

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการดำเนินโครงการ

เนื่องจากเกาะสมุยเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับสามของประเทศไทยรองจากเกาะภูเก็ต และเกาะช้าง ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ ภายในพื้นที่ประกอบด้วยแหล่งท่องเที่ยวประเภท ธรรมชาติ เช่น หาดทราย น้ำตก และแนวปะการัง ประเภทประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม ประเภท ศิลปวัฒนธรรม และ กิจกรรมท้องถิ่น โดยสิ่งดึงดูดใจนักท่องเที่ยวที่สำคัญของเกาะสมุย คือ เป็นสถานที่ตากอากาศในภูมิภาคเขตร้อนที่มีแสงแดด ทะเล หาดทราย ปะการังที่สวยงาม และมีความเงียบสงบ ความบริสุทธิ์ของธรรมชาติที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่รวมถึงอัยาศัยไมตรีของชาวพื้นเมืองในท้องถิ่น

ทั้งนี้ ในสถานการณ์ระดับโลกได้เผชิญกับโรคติดต่อทางระบบทางเดินหายใจที่ร้ายแรง คือ โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้มีการควบคุมการเดินทางของประชากรในหลายประเทศเพื่อควบคุมการแพร่กระจายของโรคทำให้พื้นที่เกาะสมุยได้รับผลกระทบโดยเฉพาะด้านการท่องเที่ยวอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังสถานการณ์ดังกล่าวได้รับการแก้ไข ทางผู้พัฒนาโครงการฯ คาดว่าการท่องเที่ยวเกาะสมุยจะกลับมาเข้าสู่ภาวะปกติ และมีความต้องการที่พักที่มากยิ่งขึ้น

ดังนั้น เพื่อเป็นการตอบสนองต่อความต้องการที่พักในระยะยาว บริษัท วิ่ง สมุย คอนโด จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” ได้มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 58718 เลขที่ดิน 409 ขนาดพื้นที่โครงการ 11-3-38 ไร่ หรือ 18,952 ตารางเมตร และโฉนดที่ดินเลขที่ 58979 เลขที่ดิน 413 มีขนาดพื้นที่โครงการ 0-1-38.4 ไร่ หรือ 553.60 ตารางเมตร มีขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 12-0-76.4 ไร่ 19,505.60 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุย 4169 (ถนนทิวราษฎร์ภักดี) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น ความสูง 11.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินในโครงการถึงชั้นหลังคา) จำนวน 14 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 560 ห้องชุด อาคารพักมูฟอย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารระบบไฟฟ้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 อาคาร สนามเทนนิสและอาคารสรว่าย สำหรับพื้นที่โครงการฯ อยู่ในความรับผิดชอบของเทศบาลนครเกาะสมุย

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

บริษัท วิ่ง สมุย คอนโด จำกัด ได้วางแผนพัฒนาโครงการ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวภายในเกาะสมุย ทั้งในรูปแบบเพื่อการพักผ่อนและเป็นที่อยู่อาศัยแบบถาวร โดยมีวัตถุประสงค์ของโครงการ ดังนี้

- 1) เพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นอาคารชุด เพื่อสนับสนุนการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจภายในเขตอำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
- 2) เพื่อพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นอาคารชุด พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก
- 3) เพื่อให้เกิดการจ้างงานของคนในพื้นที่

1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ

การประเมินทางเลือกโครงการฯ แบ่งการประเมินทางเลือกเป็น 3 องค์ประกอบ ดังนี้

- **องค์ประกอบที่ 1** : การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ตั้งกับการเลือกดำเนินโครงการฯ

- **องค์ประกอบที่ 2** : การพิจารณาทางเลือกของโครงการฯ ในรูปแบบต่าง ๆ

- **องค์ประกอบที่ 3** : การประเมินผลกระทบจากการดำเนินโครงการฯ ต่อสภาพแวดล้อม และจากสภาพแวดล้อมต่อการดำเนินโครงการฯ เพื่อหาทางเลือกที่เหมาะสม

- **องค์ประกอบที่ 1** : การวิเคราะห์ความเหมาะสมของพื้นที่ตั้งกับการเลือกดำเนินโครงการฯ

1.สภาพภูมิประเทศ : ต้องมีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคาร โครงการโดยพื้นที่จะต้องสามารถทำการก่อสร้างและขนส่งวัสดุอุปกรณ์เข้าสู่พื้นที่โครงการฯ ได้โดยสะดวก

2.การคมนาคม : เนื่องจากโครงการฯ เป็นการพัฒนาเพื่อเป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัย จึงได้คำนึงถึงการเดินทางของผู้เข้าพักจะต้องเข้าถึงง่าย และนอกจากนี้ ทางเข้า-ออก โครงการจะใช้ทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุย 4169 (ถนนทวิราชูรุรักษ์กิตติ) เขตทางกว้าง 16 เมตร เชื่อมกับถนนการจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 8.00 เมตร ซึ่งเชื่อมกับถนนสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง ประมาณ 4-6 เมตร (สำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย มีหนังสือตอบมายังโครงการ โดยระบุว่า “ถนนสาธารณประโยชน์ มีความกว้าง ประมาณ 4-6 เมตร” (ปัจจุบันยังไม่มีสภาพถนน) ถัดจากถนนสาธารณประโยชน์จะเป็นพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินการจราจร ทั้ง 2 ฉบับ ชำรงต้น พบว่า ได้จัดการจราจรให้เฉพาะพื้นที่โครงการฯ เท่านั้น มิได้ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกับบุคคลอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น ในการดำเนินโครงการฯ โดยใช้เส้นทางดังกล่าวมีความเหมาะสม

3.การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ : สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งโครงการฯ จะต้องเหมาะสมต่อการเป็นที่อยู่อาศัย มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการพักผ่อน

4.ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค : จะต้องมียระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ ทั้งระบบ ไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และการสื่อสาร เป็นต้น

5.ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : จะต้องเป็นบริเวณที่มีข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารเพื่อการพักอาศัยได้ และโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ได้ด้วย

- องค์ประกอบที่ 2 : การพิจารณาทางเลือกของโครงการฯ ในรูปแบบต่าง ๆ

1) ที่ตั้งโครงการฯ ตั้งอยู่บริเวณถนนทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุย 4169 (ถนนทวิราชูรุรักษ์กิตติ) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี สภาพปัจจุบันของโครงการเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์

2) ที่ตั้งโครงการฯ อยู่ในบริเวณที่มีระบบคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย มีถนนสายหลัก คือ ถนนทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุย 4169 (ถนนทวิราชูรุรักษ์กิตติ) (ถนนทวิราชูรุรักษ์กิตติ) ซึ่งเป็นเส้นทางสัญจรหลักเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่ได้สะดวก ทั้งการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว การเดินทางโดยรถบริการสาธารณะอื่น ๆ และการเดินทางโดยทางอากาศ (ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย หรือ สนามบินสมุย)

3) ที่ตั้งโครงการฯ ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญ ได้แก่ สถานที่ราชการ ศาลากลาง ศาลากลาง ศาลากลาง สถานที่ท่องเที่ยว สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสถานที่อำนวยความสะดวก ดังนี้

- สถานที่ราชการ ได้แก่ สถานีตำรวจบ่อผุด
- ศาลากลาง ได้แก่ เจดีย์เขาหัวจุก
- สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลไทยอินเตอร์ เนชั่นแนล, โรงพยาบาลบ้านดอน อินเตอร์ สมุย
- สถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ หาดเฉวง
- สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ได้แก่ สวนพุดหลวง
- สถานที่อำนวยความสะดวก ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย หรือ สนามบินสมุย

- องค์ประกอบที่ 3 : การประเมินผลกระทบโดยพิจารณารูปแบบอาคาร ขนาดโครงการฯ ได้แก่ การจราจร การได้รับแสงแดดทิศทางลม การจัดพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว และรูปแบบอาคารที่มีความสอดคล้องกับกฎหมายในด้านต่าง ๆ

ในการออกแบบอาคารโครงการฯ ผู้ออกแบบมีแนวความคิดโดยพิจารณารูปแบบอาคาร ขนาดโครงการฯ ได้แก่ การจราจร การได้รับแสงแดดทิศทางลม การจัดพื้นที่ว่าง พื้นที่สีเขียว และรูปแบบอาคารที่มีความสอดคล้องกับกฎหมายในด้านต่าง ๆ โดยผู้ออกแบบได้กำหนดแนวคิดไว้ 3 ทางเลือก ดังนี้

1) รูปแบบที่ 1 ออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 14 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวทางการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ ดังนี้

(1) มุมมองจากภายในโครงการ : รูปแบบการจัดวางผังโดยวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่ขนานกับแนวยาวของที่ดิน เพื่อให้แต่ละมุมมองของแต่ละอาคารหันออก เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่เป็นส่วนตัว และมุมมองกว้างออกสู่ด้านนอก และอาคารบางส่วนหันหน้าเข้าสู่โครงการเพื่อรับมุมมองของสวนภายในโครงการ

(2) มุมมองพื้นที่ว่างและการจัดพื้นที่สีเขียว : โครงการจัดวางพื้นที่ว่างรอบอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวอยู่รอบกลุ่มอาคารเพื่อสร้างความเป็นส่วนตัว และความร่มรื่นให้กับตัวโครงการ และตอบสนองในแง่มุมมองที่ดีให้กลุ่มอาคารที่หันหน้ามาในโครงการ ซึ่งอาจจะได้รับทัศนียภาพได้ดีไม่เท่ากลุ่มอาคารที่หันไปทางมุมมองธรรมชาติ ทำให้ทุกอาคารสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวอย่างทั่วถึง

(3) การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ : การวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่ขนานกับที่ดินตามแนวยาว ทำให้สามารถรับลมประจำทิศที่พัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ตลอดทั้งโครงการ ตัวอาคารไม่ได้วางบังการไหลผ่านของทิศทางลม ทำให้อุณหภูมิในโครงการค่อนข้างดีจึงทำให้สามารถลดการใช้พลังงานจากเครื่องปรับอากาศได้ระดับหนึ่ง แต่อาจมีผลกระทบบางส่วนเรื่องความร้อนจากแสงอาทิตย์ที่เข้ามาปะทะตัวอาคารด้านทิศตะวันตกอยู่บ้าง

2) รูปแบบที่ 2 ออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 14 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวทางการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ ดังนี้

(1) มุมมองจากภายในโครงการ : รูปแบบการจัดวางผังโดยวางกลุ่มอาคารตั้งฉากกับแนวยาวของที่ดินและจัดอาคารเป็นกลุ่มเพื่อให้ง่ายต่อการเข้าถึงตัวอาคาร ในขณะเดียวกันก็ทำให้ระเบียงห้องได้รับมุมมองของภายนอกได้เช่นกัน โดยในแต่ละอาคารจะได้มุมมองที่มองออกไปทางธรรมชาติภายนอกรวมถึงการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการได้เช่นกัน

(2) มุมมองพื้นที่ว่างและการจัดพื้นที่สีเขียว : การจัดวางกลุ่มอาคารแบบนี้ ทำให้มีพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวที่ไม่ต่างกันมากกับแนวทางเลือกที่ 1 ซึ่งบริเวณรอบอาคารก็จะถูกห้อมล้อมด้วยสวนหรือพื้นที่สีเขียวเพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยและทัศนียภาพที่สวยงาม รวมถึงการมีพื้นที่ว่างสอดแทรกไปในทุกจุดของโครงการอีกด้วย

(3) การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ : การวางกลุ่มอาคารในลักษณะนี้จะทำให้อาคารปะทะกับแดดและความร้อนในช่วงบ่ายเป็นต้นไปน้อยกว่าในแนวทางเลือกที่ 1 โดยการหันด้านแคบของอาคารปะทะทางด้านทิศตะวันตกแทน ในขณะเดียวกันก็สามารถรับลมที่พัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ระดับหนึ่ง ด้วยระเบียงห้องพักหันหน้ารับลมได้โดยตรงทั้งด้านทิศเหนือและทิศใต้

3) รูปแบบที่ 3 ออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 14 อาคาร โดยสามารถสรุปแนวทางการออกแบบในแต่ละปัจจัยได้ ดังนี้

(1) มุมมองจากภายในโครงการ : การวางกลุ่มอาคารในลักษณะนี้พัฒนามาจากแนวทางเลือกที่ 2 โดยมีการปรับแนวแกนอาคารแต่ละหลังให้รับกับมุมมองภายในธรรมชาติภายนอกได้มากขึ้น ในขณะเดียวกันก็ยังคงความเป็นส่วนตัวได้ในแต่ละห้องพักอาศัยเช่นกัน

(2) มุมมองพื้นที่ว่างและการจัดพื้นที่สีเขียว : การจัดวางกลุ่มอาคารลักษณะนี้ ทำให้เปิดพื้นที่ว่างได้หลากหลายรูปแบบมากกว่าตัวเลือกก่อนหน้านี้ด้วยรูปทรงของอาคารแต่ละหลัง ทำให้การจัดพื้นที่สีเขียวหรือทัศนียภาพมีมิติและมุมมองที่ดีกว่า ในขณะเดียวกันก็สามารถใช้พื้นที่สีเขียวเป็นแนวกันชนมลภาวะที่จะเข้ามาสู่ตัวอาคารได้ รวมถึงการมีพื้นที่ว่างที่เป็นที่รองรับการทำกิจกรรมสันทนาการต่างๆของผู้พักอาศัยได้ด้วยเช่นกัน

(3) การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ : การวางกลุ่มอาคารในลักษณะนี้จะทำให้อาคารปะทะกับแดดและความร้อนในช่วงบ่ายเป็นต้นไปน้อยกว่าในแนวทางเลือกที่ 1 และแนวทางเลือกที่ 2 โดยการหันด้านแคบของอาคารปะทะทางด้านทิศตะวันตกแทน รวมถึงการลดขนาดช่องเปิดของแต่ละห้องให้เล็กลงตามความจำเป็น ในขณะเดียวกันก็สามารถรับลมที่พัดผ่านเข้ามาในโครงการได้ดี ด้วยระเบียงห้องพักหันหน้ารับลมได้โดยตรงทั้งด้านทิศเหนือและทิศใต้ ทำให้สามารถช่วยลดพลังงานเครื่องปรับอากาศได้อีกระดับหนึ่ง

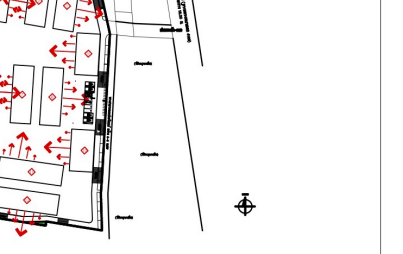
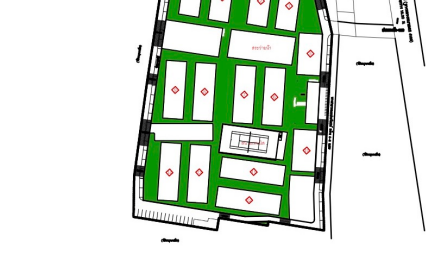
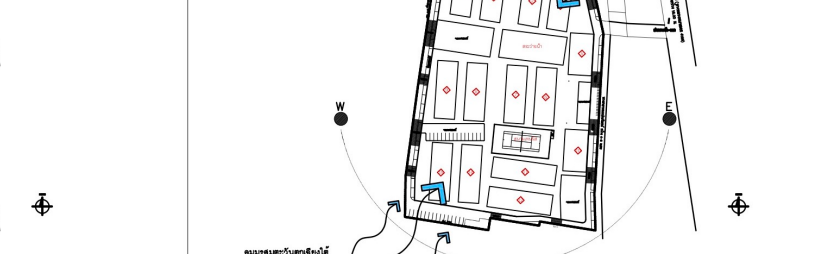
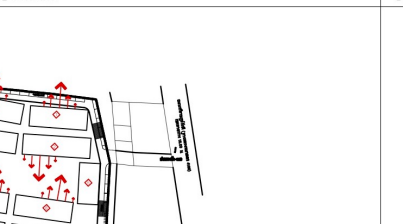
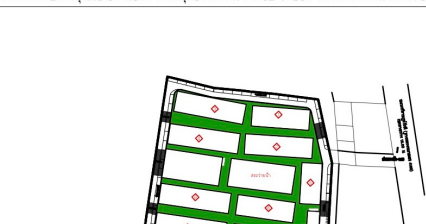
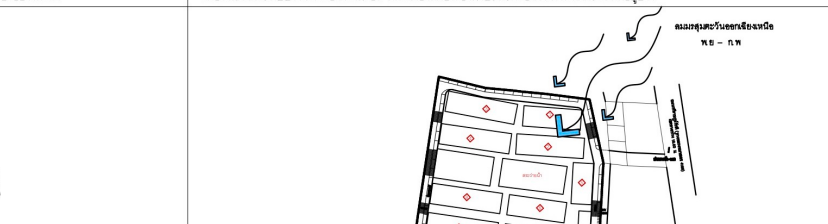
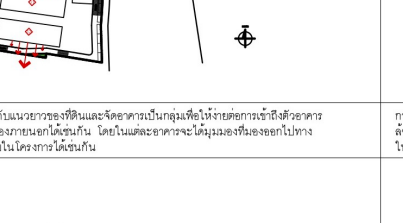
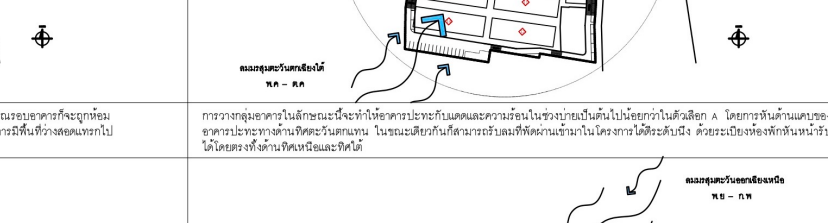
จากการพิจารณาแนวคิดในการออกแบบโครงการทั้ง 3 รูปแบบ พบว่า **รูปแบบที่ 3** มีความเหมาะสมเนื่องจากมีความสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ มีความคล่องตัว เหมาะสมปลอดภัยมากที่สุด อาคารมีระยะห่างจากถนนด้านหน้า สามารถรับลมและแสงสว่างได้ดี ดังนั้น โครงการจึงเลือกรูปแบบ 3 และพัฒนาแบบต่อไป โดยภาพจำลองอาคารโครงการแสดงดังรูปที่ 1.3-2



รูปที่ 1.3-1 ภาพจำลองอาคารโครงการ

ในการวางแผนพัฒนาดำเนินโครงการ นอกจากต้องวิเคราะห์ตามข้อกำหนดกฎหมาย ตามเงินทุน ตลอดจนตามความสะดวกในการปฏิบัติงานแล้ว อีกปัจจัยหนึ่งที่ต้องนำมาวิเคราะห์ร่วมในการวางแผนดำเนินโครงการด้วยนั้น คือ สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการ

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินโครงการมีรายละเอียดที่ครบถ้วน โครงการได้เพิ่มเติมทางเลือกในการพัฒนาโครงการที่มีผลกระทบด้านต่าง ๆ ต่อสิ่งแวดล้อมภายนอก และพิจารณาปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการครอบคลุมทุกประเด็น เพื่อแสดงว่าทางเลือกในการพัฒนามีความเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการพัฒนาโครงการกับผู้อยู่อาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการให้น้อยที่สุด ดังแสดงทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการใน ตารางที่ 1.3-1

แนวความคิดเรื่องมุมมองจากภายในสู่ภายนอก	แนวความคิดพื้นที่ว่าง และการจัดพื้นที่สีเขียว	แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ
 รูปแบบการจัดวางผังโดยวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่บนกับแนวการจราจรซึ่งเปิดให้มุมมองของอาคารแต่ละอาคารหันออกเพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่โปร่งโล่งและมุมมองจากภายในออกสู่ภายนอก และอาคารบางส่วนหันหน้าเข้าสู่โครงการเพื่อรับมุมมองของสวนภายในโครงการ	 โครงการจัดวางพื้นที่ว่างรอบอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวอยู่รอบกลุ่มอาคาร เพื่อสร้างความโปร่งโล่ง และความรู้สึกเป็นส่วนตัว โครงการ และตอนบนของในมุมมองของพื้นที่ให้กับกลุ่มอาคารที่หันหน้ามาในโครงการซึ่งจะช่วยให้ทัศนียภาพได้ไม่ทึบตัน อาคารที่หันไปทางมุมมองธรรมชาติ ทำให้ทุกอาคารสามารถได้รับประโยชน์จากพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวอย่างทั่วถึง	 การวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่บนกับทิศทางตามแนวยาว ทำให้สามารถรับประโยชน์ที่พัดเข้ามาในโครงการได้ตลอดทั้งโครงการ ตัวอาคารไม่ได้อาศัยการไหลผ่านของทิศทางลม ทำให้กลุ่มอาคารในโครงการสามารถรับประโยชน์จากทิศทางลมที่พัดมาจากตึกข้างเคียงได้ระดับหนึ่ง แต่อาจมีผลกระทบบางส่วนเนื่องจากแนวจากแสงอาทิตย์ที่เข้ามาปะทะตัวอาคารด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้
 รูปแบบการจัดวางผังโดยวางกลุ่มอาคารตั้งจากกับแนวการจราจรซึ่งเปิดให้มุมมองของอาคารแต่ละอาคารหันออกเพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่โปร่งโล่งและมุมมองจากภายในออกสู่ภายนอก และอาคารบางส่วนหันหน้าเข้าสู่โครงการเพื่อรับมุมมองของสวนภายในโครงการ	 โครงการจัดวางพื้นที่ว่างรอบอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวอยู่รอบกลุ่มอาคาร เพื่อสร้างความโปร่งโล่ง และความรู้สึกเป็นส่วนตัว โครงการ และตอนบนของในมุมมองของพื้นที่ให้กับกลุ่มอาคารที่หันหน้ามาในโครงการซึ่งจะช่วยให้ทัศนียภาพได้ไม่ทึบตัน อาคารที่หันไปทางมุมมองธรรมชาติ ทำให้ทุกอาคารสามารถได้รับประโยชน์จากพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวอย่างทั่วถึง	 การวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่บนกับทิศทางตามแนวยาว ทำให้สามารถรับประโยชน์ที่พัดเข้ามาในโครงการได้ตลอดทั้งโครงการ ตัวอาคารไม่ได้อาศัยการไหลผ่านของทิศทางลม ทำให้กลุ่มอาคารในโครงการสามารถรับประโยชน์จากทิศทางลมที่พัดมาจากตึกข้างเคียงได้ระดับหนึ่ง แต่อาจมีผลกระทบบางส่วนเนื่องจากแนวจากแสงอาทิตย์ที่เข้ามาปะทะตัวอาคารด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้
 รูปแบบการจัดวางผังโดยวางกลุ่มอาคารตั้งจากกับแนวการจราจรซึ่งเปิดให้มุมมองของอาคารแต่ละอาคารหันออกเพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่โปร่งโล่งและมุมมองจากภายในออกสู่ภายนอก และอาคารบางส่วนหันหน้าเข้าสู่โครงการเพื่อรับมุมมองของสวนภายในโครงการ	 โครงการจัดวางพื้นที่ว่างรอบอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวอยู่รอบกลุ่มอาคาร เพื่อสร้างความโปร่งโล่ง และความรู้สึกเป็นส่วนตัว โครงการ และตอนบนของในมุมมองของพื้นที่ให้กับกลุ่มอาคารที่หันหน้ามาในโครงการซึ่งจะช่วยให้ทัศนียภาพได้ไม่ทึบตัน อาคารที่หันไปทางมุมมองธรรมชาติ ทำให้ทุกอาคารสามารถได้รับประโยชน์จากพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวอย่างทั่วถึง	 การวางกลุ่มอาคารส่วนใหญ่บนกับทิศทางตามแนวยาว ทำให้สามารถรับประโยชน์ที่พัดเข้ามาในโครงการได้ตลอดทั้งโครงการ ตัวอาคารไม่ได้อาศัยการไหลผ่านของทิศทางลม ทำให้กลุ่มอาคารในโครงการสามารถรับประโยชน์จากทิศทางลมที่พัดมาจากตึกข้างเคียงได้ระดับหนึ่ง แต่อาจมีผลกระทบบางส่วนเนื่องจากแนวจากแสงอาทิตย์ที่เข้ามาปะทะตัวอาคารด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้

รูปที่ 1.3-1 การพิจารณาแบบอาคาร การได้รับแสงแดด ทิศทางลม การจัดพื้นที่ว่าง และพื้นที่สีเขียว

1-7

PROJECT : **วัง สมุย คอนโด**

CLIENT : **บริษัท วัง สมุย คอนโด จำกัด**
[โฉนดที่ดิน เลขที่ 111/2560-1]

LOCATION : **ทางหลวงแผ่นดินสาย 4169 ตำบลบ่อพลึง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี**

ARCHITECTURAL
VANGUARD ARCHITECT ATELIER Co.,Ltd.
[101 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110]

DATE : 25/03/2023
JOB NO. : VG-2023-01
SHEET NO. : 1 of 1

ตารางที่ 1.3-1 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
1. คุณภาพอากาศ	พื้นที่โครงการอยู่ในแนวของลมพัดผ่าน และบริเวณค่อนข้างเปิดโล่ง จึงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อจากมลพิษในการก่อสร้างต่อพื้นที่ข้างเคียงอยู่ในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน จึงไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ	จากการประเมินปริมาณมลพิษที่เกิดขึ้นจากรถยนต์ที่เข้าออกโครงการ เมื่อนำมารวมกับปริมาณมลพิษที่ได้จากการตรวจวัด พบว่า มีค่าไม่เกินมาตรฐานคุณภาพอากาศทั่วไป ดังนั้น ผลกระทบจากการปลดปล่อยมลพิษสู่สภาวะแวดล้อมและผู้พักอาศัยอยู่โดยรอบโครงการอยู่ในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน จึงไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษจากอากาศที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินโครงการ
2. เสียง	จากการประเมินค่าระดับเสียงรวมที่คาดว่าจะพื้นที่ข้างเคียงจะได้รับ เปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานระดับเสียงจากประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2540) เรื่อง กำหนดมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป พบว่า ค่าระดับเสียงที่ผู้พักอาศัยข้างเคียงได้รับเสียงเฉลี่ย มีค่าเกินค่ามาตรฐาน (เกิน 70 dB(A)) และส่วนใหญ่จะได้รับเสียงรบกวน เกินค่ามาตรฐาน (เกิน	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งและอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก มีเสียงการสัญจรของรถบนถนนเกิดขึ้นตลอดวัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อโครงการอยู่ในระดับต่ำ	มลพิษทางเสียงที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นจากการจราจรของยานพาหนะที่สัญจรเข้า-ออกโครงการ แต่เนื่องจากพื้นที่โครงการอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก มีจึงคาดว่าโครงการจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงอยู่ในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งและอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก มีเสียงการสัญจรของรถบนถนนเกิดขึ้นตลอดวัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อโครงการอยู่ในระดับปานกลาง

ตารางที่ 1.3-1 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
	10 dB(A)) ดังนั้น จึงต้องมีมาตรการลดผลกระทบด้านเสียง ซึ่งจากผลการประเมินหลังมีมาตรการแล้วคาดว่าจะสามารถลดผลกระทบด้านเสียงได้			
3. ความสั่นสะเทือน	โครงการจะใช้ฐานรากแบบแผ่ ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดแรงสั่นสะเทือนอันอาจเป็นอันตรายต่ออาคารข้างเคียง จากการประเมินพบว่า ระดับแรงสั่นสะเทือนจากการฐานรากของโครงการจะก่อให้เกิดอันตรายต่อคนและตัวอาคารโดยรอบโครงการอยู่ในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งและอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก มีเสียงและความสั่นสะเทือนจากรถบรรทุกขนาดใหญ่ของรถบถถนนเกิดขึ้นตลอดวัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อโครงการอยู่ในระดับต่ำ	เนื่องจากโดยรอบพื้นที่โครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งและอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก กิจกรรมของโครงการไม่เกิดการสั่นสะเทือนรุนแรง หรือทำให้โครงสร้างอาคารชำรุดเสียหายนอกจากนี้รอบ ๆ อาคาร มีการปลูกต้นไม้ซึ่งจะช่วยลดการสั่นสะเทือนที่เกิดจากการจราจร คาดว่าผลกระทบ จะอยู่ในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งและอยู่ไม่ห่างจากถนนสายหลัก มีเสียงและความสั่นสะเทือนจากรถบรรทุกขนาดใหญ่ของรถบถถนนเกิดขึ้นตลอดวัน ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อโครงการอยู่ในระดับต่ำ
5. การใช้น้ำ	ใช้น้ำจากกการประปาส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอเกาะสมุย ส่วนน้ำดื่มจัดให้มีเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อการใช้งานของชุมชนอยู่ใน	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อการใช้งานของชุมชนอยู่	ใช้น้ำจากกการประปาส่วนภูมิภาค สาขาอำเภอเกาะสมุย เป็นแหล่งน้ำใช้หลัก โดยโครงการจัดให้มีบ่อเก็บสำรองที่เพียงพออย่างน้อย 3 วัน	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อการใช้งานของชุมชนอยู่

ตารางที่ 1.3-1 การประเมินทางเลือกที่ตั้งโครงการตามผลกระทบจากภายในโครงการสู่ภายนอกโครงการ และจากภายนอกโครงการสู่ภายในโครงการ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม	ระยะก่อสร้าง		ระยะดำเนินการ	
	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ	จากการดำเนินโครงการ ต่อสภาพแวดล้อมภายนอก	จากสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อการดำเนินโครงการ
	ระดับต่ำ	ในระดับต่ำ	แหล่งน้ำสำรองโครงการใช้น้ำซื้อจากเอกชนและน้ำฝนร่วมกัน ส่วนน้ำดื่มซื้อน้ำขวด จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อการใช้น้ำของชุมชนอยู่ในระดับต่ำ	ใช้น้ำของชุมชนอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองใช้ อย่างเพียงพอจึงคาดว่าโครงการจะได้รับผลกระทบจากการใช้น้ำของชุมชนอยู่ในระดับต่ำ
7. การจัดการมูลฝอย	มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง จะให้คนงานเก็บส่วนที่ยังใช้ประโยชน์ได้นำมาใช้ประโยชน์ใหม่ หรือขายให้แก่ผู้รับซื้อที่ต้องการ สำหรับบางส่วนที่ทำลายยากและใช้ประโยชน์ไม่ได้ ให้เก็บรวบรวมกองไว้ในบริเวณที่จัดไว้อย่างเป็นสัดส่วน ไม่ปล่อยให้กระจัดกระจาย ส่วนมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของคนงาน โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทอย่างเพียงพอเพื่อให้ผู้รับเหมานำไปกำจัดต่อไป	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน การให้บริการเก็บขนมูลฝอยไม่เพียงพอในระดับต่ำ ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอย่างเพียงพอคาดว่าโครงการจะได้รับผลกระทบอยู่ในระดับต่ำ	โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมที่สามารถรองรับ มูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างน้อย 3 วัน ส่วนน้ำเสียจากห้องพัก มูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ นอกจากนี้จะจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยทุกประเภท และนำไปกำจัดอย่างเป็นระบบ ดังนั้นคาดว่าจะการจัดการมูลฝอยของโครงการจะเกิดผลกระทบต่อชุมชน รวมทั้งการเก็บขนในระดับต่ำ	จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการพบว่า บริเวณข้างเคียงของโครงการส่วนใหญ่เป็นแหล่งชุมชน จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อการให้บริการเก็บขนมูลฝอยในระดับต่ำ ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอย่างเพียงพอคาดว่าโครงการจะได้รับผลกระทบอยู่ในระดับต่ำ

1.4 เหตุผล และวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฯ

สำหรับการดำเนินการโครงการฯ เพื่อประกอบกิจการประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวน 560 ห้อง ซึ่งจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557

โดยให้ใช้บังคับเป็นระยะเวลาห้าปี ต่อมาได้มีประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศดังกล่าวต่อไปอีกสองปี โดยจะสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับในวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากยังมีความจำเป็นต้องใช้มาตรการคุ้มครองตามประกาศในเรื่องนี้ต่อไปอีกระยะหนึ่ง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 45 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี จึงให้ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศดังกล่าวต่อไปอีกสองปีนับแต่วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

สำหรับการดำเนินโครงการฯ ดำเนินการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศ ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ลงวันที่ 4 มกราคม 2562)

หมวด 1 โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อ 3 ให้โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการใดของรัฐ หรือ ที่รัฐจะอนุญาต ตามขนาดที่กำหนดไว้ในเอกสารท้ายประกาศ 3 และ 4 เป็นโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งผู้ดำเนินการ หรือ ผู้ขออนุญาต ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยการดำเนินโครงการฯ เข้าข่ายเป็นโครงการฯ ที่รัฐจะอนุญาต ลำดับที่ 31 กำหนดไว้ว่า “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป” (อ้างอิงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการ

ประเมินผลกระทบล้างผล ประกาศ ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เอกสารท้ายประกาศ 4)

ทั้งนี้ ขั้นตอนในการเสนอรายงานการประเมินผลกระทบล้างผลอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือ หากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี (อ้างอิงจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบล้างผล และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบล้างผล ประกาศ ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เอกสารท้ายประกาศ 6)

โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 2) เพื่อประเมินผลกระทบในเชิงคุณภาพ และเชิงปริมาณของผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านบวก และด้านลบ อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ
- 3) เพื่อเสนอมาตรการป้องกัน และลดระดับความรุนแรงของผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันอาจเกิดจากการดำเนินการทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ
- 4) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันในข้อ 3) ตลอดจนเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมตลอดไป

1.5 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

1.5.1 ขั้นตอนศึกษา และวิธีการ

การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ จะดำเนินการครอบคลุมประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบล้างผล และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบล้างผล ประกาศ ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เอกสารท้ายประกาศ 4) และขอบเขตของแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการ ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ฉบับ

ปัจจุบัน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) มีรายละเอียดแนวทางการศึกษา ดังนี้

1) กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

อ้างอิงจากโฉนดที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบแสดงที่ตั้งโครงการฯ เพื่อความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง และนำไปใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในแต่ละด้าน

1.1) พื้นที่โครงการ: ดำเนินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 58718 (เลขที่ดิน 409) และโฉนดที่ดินเลขที่ 58979 เลขที่ดิน 413 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ ประมาณ 12-0-76.4 ไร่ หรือ 19,505.60 ตารางเมตร

1.2) พื้นที่โดยรอบโครงการ: ครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการในระยะรัศมี 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นโรงแรม ร้านค้า-ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์สโตร์ สนามยิงปืน และพื้นที่ว่าง เป็นต้น

2) องค์ประกอบของรายงาน

องค์ประกอบของรายงานฯ ได้ยึดตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการ ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ฉบับปัจจุบัน ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดไว้ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

2.1) รายละเอียดโครงการ

แสดงรายละเอียดที่ชัดเจน สามารถแสดงภาพรวมของโครงการและสามารถใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คือ ประเภทและขนาดของโครงการ ที่ตั้งโครงการ ผังบริเวณ รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง สถานภาพโครงการ รายละเอียดช่วงก่อสร้างข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการในเบื้องต้น

2.2) สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

แสดงรายละเอียดทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่าง ๆ บริเวณพื้นที่โครงการ และโดยรอบในหัวข้อที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ และเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยสภาพแวดล้อมในปัจจุบันแสดงรายละเอียดครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

2.3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เป็นการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการ ให้แยกเป็นผลกระทบระหว่างก่อสร้างอาคาร และระหว่างเปิดดำเนินการ ทั้งที่เป็นผลกระทบทางตรง และผลกระทบทางอ้อม ต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่าง ๆ

2.4) มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม

กำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม และเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยคำนึงถึงเครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ใช้ ค่าใช้จ่าย และการควบคุมดูแล เป็นต้น ซึ่งเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการรับทราบ ยอมรับ และสามารถนำไปปฏิบัติได้

2.5) มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เป็นการตรวจสอบประสิทธิผล ความเพียงพอและเหมาะสม ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นและใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Post Evaluation) รวมทั้งปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสม

1.5.2 การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาภายในระยะ 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

เพื่อเป็นการกำหนดขอบเขตให้ครอบคลุมพื้นที่ศึกษาด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน และในการศึกษาด้านอื่น ๆ การสร้างเส้นรัศมีระยะ 1 กิโลเมตร จากขอบเขตที่ตั้งของโครงการ โดยใช้โดยใช้แผนที่พื้นฐานทางภูมิศาสตร์ (Google Earth) และระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) และแผนที่ฐานอื่น ๆ เป็นเครื่องมือในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา

1.5.3 ระยะเวลาการศึกษา

การศึกษา และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาดำเนินการ ประมาณ 4 เดือน ดังตารางที่ 1.5.3-1 นับตั้งแต่การเก็บรวบรวม งานภาคสนาม (เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม) การติดต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจนแล้วเสร็จ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จังหวัดจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตารางที่ 1.5.3-1 ระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมหลักในการ ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลา															
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม																
1.1 การวางแผน																
1.2 ศึกษารายละเอียดโครงการ																
1.3 รวบรวมข้อมูลกฎหมายและ เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม																
2.การประชาสัมพันธ์โครงการ และการมีส่วนร่วมของประชาชน																
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ																
2.2 การสำรวจการมีส่วนร่วมของ ประชาชน ครั้งที่ 1																
2.3 การสำรวจการมีส่วนร่วมของ ประชาชน ครั้งที่ 2																
3.การประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการฯ																
4.ดำเนินการจัดทำรายงานฯ																

ที่มา : บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด

1.5.4 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) ความสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนดเป็น**ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู)** ซึ่งมีข้อกำหนดในสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

ข้อ 6 ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการฯ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดดังกล่าว

2) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 พบว่า “พื้นที่โครงการตั้งอยู่ภายในที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.3 สีแดง” ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ซึ่งปัจจุบันกฎกระทรวงฯ ข้างต้นสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับ

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลิ้งงาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557 และประกาศกระทรวงฯ ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศฯ

ปัจจุบันประกาศกระทรวงฯ ข้างต้นสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับในวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 แต่เนื่องจากยังมีความจำเป็นต้องใช้มาตรการคุ้มครองตามประกาศในเรื่องนี้ต่อไปอีกระยะหนึ่งอาจตามความในมาตรา 45 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และคณะรัฐมนตรี จึงให้ขยายระยะเวลาการใช้บังคับประกาศดังกล่าวต่อไปอีกสองปีนับแต่วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับในวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากยังมีความจำเป็นต้องใช้มาตรการคุ้มครองตามประกาศในเรื่องนี้ต่อไปอีกระยะหนึ่ง

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลิ้งงาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 2**

ข้อ 2 บริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินของเกาะสมุย เกาะเตตน อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน ยกเว้นบริเวณที่ 3

ข้อ 3 ในพื้นที่ตามข้อ 2 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้

(2) ภายในบริเวณที่ 2 ถึง บริเวณที่ 7 (1)

(ก) การทำเหมืองแร่

(ข) การถมปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินตื้นเขิน เปลี่ยนทิศทาง หรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ เว้นแต่เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อ สาธารณประโยชน์หรือป้องกันน้ำท่วม ทั้งนี้ ต้องไม่เปลี่ยนแปลงหรือทำลายสภาพนิเวศเดิม

(ค) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ และพื้นที่ป่าชายเลนเว้นแต่การ ดำเนินงานของทางราชการที่มีหน้าที่เพื่อการวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟูและการเพาะพันธุ์พืชและ สัตว์น้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแล และติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับ พื้นที่ตามข้อ 6

(ง) การกระทำหรือกิจกรรมใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของหาดไปจากเดิม เช่น การขุด การถม การปรับเปลี่ยนพื้นที่ การเคลื่อนย้ายหินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ หรือทำให้เสียทัศนียภาพ บริเวณหาด ยกเว้นป้ายเตือนของทางราชการ การสร้างท่าเทียบเรือ การดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาความ ปลอดภัยทางทะเลและชายหาด การป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ 6

(จ) การเก็บ หา นำออกไป หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ให้เป็นอันตรายต่อเต่าทะเล และไข่เต่า ทะเล ในบริเวณที่ 7 เว้นแต่เป็นการดำเนินการของทางราชการเพื่อการศึกษาวิจัย การเพาะพันธุ์การเพาะเลี้ยง

(ฉ) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดิน เว้นแต่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของ ทางราชการแล้ว

(ช) การขุด ตัก กรวด ดิน ดินลูกรัง หรือทราย ในพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35 เว้นแต่ การเกษตรกรรม และการขุด ตักที่เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการเพื่อการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจากส่วน ราชการที่เกี่ยวข้องแล้วและไม่ขัดกับมาตรการอื่น ๆ ในประกาศนี้

(ซ) การบุกรุก แผ้วถาง หรือก่อสร้างใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ป่าตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้นี้ เว้นแต่เป็นการ กระทำของทางราชการเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครอง และดูแลรักษาป่า การศึกษาค้นคว้าและวิจัย ที่ไม่นำไปสู่ การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานหรือทำลายระบบนิเวศของพื้นที่ป่า

(ณ) การสร้างสนามบินพาณิชย์ เว้นแต่เป็นนโยบายของรัฐตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ทั้งนี้ พื้นที่และการก่อสร้างจะต้องไม่ขัดกับมาตรการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และต้องผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัดตามข้อ 6

(ญ) การทำสนามกอล์ฟ

(ฎ) การกระทำใด ๆ ที่เปลี่ยนแปลงสภาพสิ่งแวดล้อมธรรมชาติในบริเวณที่ได้รับการประกาศเป็น แหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2532 เว้นแต่ การจัดให้มีสิ่ง

อำนวยความสะดวกโดยส่วนราชการ เพื่อประโยชน์ด้านนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ โดยไม่ทำลายสภาพธรรมชาติ และต้องสอดคล้องกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

ข้อ 4 ในพื้นที่ตามข้อ 2 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) บริเวณที่ 2

(ก) เชื้อเพลิง หรือกำแพง ต้องไม่ปิดกั้นทางลงสู่ทะเลหรือหาด หรือพื้นที่สาธารณประโยชน์อื่น

(ข) อาคารพาณิชย์ และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ค) กิจการที่นำบ้านพักอาศัย ตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป หรือกิจการที่นำห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ตั้งแต่ 10 ห้องขึ้นไป ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ง) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดไว้ โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(11) การวัดความสูงของอาคารในบริเวณที่ 2 ถึงบริเวณที่ 7 (1) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีเป็นพื้นที่ราบหรือมีการถมดินปรับระดับกับแนวดถนนในบริเวณที่ก่อสร้าง ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ปรับระดับแล้ว ซึ่งหมายถึงการถมดินซึ่งสูงไม่เกินระดับถนนจนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(ข) กรณีมีห้องใต้ดินที่ค่าระดับเป็นลบความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเช่นเดียวกับ (ก)

(ค) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดในแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารเข้าข่าย (ก) ความสูงของอาคารให้วัดในแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับการออกแบบอาคารของโครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 อาคาร มีความสูง 11.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินในโครงการถึงชั้นหลังคา) และอาคารพักผ่อนหย่อนใจ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารระบบไฟฟ้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ และจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 2,937.65 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่สีเขียวมากกว่า ร้อยละ

50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร และมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

4) การดำเนินโครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 3**

ข้อ 1 ในกฎหมายนี้

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เกาะพลวย และเกาะแตน เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2

ข้อ 2 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ต ตำบลหน้าเมือง ตำบลลิ้งงาม ตำบลลิปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎหมายนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อ 2/1 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใช้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น (ข้อ 2/1 เพิ่มเติมโดยข้อ 2 แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

สำหรับการออกแบบอาคารโครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 อาคาร มีความสูง 11.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินในโครงการถึงชั้นหลังคา) และอาคารพักผ่อนหย่อนใจ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารระบบไฟฟ้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ดังนั้น อาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 มีความสูงไม่เกิน 12.00 เมตร ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)

ในส่วนของการออกแบบหลังคาของอาคาร มีความลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทยพื้นที่หลังคาลาดชันคิดเป็น 100 ส่วน ซึ่งไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน โดยออกแบบสีของอาคารให้มีสีกลมกลืนธรรมชาติ ได้แก่ สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงเป็นไปตาม

ข้อกำหนดข้างต้น จากเกณฑ์ข้างต้นทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่าการเลือกพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างโรงแรมมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ และสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กล่าวมา

5) การดำเนินโครงการตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลนครเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลนครเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 3**

ข้อ 4 ในเทศบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 5 ให้กำหนดพื้นที่ในเขตเทศบาลนครเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นดังต่อไปนี้

“บริเวณที่ 3” หมายความว่า

3.1 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4171 ปากใต้ ด้านตะวันออก จดโรงเรียนบ้านบ่อผุด และเส้นขนานระยะ 400 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ด้านใต้ จดถนนหาดเฉวง - วัดสว่างอารมณ์ ปากเหนือ ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ปากตะวันออก วัดบ่อพุทธาราม และที่สงวนประจําหมู่บ้าน (ป่าช้าบางท่า)

3.2 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดคลองจระเข้ ฝั่งใต้ ด้านตะวันออก จดเส้นขนานระยะ 500 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ด้านใต้ จดคลองลิปะใหญ่ ฝั่งเหนือ ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ปากตะวันออก โรงเรียนวัดแจ้ง วัดแจ้ง สถานีตำรวจภูธรอำเภอเกาะสมุย สำนักงานเกษตรอำเภอเกาะสมุยที่ว่าการอำเภอเกาะสมุย และธนาคารออมสิน

3.3 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนหาดเฉวง - วัดสว่างอารมณ์ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ปากตะวันออก ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 เป็นระยะ 1,300 เมตร ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ปากตะวันตก ด้านใต้ จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนหาดเฉวง - วัดสว่างอารมณ์ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ปากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 เป็นระยะ 400 เมตร ด้านตะวันตก จดเส้นขนานระยะ 300 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169

3.4 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบริมหาดเฉวง ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจาก ถนนหาดเฉวง - วัดสว่างอารมณ์ บรรจบกับถนนเลียบริมหาดเฉวง ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวถนนเลียบริมหาดเฉวง เป็นระยะ 1,500 เมตร ด้านตะวันออก จดถนนเลียบริมหาดเฉวง ฟากตะวันตก ด้านใต้ จดถนนหาดเฉวง - วัดสว่างอารมณ์ ฟากเหนือ ด้านตะวันตก จดเส้นขนาน ระยะ 200 เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบริมหาดเฉวง และวัดบุญพิริการาม

3.5 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ทราบชื่อ ฟากใต้ ด้านตะวันออก จดแนวชายฝั่งทะเลอ่าวเฉวงใหญ่ และแหลมเกาะพาน ด้านใต้ จดคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งเหนือ ด้านตะวันตก จดคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งตะวันออก และถนนเลียบริมหาดเฉวง ฟากตะวันออก

3.6 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากตะวันตก ด้านใต้ จดถนนท่าเทียบเรือเทศบาลนครเกาะสมุย ฟากเหนือ ด้านตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก บ้านพักประมง อำเภอเกาะสมุย บ้านพักศึกษาธิการ อำเภอเกาะสมุย ด้านศุลกากรเกาะสมุย สถานีอนามัยตำบลอ่างทอง สำนักงาน สาธารณสุขอำเภอเกาะสมุย หน่วยมาลาเรียเกาะสมุย และที่ทำการไปรษณีย์เกาะสมุย

3.7 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดถนนท่าเทียบเรือเทศบาลนครเกาะสมุย ฟากใต้ ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากตะวันตก ด้านใต้ จดคลองลิปะใหญ่ ฝั่งเหนือ ด้านตะวันตก จดแนวชายฝั่งทะเล และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

3.8 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากใต้ และถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ ด้านตะวันออก จดแนวชายฝั่งทะเล ซึ่งเป็นอ่าวท้องหั่น และแหลมหั่น ด้านใต้ จดแนวชายฝั่งทะเล ซึ่งเป็นอ่าวละไม และคลองท่าละไม ฝั่งเหนือ ด้านตะวันตก จดถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

3.9 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ และคลองท่าละไม ฝั่งใต้ ด้านตะวันออก จดแนวชายฝั่งทะเล ซึ่งเป็นอ่าวละไมและแหลมละไม ด้านใต้ จดแนวชายฝั่งทะเล ซึ่งเป็นแหลมละไม อ่าวบางน้ำจืด และสถานีตรวจอากาศเกาะสมุย ด้านตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4169 ฟากตะวันออก

3.10 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดเส้นขนานระยะ 300 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ด้านตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ที่จุดซึ่ง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4170 บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากใต้ ด้านใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากเหนือ ด้านตะวันตกจดเส้นตรงที่ลากจากบริเวณทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4170 บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากใต้ไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 900 เมตร

3.11 พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ฟากใต้ ด้านตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4170 ฟากตะวันตก ด้านใต้ จดเส้นขนานระยะ 300 เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169 ด้านตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้

ข้อ 6 ภายในบริเวณที่ 1, 2, 3, 4 และ 5 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารชุด เว้นแต่

6.1 พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดินตั้งแต่ 50 เมตร ถึง 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเลให้ก่อสร้างอาคารชุดพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่ง ในหลังเดียวกัน ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ความสูงไม่เกิน 12 เมตร และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

6.2 พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เกินระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล ให้ก่อสร้างอาคารชุด ความสูงไม่เกิน 12 เมตร และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

6.3 พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลตั้งแต่ 80 เมตร

สำหรับการออกแบบอาคารโครงการฯ พื้นที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เกินระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ภายในโครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 อาคาร มีความสูง 11.90 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินในโครงการถึงชั้นหลังคา) และอาคารพักมูสลอย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารระบบไฟฟ้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 อาคาร และอาคารสระว่ายน้ำ และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ดังนั้น การดำเนินโครงการเป็นไปตามเทศบัญญัติเทศบาลนครเกาะสมุย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลนครเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

1.5.5 แหล่งที่มาของข้อมูลทุติยภูมิ

ข้อมูลทุติยภูมิที่นำมาประกอบในเนื้อหาการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ ได้นำเนื้อหาข้อมูลจากหน่วยงานราชการ และองค์กรต่าง ๆ โดยจะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานต่าง ๆ นำมาเผยแพร่แก่ประชาชนหรือองค์กรอื่น ๆ ในเว็บไซต์ของหน่วยงานนั้น ๆ โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากแต่ละหน่วยงาน และนำมาพิจารณาเพื่อนำข้อมูลที่มีความถูกต้อง และครบถ้วน รวมทั้งมีความเป็นปัจจุบันมากที่สุดมาอ้างอิงในการจัดทำรายงานฯ

1.6 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

โครงการจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 31 เดือน (รวมการรื้อถอนอาคารที่อยู่ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ 1 เดือน) นับตั้งแต่ขั้นตอนการรื้อถอนจนถึงขั้นตอนการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ จะเริ่มก่อสร้างนับ

จากวันที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลนครเกาะสมุย

1.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ซึ่งเป็นเงื่อนไข หรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม ดังแสดงในตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้ บังคับกฎหมาย
1.พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561			
1.1 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557 และประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ เรื่อง ขยายประกาศฯ พ.ศ. 2564	- กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่ (บางบริเวณ) จังหวัดสุราษฎร์ธานี รวมทั้งข้อกำหนดประเภทโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	- โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดสุราษฎร์ธานี
1.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ หรือดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	- กำหนดโครงการ หรือดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	- โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเสนอรายงานในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดสุราษฎร์ธานี
มาตรฐานคุณภาพอากาศ			
1.4 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 1	- วัดอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่า	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตาม	เจ้าพนักงาน

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
ที่ 10 (พ.ศ.2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไป รวมแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 24 (พ.ศ.2557) และฉบับที่ 28 (พ.ศ.2550)	ความเข้มข้นของก๊าซ คาร์บอนในบรรยากาศโดยทั่วไป และการหาค่าเฉลี่ยของฝุ่นละออง - กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน และค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองรวมในบรรยากาศโดยทั่วไป	มาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป	ควบคุมมลพิษ
1.5 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2552) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	- กำหนดมาตรฐานค่าเฉลี่ยของก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานระดับเสียง			
1.6 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ.2550) เรื่อง กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป	- กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป การตรวจวัดระดับเสียงโดยทั่วไป และการคำนวณค่าระดับเสียง	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.7 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 29 (พ.ศ.2550) เรื่อง ค่าระดับเสียงรบกวน	- กำหนดมาตรฐานระดับเสียงดังรบกวน	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานระดับเสียงดังรบกวน	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานความสั่นสะเทือน			
1.8 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2550) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความสั่นสะเทือน	- กำหนดประเภทอาคาร มาตรฐานความสั่นสะเทือน	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานความสั่นสะเทือน	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
ที่ 37 (พ.ศ.2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความ สั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร	เพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร หลักเกณฑ์ และ วิธีการตรวจวัดความสั่นสะเทือน	มาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกัน ผลกระทบต่ออาคาร	ควบคุมมลพิษ
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง			
1.9 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบาย น้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548	- กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำเสียที่ผ่าน ระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจนเป็นไปตามมาตรฐาน ควบคุมการระบายน้ำทิ้งตามที่กำหนด	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตาม มาตรฐานการระบายน้ำทิ้งตามที่กำหนด	เจ้าพนักงาน ควบคุมมลพิษ
1.10 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบ การเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ.2555	- กำหนดให้โครงการต้องเก็บสถิติ ข้อมูลแสดงผลการ ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึก รายละเอียดสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- โครงการต้องเก็บสถิติ ข้อมูลแสดงผลการ ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำ บันทึกรายละเอียดสรุปผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสีย	เจ้าพนักงาน ควบคุมมลพิษ และเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 รวมแก้ไขเพิ่มเติม/พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562			
2.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด สุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560	- จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนด และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	- โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมือง รวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี/ผังเมืองรวมชุมชน เกาะแตนและการใช้ประโยชน์โครงการต้องไม่ ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น และสำนักงาน โยธาธิการและผังเมือง

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะเตนะ จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2561	- จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	- โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี/ผังเมืองรวมชุมชนเกาะเตนะ และการใช้ประโยชน์ของโครงการต้องไม่ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535, (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558			
3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (2537) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)	- การกำหนดจำนวนและขนาดที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ทางเข้า-ออกรถยนต์ และปากทางเข้า-ออกรถยนต์	- โครงการต้องจัดจำนวนและขนาดที่จอดรถที่กัลปพฤกษ์ ทางเข้าออกรถยนต์ และปากทางเข้าออกรถยนต์ เป็นไปตามมาตรฐานตามที่กฎกระทรวงกำหนด	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
3.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546) กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)	- กำหนดลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่สาธารณะ	- โครงการต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารรวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่สาธารณะเป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
3.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)	- กำหนดแบบและวิธีการในการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วมระบบ	- โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยแบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วมระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้ บังคับกฎหมาย
	– ระบบป้องกันอัคคีภัย, ห้องน้ำและห้องส้วม, ระบบการจัดแสงสว่างและระบายอากาศ, ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉินการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน	และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉินตามที่กฎหมายกำหนด	
3.4 กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขโดย กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564	- กำหนดให้อาคาร บางประเภทต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีโอกาสเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ในสังคม - กำหนดมาตรฐานของสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้เหมาะสม สอดคล้องและเป็นที่ยอมรับของนานาชาติ	- โครงการกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
3.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) แก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530) และ ฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563)	- กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวก	- โครงการดำเนินการตามเงื่อนไข เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวก	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ตารางที่ 1.7-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
	สถาปัตยกรรม และการ อำนวยความสะดวกแก่ การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร - กำหนดเกี่ยวกับการตรวจสอบความแข็งแรงและ ความปลอดภัยของนั่งร้านและค้ำยัน ปั้นจั่นหอสูง และเดอริกเครนในระหว่างการก่อสร้างอาคารให้ เหมาะสมและปลอดภัยมากยิ่งขึ้น	สะดวกแก่การจราจรตลอดจนการอื่นที่จำเป็น เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	
4.พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522			
4.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522	- กำหนดนิยาม กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ เจ้าหน้าที่ดูแล ค่าธรรมเนียม และบทลงโทษ เพื่อให้ เป็นไปในรูปแบบเดียวกันทั่วประเทศ	- โครงการจัดให้มีการออกแบบโครงการและ ดำเนินการเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามที่ กฎหมายกำหนด	สำนักงานที่ดิน