

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เมืองพัทยาคือเมืองท่องเที่ยวที่มีความพร้อมทั้งในด้านสถานที่พักตากอากาศ แหล่งท่องเที่ยว กิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย ทั้งกีฬาทางน้ำ ทางบก ทางอากาศ เครื่องเล่นสวนสนุก แหล่งจับจ่ายสินค้า และแหล่งบันเทิงต่างๆ มากมาย จึงทำให้มีนักท่องเที่ยว และมีผู้เข้ามาพักอาศัยภายในจังหวัดชลบุรีเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น เมืองพัทยาก็จะมีการเปลี่ยนแปลงในทุกๆ ด้านอย่างรวดเร็วเนื่องมาจากมีจำนวนนักท่องเที่ยว และสถานประกอบการด้านกิจการการท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมืองพัทยาก็ได้มีศักยภาพทางด้านเศรษฐกิจ และมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จึงเป็นพื้นที่ที่สามารถรองรับการพัฒนาโครงการได้ และสอดคล้องกับรูปแบบการเติบโตของเมือง บริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด มีแนวนโยบายที่สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ และรูปแบบการเจริญเติบโตของเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยว จึงได้มีการพัฒนาโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (แสดงดังรูปที่ 1.1-1)

โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) เดิมมีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. ขนาด 6 ชั้น มีห้องพักจำนวน 101 ห้อง มีร้านค้า 1 ร้าน ห้องอาหาร 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง จากความเป็นมาของโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ไม่พบหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเมืองพัทยา ซึ่งบริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ผู้พัฒนาโครงการมีนโยบายที่จะดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อจะนำมาพัฒนาโครงการเป็นกิจการโรงแรม และมีความยินดีที่จะปฏิบัติตามกฎหมายทุกประการ จึงได้แจ้งไปยังเมืองพัทยาเพื่อให้มาตรวจสอบอาคารจากการตรวจสอบของเมืองพัทยา พบว่า โครงการมีการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากการดำเนินการของโครงการที่ไม่ถูกต้องตามกระบวนการทางกฎหมาย เมืองพัทยาซึ่งเป็นหน่วยงานอนุญาตได้มีคำสั่งแจ้งมายัง บริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา 41 วรรคหนึ่ง (ค.3) เลขที่ 185/2563 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2563 ,หนังสือคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตรายตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง หรือมาตรา 41 วรรคหนึ่ง (ค.4) เลขที่ 186/2563 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2563 ,หนังสือคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง (ค.9) เลขที่ 187/2563 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2563 (แสดงในภาคผนวก ก-2)

จากคำสั่งของเมืองพัทยาส่งบริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ผู้พัฒนาโครงการยืนยันที่จะปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว โดยในระหว่างการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ยืนยันที่จะไม่ดำเนินการใดๆทั้งสิ้น จนกว่าจะได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร) และได้รับอนุญาตตามกฎหมายจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป (แสดงหนังสือสัญญาไม่ดำเนินการใดๆ จนกว่าจะได้รับอนุญาตตามกฎหมายจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในภาคผนวก ก-2)

ทั้งนี้ บริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ได้ทบทวนการใช้ประโยชน์ของอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายเพื่อใช้ประกอบกิจการโรงแรม จึงมีความประสงค์ที่จะขอตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิม “เป็นอาคาร ค. ส.ล.ขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม มีห้องพักจำนวน 101 ห้อง,มีร้านค้า 1 ร้าน ห้องอาหาร 1 ห้อง ” ไปเป็น “อาคารโรงแรม” ประกอบด้วย อาคารขนาด 6 ชั้น ให้บริการห้องพักจำนวน 95 ห้อง ร้านค้า 1 ร้าน ห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง จัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวน 22 คัน (เป็นจอดรถคนพิการ 1 คัน) และ ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งโครงการ 4,971 ตารางเมตร การเปลี่ยนแปลงประเภทอาคารดังกล่าวทำให้จำนวนผู้เข้าพักภายในโครงการมีการเปลี่ยนแปลงไป และอาจก่อให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบางประเด็น ดังนั้น โครงการจึงได้ทำรายงานเพื่อขอตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ซึ่งลักษณะโครงการเป็นโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่บางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2553 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานจังหวัดชลบุรีเพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นต่อไป

1.2 ทางเลือกที่ตั้งของโครงการและหลักการพัฒนาพื้นที่โครงการ

โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ดำเนินการโดย บริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีขนาดพื้นที่ 1-1-65.5 ไร่ หรือ 2,262 ตารางเมตร (แสดงภาพถ่ายทางอากาศตำแหน่งที่ตั้งโครงการดังรูปที่ 1.1-1) ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายในประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 95 ห้อง จากวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาโครงการ เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การอยู่อาศัย และเพื่อยกระดับและขยายตัวที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ และบุคคลทั่วไป และเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยหรือสถานที่พักตากอากาศ ประกอบกับทำเลที่ตั้งโครงการมีความสะดวกสบายในการคมนาคม รวมทั้งสภาพแวดล้อมบริเวณที่ตั้งโครงการมีพื้นที่เป็นธรรมชาติ อยู่ไม่ไกลจากทะเลพัทยา และสามารถจับจ่ายใช้สอยสินค้าและบริการอื่นๆ ได้อย่างสะดวก จึงเหมาะสมอย่างยิ่งกับการพักผ่อน ดังนั้น ทางเลือกในการดำเนินโครงการเป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่โครงการ หรือวิธีการดำเนินโครงการและองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งคาดคะเนผลกระทบจากทางเลือกของโครงการดังกล่าว เพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของทางเลือกที่โครงการนำไปดำเนินการ โดยปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการและวิธีการดำเนินโครงการ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงน้อยที่สุด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.2.1 ทางเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ

โครงการได้พิจารณาทางเลือกของพื้นที่ตั้งโครงการ จากปัจจัย 5 ประการ ประกอบด้วย

- (1) **สภาพภูมิประเทศ** ต้องมีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคารโครงการ เพื่อสะดวกต่อการก่อสร้างและขนส่งวัสดุอุปกรณ์เข้าสู่พื้นที่โครงการ
- (2) **การคมนาคม** เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จึงได้คำนึงถึงการเดินทางของผู้พักอาศัยที่จะต้องมีความสะดวกสบาย และมีทางเลือกในการเดินทางได้หลายรูปแบบ ทั้งบริการขนส่งสาธารณะ และรถยนต์ส่วนตัวได้สะดวกมากยิ่งขึ้น
- (3) **การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ** สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการเป็นที่พักอาศัย ไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัยในโครงการและกิจกรรมของโครงการเป็นกิจกรรมการอยู่อาศัยซึ่งสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง
- (4) **ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค** จะต้องมีระบบสาธารณูปโภคที่รองรับอย่างเพียงพอ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ และการจัดการขยะมูลฝอย
- (5) **ความสอดคล้องกับผังเมือง** และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องเป็นบริเวณที่ผังเมืองมีข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารพักอาศัยได้ และทางโครงการต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นๆ ที่กำหนดไว้ด้วย

จากปัจจัยทั้ง 5 ประการที่กล่าวมาข้างต้น การพิจารณาเลือกพื้นที่ตั้งโครงการ จึงมีความสอดคล้อง และเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ โดยมีรายละเอียดในการพิจารณาในแต่ละปัจจัย ดังต่อไปนี้

(1) สภาพภูมิประเทศ

โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ของบริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (แสดงดังรูปที่ 1.1-1) สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่ด้านทิศเหนือ ติดต่อกับ ถนนส่วนบุคคลกว้าง 8 เมตร ถัดไปเป็นบริษัท ซี.พี.สยามริเทล จำกัด (RUBBERLAND) ทิศใต้ ติดต่อกับ อาคารพาณิชย์ ขนาด 5 ชั้น จำนวน 1 คูหา (บริษัท เอเอเอ็ม แคปิตอล เซอร์วิส พัทยา จำกัด และถัดไปเป็นลานจอดรถของร้านอาหารพญาไม้เมือง ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เป็นถนนสุขุมวิท ความกว้าง 50 เมตร ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อาคารหอพักพนักงานขนาด 2 ชั้น (บริษัท วาเน่ มาเน่ จำกัด) (ข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน 2563)

(2) การคมนาคม

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ โดยใช้เส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ ถนนสุขุมวิท และถนนส่วนบุคคล(ด้านหน้าโครงการ) ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าโครงการ ในระยะเปิดดำเนินการโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 22 คัน (เป็นที่จอดรถคนพิการ จำนวน 1 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน รวมทั้งโครงการมีที่จอดรถทั้งหมด 27 คัน ซึ่งมีปริมาณน้อยมากมีผลให้ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย แต่จากการประเมินผลกระทบเกี่ยวกับสภาพความคล่องตัวของการจราจรบนถนนสุขุมวิท และถนนส่วนบุคคล (ด้านหน้าโครงการ) พบว่า สภาพความคล่องตัวของการจราจรไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงประเมินได้ว่าการมีโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านการจราจรภายนอกโครงการ



รูปที่ 1.1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ มาตราส่วน 1 : 4,000

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ พบว่า เป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม สถานประกอบการ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และพื้นที่ว่าง ซึ่งส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่พักอาศัย ดังนั้น การพัฒนาโครงการจึงมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับที่ตั้งโครงการ รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

(3) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รองรับไว้อย่างครบครัน ซึ่งสามารถให้บริการโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเมืองพัทยามีความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัยและชุมชน รวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ

2) ระบบน้ำประปา พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการน้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สำนักงานประปาสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีกำลังการผลิตน้ำประปาและปริมาณการจ่ายน้ำประปาเพียงพอต่อความต้องการของประชาชนและสามารถให้บริการกับโครงการ นอกจากนี้ยังมีแผนการรองรับปริมาณน้ำที่เพิ่มขึ้นในอนาคต คือ โครงการปรับปรุงเพิ่มกำลังการผลิต สถานีผลิตน้ำบางละมุงจากเดิม 1,500 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง เป็น 3,500 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และสถานีผลิตน้ำหนองกลางดงจากเดิม 2,000 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง เป็น 5,000 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ให้บริการโครงการโดยติดตั้งมิเตอร์รับน้ำประปาจากท่อประปาของการประปาส่วนภูมิภาคบริเวณด้านหน้าโครงการสำหรับโครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองภายในโครงการไว้อย่างเพียงพอ

3) การจัดการมูลฝอย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบในการเก็บขนมูลฝอยของเมืองพัทยา ซึ่งมีศักยภาพในการให้บริการได้เพียงพอ โดยจะทำการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน สำหรับโครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมสามารถรองรับได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน (กรณีเมืองพัทยาไม่สามารถเข้ามาเก็บขนขยะได้ทุกวัน) จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

4) ระบบบำบัดน้ำเสีย เมืองพัทยามีระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่ดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง ดังนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียเมืองพัทยา ขอยหนองใหญ่ ตั้งอยู่ที่ขอยหนองใหญ่ เป็นระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge : AS) เปิดดำเนินการในปี 2554 สามารถบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ 65,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ในช่วง 10 ปีแรก และอยู่ระหว่างการออกแบบปรับปรุงให้สามารถบำบัดน้ำเสียได้ 130,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน เปิดดำเนินการเมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2543 ค่าบีโอดีน้ำเข้าระบบที่ออกแบบ 120 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าบีโอดีน้ำเข้าเฉลี่ย 70-100 มิลลิกรัม/ลิตร ค่า SS น้ำออกเฉลี่ย 8-10 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 90-95 และระบบบำบัดน้ำเสียเมืองพัทยา ขอยบุญญ์กัญญา ตั้งอยู่ในขอยวัดบุญกัญญาราม จะรับน้ำเสียในเขตพื้นที่พัทยาใต้บางส่วน และพื้นที่จอมเทียนมาบำบัดครอบคลุมพื้นที่ให้บริการประมาณ 5 ตารางกิโลเมตร ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge : AS) รองรับน้ำเสียได้ประมาณ 43,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ขณะนี้อยู่ระหว่างปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพการบำบัด โครงการตั้งอยู่ในขอบเขตพื้นที่บริการบำบัดน้ำเสียของเมืองพัทยา โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศจำนวน 2 ชุด ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Aerobic Filter Fixed Film Type) ขนาด 45 ลูกบาศก์เมตร และระบบบำบัดน้ำเสีย แบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Aerobic Filter Fixed

