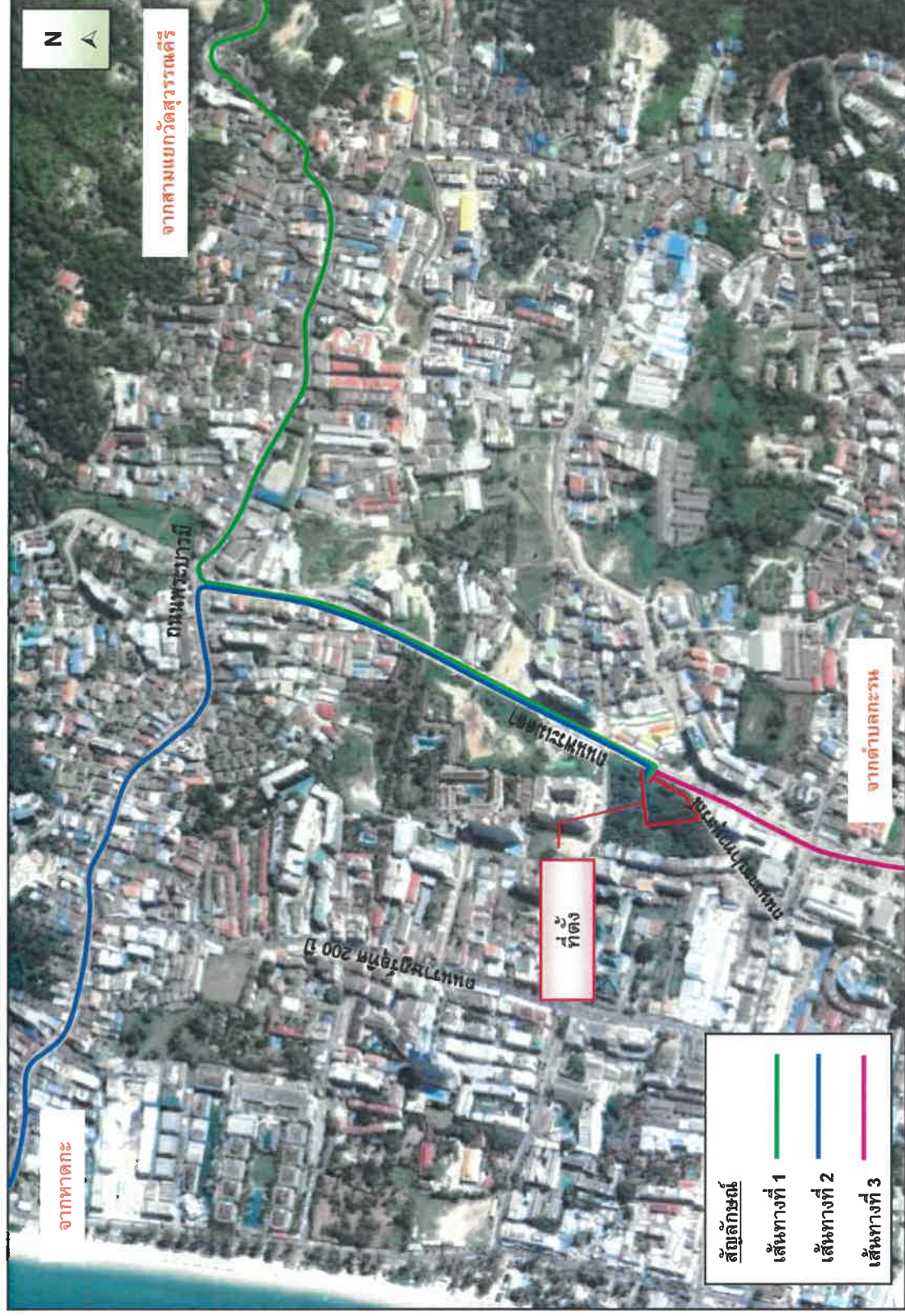


ทิศตะวันออก : ถนนพระเมตตา



ทิศตะวันตก : ที่ดินบุคคลอื่น (ต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)

รูปที่ 1.7-2 อาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ



รูปที่ 1.7-3 เส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.7.3 ประเภทโครงการและรูปแบบอาคาร

1) ประเภทโครงการ

โครงการ โรงแรม โอบิส สไตล์ ภูเก็ต ป่าตอง เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม¹ โดยจัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 2² ตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารห้องพักสูง 7 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก รวมทั้งสิ้น จำนวน 196 ห้องพัก สำหรับพื้นที่จอดรถโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 49 คัน ในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถสำหรับคนพิการ จำนวน 1 คัน ผังบริเวณโครงการแสดงดังรูปที่ 1.7-4

2) รูปแบบอาคาร

รูปแบบอาคารของโครงการ โรงแรม โอบิส สไตล์ ภูเก็ต ป่าตอง มีรายละเอียดดังนี้

1) ลักษณะของตัวอาคาร

ลักษณะของอาคารเป็นแบบร่วมสมัย (Contemporary) เป็นการผสมผสานระหว่างอาคารสถาปัตยกรรมเมืองร้อนขึ้นร่วมกับสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ มีองค์ประกอบแห่งระแนงกันแดด ซึ่งช่วยสร้างเอกลักษณ์ของอาคาร และลดความร้อนที่เข้าสู่อาคาร ตอบรับกับสภาพภูมิอากาศแบบร้อนชื้นและลดการใช้พลังงาน การออกแบบวางผังอาคาร ออกแบบพื้นที่ส่วนต้อนรับ ร้านอาคารให้อยู่ติดกับถนนสาธารณะเพื่อความสะดวกในการเข้าถึง สำหรับรูปแบบของห้องพักเน้นช่องหน้าต่างและจัดวางให้สามารถมองวิวสระว่ายน้ำและสวนบนอาคาร ผังด้านข้างที่บ่งบอกความเป็นส่วนตัวของแต่ละห้อง นอกจากนี้ ยังจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งในบริเวณพื้นที่ว่างรอบโครงการและบนพื้นที่อาคารชั้นที่ 2 ซึ่งจะช่วยเพิ่มความร่มรื่นของพื้นที่และช่วยลดผลกระทบของโครงสร้างอาคาร และลดผลกระทบต่อทัศนียภาพของผู้สัญจรไปมาได้อีกด้วย

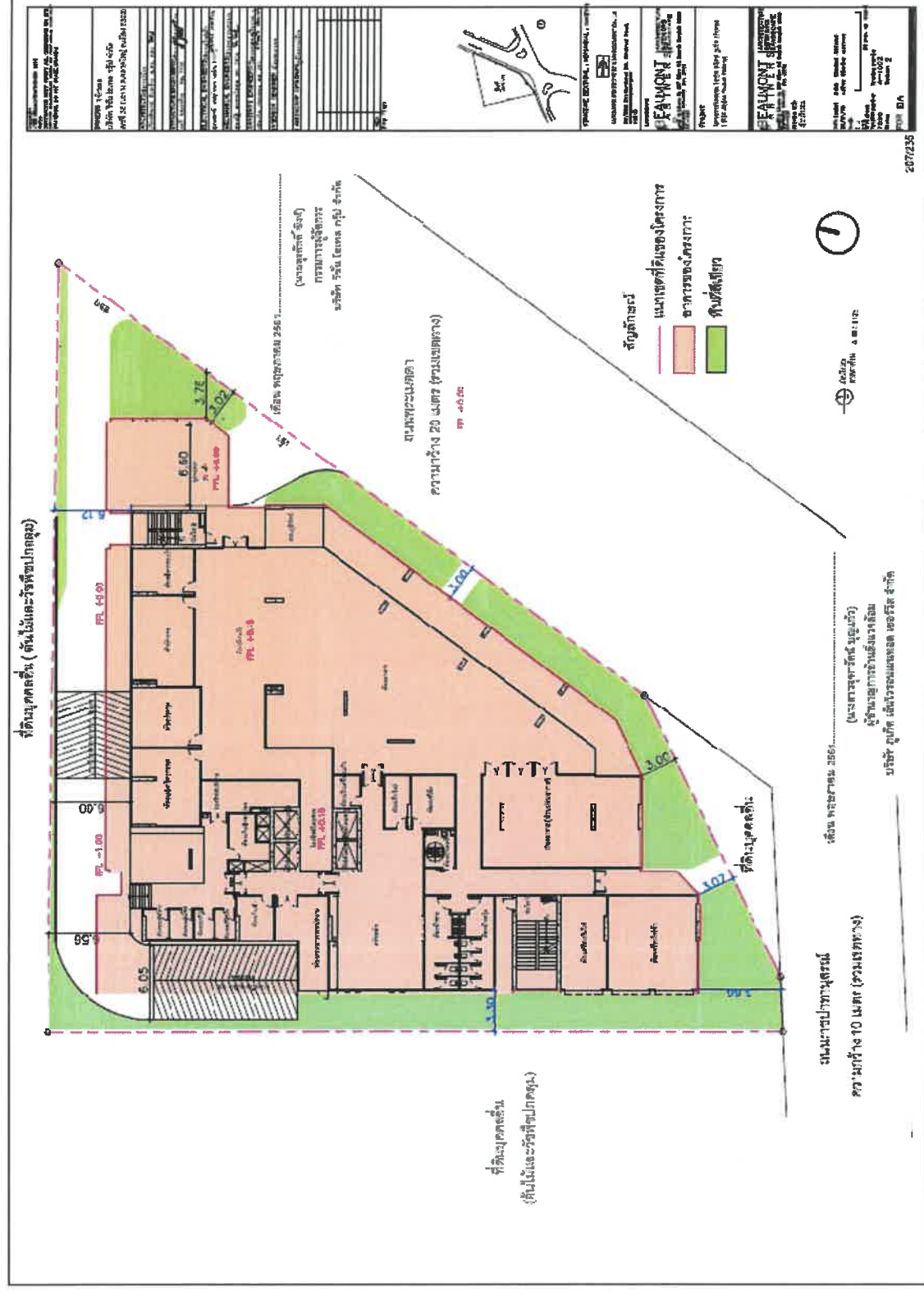
2) วัสดุของตัวอาคาร

ผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังคอนกรีตพรีแคสท์ ออกแบบอาคารให้มีสีโทนอ่อน โดยเลือกใช้สีขาวเป็นหลัก เพื่อให้มีรูปลักษณ์ที่เรียบง่าย และกลมกลืนกับสิ่งแวดล้อมโดยรอบ ตกแต่งบางส่วนด้วยระแนงกันแดดอลูมิเนียม ลายไม้ สำหรับวัสดุหลักของโครงการ คือ คอนกรีต และกระจก ซึ่งเป็นวัสดุที่หาได้ทั่วไปและขนย้ายได้ง่าย

¹ โรงแรม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง 1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐหรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน 2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัย โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น 3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547)

² โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร



รูปที่ 1.7-4 ผังบริเวณโครงการ

1.7.4 รายละเอียดช่วงก่อสร้าง

โรงแรม ไอบิส สไตล์ ภูเก็ต ป่าตอง เป็นโครงการที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ตั้งอยู่บนพื้นที่โครงการเท่ากับ 1 ไร่ 1 งาน 82.50 ตารางวา หรือคิดเป็น 2,330 ตารางเมตร มีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 18 เดือน นับจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยจะทำเฉพาะในช่วงเวลา 08.00-17.00 น. ในวันจันทร์ถึงวันเสาร์ หลังจากเวลา 17.00 น. เป็นต้นไป หากมีการก่อสร้างเกินเวลาดังกล่าวโครงการจะเลือกกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดเสียงดัง ได้แก่ การเทคอนกรีตระบบฐานราก รวมทั้งโครงการจะแจ้งให้ผู้ที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน และขออนุญาตไปยังเทศบาลเมืองป่าตอง โดยจะจัดให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอสำหรับวันอาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์จะหยุดดำเนินการก่อสร้าง

โครงการเริ่มทำการก่อสร้างในเดือนตุลาคม 2561 โดยสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (พฤษภาคม 2565) โครงการดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างตัวอาคารแล้วเสร็จถึงชั้นที่ 7 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50 ของแผนงานทั้งหมด และยังไม่มียุทธศาสตร์การก่อสร้างเพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน