

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) เป็นอาคารชุด มีห้องพัก รวมทั้งสิ้น 114 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะก่อสร้าง

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ระหว่างเดือนกันยายน - ธันวาคม พ.ศ.2566 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/10309 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2566 ทางบริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 1 ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารรักษาความปลอดภัย ชั้นเดียว 1 อาคาร และอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยประเภทห้องพักอาศัย จำนวน 114 ห้องชุด ความสูงของอาคารเมื่อวัดจากพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร มีระดับความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร ภายในโครงการมีระบบสาธารณูปโภคอย่างครบครัน

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ของบริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่มีการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ

1.5 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 1 ตำบลเชิงทะเล อำเภอลาหาน จังหวัดภูเก็ต ซึ่งจังหวัดภูเก็ตเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียงในระดับโลก มีแหล่งท่องเที่ยวและกิจกรรมการท่องเที่ยวมากมายหลายประเภท อีกทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และผู้เข้ามาอยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ ส่งผลให้มีผู้ย้ายมาประกอบอาชีพ และทำธุรกิจที่จังหวัดภูเก็ตเป็นจำนวนมาก ดังนั้น โครงการจึงได้เลือกที่ดินดังกล่าวมาทำการพัฒนาพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นการตอบสนองความต้องการและเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ที่มองหาที่อยู่อาศัย

เดิมโครงการชื่อ โครงการโรงแรม ดาวา เจ้าของโครงการคือ บริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบรายงานโดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม บริเวณจังหวัดภูเก็ต โดยมีมติเห็นชอบรายงานเมื่อคราวประชุมครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ตามหนังสือราชการ ที่ ทส 1010.5/10863 ออกให้ ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2561

เนื่องจากพื้นที่ตั้งโครงการได้ชำระภาษีที่ดินต่อเทศบาลตำบลเชิงทะเล ดังนั้นโครงการจึงยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ต่อเทศบาลตำบลเชิงทะเล และโครงการได้รับใบแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2527 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 (ยธ.5) เลขที่ 40/2560 ออกให้ ณ วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2561 โดยเทศบาลตำบลเชิงทะเล ซึ่งปัจจุบันโครงการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวแล้วประมาณร้อยละ 70 และได้หยุดการก่อสร้างอาคารไปเนื่องจากสถานการณ์ โควิด-19 สำหรับรายละเอียดอาคารที่ขอตามได้รับใบแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ มีดังนี้

1. อาคาร คสล. 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม
2. อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านอาหารและอาคารบริการ
3. ที่จอดรถ คสล. เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออก
4. บ่อเก็บน้ำ คสล. เพื่อใช้เป็น เก็บน้ำ
5. สระน้ำ คสล. เพื่อใช้เป็น สระว่ายน้ำ
6. บ่อหนองน้ำ คสล. เพื่อใช้เป็น เก็บน้ำ

ในระหว่างที่โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารนั้น โครงการได้รับหนังสือแจ้งให้จ่ายภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างทั้งจากเทศบาลตำบลเชิงทะเล และ องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ด้วยเหตุนี้โครงการจึงได้ตรวจสอบแนวเขตแผนที่ภาษี องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล พบว่า พื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในแนวเขตรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ตามหนังสือแจ้งให้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ดังนั้น โครงการจึงได้ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แบบ อ.1 เลขที่ 036/2566 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคาร คสล. 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม
2. อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านอาหารและ อาคารบริการ
3. อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สระว่ายน้ำและห้องเครื่อง

ในการนี้โครงการมีความประสงค์เปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิม โครงการโรงแรม ดาวา เป็นโครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ และขอตัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร จากโรงแรมเป็นอาคารชุด โดยลดจำนวนห้อง จาก 124 ห้อง เหลือเพียง 114 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการลดลงจากพื้นที่ 31-91.74 ไร่ หรือ 5,566.96 ตารางเมตร ลดลงเหลือ 1-3-86.60 ไร่ หรือคิดเป็น 3,146.40 ตารางเมตร

1.6 ระยะเวลาก่อสร้างโครงการ

โครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) เป็นโครงการที่ก่อสร้างบนพื้นที่ขนาด 1 ไร่ 3 งาน 86.60 ตารางวา หรือคิดเป็น 3,146.40 ตารางเมตร มีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 13 เดือน นับจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง แผนงานก่อสร้างของโครงการรวมทั้งสิ้น 13 เดือน **แสดงดังตารางที่ 1-1 ตารางที่ 1-1** แผนงานก่อสร้างของโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	เดือน												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	งานสถาปนิก													
2	งานระบบ													
3	งานตกแต่งภายใน													
4	งานตกแต่งภายนอก													
5	การทดสอบระบบ													
6	ก่อนการเปิดและส่งมอบ													

ที่มา : บริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด

1.7 ที่ตั้งโครงการ

1.7.1 แผนที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 1 ตำบลเชิงทะเล อำเภอดงใต้ จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล

การเข้าถึงพื้นที่โครงการจากถนนสายหลักสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ ซึ่งเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 3 เส้นทาง ดังนี้

- เส้นทางที่ 1 จากอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี-ท้าวศรีสุนทร มุ่งหน้าไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4025 (ถนนศรีสุนทรพบสามแยกไฟแดงให้เลี้ยวขวาบริเวณสามแยกสถานีตำรวจภูธรเชิงทะเลเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4030 และตรงไปประมาณ 500 เมตร จะพบสามแยกไฟแดงให้ตรงเข้าสู่ถนนลา구나 ตรงไปอีกเป็นระยะทางประมาณ 900 กิโลเมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือของถนนดังกล่าว

- เส้นทางที่ 2 จากแยกถนนเทพกระษัตรีตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4030 (สี่แยกบ้านเคียน) เลี้ยวขวาตรงไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4030 ระยะทางประมาณ 2.2 กิโลเมตร ผ่านโรงเรียนวัดเทพกระษัตรี จากนั้นตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 2.8 กิโลเมตร จะผ่านโรงเรียนเชิงทะเลวิทยาคม "จุติ-ก้อง" ตรงไปอีกเป็นระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบสามแยกไฟแดงให้ตรงเข้าสู่ถนนลา구나 เป็นระยะทางประมาณ 900 กิโลเมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือของถนนดังกล่าว

- เส้นทางที่ 3 จากหาดกมลามุ่งหน้าไปหาดสุรินทร์ ตรงไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4025 เป็นระยะทาง 5.5 กิโลเมตร พบสามแยกไฟแดงให้เลี้ยวซ้ายบริเวณสามแยกสถานีตำรวจภูธรเชิงทะเลเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4030 และตรง

ไปประมาณ 500 เมตร จะพบสามแยกไฟแดง ให้ตรงเข้าสู่ถนนลา구나ตรงไปอีกเป็นระยะทางประมาณ 900 กิโลเมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ซ้ายมือของถนนดังกล่าว

1.8 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ (ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุด “เพื่ออยู่อาศัย จำนวน 114 ห้องชุด” ภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร จำนวน 2 อาคาร ได้แก่อาคารรักษาความปลอดภัยชั้นเดียว 1 อาคาร และอาคารค.ส.ล. สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน 114 ห้องชุด ลิฟต์ ห้องปั้มน้ำ ห้องขยะมูลฝอย ห้องนิติบุคคล ห้องจดหมาย ห้องพักขยะชั้น 1 ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าส่วนซักผ้า ห้องไฟฟ้า โถงต้อนรับ ห้องลิฟต์บริการ ห้องนำผู้พิการ และห้องนำพนักงาน

นอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ จำนวน 32 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 4 คัน มีถนน และพื้นที่สีเขียว

1.9 สถานภาพโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ราบมีอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน และบริเวณข้างเคียงโดยรอบอาณาเขตติดต่อใกล้เคียงโดยรอบโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (ป้ายทางเข้าลา구나 และศาลาพักผ่อน) และถนนลา구나 กว้าง 10.80 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ ที่ดินว่างเปล่าบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ ที่ดินว่างเปล่าบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดกับ ที่ดินว่างเปล่าบุคคลอื่น

1.10 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

1.10.1 รูปแบบอาคาร

รูปแบบอาคารของโครงการอาคารชุด ลา구나 เลคไซด์ เรสซิเดนซ์ มีรายละเอียดดังนี้

1) ลักษณะของตัวอาคารรูปทรงของอาคารมีผังเป็นรูปตัว L โอบล้อมพื้นที่สวนภายในโครงการ และหันเข้าสู่ทะเลสาบบริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้ สร้างความต่อเนื่องทางสายตาให้กับบริบทรอบโครงการ และสร้างสุนทรีย์ในการอยู่อาศัยให้กับผู้ใช้งานอาคาร การเข้าถึงโครงการสามารถเข้าถึงได้ง่ายจากถนนสาธารณะ

การจัดวางอาคารของโครงการถูกออกแบบให้ใช้ศักยภาพของที่ตั้ง และพัฒนาภูมิทัศน์โดยรอบไปพร้อมกันอาคาร ถูกวางตำแหน่งให้มีระยะห่างจากทะเลสาบ (ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้) พอสมควร โดยเว้นที่ว่างด้านที่ต่อเนื่องกับทะเลสาบเพื่อป้องกันน้ำท่วมเข้าสู่อาคารโดยตรง และใช้ประโยชน์สำหรับการเป็นสวนโครงการ อีกทั้งทำให้เกิดความต่อเนื่องในการใช้งานระหว่างพื้นที่รอบข้างด้วยสระว่ายน้ำถูกวางตำแหน่งให้อยู่ติดกับอาคาร เพื่อลดปริมาณพื้นที่ก่อสร้าง, วัสดุในการก่อสร้าง และพลังงานที่ใช้ในการใช้งานอาคารให้ได้ประสิทธิภาพสูงที่สุดมากขึ้นยังทำให้ได้พื้นที่เปิดโล่ง และพื้นที่สีเขียวจำนวนมากสร้างภูมิทัศน์ที่สวยงาม และกลมกลืนกับสิ่งแวดล้อมให้กับชุมชน และยกระดับคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยของผู้ใช้งานอาคาร

2) วัสดุ และสีของอาคารรูปแบบสถาปัตยกรรมอาคารเป็นรูปแบบอาคารสมัยใหม่ลดทอนรายละเอียด และการตกแต่ง (Decorative) ที่ไม่จำเป็นต่อการประสิทธิภาพอาคาร (Performance) เพื่อลดปริมาณในการใช้วัสดุ และการดูแลรักษาอาคารผนังด้านสัมผัสอากาศของห้องพักถูกออกแบบให้เป็นกระจกสูง 2.2 เมตร เพื่อให้มีแสงธรรมชาติในปริมาณที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอาคารของโครงการถูกออกแบบให้เป็นอาคารคอนกรีตสีเทาอ่อน และขาวสลับกับช่องเปิดที่เป็นกระจก การเลือกใช้สีตั้งอยู่

บนฐานความคิดของการใช้งานอาคารในระยะยาว โดยเลือกใช้สีพื้นที่หาได้ง่ายตามท้องตลาด สำหรับช่องเปิดนั้นจะจกกันความร้อนถูกนำมาใช้ในโครงการนี้ เพื่อลดปริมาณความร้อนที่จะเข้าสู่ตัวอาคารได้ง่าย.

3) การจัดภูมิสถาปัตยกรรม การจัดภูมิสถาปัตยกรรมมีทั้งส่วนที่เป็นภูมิทัศน์แข็ง (Hardscape) และภูมิทัศน์นุ่ม (Softscape) โดยแนวคิดการจัดภูมิสถาปัตยกรรมในส่วนของ Hardscape ส่วนใหญ่เป็นการตกแต่งพื้นผิวของทางเดินบริเวณอาคาร ส่วนแนวคิดการจัดภูมิสถาปัตยกรรมในส่วนของ Softscape นั้นเน้นการตกแต่งโดยปลูกไม้ยืนต้น และไม้พุ่ม รวมทั้งรักษาไม้ยืนต้นเดิมเพื่อเพิ่มความร่มรื่นของพื้นที่ ช่วยลดความกระด้างของโครงสร้างอาคาร ต้นไม้จะช่วยทอนสัดส่วนของอาคาร และลดผลกระทบต่อทัศนียภาพของผู้สัญจรไปมาได้อีกด้วย

1.10.2 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

1.10.2-1 ระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดิน

โครงการมีระยะร่นของแนวอาคารทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ : อาคารของโครงการ (ผนังเปิด) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 8.958 เมตร และห่างจากเขตถนนลาภาน 11.728 เมตร (ถนนลาภาน กว้าง 10.80 เมตร) อาคารรักษาความปลอดภัย (ผนังเปิด) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.236 เมตร

ทิศใต้ : อาคารของโครงการ (ผนังเปิด) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 13.292 เมตร

ทิศตะวันออก : อาคารของโครงการ (ผนังปิด) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.048 เมตร

ทิศตะวันตก : อาคารของโครงการ (ผนังเปิด) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 6.121 เมตร