Film Type) ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับน้ำเสียจากอาคารได้ไม่น้อยกว่า 65 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำเสียจริงที่เกิดขึ้น (ตามใบเสร็จรับเงินของการให้บริการบำบัดน้ำเสีย 6 เดือน ตั้งแต่ มกราคม 2563 ถึงมิถุนายน 2563 แสดงในภาคผนวก ง.) พบว่า ปัจจุบันโครงการปริมาณน้ำเสียจริงเฉลี่ย 23.21 ลบ.ม./วัน ซึ่งน้อยกว่าปริมาณน้ำเสียจากการคาดการณ์เท่ากับ 60.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ จนได้น้ำทิ้งที่มีค่าตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารตามข้อบัญญัติเมืองพัทยา พ.ศ. 2545 ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ส่วนน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวมจะรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 45 ลูกบาศก์เมตร ของโครงการ ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ เพื่อบำบัดน้ำเสียของโครงการจนได้ค่ามาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 122 ตอนที่ 125ง วันที่ 29 ธันวาคม 2548 (ประเภท ข) และประกาศเมืองพัทยา เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งเมืองพัทยา ประกาศวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2545 ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียเมืองพัทยา ชอยวัดหนองใหญ่

5) ระบบระบายน้ำพื้นที่โครงการอยู่ในโครงข่ายการระบายน้ำของเมืองพัทยาโดยท่อระบายน้ำ สาธารณะด้านหน้าโครงการมีขนาด Ø 0.50 เมตร. ระบบระบายน้ำของโครงการออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ซึ่งความจุ 8.0 ลูกบาศก์เมตร ท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำจะทำหน้าที่หน่วงน้ำจากพื้นที่ภายในโครงการก่อนระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนด้านหน้าโครงการ

(4) ความสอดคล้องกับผังเมืองและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1) ความสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2519) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 และกฎหมายฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479

โครงการอยู่ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลหนองปลาไหล ตำบลนาเกลือ และตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2521 (ดังรูปที่ 3.3-4) โครงการประกอบด้วย อาคารขนาด 6 ชั้น มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง ร้านค้า 1 ร้าน ห้องอาหาร 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการมีทั้งหมด จำนวน 22 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน ดำเนินกิจการเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ใช่อาคารที่ระบุในข้อห้ามตามข้อบังคับที่ 2

จากการตรวจสอบ เรื่องระยะ 200 เมตร จากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารในข้อที่ 3 พบว่า ระยะ 200 เมตร จากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายฉบับที่ 8 พ.ศ. 2519 เป็นระยะ 100 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะเป็นระยะเดียวกัน ซึ่งพื้นที่โครงการตั้งอยู่ห่างจากชายหาดจอมเทียนไปทางทิศตะวันตก 5.02 กิโลเมตร (ระยะทางมากกว่า 100 เมตร) ซึ่งไม่ได้อยู่ในระยะดังกล่าว ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดของกฎหมายฉบับที่ 8 พ.ศ. 2519 แต่อย่างใด

2) ความสอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 1 การดำเนินการโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก จำนวน 95 ห้อง
- ร้านค้า 1 ร้าน
- ห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง
- สระว่ายน้ำ 1 แห่ง

ที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ราบไม่มีความลาดชันพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีระยะห่างจากชายหาดจอมเทียนไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 5.02 กิโลเมตร(ระยะห่างมากกว่า 20 เมตร) มิได้จัดอยู่ในกิจการที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินโครงการจะไม่ขัดต่อประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 แต่อย่างใด

3) ความสอดคล้องตามข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินหมายเลข 3.8 (สีน้ำตาล) ให้ใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- 2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย
- 3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- 4) สัตว์เลี้ยงทุกชนิดเพื่อการค้า
- 5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน
- 6) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- 8) การประกอบกิจการที่มีพื้นที่ประกอบการรวมเกิน 30,000 ตารางเมตร

9) สถานที่เก็บ พัก หรือถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการเก็บสินค้า หรือสิ่งของเพื่อจำหน่าย ณ สถานที่นั้น

10) โรงฆ่าสัตว์ หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์

11) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

12) สวนสนุก

13) สนามแข่งรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถที่ใช้เครื่องจักรกล เว้นแต่รถจักรยาน

14) สนามยิงปืน

15) สนามกอล์ฟ

16) กำจัดมูลฝอย หรือสิ่งปฏิกูล

17) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

18) ซั้วขาย หรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะ 50 เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ถนนพญาเหนือ และถนนพญากลาง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

1) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

2) การประกอบกิจการประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่

3) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

4) ตลาด

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 6 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ที่เป็นห้องแถว หรือตึกแถวริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ที่เป็นห้องแถว หรือตึกแถวริมถนนพญาเหนือ และถนนพญากลาง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลอง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามธรรมชาติของลำคลองไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

อาคารของโครงการเป็นประเภทโรงแรม ขนาด 6 ชั้น มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง ห้องอาหาร ร้านค้า และสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 4,971 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ในระยะ 50 เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 ถนนพญาเหนือ และถนน

พืชน้ำกลาง มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 2.20 : 1 (ไม่เกิน 6:1) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 20.60 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5) การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเพื่อใช้เป็นอาคารโรงแรม จึงไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 โดยปัจจุบันได้หมดอายุบังคับใช้และอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวมฯ ดังนั้น การประกอบกิจการดังกล่าวอยู่นอกเหนือการบังคับใช้กฎกระทรวงรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 แต่อย่างไรก็ตาม โครงการต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

4) ความสอดคล้องตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณหมายเลข พ-4 กำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นประเภทศูนย์กลางพาณิชยกรรม (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่นนอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้

(1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการหรืออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชนตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมซึ่งไม่ใช่ โรงงานลำดับที่ 106

(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

จากการตรวจสอบตามเงื่อนไข พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอาคารประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารขนาด 6 ชั้น มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง ห้องอาหาร ร้านค้า และสระว่ายน้ำ โครงการอยู่ในระยะ 50 เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) การดำเนินโครงการถือเป็นกิจการหลักตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจึงไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินและแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ ระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 สามารถดำเนินการได้ และตามประกาศคณะกรรมการฯ ไม่ได้มีการระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะ 50 เมตรจากถนนสุขุมวิทแต่อย่างใด ดังนั้น จึงประเมินได้ว่าการดำเนินการโครงการสอดคล้องตามประกาศดังกล่าว

5) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรม

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

ข้อ 33(2) ห้องแถว หรือตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1) ที่กำหนดไว้ว่าอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

โครงการประกอบกิจการประเภทโรงแรม จัดเป็นอาคารสาธารณะ มีขนาดพื้นที่โครงการ 2,262 ตารางเมตร ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 1,024 ตารางเมตร ดังนั้น การจัดให้มีพื้นที่ว่างของโครงการคิดเป็นร้อยละ 45.27 ของพื้นที่สำหรับการพัฒนาโครงการ จากการออกแบบ พบว่าพื้นที่ชั้น 1 พื้นที่ชั้นที่มีมากที่สุดของอาคารเท่ากับ 1,238 ตารางเมตร ดังนั้น การจัดให้มีพื้นที่ว่างของโครงการคิดเป็นร้อยละ 82.71 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุด ซึ่งมากกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุด ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว

ข้อ 41 กำหนดให้อาคารที่สูงเกินสองชั้น หรือเกิน 8 เมตร ที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

อาคารของโครงการตั้งอยู่ติดกับถนน 2 สาย ได้แก่ ถนนสุขุมวิท มีความกว้าง 50.00 เมตร และถนนส่วนบุคคล มีความกว้าง 8.0 เมตร โครงการออกแบบให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน ดังนี้

- ถนนสุขุมวิท ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งมีความกว้าง 50.0 ม. โครงการออกแบบให้มีระยะถอยร่น 5.11-7.39 เมตร (ห่างจากเขตถนนสาธารณะมากกว่า 2 เมตร) จึงเป็นไปตามกฎกระทรวง

ข้อ 44 กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

อาคารโครงการด้านทิศตะวันตกติดกับ ถนนสุขุมวิท มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสุขุมวิท 5.11-7.39 เมตร และมีความกว้างของถนนสุขุมวิทบริเวณนี้ 50 เมตร ดังนั้น ระยะราบจากแนวอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามเท่ากับ 55.81 เมตร ทำให้ 2 เท่าของระยะดังกล่าว เท่ากับ 111.62 เมตร ดังนั้น ความสูงของอาคารเท่ากับ 22 เมตร จึงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบจากแนวอาคารถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสุขุมวิท การออกแบบโครงการจึงเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับนี้

ดังนั้น จึงประเมินได้ว่าการพัฒนาโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารโรงแรม ขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 95 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 22 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 5 คัน บนพื้นที่ดังกล่าว มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับที่ตั้งโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวมและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งทางเลือกที่ตั้งโครงการมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการ ซึ่งบางส่วนอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบเพื่อให้โครงการได้นำไปปฏิบัติอย่างเคร่งครัดต่อไป (ดังแสดงรายละเอียดในบทที่ 5)

1.2.2 การดำเนินโครงการ

โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย

- อาคารขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก จำนวน 95 ห้อง
- ร้านค้า จำนวน 1 ร้าน
- ห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง
- สระว่ายน้ำ 1 แห่ง

ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 38804, 38805, 38806, 38807, 37109, 34845 และ 34846 (นำมาพัฒนาโครงการบางส่วน) มีขนาดพื้นที่รวม 1-1-65.5 ไร่ หรือ 2,262 ตารางเมตร ในการดำเนินโครงการ โครงการเลือกพิจารณาทางเลือกดำเนินการเพียง 1 ทางเลือก โดยพิจารณาจากประเด็นต่างๆ ดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 1.2-1

ตารางที่ 1.2-1 แสดงทางเลือกในการดำเนินโครงการ

รายละเอียด	ทางเลือก	ข้อพิจารณา
1. รูปแบบกายภาพและการออกแบบ	1,238 ตร.ม.	- พื้นที่ปกคลุมน้อยทำให้มีที่เปิดโล่งมากขึ้น
- ขนาดพื้นที่ปกคลุม		
- ขนาดพื้นที่สีเขียว	233 ตร.ม.	- ออกแบบให้มีความสอดคล้องกับสภาพพื้นที่ข้างเคียงเหมาะสมต่อจำนวนผู้พักอาศัย
- ขนาดพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	1,024 ตร.ม.	- ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างมากเพื่อความน่าอยู่อาศัยของโครง
- จำนวนชั้นและอาคาร	- อาคารขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 95 ห้อง	- ออกแบบอาคารมีระดับความสูงใกล้เคียงกับอาคารข้างเคียงก่อให้เกิดทัศนียภาพภายในที่ไม่บดบังจากอาคารข้างเคียง
- พื้นที่ใช้สอยอาคาร	- 4,971 ตร.ม. - 68.40 ตร.ม.(สระว่ายน้ำ) - 30.02 ลบ.ม.(ห้องพักมูลฝอยรวม)	- พื้นที่โครงการเป็นไปตามผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ.2558 (<u>ปัจจุบันได้หมดอายุบังคับใช้และอยู่ในระหว่างดำเนินการปรับปรุงผังเมืองรวม</u> ๖)
- FAR	- 2.20: 1	
- OSR	- 20.60 %	
- จำนวนห้องพักอาศัย	- 95 ห้อง	
- จำนวนผู้พักอาศัย	- ร้านค้า จำนวน 1 ร้าน - 200 คน (รวมเจ้าหน้าที่)	- ผู้พักอาศัยกับสัดส่วนพื้นที่สีเขียวเหมาะสม

ตารางที่ 1.2-1 (ต่อ) แสดงทางเลือกในการดำเนินโครงการ

รายละเอียด	ทางเลือก	ข้อพิจารณา
<ul style="list-style-type: none"> - ถนนและทางเข้าออกอาคาร - ระยะถอยร่นอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ทางเข้า-ออก กว้าง 6.00 เมตร - ถนนภายในโครงการ กว้าง 6 เมตร - 0.85(ผนังทึบ) -40.30 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ออกแบบให้ถนนและทางเข้า-ออก และระยะถอยร่นอาคารสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>2. ด้านสถาปัตยกรรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเภทอาคาร - สุนทรียภาพจากภายในและภายนอก 	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงแรม - ไม่มีการบดบังอาคาร - มุมมองที่ดีเห็นพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียว 	
<p>3. ด้านการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - วัตถุประสงค์ - มูลค่าที่ดิน - ค่าก่อสร้าง - ความคุ้มค่าในการลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารโรงแรม - ราคาสูง - ราคาปกติ - คุ้มค่า 	<ul style="list-style-type: none"> - ใกล้แหล่งชุมชน และสถานที่ท่องเที่ยว

ทั้งนี้ โครงการได้ประเมินผลกระทบจากการพัฒนาโครงการต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและภายในพื้นที่โดยรอบโครงการ แสดงรายละเอียดการประเมินปัจจัยต่อสิ่งแวดล้อมภายในและภายนอกในตารางที่ 1.2-2

ตารางที่ 1.2-2 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ (ช่วงก่อสร้างปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างปรับปรุงโครงการ		ช่วงดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินโครงการ
1. การพังทลายของดิน	- การก่อสร้างโครงการมีการขุดดิน เพื่อก่อสร้างบ่อหนองน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งอยู่ในขอบเขตพื้นที่โครงการ จึงคาดว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านการพังทลายของดินในระดับต่ำ	- จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ พบว่า ไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของดินของหน้าดินที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการในก่อสร้างปรับปรุงโครงการ	- เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดินที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง	- จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ พบว่า ไม่มีกิจกรรมใดที่ก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดินที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการ ดังนั้น คาดว่าผลกระทบจะเกิดกับโครงการในระดับต่ำ
2. คุณภาพอากาศ	- คาดว่าจะมีผลกระทบจากฝุ่นในกิจกรรมการก่อสร้างจะสร้างผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างโดยจะเกิดขึ้นสูงสุดประมาณ 0.0523 มล./ลบ.ม. ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ให้ ไม่เกิน 0.33 มก./ลบ.ม. อย่างไรก็ตามโครงการจะมีมาตรการป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย เพื่อลดผลกระทบให้น้อยลง - สำหรับมลพิษจากเครื่องจักรที่ใช้ในการก่อสร้าง คาดว่าจะมี	- จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ พบว่า ด้านทิศตะวันตก ติดกับ อาคารหอพักพนักงานขนาด 2 ชั้น (บริษัท วาเน่ มาเน่ จำกัด) (ระยะห่างประมาณ 3.0 เมตร)ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด อาจเกิดมลพิษจากอากาศแต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้างปรับปรุงโครงการได้	- ในช่วงเปิดดำเนินการโครงการผลกระทบเรื่องคุณภาพอากาศ เกิดจากควันหรือไอเสียของเครื่องยนต์ในรถยนต์ของผู้เข้าพักอาศัย และผู้มาติดต่อ คาดว่ามลพิษทางอากาศจากการเปิดดำเนินการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ	- จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการ พบว่า ด้านทิศตะวันตก ติดกับ อาคารหอพักพนักงานขนาด 2 ชั้น (บริษัท วาเน่ มาเน่ จำกัด) (ระยะห่างประมาณ 3.0 เมตร) ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการ ซึ่งไม่มีกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศ จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินโครงการ

1-13

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ
(ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
2. คุณภาพอากาศ (ต่อ)	น้อยส่วนใหญ่จะเป็นอุปกรณ์ที่ใช้ไฟฟ้า ดังนั้น คาดว่ามลพิษทางอากาศอื่นจากการก่อสร้างโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบในระดับต่ำ			
3. เสียง	- ในการก่อสร้างจะมีผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยรอบ ขึ้นอยู่กับกิจกรรมในการก่อสร้าง โดยกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดังมากที่สุด คือ ในการทำฐานรากโครงการจะมีผลกระทบต่อระยะใกล้ที่สุดของการสร้างอาคารโครงการประมาณ 56.7-61.1 dB(A) ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานระดับเสียงเฉลี่ย 24 ชั่วโมง ได้กำหนดให้ไม่เกิน 70 dB(A)	- แหล่งกำเนิดทางเสียงจากบริเวณโดยรอบโครงการที่คาดว่าจะก่อให้เกิดความรำคาญและเกิดเป็นมลพิษทางเสียง โดยจากการสำรวจและตรวจสอบ พบว่า ด้านทิศตะวันตก ติดกับ อาคารหอพักพนักงานขนาด 2 ชั้น (บริษัท วาเน่ มาเน่ จำกัด) (ระยะห่างประมาณ 3.0 เมตร) ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด ซึ่งอาจจะเกิดมลพิษด้านเสียงที่จะส่งผลกระทบต่อดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้างได้ในระดับต่ำและเสียงดังจากระย่นต์ ซึ่งมีความถี่ในการเกิดเสียงค่อนข้างน้อยมาก	- ในช่วงเปิดดำเนินการโครงการ ผลกระทบเรื่องเสียงต่อชุมชนโดยรอบมีระดับไม่สูงนัก โดยกิจกรรมที่ก่อให้เกิดเสียงดัง คือ การขั้วยานพาหนะเข้า-ออก โครงการของผู้เข้าพักอาศัย และระดับเสียงปกติในชีวิตประจำวัน แต่ทั้งนี้โครงการได้มีมาตรการลดผลกระทบเรื่องเสียงให้เกิดขึ้นน้อยลง	- แหล่งกำเนิดทางเสียงจากบริเวณโดยรอบโครงการที่คาดว่าจะก่อให้เกิดความรำคาญและเกิดเป็นมลพิษทางเสียง จากการสำรวจและตรวจสอบ พบว่า ทางด้านทิศตะวันตก ติดกับ อาคารหอพักพนักงานขนาด 2 ชั้น (บริษัท วาเน่ มาเน่ จำกัด) (ระยะห่างประมาณ 3.0 เมตร) ซึ่งอยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด ซึ่งมีความถี่ในการเกิดเสียงค่อนข้างน้อย ส่วนทางด้านทิศตะวันออก ติดกับถนนสุขุมวิทอาจได้รับผลกระทบด้านเสียงจากการจราจรบนถนนได้ ดังนั้น ในช่วงเปิดดำเนินโครงการ จึงคาดว่าจะมีผลกระทบด้านเสียงจากภายนอกโครงการในระดับต่ำ

1-14

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ
(ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
3. เสียง (ต่อ)		ดังนั้น ในช่วงการก่อสร้างจะ ไม่มีมลพิษทางเสียงที่จะเกิด กับโครงการแต่อย่างใด		
4. แรงสั่นสะเทือน	- กิจกรรมการก่อสร้างที่คาดว่าจะก่อให้เกิดแรงสั่นสะเทือน ต่อพื้นที่ข้างเคียง ได้แก่ การ ขุดเจาะเพื่อก่อสร้างถึงบ่อบัด น้ำเสีย และบ่อหนองน้ำ ซึ่ง มีระยะห่างจากอาคาร 32.60 เมตร ที่อยู่ใกล้โครงการมาก จะก่อให้เกิดความสั่นสะเทือน ที่ระดับ 0.190 มิลลิเมตร/ วินาทีซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐาน ตามประกาศคณะกรรมการ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความ สั่นสะเทือนเพื่อป้องกัน ผลกระทบต่ออาคารที่กำหนด ไว้ไม่เกิน 5 มิลลิเมตร/วินาที ดังนั้น โครงการจะจัดเตรียม มาตรการลดผลกระทบที่จะเกิด	- จากการสำรวจและตรวจสอบ ไม่พบ แหล่งกำเนิด ของ แรง สั่น สะ เทือน จาก แหล่งกำเนิดภายนอกโครงการ ที่เกิดขึ้นในระดับรุนแรงและ เป็นผลกระทบต่อการดำเนิน โครงการแต่อย่างใด	- เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะไม่มีกิจกรรม ที่ก่อให้เกิดผลกระทบจากแรงสั่นสะเทือน ต่อพื้นที่ภายนอกโครงการ	- จากการสำรวจและตรวจสอบไม่พบแหล่งกำเนิด ของแรงสั่นสะเทือนภายนอกโครงการที่ส่งผล กระทบต่อโครงการแต่อย่างใด

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ
(ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
4. แรงสั่นสะเทือน (ต่อ)	กับชุมชนโดยรอบ			
5. การใช้น้ำ	- ในช่วงก่อสร้างจะมีการใช้น้ำ จากโครงการ 2 ส่วนประกอบ ด้วย การใช้น้ำสำหรับการ ก่อสร้าง และสำหรับคนงาน ก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีการใช้ น้ำประมาณ 7.5 ลูกบาศก์ เมตร/วัน โดยใช้น้ำจากการ ประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้น พิเศษ)ผ่านมิเตอร์น้ำที่ได้ติดตั้ง ไว้แล้ว ไม่ให้เกิดผลกระทบต่อ ชุมชนโดยรอบ ทั้งนี้ปริมาณ การใช้น้ำซึ่งไม่มากนักจะ ส่งผลกระทบต่อการใช้ของ ชุมชนในระดับต่ำ	- เนื่องจากบริเวณโดยรอบ โครงการมีลักษณะเป็น พื้นที่ว่าง บ้านพักอาศัยและ สถานประกอบการ ซึ่งอาจจะ ส่งผลกระทบต่อปริมาณ น้ำประปาได้ และอาจส่งผล กระทบต่อการใช้น้ำใน การ ก่อ สร้าง ป ร บั ง รุ ง โครงการ ดังนั้นโครงการต้อง มีมาตรการลดผลกระทบเช่น การจัดหาภาชนะสำรองน้ำให้ มีความเป็นระบบต่อไป	- ในช่วงเปิดดำเนินโครงการจะมีการใช้น้ำ 77.23 ลบ.ม./วัน โดยใช้น้ำจากการประปา ส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา(ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะจัดให้มีถังเก็บน้ำตั้งพื้น โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้บริเวณถัง เก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถังความจุรวม 128 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง ความจุ 96 ลูกบาศก์เมตร ความจุรวมทั้งสิ้น 224 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ ปริมาณการใช้น้ำในช่วงเปิด ดำเนินการจะส่งผลกระทบต่อการใช้ ของชุมชนในระดับต่ำ	- เนื่องจาก บริเวณ โดย รอบ โ ค ร ง ก า ร มีลักษณะเป็นพื้นที่ว่าง บ้านพักอาศัยและสถาน ประกอบการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณ น้ำประปาได้ และอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ ในช่วงเปิดดำเนินโครงการ ดังนั้น โครงการต้องมี มาตรการในการลดผลกระทบ โดยจัดให้มีการ สำรองน้ำใช้ภายในโครงการให้เพียงพอ

1-16

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ
(ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
6. การจัดการมูลฝอย	- มูลฝอยในการก่อสร้างจะ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ มูลฝอย จากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น เศษปูน เศษทราย ภาชนะ บรรจุภัณฑ์ วัสดุอุปกรณ์ ก่อสร้างต่างๆ และมูลฝอย จากกิจกรรมของแรงงาน ก่อสร้าง เช่น เศษอาหาร เศษ ภาชนะใส่อาหารหรือของใช้ ต่างๆ ประมาณ 75 ลิตร/วัน เป็นต้น หากไม่มีการบริหาร จัดการที่ดีอาจส่งผลกระทบ ต่อชุมชนรอบข้าง เนื่องจาก ผลกระทบด้านนี้สามารถ บริหารจัดการให้เกิดผล กระทบให้น้อยลงต่อชุมชนได้	- บริเวณพื้นที่โครงการมี ลักษณะเป็นพื้นที่ว่าง บ้านพัก อาศัย และสถานประกอบการ ดังนั้น อาจมีผลกระทบต่อการ ให้บริการการเก็บขนมูลฝอย ของหน่วยงานผู้รับผิดชอบอาจ ส่งผลทำให้มูลฝอยจาก กิจกรรมการก่อสร้างโครงการ เกิดผลกระทบมีขยะตกค้างแต่ สามารถบริหารจัดการลดมูล ฝอยและ คัด แยก ให้ เกิด ผลกระทบน้อยลงได้	- ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงเปิดดำเนิน โครงการ ประมาณ 1.019 ลบ.ม./วัน ซึ่ง หากไม่มีการบริหารจัดการที่ดีอาจส่งผล กระทบต่อชุมชนรอบข้าง อาจเกิดปัญหา แหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค และกลิ่นรบกวน แต่ผลกระทบด้านนี้สามารถบริหารจัดการ ให้เกิดผลกระทบน้อยลงต่อชุมชนได้	- บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็น พื้นที่ว่าง บ้านพักอาศัย และสถานประกอบการ อาจมีผลกระทบต่อการให้บริการการเก็บขนมูล ฝอยของหน่วยงานผู้รับผิดชอบและอาจส่งผลทำให้ เกิดขยะตกค้าง แต่สามารถบริหารจัดการลดมูล ฝอยและคัดแยกให้เกิดผลกระทบน้อยลงได้

ตารางที่ 1.2-2 (ต่อ) การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ
(ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการและช่วงเปิดดำเนินการ)

ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	ช่วงก่อสร้างและปรับปรุงโครงการ		ช่วงเปิดดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
7. การจราจร	- การจราจรในช่วงก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นกิจกรรมในการขนส่งวัสดุก่อสร้างไม่เกิน 3 เที่ยว/วัน ซึ่งจากการประเมินจราจรในช่วงชั่วโมงที่มีการจราจรมากที่สุดบริเวณถนนส่วนบุคคลด้านหน้าโครงการ และถนนสุขุมวิท พบว่า มีระดับความคล่องตัว B (Los B) คือ การไหลคงที่แต่ผู้ใช้รถจะมองเห็นรถคันอื่นๆ ได้ชัดเจนและสามารถเลือกใช้ความเร็วที่ต้องการได้แต่อาจจะไม่มีความคล่องตัวในการแซงรถที่อยู่ในเส้นทางเดียวกันจะเห็นได้ว่าช่วง ก่อสร้างและปรับปรุงโครงการผลกระทบด้านการจราจรจะอยู่ในระดับต่ำ	- จากการสำรวจและตรวจสอบพบว่า การจราจรบนถนนส่วนบุคคล(ด้านหน้าโครงการ), และถนนสุขุมวิท มีการจราจรติดขัดเล็กน้อย ดังนั้น ในช่วงก่อสร้างโครงการจะไม่มีปัญหาการจราจรติดขัดที่เกิดต่อการดำเนินโครงการแต่อย่างใด	- การจราจรในช่วงเปิดดำเนินการ จากการประเมินปริมาณจราจรในชั่วโมงที่มีการจราจรมากที่สุดบน ถนนส่วนบุคคลและถนนสุขุมวิท พบว่า มีระดับความคล่องตัว B (Los B) คือ การไหลคงที่แต่ผู้ใช้รถจะมองเห็นรถคันอื่นๆ ได้ชัดเจนและสามารถเลือกใช้ความเร็วที่ต้องการได้แต่อาจจะไม่มีความคล่องตัวในการแซงรถที่อยู่ในเส้นทางเดียวกันจะเห็นได้ว่าช่วงดำเนินการโครงการผลกระทบด้านการจราจรจะอยู่ในระดับปานกลาง	- จากการสำรวจและตรวจสอบ พบว่า การจราจรบนถนนส่วนบุคคลและถนนสุขุมวิท มีการจราจรติดขัดเล็กน้อย ดังนั้น ในช่วงเปิดดำเนินการโครงการจะไม่มีปัญหาการจราจรติดขัดที่เกิดจากการแต่อย่างใด

จากรายละเอียดการประเมินดังตารางที่ 1.2-2 เจ้าของโครงการจึงเลือกอาคารที่มีอยู่เดิมของบริษัทฯ เป็นพื้นที่พัฒนาโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการก่อสร้างโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบในด้านต่างๆ ต่อประชาชนที่อยู่โดยรอบโครงการ เช่น ผลกระทบด้านเสียง ด้านฝุ่นละออง ด้านการจราจร รวมถึงความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สิน เป็นต้น บริษัทที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดเป็นมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการไว้ในบทที่ 5 เพื่อให้เจ้าของโครงการได้นำไปปฏิบัติต่อไป

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาและจัดทำรายงาน

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่บางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2563 ที่กำหนดให้ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ให้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง โดยมีวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฯ นี้คือ

(1) เพื่อจำแนก ทำนาย และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากโครงการ โดยเปรียบเทียบกับสภาวะก่อนการก่อสร้างต่อเติม และเพื่อป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ขั้นวางแผนโครงการ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการดำเนินโครงการ และเพื่อสนับสนุนหลักการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน

(2) เพื่อให้มีการนำปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อมมาช่วยในการวางแผนโครงการ และตัดสินใจดำเนินโครงการ

(3) เพื่อเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

(4) เพื่อเสนอแนะมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

1.4 ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) คณะผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตแนวทางการศึกษาตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้ในคู่มือการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เรื่องแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งครอบคลุมประเด็นต่างๆ ดังนี้

การศึกษารายละเอียดของโครงการ หัวข้อการศึกษาประกอบด้วย ประเภทและขนาดของโครงการที่ตั้งของโครงการสภาพแวดล้อมโดยรอบ พร้อมทั้งแสดงแผนผังโครงการ (Lay Out) กิจกรรมองค์ประกอบต่างๆของโครงการ รูปแบบโครงสร้าง แผนผังอาคาร และการแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคาร พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย การป้องกันอัคคีภัย การจราจรภายในโครงการ รวมทั้งรายละเอียดด้านอื่นๆ

(1) การศึกษาสภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันในบริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียงแสดงผลการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับสภาพปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆที่มีต่อมนุษย์ พร้อมด้วยแผนที่โครงการ และบริเวณพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบกระเทือนจากโครงการซึ่งแยกเป็น 4 กลุ่มทรัพยากร ดังนี้

- 1) ทรัพยากรกายภาพ ได้แก่
 - ภูมิสัณฐาน
 - สภาพภูมิอากาศ
 - แหล่งน้ำผิวดินและคุณภาพน้ำ
- 2) ทรัพยากรทางชีวภาพ
 - ทรัพยากรชีวภาพบนบก
 - ทรัพยากรชีวภาพแหล่งน้ำ
- 3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่
 - การใช้ที่ดิน
 - การคมนาคมขนส่ง
 - การใช้น้ำและระบบประปา
 - ระบบไฟฟ้า
 - การจัดการมูลฝอย
 - การบำบัดน้ำเสีย
- 4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่
 - สภาพทางเศรษฐกิจ-สังคม
 - การสาธารณสุข
 - อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
 - สุนทรียภาพและการท่องเที่ยว

(2) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะประเมินผลกระทบซึ่งอาจเกิดขึ้นเนื่องจากโครงการทั้งที่เป็นผลกระทบโดยตรง และผลกระทบทางอ้อม ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยประเมินตามกลุ่มทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ ที่มีต่อมนุษย์ตามที่เสนอในข้อ (2) ว่า จะเกิดผลกระทบต่อกลุ่มทรัพยากรสิ่งแวดล้อมแต่ละกลุ่มอย่างไร และมากน้อยหรือรุนแรงเพียงใด โดยประมวลจากรายละเอียดโครงการและข้อมูลสภาพทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน

(3) การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามลักษณะและระดับของผลกระทบที่ได้จากการประเมิน ตลอดจนมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน

1.5 พื้นที่ศึกษา

ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษามี 2 ระดับ คือบริเวณศึกษาพื้นที่โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) มีขนาดพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 1-1-65.5 ไร่ หรือ 2,262 ตารางเมตร และบริเวณใกล้เคียงโดยรอบพื้นที่โครงการที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ในรัศมี 1 กิโลเมตร

1.6 แนวการศึกษา

การศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA) ของบริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด มีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

(1) การสำรวจพื้นที่โครงการ ทำการสำรวจเพื่อศึกษาพื้นที่ตั้งของโครงการ สภาพภูมิประเทศ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชน เป็นต้น

(2) ทบทวน รวบรวมรายละเอียดของโครงการ จากข้อมูลพื้นฐาน โดยศึกษารายละเอียดความถูกต้อง ความสอดคล้องกับลักษณะโครงการ/กฎหมาย และข้อบังคับของทางราชการ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของโครงการ ในกรณีที่พบว่ามีข้อผิดพลาด หรือ รายละเอียดไม่ครบถ้วน ตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่ปรึกษาจะแจ้งโครงการ เพื่อปรับปรุง/แก้ไขหรือจัดทำใหม่

(3) การรวบรวมข้อมูล ข้อมูลที่สำคัญสำหรับศึกษาโครงการ แบ่งได้เป็น 2 ส่วน

- ข้อมูลปฐมภูมิ : ได้จากการเก็บข้อมูลในพื้นที่ ได้แก่ การสำรวจสภาพทั่วไปของพื้นที่ การสำรวจลักษณะการใช้ที่ดิน การตรวจวัดระดับเสียง การสำรวจทัศนคติการมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นต้น

- ข้อมูลทุติยภูมิ : รวบรวมข้อมูลพื้นฐานเบื้องต้นจากเอกสารรายงานต่างๆ ของหน่วยงานส่วนกลางและท้องถิ่น

(4) การวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลที่สำรวจ/รวบรวมมาได้จากข้อ (1) และ (2) จะถูกนำมาตรวจสอบความถูกต้อง และวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลรายละเอียดของโครงการ เพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดจนนำเสนอมาตรการป้องกัน/แก้ไขผลกระทบนั้นๆ และแผนงานติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(5) การจัดเตรียมรายงาน รายการผลการศึกษาคือจัดทำเป็นรายงานฉบับหลัก เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยประกอบด้วย เนื้อหาดังต่อไปนี้

- บทที่ 1 บทนำ
- บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ
- บทที่ 3 สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน
- บทที่ 4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทที่ 5 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทที่ 6 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการศึกษา และประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งโครงการ จะใช้ระยะเวลา รวม 3 เดือน แสดงตารางแผนการศึกษา (ดังตารางที่ 1.6-1)

ตารางที่ 1.6-1 แสดงกำหนดการศึกษา และการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ระยะเวลา											
	1 เดือน				2 เดือน				3 เดือน			
1. การศึกษารายละเอียดโครงการ												
2. การศึกษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน												
3. การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม												
4. การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม												