

## บทที่ 2

### รายละเอียดโครงการ

การศึกษารายละเอียดโครงการ เพื่อแสดงรายละเอียด ภาพรวมของโครงการ แนวความคิดและรูปแบบในการดำเนินโครงการ เพื่อประกอบการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม จึงได้ทำการศึกษาตามองค์ประกอบที่กลุ่มโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีรายละเอียดในหัวข้อต่างๆ เพื่อใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยมีรายละเอียดในการศึกษา ดังนี้

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และสถานภาพโครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน ดวงกลม วิลเลจ 2 ตั้งอยู่หมู่ที่ 1 ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต พื้นที่อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลศรีสุนทร ประเภทโครงการเป็นจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค ดังแสดงแผนที่สังเขปที่ตั้งโครงการในรูปที่ 2.1.1-1

##### 2.1.2 สภาพปัจจุบันของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบและบริเวณพื้นที่โครงการ

สำหรับพื้นที่โครงการฯ เป็นพื้นที่ราบ ปัจจุบันยังมิได้มีการเข้าไปใช้หรือทำประโยชน์อันใด สภาพพื้นที่เป็นที่รกร้าง มีต้นไม้ และวัชพืชในท้องถิ่นขึ้นปกคลุม มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบอ้างอิงตามสภาพพื้นที่ปัจจุบัน ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง และใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นพื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ที่อยู่อาศัย
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และติดกับลำรางสาธารณประโยชน์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง
พื้นที่โดยรอบโครงการฯ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร ร้านค้า ร้านอาหาร สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง โรงเรียน ตลาด ศูนย์ฝึกขับรถ และพื้นที่รกร้าง เป็นต้น		

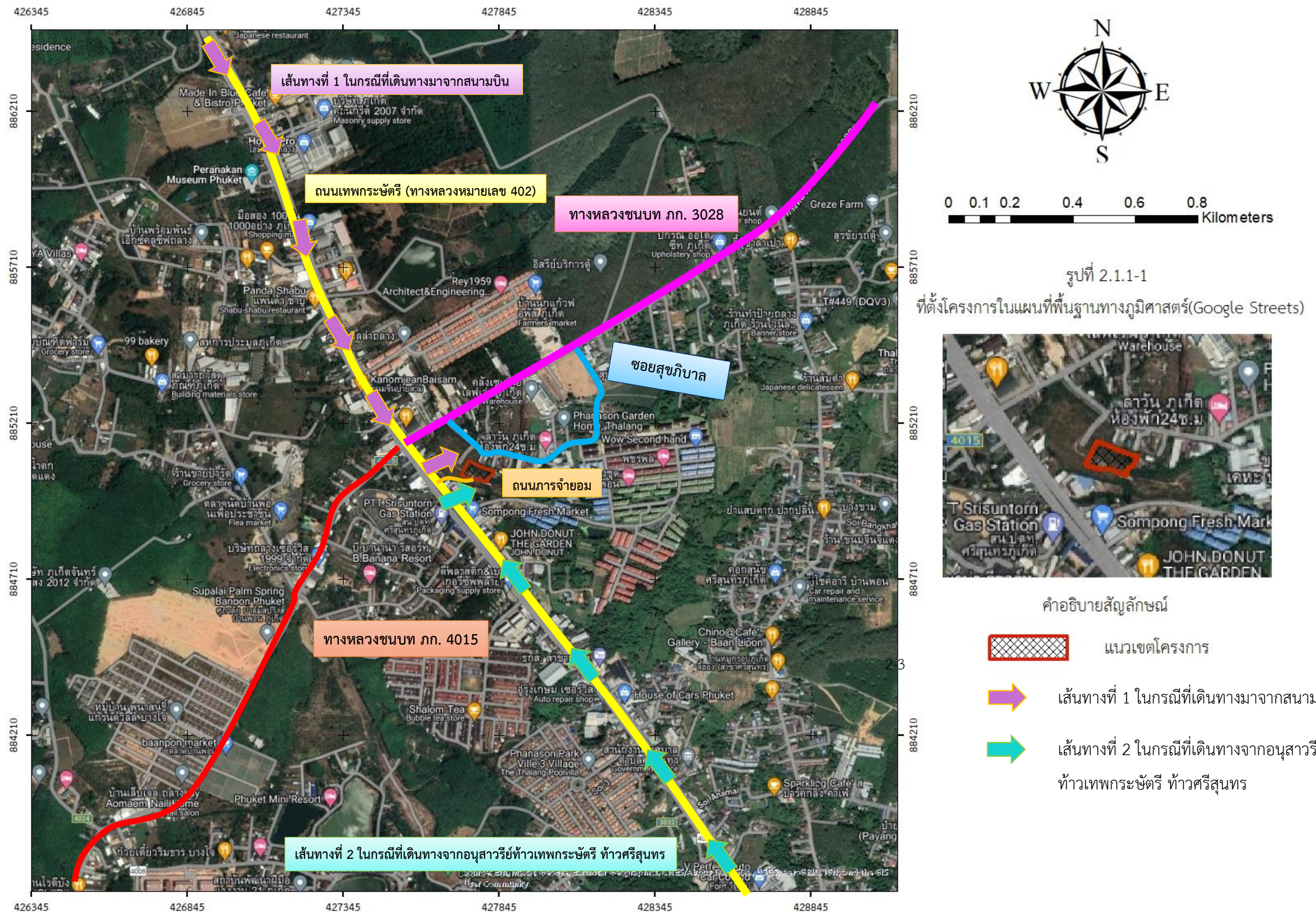
### 2.1.3 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลศรีสุนทร ซึ่งมีถนนและทางสัญจรหลายเส้นทาง และมีถนนซอยเป็นจำนวนมาก เส้นทางสายหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ เส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเทพกระษัตรี) สำหรับการเดินทางมายังพื้นที่โครงการสามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 ในกรณีที่เดินทางมาจากสนามบิน โดยใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเทพกระษัตรี) เป็นถนนสายหลักจนถึงโรงเรียนเมืองกลาง ให้ตรงไป ประมาณ 4.60 กิโลเมตร จะพบสี่แยกกลาง (บ้านเคียน) ให้ตรงไปอีก ประมาณ 2.70 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ซึ่งพื้นที่โครงการจะตั้งอยู่ก่อนถึงร้านชาลีคำวัสดุ สาขากลาง

เส้นทางที่ 2 ในกรณีที่เดินทางจากอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี ท้าวศรีสุนทร โดยใช้ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเทพกระษัตรี) ตามถนนสายดังกล่าวตรงไป ประมาณ 3.80 กิโลเมตร จะพบสี่แยกเขาล้าน ให้กลับรถแล้วขับตรงไปอีก ประมาณ 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ ซึ่งพื้นที่โครงการจะตั้งอยู่ก่อนถึงร้านชาลีคำวัสดุ สาขากลาง







## 2.2 ประเภท และโครงการขนาด

### 2.2.1 ประเภทโครงการ

การดำเนินการโครงการฯ ประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 เข้าข่ายดำเนินโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

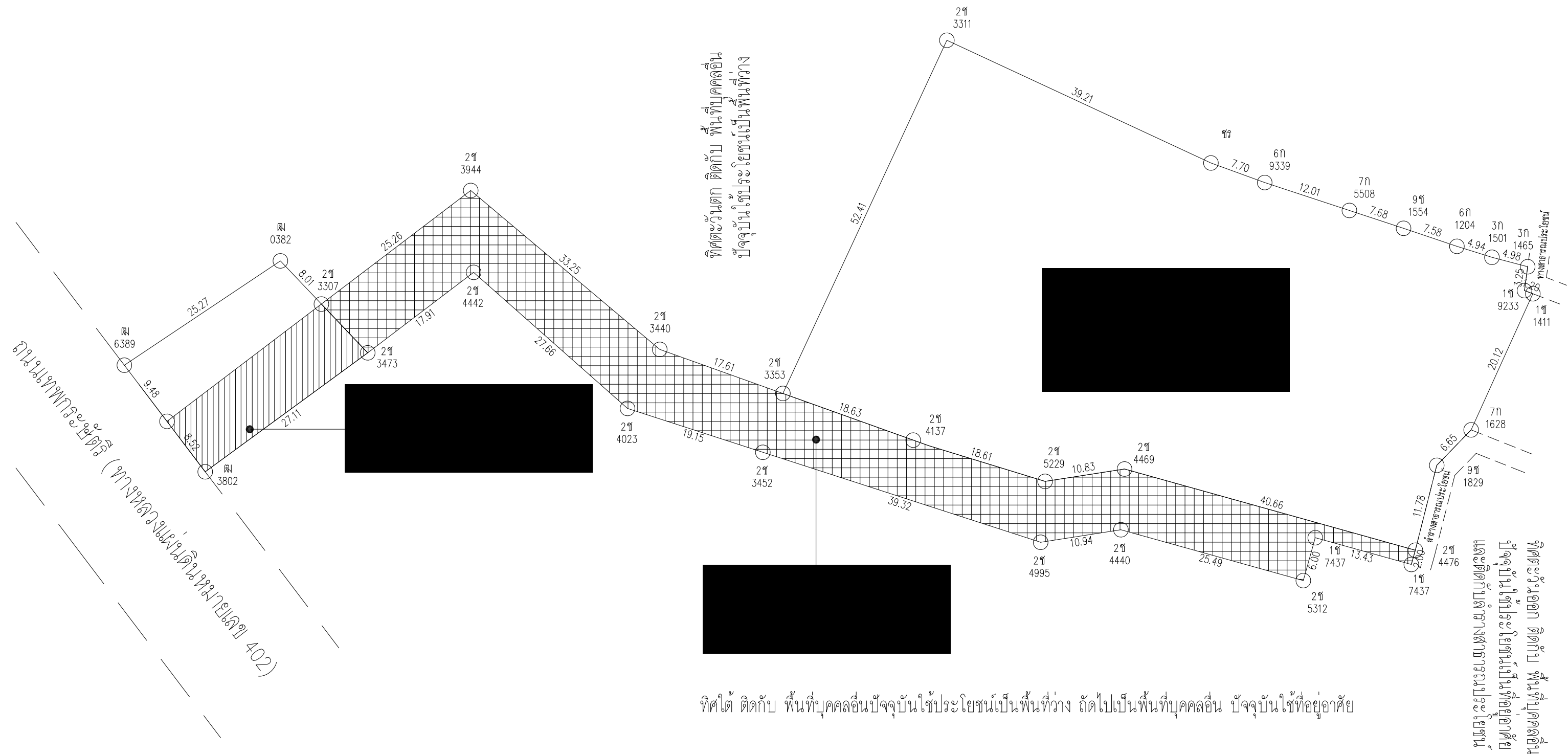
### 2.2.2 ขนาดของโครงการ

การวางแผนพัฒนาพื้นที่โครงการฯ ดำเนินการตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 69937 (เลขที่ดิน 261) เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ หรือ ประมาณ 984.10 ตารางวา (ประมาณ 3,936.40 ตารางเมตร)

ในส่วนช่องทางเข้าออกของโครงการฯ จะผ่านทางการจ่ายอม กว้าง 8.00 เมตร ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 7370 (เลขที่ดิน 70) และโฉนดที่ดิน เลขที่ 324 (เลขที่ดิน 92) พร้อมทั้งวางระบบสาธารณูปโภคผ่านตามแนวทางการจ่ายอมเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ ทั้งนี้ เอกสารสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยนายมานะ เอกวานิช และนายอ่าว เอกวานิช โดยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวทำขึ้นวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2565 กับผู้จะซื้อ คือ บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยมีนายวิทยา ชัยธาตุฉิม เป็นกรรมการผู้มีอำนาจบริษัท (เจ้าของโครงการ) และเมื่อการซื้อขายกันเป็นที่สิ้นสุด จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และสามารถดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตได้ต่อไป

สำหรับเอกสารสิทธิ์ที่ดินแปลงพัฒนาพื้นที่โครงการฯ แปลงทางการจ่ายอม และสัญญาจะซื้อจะขาย แสดงใน ภาคผนวกที่ 1 ทั้งนี้ ได้แสดงผังต่อเอกสารสิทธิ์ที่ดินใน รูปที่ 2.2.2-1

ทิศเหนือ ติดกับ พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง และใช้เป็นที่อยู่อาศัย



ทิศใต้ ติดกับ พื้นที่บุคคลอื่นปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นพื้นที่บุคคลอื่น ปัจจุบันใช้ที่อยู่อาศัย



## 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

### 1. แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 32 แปลง ได้แก่

1.1 แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมอาคารบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง ดังนี้ (แปลงหมายเลข 1-28)

- แปลงเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ 35.90 ตารางวา (แปลงหมายเลข 28)

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 18.25 ตารางวา (แปลงหมายเลข 21)

1.2 แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมอาคารบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ดังนี้ (แปลงหมายเลข 29-32)

- แปลงเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ 50.58 ตารางวา (แปลงหมายเลข 32)

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 41.44 ตารางวา (แปลงหมายเลข 31)

รวมเนื้อที่จำหน่าย ประมาณ 1-3-62.63 ไร่ หรือ ประมาณ 762.63 ตารางวา (ประมาณ 3,050.52 ตารางเมตร)

### 2. แปลงที่ดินสาธารณูปโภค (ไม่จำหน่าย) ประกอบด้วย

#### 2.1 พื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล

1. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีสวนสาธารณะตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2562) ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีพื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2562) ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.2 พื้นที่ถนน ฯลฯ เนื้อที่ประมาณ 0-2-21.47 ไร่ หรือ ประมาณ 221.47 ตารางวา (ประมาณ 885.88 ตารางเมตร)

รวมเนื้อที่จัดเป็นสาธารณูปโภค (ไม่จำหน่าย) ประมาณ 0-2-21.47 ไร่ หรือ ประมาณ 221.47 ตารางวา (ประมาณ 885.88 ตารางเมตร) ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดพื้นที่อาคารภายในโครงการฯ ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1 ถึง ตารางที่ 2.3-3 และผังแบ่งแปลงจำหน่ายแสดงใน รูปที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

แปลง	ประเภท/แบบอาคาร	ความสูง (เมตร)	พื้นที่รายแปลง		C พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		D พื้นที่ ปกคลุม (ตร.ม.)	ที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับ ที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522		ความ สอดคล้อง	ที่ว่างตามประกาศพื้นที่ คุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2560		ความ สอดคล้อง
			A พื้นที่ (ตร.ว.)	B พื้นที่ (ตร.ม.)	C1 พื้นที่ รวมทั้ง อาคาร	C2 พื้นที่ ชั้นที่มาก ที่สุด		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^1$ ของ ชั้นที่มากที่สุด $(XX^1/100) \times C2$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^2$ ของ แปลงที่ดิน $(XX^2/100) \times B$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)	
1	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	20.40	81.60	45.36	45.36	47.36	4.54	34.24	สอดคล้อง	8.16	34.24	สอดคล้อง
2	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	19.38	77.52	44.50	44.50	46.50	4.45	31.02	สอดคล้อง	7.75	31.02	สอดคล้อง
3	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	19.38	77.52	44.50	44.50	46.50	4.45	31.02	สอดคล้อง	7.75	31.02	สอดคล้อง
4	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	19.38	77.52	44.50	44.50	46.50	4.45	31.02	สอดคล้อง	7.75	31.02	สอดคล้อง
5	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	19.38	77.52	44.50	44.50	46.50	4.45	31.02	สอดคล้อง	7.75	31.02	สอดคล้อง
6	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	19.38	77.52	44.50	44.50	46.50	4.45	31.02	สอดคล้อง	7.75	31.02	สอดคล้อง
7	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ B	5.97	20.40	81.60	45.28	45.28	47.28	4.53	34.32	สอดคล้อง	8.16	34.32	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

แปลง	ประเภท/แบบอาคาร	ความสูง (เมตร)	พื้นที่รายแปลง		C พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		D พื้นที่ ปกคลุม (ตร.ม.)	ที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับ ที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522		ความ สอดคล้อง	ที่ว่างตามประกาศพื้นที่ คุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2560		ความ สอดคล้อง
			A พื้นที่ (ตร.ว.)	B พื้นที่ (ตร.ม.)	C1 พื้นที่ รวมทั้ง อาคาร	C2 พื้นที่ ชั้นที่มาก ที่สุด		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^1$ ของ ชั้นที่มากที่สุด $(XX^1/100) \times C2$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^2$ ของ แปลงที่ดิน $(XX^2/100) \times B$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)	
8	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.70	74.80	45.40	45.40	47.40	4.54	27.40	สอดคล้อง	7.48	27.40	สอดคล้อง
9	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.36	73.44	44.86	44.86	46.86	4.49	26.58	สอดคล้อง	7.34	26.58	สอดคล้อง
10	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.36	73.44	44.86	44.86	46.86	4.49	26.58	สอดคล้อง	7.34	26.58	สอดคล้อง
11	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.36	73.44	44.86	44.86	46.86	4.49	26.58	สอดคล้อง	7.34	26.58	สอดคล้อง
12	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.36	73.44	44.86	44.86	46.86	4.49	26.58	สอดคล้อง	7.34	26.58	สอดคล้อง
13	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.36	73.44	45.00	45.00	47.00	4.50	26.44	สอดคล้อง	7.34	26.44	สอดคล้อง
14	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.58	74.32	45.40	45.40	47.40	4.54	26.92	สอดคล้อง	7.43	26.92	สอดคล้อง



ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

แปลง	ประเภท/แบบอาคาร	ความสูง (เมตร)	พื้นที่รายแปลง		C พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		D พื้นที่ ปกคลุม (ตร.ม.)	ที่ว่างตามกฎกระทรวงฉบับ ที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522		ความ สอดคล้อง	ที่ว่างตามประกาศพื้นที่ คุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2560		ความ สอดคล้อง
			A พื้นที่ (ตร.ว.)	B พื้นที่ (ตร.ม.)	C1 พื้นที่ รวมทั้ง อาคาร	C2 พื้นที่ ชั้นที่มาก ที่สุด		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^1$ ของ ชั้นที่มากที่สุด $(XX^1/100) \times C2$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^2$ ของ แปลงที่ดิน $(XX^2/100) \times B$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)	
15	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	23.33	93.32	45.71	45.71	47.71	4.57	45.61	สอดคล้อง	9.33	45.61	สอดคล้อง
16	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	22.23	88.92	45.17	45.17	47.17	4.52	41.75	สอดคล้อง	8.89	41.75	สอดคล้อง
17	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	21.56	86.24	45.17	45.17	47.17	4.52	39.07	สอดคล้อง	8.62	39.07	สอดคล้อง
18	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	20.89	83.56	45.07	45.07	47.07	4.51	36.49	สอดคล้อง	8.36	36.49	สอดคล้อง
19	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	20.00	80.00	44.95	44.95	46.95	4.50	33.05	สอดคล้อง	8.00	33.05	สอดคล้อง
20	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	19.00	76.00	45.10	45.10	47.10	4.51	28.90	สอดคล้อง	7.60	28.90	สอดคล้อง
21	บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	6.00	18.25	73.00	45.41	45.41	47.41	4.54	25.59	สอดคล้อง	7.30	25.59	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

แปลง	ประเภท/แบบอาคาร	ความสูง (เมตร)	พื้นที่รายแปลง		C พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		D พื้นที่ ปกคลุม (ตร.ม.)	ที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับ ที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522		ความ สอดคล้อง	ที่ว่างตามประกาศพื้นที่ คุ้มครองสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ. 2560		ความ สอดคล้อง
			A พื้นที่ (ตร.ว.)	B พื้นที่ (ตร.ม.)	C1 พื้นที่ รวมทั้ง อาคาร	C2 พื้นที่ ชั้นที่มาก ที่สุด		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^1$ ของ ชั้นที่มากที่สุด $(XX^1/100) \times C2$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)		พื้นที่ว่างร้อย ละ $XX^2$ ของ แปลงที่ดิน $(XX^2/100) \times B$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่าง โครงการ (B-D) (ตร.ม.)	
22	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	25.04	100.16	45.41	45.41	47.41	4.54	52.75	สอดคล้อง	10.02	52.75	สอดคล้อง
23	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	21.46	85.84	45.03	45.03	47.03	4.50	38.81	สอดคล้อง	8.58	38.81	สอดคล้อง
24	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	21.395	85.58	45.03	45.03	47.03	4.50	38.55	สอดคล้อง	8.56	38.55	สอดคล้อง
25	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	21.33	85.32	45.50	45.50	47.50	4.55	37.82	สอดคล้อง	8.53	37.82	สอดคล้อง
26	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	21.235	84.94	45.50	45.50	47.50	4.55	37.44	สอดคล้อง	8.49	37.44	สอดคล้อง
27	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	21.16	84.64	45.50	45.50	47.50	4.55	37.14	สอดคล้อง	8.46	37.14	สอดคล้อง
28	บ้านแถว 2 ชั้น แบบ C	10.57	35.90	143.60	45.86	45.86	47.86	4.59	95.74	สอดคล้อง	14.36	95.74	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

แปลง	ประเภท/แบบอาคาร	ความสูง (เมตร)	พื้นที่รายแปลง		C พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		D พื้นที่ปกคลุม (ตร.ม.)	ที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522		ความสอดคล้อง	ที่ว่างตามประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ฯ พ.ศ. 2560		ความสอดคล้อง
			A พื้นที่ (ตร.ว.)	B พื้นที่ (ตร.ม.)	C1 พื้นที่รวมทั้งอาคาร	C2 พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด		พื้นที่ว่างร้อยละ $XX^1$ ของชั้นที่มากที่สุด $(XX^1/100) \times C2$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่างโครงการ (B-D) (ตร.ม.)		พื้นที่ว่างร้อยละ $XX^2$ ของแปลงที่ดิน $(XX^2/100) \times B$ (ตร.ม.)	พื้นที่ว่างโครงการ (B-D) (ตร.ม.)	
29	บ้านแฝดชั้นเดียวแบบ D	7.16	48.83	195.32	78.21	78.21	80.21	23.46	115.11	สอดคล้อง	58.60	115.11	สอดคล้อง
30	บ้านแฝดชั้นเดียวแบบ D	7.16	42.22	168.88	78.21	78.21	80.21	23.46	88.67	สอดคล้อง	50.66	88.67	สอดคล้อง
31	บ้านแฝดชั้นเดียวแบบ D	7.16	41.44	165.76	78.21	78.21	80.21	23.46	85.55	สอดคล้อง	49.73	85.55	สอดคล้อง
32	บ้านแฝดชั้นเดียวแบบ D	7.16	50.58	202.32	78.21	78.21	80.21	23.46	122.11	สอดคล้อง	60.70	122.11	สอดคล้อง
รวม		-	762.63	3,050.52	1,575.63	1,575.63	1,639.63	220.13	1,410.89	-	451.51	1,410.89	-

หมายเหตุ : 1. ที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ พ.ศ. 2522

xx ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

xx ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

2. ที่ว่างตามประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ฯ พ.ศ. 2560

xx ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน

xx ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

ที่มา : บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ตารางที่ 2.3-2 ตารางสรุปรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

สรุปรายละเอียดโครงการ			
การใช้ประโยชน์พื้นที่	ไร่	ตารางวา	ตารางเมตร
1. พื้นที่โครงการ	2-1-84.10	984.10	3,936.40
1.1 พื้นที่จำหน่าย	1-3-62.63	762.63	3,050.52
1.2 พื้นที่ถนน ฯลฯ	0-2-21.47	221.47	885.88
3.พื้นที่ใช้สอยอาคาร	0-3-93.91	393.91	1,575.63
4.พื้นที่อาคารปกคลุม	1-0-9.91	409.91	1,639.63
5.พื้นที่ว่างทั้งโครงการ	0-3-52.72	352.72	1,410.89

ที่มา : บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ตารางที่ 2.3-3 รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลของโครงการ

รายการทรัพย์สินส่วนบุคคล	รายการทรัพย์สินส่วนกลาง
<p>1. แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมอาคารบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง ดังนี้ (แปลงหมายเลข 1-28)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- แปลงเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ 35.90 ตารางวา (แปลงหมายเลข 28)</li> <li>- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 18.25 ตารางวา (แปลงหมายเลข 21)</li> </ul> <p>2. แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมอาคารบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ดังนี้ (แปลงหมายเลข 29-32)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- แปลงเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ 50.58 ตารางวา (แปลงหมายเลข 32)</li> <li>- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 41.44 ตารางวา (แปลงหมายเลข 31)</li> </ul>	<p>1. พื้นที่ถนน ฯลฯ</p> <p>เนื้อที่ประมาณ 0-2-21.47 ไร่ หรือ ประมาณ 221.47 ตารางวา (ประมาณ 885.88 ตารางเมตร)</p>
<p>รวมเนื้อที่ ประมาณ 1-3-62.63 ไร่ หรือ ประมาณ 762.63 ตารางวา (ประมาณ 3,050.52 ตารางเมตร)</p>	<p>รวมเนื้อที่ ประมาณ 0-2-21.47 ไร่ หรือ ประมาณ 221.47 ตารางวา (ประมาณ 885.88 ตารางเมตร)</p>

ที่มา : บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด



2-13

## 2.4 สถานภาพโครงการ

สถานภาพปัจจุบันพื้นที่โครงการฯ ณ เดือนกันยายน 2565 เป็นพื้นที่ราบ ยังมิได้มีการเข้าไปใช้หรือทำประโยชน์อันใด สภาพพื้นที่เป็นที่รกร้าง มีต้นไม้ และวัชพืชในท้องถิ่นขึ้นปกคลุม

## 2.5 รูปแบบอาคาร และสิ่งก่อสร้าง

การดำเนินโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินที่ทำการก่อสร้างสูงสุดประมาณ 10.57 เมตร รูปแบบของอาคารดีไซน์เป็นเอกลักษณ์ บรรยากาศโปร่งโล่ง ตอบสนองการใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่ต้องการความสงบและเป็นธรรมชาติ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ที่จอดรถ เป็นต้น ในส่วนระบบสาธารณูปโภคของโครงการ อาทิ ระบบถนนในพื้นที่โครงการ ทางเข้าออก ระบบระบายน้ำ และรั้วรอบพื้นที่โครงการเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้กับผู้อยู่อาศัย ซึ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 เข้าข่ายดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ ดังแสดงแบบสถาปัตยกรรมในภาคผนวกที่ 3

## 2.6 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

### 2.6.1 การดำเนินโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 และพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงฯ โดยสำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัดภูเก็ต พบว่าพื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในส่วนการใช้ประโยชน์ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.26 ซึ่งมีข้อกำหนดในสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

**ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้น การดำเนินโครงการฯ เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น ดังแสดงรายละเอียดโครงการกับกฎหมายกระทรวงฯ ในทุกประเด็นหัวข้อในตารางที่ 2.6.1-1

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p><b>ข้อ 1</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 6 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึงหมายเลข 1.37/1 ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.38 ถึงหมายเลข 1.43/1 และที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.48 ถึงหมายเลข 1.55 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย</p> <p>(2) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึงหมายเลข 2.24/1 และที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.25 ถึงหมายเลข 2.41 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง</p> <p>(3) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 ถึงหมายเลข 3.18 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก</p> <p>(4) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า</p> <p>(5) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.1 ถึงหมายเลข 5.9 ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดิน ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ</p> <p>(6) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 6.1 ถึงหมายเลข 6.22 และที่ดินในบริเวณหมายเลข 6.24 ถึงหมายเลข 6.33 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม</p> <p>(7) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.1 ถึงหมายเลข 7.55 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดิน ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม</p> <p>(8) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.1 ถึงหมายเลข 8.16 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้</p> <p>(9) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.1 ถึงหมายเลข 9.37/1 ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.38 ถึงหมายเลข 9.41/1 ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.42 ถึงหมายเลข 9.43/1 และที่ดินในบริเวณ</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ดินบริเวณหมายเลข 1.26 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>หมายเลข 9.44 ถึงหมายเลข 9.69 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภท สถาบันการศึกษา</p> <p>(10) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 10.1 ถึงหมายเลข 10.16 ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้า ให้เป็นที่ดิน ประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวและการประมง</p> <p>(11) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 11.1 ถึงหมายเลข 11.4 ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้ามีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล</p> <p>(12) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 12.1 ถึงหมายเลข 12.4 ที่กำหนดไว้เป็นสีฟ้ามีเส้นทแยงสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล</p> <p>(13) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 13.1 และหมายเลข 13.2 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย</p> <p>(14) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 14.1 ถึงหมายเลข 14.15/3 ที่ดินในบริเวณหมายเลข 14.16 ถึงหมายเลข 14.16/3 และที่ดินในบริเวณหมายเลข 14.17 ถึงหมายเลข 14.38 ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา</p> <p>(15) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 15.1 ถึงหมายเลข 15.32/1 และที่ดินในบริเวณหมายเลข 15.33 ถึงหมายเลข 15.79 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ</p> <p>(16) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 16.1 ถึงหมายเลข 16.4 ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง”</p>	
<p><b>ข้อ 2</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>



ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า</p> <p>(5) โรงฆ่าสัตว์</p> <p>(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(7) กำจัดมูลฝอย</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p>	

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
สำหรับที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.47/1 การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 8 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”	
<p><b>ข้อ 3</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า</p> <p>(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน</p> <p>(6) โรงฆ่าสัตว์</p>	สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(7) โซโลเก็บผลประโยชน์ทางเกษตร</p> <p>(8) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(9) ซ้ำขายหรือเก็บเศษวัสดุ</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติ คณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ”</p>	
<p><b>ข้อ 4</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 9 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดิน ที่ยื่นขออนุญาต</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ยกเว้นในบริเวณตามวรรคสาม ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว ประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภท</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า</p> <p>(5) โรงฆ่าสัตว์</p> <p>(6) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร</p> <p>(7) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(8) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 3.12 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการค้า</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า</p> <p>(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน</p> <p>(6) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่</p>	



ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(8) อาคารจอดรถ</p> <p>(9) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่พักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม</p> <p>(10) ตลาด</p> <p>(11) โรงฆ่าสัตว์</p> <p>(12) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(13) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(14) ซื้อมาขายหรือเก็บเศษวัสดุ”</p>	
<p><b>ข้อ 5</b> ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 10 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 10 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การท่าเรือ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต”</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>
<p><b>ข้อ 6</b> ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 11 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 11 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ที่ให้บริการแก่ชุมชน อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการประมง อุตสาหกรรมแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร และอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก ที่ประกอบกิจการ โดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต”</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>
<p><b>ข้อ 7</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 12 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ดินบริเวณหมายเลข 1.26 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>“ข้อ 12 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขปศุสัตว์ และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ยกเว้นในบริเวณตามวรรคห้า ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อ การอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่อยู่ในระยะ 1,000 เมตร จากชายฝั่งทะเล</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงไม่ขัดกับข้อกำหนดดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตาม (5) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวตาม (6) ดำเนินการอยู่ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกัน ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม (7) และ (8) มิให้ใช้บังคับในกรณีการดำเนินการของ การเคหะแห่งชาติที่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ เพื่อรองรับโครงการโยกย้ายชุมชนแออัด</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 6.9 หมายเลข 6.10 หมายเลข 6.18 หมายเลข 6.27 หมายเลข 6.29 หมายเลข 6.31 หมายเลข 6.32 และหมายเลข 6.33 ห้ามใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน เชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม</p> <p>(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว</p> <p>(9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วย การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น</p>	

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ที่ดินประเภทนั้นในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”</p>	
<p><b>ข้อ 8</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 13 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 13 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดิน ซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้ ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว ประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทร้านจำหน่าย สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม</p> <p>(7) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย</p> <p>(8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่</p> <p>(9) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว</p> <p>(10) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม</p> <p>(11) โรงฆ่าสัตว์</p> <p>(12) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(13) กำจัดมูลฝอย</p> <p>(14) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข ๗.๓๙ ภายในแนวเขตดังต่อไปนี้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นอาคาร อุปกรณ์ ท่อสูบน้ำ และท่อน้ำทิ้ง สำหรับการผลิตน้ำประปาได้ด้วย</p> <p>ทิศเหนือ จดที่สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเลอันดามัน</p> <p>ทิศตะวันออก จดที่สาธารณะเลียบชายฝั่งทะเลอันดามัน และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4233 ฟากตะวันตก</p> <p>ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4233 ฟากตะวันตกที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อบรรจบ</p>	

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4233 ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4233 เป็นระยะ 437 เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้จนบรรจบกับชายฝั่งทะเลอันดามัน</p> <p>ทิศตะวันตก จดชายฝั่งทะเลอันดามัน</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครอง ดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ”</p>	
<p><b>ข้อ 9</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 14 แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2556 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“ข้อ 14 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครอง ดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ไว้เพื่อความสมดุล ของระบบนิเวศน์และสภาพแวดล้อมตามธรรมชาติ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่าที่ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานี</p>	<p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินการในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)</p>

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>บริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันที่ใช้เพื่อกิจการของท่าเรือท่องเที่ยว (มาริน่า)</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทร้านจำหน่าย สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม</p> <p>(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่</p> <p>(8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว</p> <p>(9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่อยู่ในระยะ 1,000 เมตร จากชายฝั่งทะเล</p> <p>(10) ซ้ำขายหรือเก็บเศษวัสดุ</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดินให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”</p>	
<p><b>ข้อ 10</b> ให้ยกเลิกบริเวณหมายเลข 6.23 ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554</p>	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
<p><b>ข้อ 11</b> ให้ยกเลิกบริเวณหมายเลข 1.37 หมายเลข 6.21 และหมายเลข 6.25 ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ท้าย</p>	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว



ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
กฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้บริเวณหมายเลข 1.37 หมายเลข 6.21 และหมายเลข 6.25 ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงนี้แทน	
ข้อ 12 ให้เพิ่มบริเวณหมายเลข 1.37/ หมายเลข 1.47/ หมายเลข 2.24/1 หมายเลข 9.37/1 หมายเลข 9.41/1 หมายเลข 9.43/1 หมายเลข 14.15/1 หมายเลข 14.15/2 หมายเลข 14.15/3 หมายเลข 14.16/1 หมายเลข 14.16/2 หมายเลข 14.16/3 และหมายเลข 15.32/1 ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงนี้ ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 13 ให้ยกเลิกความใน 1. 2. 6. 9. 14. และ 15. ในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความใน 1. 2. 6. 9. 14. และ 15. ในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงนี้แทน	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 14 ให้ยกเลิกความในรายการ 1.37 รายการ 6.21 และรายการ 6.25 ในรายการ ประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคม และขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และให้ใช้ความในรายการ 1.37 รายการ 6.21 และรายการ 6.25 ในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎหมายกระทรวงนี้แทน	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางที่ 2.6.1-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
ข้อ 15 ให้ยกเลิกรายการ 6.23 ในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 16 ให้เพิ่มรายการ 1.37/1 รายการ 1.47/1 รายการ 2.24/1 รายการ 9.37/1 รายการ 9.41/1 รายการ 9.43/รายการ 14.15/1 รายการ 14.15/2 รายการ 14.15/3 รายการ 14.16/1 รายการ 14.16/2 รายการ 14.16/3 และรายการ 15.32/1 ตามรายการ ประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคม และขนส่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก ประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

ที่มา : กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 และบริษัทที่ปรึกษา

2.6.2 การดำเนินโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ โดยสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต เป็นผู้ตรวจสอบ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน บริเวณที่ 8 มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่บริเวณที่ 8 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมีที่ว่าง (ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน (ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เข้าข่ายเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และเป็นอาคารบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 25.59 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่

น้อยกว่า 7.30) และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 95.74 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 14.36) ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต มีความสูงที่สุด ประมาณ 10.57 เมตร และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 85.55 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 49.73) และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 122.11 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 60.70) ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต มีความสูงที่สุด ประมาณ 7.16 เมตร ดังนั้น การดำเนินการเป็นไปตามประกาศฯ ในข้างต้น

ทั้งนี้ เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ในประเด็นหัวข้อที่เกี่ยวข้องแสดงดังตารางที่ 2.6.2-1

**ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563**

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<b>ข้อ 1</b> ให้ยกเลิก ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และ มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง ขยายระยะเวลาการใช้บังคับ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครอง สิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2559	จังหวัดภูเก็ตใช้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563
<b>ข้อ 2</b> ในประกาศนี้ “แนวชายฝั่งทะเล” หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ	พื้นที่โครงการไม่อยู่ในพื้นที่บริเวณแนวชายฝั่งทะเล
<b>ข้อ 3</b> ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ เขตผังเมืองรวม เขตควบคุมอาคาร และเขตควบคุมมลพิษในจังหวัดภูเก็ต เป็นเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้	การก่อสร้างอาคารของโครงการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
<b>ข้อ 4</b> ให้จำแนกพื้นที่ที่ตามข้อ 3 เป็น 9 บริเวณตามแผนที่ท้าย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ บริเวณที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะบริวารต่างๆ เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>บริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7</p> <p>บริเวณที่ 3 ได้แก่พื้นที่ที่กำหนดให้เป็นศูนย์ราชการตามมติของคณะรัฐมนตรี และพื้นที่ ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 200 เมตร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7</p> <p>บริเวณที่ 4 ได้แก่ พื้นที่ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่ บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7 โดย ดังนี้</p> <p>(1) เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม หรือย่านอาคารเก่า มีแนวเขตดังนี้ ด้านเหนือ เริ่มต้นจากบริเวณที่วัดจากศูนย์กลางถนนตีบพุ่งขึ้นไปทางทิศเหนือของถนนสตูล ฟากตะวันตกเป็นระยะ 45 เมตร เรื่อยไปทางด้านตะวันออกตามแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับศูนย์กลางถนนตีบพุ่ง จนถึงคลองบางใหญ่ฝั่งตะวันออก แล้วเรื่อยลงมาทางทิศใต้ตามแนวคลองบางใหญ่ ฝั่งตะวันออกจนถึงถนนตีบพุ่งฟากใต้ แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันออกตามแนวถนนตีบพุ่งฟากใต้จนจดกับถนนมนตรีฟากตะวันตก ด้านตะวันออก จากจุดสุดท้ายด้านเหนือเรื่อยลงมาทางทิศใต้ตามแนวถนนมนตรี ฟากตะวันตก ผ่านถนนกลางและคลองบางใหญ่ จนจดกับถนนพังงาฟากเหนือ</p> <p>ด้านใต้ จากจุดสุดท้ายด้านตะวันออกเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนพังงาฟากเหนือ จนถึงคลองบางใหญ่ฟากตะวันออกเรื่อยลงมาตามแนวคลองบางใหญ่ฟากตะวันออกเป็นระยะ 45 เมตร จากศูนย์กลางถนนพังงา แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับศูนย์กลาง ถนนพังงา จนถึงบริเวณที่เป็นจุดตัดกันระหว่างแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับศูนย์กลางถนนพังงา และแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตรกับศูนย์กลางถนนเยาวราช แล้วเรื่อยลงมาทางทิศใต้จนถึงแนวถนนรัชฎาฟากใต้ แล้วเรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนว</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ถนนรัชฎาพากใต้ ต่อไปตามแนวถนนระนองพากใต้ แล้ว                      เรื่อยไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับ                      ศูนย์กลางถนนเยาวราช จนถึงบริเวณที่เป็นจุดตัดกันระหว่าง                      แนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับศูนย์กลางถนนเยาวราชและ                      แนวเส้นขนานระยะ 45 เมตรกับศูนย์กลางถนนกลาง แล้ว                      เรื่อยไปทางทิศตะวันตกตามแนวเส้นขนานระยะ 45 เมตร กับ                      ศูนย์กลางถนนกระบี่จนจดกับบริเวณที่วัด จากแนวถนนสตูล                      พากตะวันตกลงมาทางทิศใต้เป็นระยะ 45 เมตร จากศูนย์กลาง                      ถนนกระบี่</p> <p>ด้านตะวันตก จากจุดสุดท้ายด้านใต้เรื่อยไปทางทิศเหนือตาม                      แนวถนนสตูลพากตะวันตก จนจดกับจุดเริ่มต้นด้านเหนือ</p> <p>(2) เขตหนาแน่นมาก มีแนวเขตตามพื้นที่เขตเทศบาลนคร                      ภูเก็ตทั้งหมดยกเว้นบริเวณที่ 4 (1) และ (3)</p> <p>(3) เขตหนาแน่นสูงมาก มีแนวเขตดังนี้</p> <p>ด้านเหนือ เริ่มต้นจากบริเวณที่เป็นจุดตัดระหว่างเส้นที่ลากจาก                      หัวมุมถนนดิลกอุทิศ 2 พากตะวันตก ตัดกับศูนย์กลางถนน                      พังงาตั้งฉากไปทางทิศเหนือเป็นระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลาง                      ถนนพังงากับแนวเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนน                      พังงาเรื่อยไปทางทิศตะวันออก จนจดถนนสุรินทร์พากตะวันตก                      ด้านตะวันออก จากจุดสุดท้ายด้านเหนือเรื่อยลงมาทางทิศใต้                      ตามแนวถนนสุรินทร์พากตะวันตก จนจดกับถนนศรีเสนาพาก                      เหนือ เรื่อยไปตามแนวถนนศรีเสนาทางทิศตะวันตกจนจดถนน                      วีระพงษ์หงส์หยก พากตะวันตก เรื่อยลงมาตามแนวถนนวีระ                      พงษ์หงส์หยกทางทิศใต้จนจดถนนในวงเวียนนิมิตร(วงเวียน                      ม้าน้ำ) พากเหนือ</p> <p>ด้านใต้ จากจุดสุดท้ายด้านตะวันออกเรื่อยไปตามแนวถนนใน                      วงเวียนนิมิตร (วงเวียนม้าน้ำ) ทางทิศตะวันตกจนจดถนนชนะ                      เจริญพากใต้เรื่อยไปตามแนวถนนชนะเจริญพากใต้ทางทิศ                      ตะวันตกจนจด ถนนดิลกอุทิศ 2 พากตะวันตก</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ด้านตะวันตก จากจุดสุดท้ายด้านใต้เรื่อยไปทางทิศเหนือตามแนวถนนดิลกอุทิศ 2 ฟากตะวันตก จนถึงหัวมุมถนนดิลกอุทิศ 2 ตัดกับถนนพังงา เรื่อยไปทางทิศเหนือจนถึงจุดเริ่มต้นด้านเหนือ</p> <p>บริเวณที่ 5 ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7</p> <p>(2) พื้นที่ดินของอาคารหรือสถานที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) แนวค่าย (โคกชนะพม่า)</p> <p>(ข) บ้านพระยาวิชิตสงคราม</p> <p>(ค) มัสยิดบ้านบางเทา</p> <p>(ง) บ้านท้าวเทพกระษัตรี</p> <p>(จ) วัดฉลอง</p> <p>(ฉ) วัดท่าเรือ</p> <p>(ช) วัดเทพกระษัตรี</p> <p>(ซ) วัดพระทอง</p> <p>(ฌ) วัดพระนางสร้าง</p> <p>(ญ) สุเหร่าเกาะบ้านเคียน</p> <p>(ฎ) กำแพงเมืองกลางบางโรง</p> <p>(ฏ) ศาลหลักเมืองกลางป่าสัก</p> <p>(ฐ) ศาลหลักเมืองกลางเมืองใหม่</p> <p>(ฑ) กำแพงเมืองกลาง – บ้านดอน</p> <p>(3) พื้นที่ที่วัดจากแนวขอบเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่ตาม (2) ออกไปทุกด้านเป็นระยะ 100 เมตร</p> <p>บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง ตั้งแต่ 40 เมตร ถึง 80 เมตร</p> <p>บริเวณที่ 7 ได้แก่ พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง เกินกว่า 80 เมตรขึ้นไป</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
บริเวณที่ 8 ได้แก่ พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะบริวารต่างๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 7 บริเวณที่ 9 ได้แก่พื้นที่ทะเลรอบเกาะภูเก็ตและรอบเกาะ บริวารต่าง ๆ	
<p><b>ข้อ 5</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่</p> <p>(ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน หรือโรงงานตามประเภท ชนิด จำพวก และข้อกำหนดเพิ่มเติมในบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้</p> <p>(ข) โรงงานในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและ คลังสินค้าตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต แต่ต้องไม่เป็นโรงงานจำพวกที่ 2 และ จำพวกที่ 3 ตามประเภทและชนิดที่กำหนดในบัญชี 2 ท้ายประกาศนี้</p> <p>(ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิม ทั้งนี้ โรงงานตาม (ก) (ข) และ (ค) จะต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษ หรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(2) โรงฆ่าสัตว์ เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนของเดิมพร้อมด้วยระบบบำบัดและการจัดการ ของเสียตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดบนพื้นที่เดิม หรือพื้นที่ใหม่ที่ได้ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต</p> <p>(3) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิม โดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(4) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่สุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว จึงจะก่อสร้างสุสาน บนพื้นที่ใหม่ได้ โดยต้องมี</p>	โครงการดำเนินการประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดตามข้อ 5

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร</p> <p>(5) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย</p> <p>(6) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(7) อาคารเลี้ยงนกแอ่นกินรัง</p>	
<p><b>ข้อ 6</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารปศุสัตว์ ให้เป็นไปตามพื้นที่และหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ในเขตเทศบาลนครภูเก็ต ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารปศุสัตว์ เพื่อการค้า</p> <p>(2) ในพื้นที่นอกเขตพื้นที่ตาม (1) การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เป็นอาคารปศุสัตว์เพื่อการค้าให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 30 เมตร รวมทั้งต้องมีการบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสีย ตลอดจนต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสีย ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดด้วย</p>	<p>โครงการดำเนินการประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่ขัดตามข้อ 6</p>
<p><b>ข้อ 7</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลต่างๆ ไม่น้อยกว่า 20 เมตร กรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล</p>	<p>โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8</p> <p>การดำเนินโครงการฯ เข้าข่ายเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และเป็นอาคารบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 25.59 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า</p>



ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(2) พื้นที่บริเวณที่ 1 ในระยะ 30 เมตร ต่อจากพื้นที่ตาม (1) ให้ทำได้เฉพาะอาคาร ที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต เว้นแต่</p> <p>(ก) ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ความสูงของอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนั้น</p> <p>(ข) ในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ตให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต</p> <p>(3) พื้นที่บริเวณที่ 2 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต สำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต สำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p> <p>(4) พื้นที่บริเวณที่ 3 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต สำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต สำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p> <p>(5) พื้นที่บริเวณที่ 4</p> <p>(ก) เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม หรือย่านอาคารเก่าให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร สำหรับอาคารอื่นที่</p>	<p>7.30) และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 95.74 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 14.36) ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต มีความสูงที่สุดประมาณ 10.57 เมตร และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 85.55 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 49.73) และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 122.11 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 60.70) ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต มีความสูงที่สุดประมาณ 7.16 เมตร ดังนั้น การดำเนินการจึงไม่ขัดตามข้อกำหนดในข้อ 7 (6) (ก)</p>

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>มิได้มีลักษณะตามรูปแบบสถาปัตยกรรมชิโน - โปรตุเกส ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต</p> <p>(ข) เขตหนาแน่นมาก ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 45 เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไม่เกิน 6 ต่อ 1 และต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 35 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต</p> <p>(ค) เขตหนาแน่นสูงมาก ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 60 เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไม่เกิน 8 ต่อ 1 และต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต</p> <p>(6) พื้นที่บริเวณที่ 5 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร เว้นแต่ บริเวณที่ 5 (1) สภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องอาจมีมติให้อาคารมีความสูงได้เกินกว่า 6 เมตร แต่จะให้อาคารมีความสูงเกิน 12 เมตรไม่ได้และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p> <p>(7) พื้นที่บริเวณที่ 6 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(8) พื้นที่บริเวณที่ 7 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารใดๆ เว้นแต่</p> <p>(ก) การดำเนินการเพื่อความมั่นคงของประเทศ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะในการสื่อสารโทรคมนาคมเฉพาะสถานีและอุปกรณ์รับส่งสัญญาณวิทยุ หรือดาวเทียม</p> <p>(ข) กิจกรรมสาธารณูปโภคของรัฐ หรือกิจกรรมสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารตาม (ก) และ (ข) ต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(9) พื้นที่บริเวณที่ 8 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p> <p>ความใน (2) (3) (4) (5) (6) (7) และ (9) ในเรื่องความสูงของอาคาร ไม่นำมาใช้บังคับ แก่การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อใช้ในกิจการโทรคมนาคมหรือกิจการสาธารณูปโภคของรัฐ หรือกิจกรรมสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐ โดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย ความใน (2) (3)</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
(4) (5) (6) (7) และ (9) ในเรื่องความสูงของอาคารไม่นำมาใช้บังคับแก่การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารระบบกำจัดขยะมูลฝอย	
<p><b>ข้อ 8</b> การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในพื้นที่ที่มีความลาดชันในบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 6 ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 35 ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร กรณีขนาดที่ดิน แปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 70 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ดิน</p> <p>(2) พื้นที่บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 8 ที่มีความลาดชัน ตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 35 ให้ทำได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร กรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่ตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไป ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดิน และกรณีขนาดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตมีเนื้อที่น้อยกว่า 100 ตารางวา ให้มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 70 ตารางเมตร และมีที่ว่างที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ดิน</p> <p>(3) พื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35 ห้ามปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง อาคารใดๆ การปรับสภาพพื้นที่และที่ว่างตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p>	อาคารตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8 ซึ่งพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบ จึงไม่เข้าข่ายในข้อ 8

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(1) ให้ปฏิบัติตามแนวนอนต่อแนวดิ่งในอัตราส่วนไม่เกิน 2 : 1 ส่วน</p> <p>(2) มีความลึกหรือสูงไม่เกิน 1 เมตร เว้นแต่เพื่อการก่อสร้างระบบฐานรากอาคาร หรือ บ่อเก็บน้ำใต้ดิน</p> <p>(3) ไม่เป็นอันตรายต่อรากและลำต้นของต้นไม้ที่ขึ้นตามธรรมชาติที่มีขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้น ตั้งแต่ 50 เซนติเมตรขึ้นไป ซึ่งวัดจากระดับพื้นดิน 130 เซนติเมตร และ</p> <p>(4) ไม่เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดิน</p> <p>(5) ที่ว่างต้องมีพื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้ยืนต้นและเป็นพันธุ์ไม้ท้องถิ่นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง</p>	
<p><b>ข้อ 9</b> การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง</p> <p>(2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ</p> <p>(3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี</p> <p>(4) กรณีที่พื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น</p> <p>การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวดิ่งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	พื้นที่โครงการเข้าข่าย ข้อ 9 (1) ดังนั้น กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ
<p><b>ข้อ 10</b> ในพื้นที่บริเวณที่ 9 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ทำการประมงโดยใช้เครื่องมือ ดังต่อไปนี้</p>	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8 จึงไม่เข้าข่ายตามข้อ 10

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(ก) เครื่องมืออวนล้อม อวนญี่ปุ่น อวนต้อนปลาทุกชนิด และลอบดักปลาทุกชนิด ในพื้นที่แนวปะการัง</p> <p>(ข) เครื่องมืออวนหัตถ์ (อวนชัก) อวนลอยปลาทราย ซึ่งใช้ประกอบกับเครื่องมือ กระทุ้งน้ำทำการประมง อวนถ่วง หรือจมกเบนในบริเวณแหล่งหญ้าทะเล</p> <p>ความใน (1) ไม่ใช้บังคับแก่การดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อประโยชน์ในทางวิชาการ ซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) ทำให้เกิดมลพิษ ขยะมูลฝอย สารแขวนลอย ตะกอนแขวนลอย และมลสารปนเปื้อน จากการเดินเรือ การจอดเรือ การขนส่ง หรือการขนถ่าย ที่มีผลทำให้คุณภาพน้ำทะเลเสื่อมโทรม หรือเสียสภาพความเป็นธรรมชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรชีวภาพทางทะเล เช่น ปะการัง หญ้าทะเล สัตว์ทะเล</p> <p>(3) เก็บทำลาย หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ที่อาจเป็นอันตรายหรือมีผลกระทบต่อปะการัง ซากปะการัง หินปะการัง กัลปังหา หรือหญ้าทะเล เว้นแต่</p> <p>(ก) เป็นการศึกษาวิจัยทางวิชาการซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) กิจกรรมสาธารณูปโภคของรัฐที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับ ความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(4) ทอดสมอเรือ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลต่อสภาพพื้นทะเล ในบริเวณที่มีแหล่งหญ้าทะเล แนวปะการัง หินปะการัง และกองหินใต้ทะเลตามธรรมชาติ รวมทั้งพื้นที่โดยรอบแหล่งธรรมชาติ ดังกล่าวในระยะ 300 เมตร เช่น กิจกรรมเดินท่องเที่ยวใต้ทะเล (Sea walker) เรือท่องเที่ยวกระเจก หรือเรือ</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ประเภทที่ใช้ความดันอากาศกดน้ำให้ออกจากเรือเพื่อดูปลาใต้ท้องทะเล</p> <p>(5) จับ ดัก ล่อ ข่า นำขึ้นมาจากทะเล หรือกระทำการใดๆ อันเป็นอันตรายต่อเต่าทะเล พะยูน โลมาวาฬ ปลาฉลามวาฬ หรือสัตว์ทะเลหายากอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่</p> <p>(ก) เป็นการศึกษาวิจัยทางวิชาการซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) การกระทำการใดๆ เพื่อการอนุรักษ์ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ</p> <p>(6) ทำการสำรวจวัดคลื่นไหวสะเทือน (Seismic wave) เว้นแต่การสำรวจโครงสร้างทางธรณีวิทยา เพื่อประโยชน์ในทางวิชาการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ไม่มีผลกระทบต่อสัตว์น้ำ</p> <p>(7) ถมทะเลหรือที่ชายตลิ่งปากคลอง เว้นแต่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของรัฐ และได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการและมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p>	
<p><b>ข้อ 11</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การทำเหมืองแร่</p> <p>(2) การขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง เว้นแต่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม เฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต</p> <p>(3) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองต้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ</p>	พื้นที่โครงการเป็นประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่เข้าข่ายตามข้อ 11

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(4) การกระทำใดๆที่เป็นการเปลี่ยนสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุและป่าชายเลน เว้นแต่</p> <p>(ก) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐเพื่อการศึกษาวิจัย ทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู การเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐในพื้นที่ ป่าชายเลน ที่ได้รับการผ่อนผันจากคณะรัฐมนตรีให้ใช้ประโยชน์ได้ และได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(5) การขุดลอกร่องน้ำ เว้นแต่เป็นการบำรุงรักษาทางน้ำหรือการดำเนินการเพื่อความปลอดภัย ในการเดินเรือ</p> <p>(6) การปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ เว้นแต่</p> <p>(ก) กรณีที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย</p> <p>(ข) กระชังเลี้ยงสัตว์น้ำหรือปะการังเทียมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(7) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแล้ว</p> <p>(8) การจับหรือครอบครองปลาสวยงามตามบัญชี 3 ท้ายประกาศนี้ เว้นแต่</p> <p>(ก) เป็นการกระทำของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง หรือกิจการสวนสัตว์ซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>	



ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(ข) เป็นการกระทำของเอกชน เฉพาะการครอบครองเพื่อการเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยงหรือกิจการสวนสัตว์สาธารณะซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(9) การขุด ตัก หรือตูด กรวด ดิน หินผุ ทราย หรือลูกรัง เพื่อการค้าในลักษณะหรือในบริเวณ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริเวณที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35</p> <p>(ข) พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตร</p> <p>(ค) พื้นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เว้นแต่ได้รับอนุญาต ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(ง) บริเวณในระยะ 100 เมตร จากริมเขตทางสาธารณะ หรือริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ</p> <p>(จ) บริเวณที่มีโครงสร้างทางธรณีวิทยาที่สำคัญหายาก และแหล่งที่มีซากดึกดำบรรพ์</p> <p>(ฉ) เขตโบราณสถานหรือบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี หรือศิลปกรรม</p> <p>(10) การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานทางด้านกายภาพชีวภาพ หรือชีวกายภาพ ในพื้นที่ สันทราย สันดอน หน้าผา ปากน้ำ เว้นแต่การกระทำของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ เพื่อป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง หรือเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ</p> <p>(11) การกระทำใดๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดินระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดิน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารของ</p>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีความจำเป็นเพื่อให้บริการสาธารณะและไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้	
<p><b>ข้อ 12</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 การติดตั้งป้ายหรือการก่อสร้างสิ่งใดๆ ที่สร้างขึ้นสำหรับเพื่อติดตั้งป้าย ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีซึ่งการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้กระทำได้ในพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 40 เมตร หรือพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>(2) ไม่มีลักษณะบดบังทัศนวิสัยหรือทัศนียภาพและต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(3) ในกรณีที่กระทำในพื้นที่ของเอกชน ให้มีระยะห่างจากที่ดินโดยรอบในแนวราบบนพื้นดิน และในอากาศไม่น้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้ายในแนวดิ่ง</p>	การดำเนินโครงการเป็นประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่เข้าข่ายกิจกรรมตาม ข้อ 12
<p><b>ข้อ 13</b> การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือ หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อ หรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p>	การดำเนินโครงการเป็นประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่เข้าข่ายกิจกรรมตาม ข้อ 13
<p><b>ข้อ 14</b> การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร หรืออยู่ห่างจากแนวชายเกาะเกินกว่า 50 เมตร กรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล และมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 29 ห้อง ต้องดำเนินการตามข้อกำหนดท้ายประกาศนี้</p>	การดำเนินโครงการเป็นประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย จึงไม่เข้าข่ายตามข้อ 14
<p><b>ข้อ 15</b> ในพื้นที่ตามข้อ 4 นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้ว ก่อนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ</p>	โครงการเข้าข่ายเป็นประเภท (ฉ) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>เปลี่ยนการใช้อาคาร หรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการ ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณีต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น</p> <p>(ก) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิต และหรือจำหน่าย ไออน้ำ</p> <p>(ข) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 1,500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร</p> <p>(ค) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันไป ให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม</p> <p>(ง) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ที่มีเตียง สำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 10 เตียง ถึง 29 เตียง</p> <p>(จ) การขุด ตัก หรือลอก กรวด ดิน ดินลูกรัง และทรายบก ที่มี ความลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร หรือมีพื้นที่ปากบ่อดิน เกิน 10,000 ตารางเมตร</p> <p>(ฉ) การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการ พาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนแปลง ที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่</p>	<p>แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่ เกิน 100 ไร่ ทั้งนี้โครงการเป็นจัดสรรที่ดินเพื่อการ อยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น จึงต้อง จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น</p>

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(ข) ทำเทียบเรือทุกประเภทที่สามารถรับเรือขนาดตั้งแต่ 100 ตันกรอส แต่ไม่ถึง 500 ตันกรอสหรือมีความยาวหน้าทำตั้งแต่ 20 เมตร แต่ไม่ถึง 100 เมตร หรือมีพื้นที่รวมของทำเทียบเรือตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 1,000 ตารางเมตร</p> <p>(ค) ทำเทียบเรือสำราญกีฬาที่รองรับเรือได้ตั้งแต่ 5 ลำ แต่ไม่ถึง 50 ลำ หรือมีพื้นที่ ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 1,000 ตารางเมตร</p> <p>(ณ) เชื้อเพลิงกักเก็บหรืออ่างเก็บน้ำที่มีปริมาตรเก็บกักน้ำตั้งแต่ 160,000 ลูกบาศก์เมตร แต่ไม่ถึง 100,000,000 ลูกบาศก์เมตร</p> <p>(ญ) ทางหลวงตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชันตั้งแต่ ร้อยละ 15 ถึงร้อยละ 25</p> <p>(2) การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <p>(ก) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและที่แก้ไขเพิ่มเติม</p> <p>(ข) โครงการหรือกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โรงไฟฟ้าพลังความร้อน</li> <li>2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร หรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน 50 เมตร หรืออยู่ห่างจากแนวชายเกาะไม่เกิน 50 เมตร กรณีที่เกาะนั้นไม่มีชายฝั่งทะเล</li> <li>3) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หลังขึ้นไป หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม</li> </ol>	

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>4) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป</p> <p>5) ทางหลวงตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงที่ก่อสร้างบนพื้นที่ที่มีความลาดชัน เกินกว่าร้อยละ 25 หรือบนพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตร</p> <p>6) สถานที่ที่ใช้ในการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีปริมาณในการกำจัดเกิน 50 ตันต่อวัน</p> <p>7) โรงฆ่าสัตว์</p> <p>(ค) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท ขนาด และวิธีปฏิบัติ สำหรับโครงการหรือกิจการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรง ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2553 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	
<p><b>ข้อ 16</b> ให้เจ้าของอาคารหรือโครงการหรือกิจการตามข้อ 15 (1) (ก) (ข) (ค) (ง) (ฉ) และ (ช) เฉพาะทำเทียบเรือประมงเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต</p>	<p>โครงการเข้าข่ายตามข้อ 15 (1) (ฉ) จะเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต</p>
<p><b>ข้อ 22</b> การกระทำ กิจกรรม หรือกิจการใดที่ต้องห้ามตามประกาศนี้ ถ้าได้รับอนุญาต อยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าจะสิ้นกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตในการนี้ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายหรือประกาศนี้กำหนดไว้ด้วย โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ</p>	<p>โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตตามวรรคหนึ่งประสงค์จะขออนุญาตดำเนินการนั้นต่อไปภายหลังจากสิ้นระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ยื่นคำขอต่ออายุหรือคำขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ให้อนุญาตตามพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม	
ข้อ 23 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ตามข้อ 4 ก่อนหรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิด หรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 24 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับและยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจากวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้	โครงการไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

ที่มา : ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 และบริษัทที่ปรึกษาฯ

## 2.6.3 การดำเนินโครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

### 1. ประเภทอาคาร

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะ เป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน

สำหรับรูปแบบอาคารเป็นบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง ความสูง ประมาณ 5.97-10.57 เมตร และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ความสูง ประมาณ 7.16 เมตร ทั้งนี้รูปแบบอาคารแสดงในภาคผนวกที่ 3

### 2. สัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

สำหรับรายละเอียดอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio: BCR), อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio: OSR) และอัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio : FAR) ดังนี้

#### 1) อัตราส่วนพื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio: FAR)

- พื้นที่ใช้สอยในอาคารรวมทุกอาคาร = 1,575.63 ตารางเมตร

- พื้นที่โครงการ = 3,936.40 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (FAR) = 1,575.63 : 3,936.40

= 0.40 หรือ 0.40 : 1

#### 2) อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio: BCR)

- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,639.63 ตารางเมตร

- พื้นที่โครงการ = 3,936.40 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน =  $(1,639.63 / 3,936.40) \times 100$

หรือ คิดเป็นร้อยละ = 41.65

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) คิดเป็นร้อยละ 41.65 ของพื้นที่โครงการ

### 3) อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio: OSR)

- พื้นที่โครงการ	=	3,936.40	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,639.63	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	(3,936.40-1,639.63)	
	=	2,296.77	

ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (OSR)

$$\begin{aligned} &= 2,296.77 : 3,936.40 \\ &= 0.58 \\ &= (2,296.77 / 3,936.40) \times 100 \\ &\text{หรือ คิดเป็นร้อยละ} = 58.35 \end{aligned}$$

ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน พื้นที่ว่างของโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 58.35 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง

4) พื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่าง (1)

จากรายละเอียดข้างต้นอาคารเข้าข่าย (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ทั้งนี้ จากการอ้างอิงตารางที่ 2.3-1 อาคารโครงการเป็นบ้านแฝด แปลงที่ดินที่เล็กที่สุดมีพื้นที่ใช้สอย 165.76 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 49.73 ตารางเมตร (30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด) โครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างของแปลงที่เล็กที่สุด ประมาณ 85.55 ตารางเมตร ซึ่งมีมากกว่า 49.73 ตารางเมตร จึงเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น และอาคารเข้าข่าย (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้



เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่าง (1) ทั้งนี้ จากการอ้างอิงตารางที่ 2.3-1 อาคารโครงการเป็นบ้านแถว แปลงที่ดินที่เล็กที่สุดมีพื้นที่ใช้สอย 73.00 ตารางเมตร ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 7.30 ตารางเมตร (10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุด) โครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างของแปลงที่เล็กที่สุด ประมาณ 25.59 ตารางเมตร มากกว่า 7.30 ตารางเมตร เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

### 3. ระยะถอยร่น

ในส่วนของการออกแบบระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคารมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### 1) ระยะถอยร่นจากลำรางสาธารณะประโยชน์

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนว อาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่ต้องร่นแนว อาคาร

**สำหรับการออกแบบโครงการ :** ตำแหน่งอาคารติดกับลำรางสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยลำรางสาธารณะประโยชน์ดังกล่าว มีความกว้าง ไม่เกิน 10.00 เมตร ทางโครงการได้มีการถอยร่นจากลำรางสาธารณะประโยชน์จากจุดที่ใกล้ที่สุด 3.37 เมตร ดังนั้น ระยะถอยร่นจากลำรางสาธารณะประโยชน์จึงเป็นไปตามข้อ 42 ดังแสดงในรูปที่ 2.6.3-1

#### 2) ระยะห่างระหว่างอาคาร

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือ ระเบียงของอาคาร อื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่าง จากผนังหรือ ระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่างประตู ช่อง ระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของ อาคารอื่นที่มี ความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของ อาคารอื่นที่มี ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดต้องอยู่ห่างจากผนัง ของ อาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดไม่น้อยกว่า 1 เมตร สำหรับ อาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็น ผนังที่บดสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

**สำหรับการออกแบบโครงการ :** อาคารของโครงการมีความสูงที่สุด ประมาณ 10.57 เมตร เข้าข่าย ข้อ (1) (ก) โครงการมีระยะถอยร่นกับอาคารข้างเคียงที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร จึงเป็นไปตาม ข้อกำหนดในข้างต้น

### 3) ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน

**ข้อ 50** ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

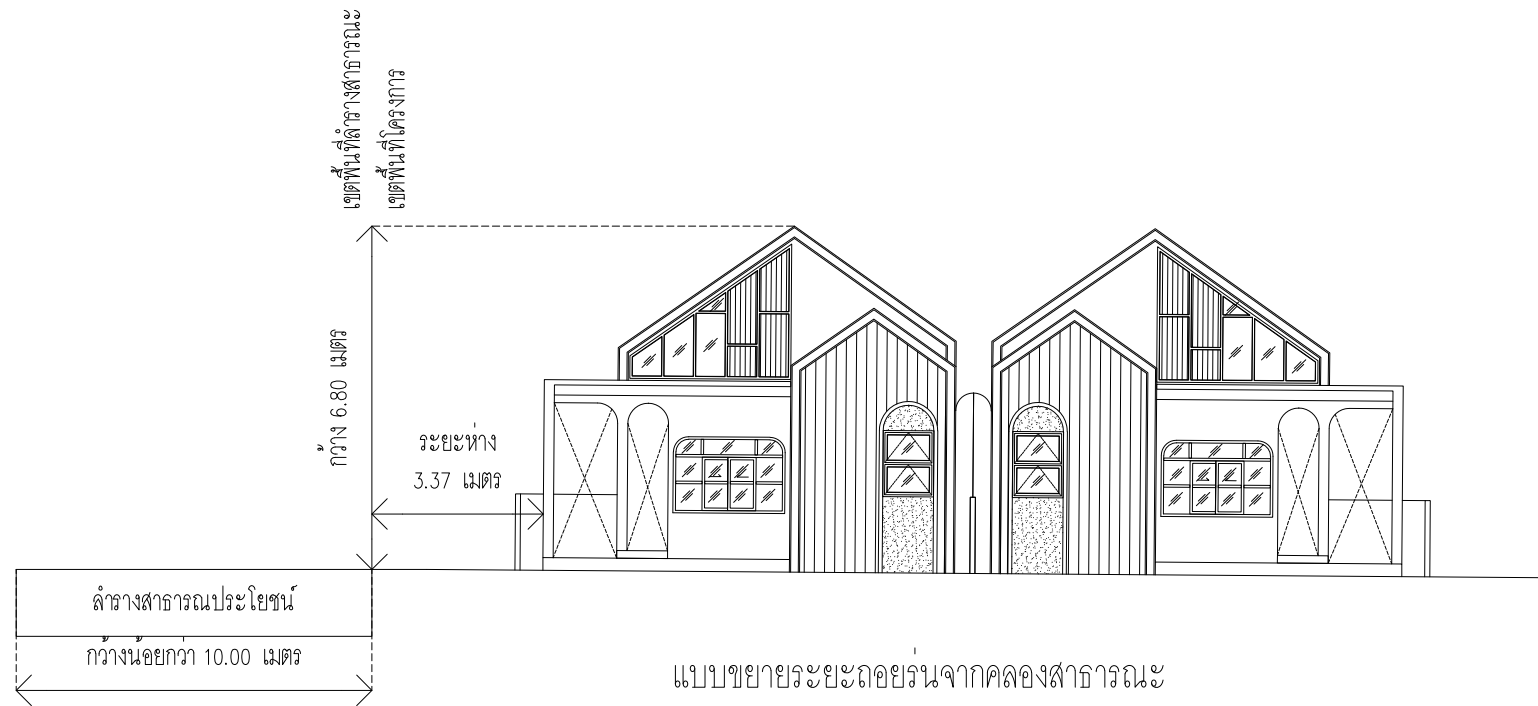
(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อย กว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อย กว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่บดและ ดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังที่บดสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้อง ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

**สำหรับการออกแบบโครงการ :** ภายในแปลงย่อยแต่ละแปลงของบ้านแถวและบ้านแฝด มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินในด้านที่มีช่องเปิด ไม่น้อยกว่า 2 เมตร และด้านผนังที่มีระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร จากรายละเอียดในข้างต้น โครงการจัดให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด ดังแสดงในรูปที่ 2.6.3-1

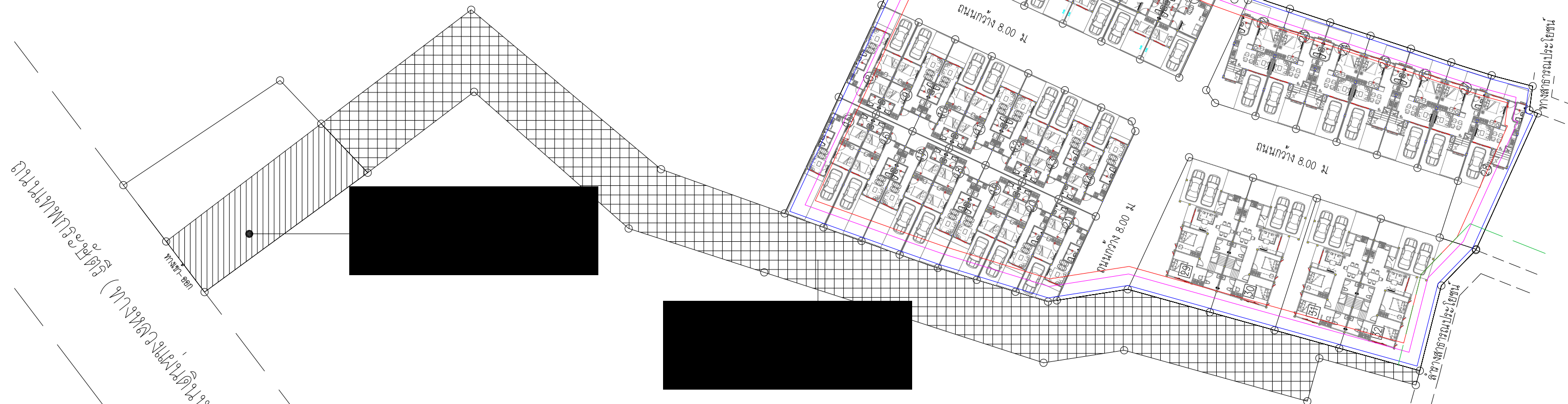
สำหรับการก่อสร้างอาคารควบคุมการก่อสร้างโดยสถาปนิก และวิศวกร ผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ควบคุมงานการก่อสร้าง และหากในการก่อสร้างมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงตามหลักวิศวกรรมทางผู้ควบคุมงานจะเป็นผู้ตัดสินใจ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเท่านั้น



แบบขยายระยะถอยร่นจากคลองสาธารณะ

## สัญลักษณ์ประกอบแบบ

- setbacks from the ground level: 0.50 meters (from the ground level)
- setbacks from the ground level: 2.00 meters
- setbacks from the ground level: 3.00 meters
- setbacks from the ground level: 3.00 meters



- setbacks from the ground level: 0.50 meters (from the ground level)
- setbacks from the ground level: 2.00 meters
- setbacks from the ground level: 3.00 meters
- setbacks from the ground level: 3.00 meters

1 : 500

สำหรับการก่อสร้างอาคารควบคุมการก่อสร้างโดยสถาปนิก และวิศวกร ผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ควบคุมงานการก่อสร้าง และหากในการก่อสร้างมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงตามหลักวิศวกรรมทางผู้ควบคุมงานจะเป็นผู้ตัดสินใจ อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในตารางที่ 2.6.3-1

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<b>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</b>	
<p><b>ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้</b></p> <p>“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว</p> <p>“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่</p> <p>“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่</p> <p>“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น</p> <p>“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน</p> <p>“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้</p> <p>“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการ</p>	<p>สำหรับรูปแบบอาคารเป็นอาคารอยู่อาศัยประเภท บ้านแถวชั้นเดียว อาคารบ้านแถว 2 ชั้น และเป็นอาคารบ้านแฝดชั้นเดียว ใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว</p>

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>พาณิชยกรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น</p> <p>“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) โรงแรม หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน</p> <p>(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส</p> <p>(ค) อาคารหรือสิ่งที่สูงขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงสร้างหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้</p> <p>(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น</p> <p>“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว</p> <p>“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p> <p>“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือทำการ</p>	

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม</p> <p>“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม</p> <p>“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม</p> <p>“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร</p> <p>“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ</p> <p>“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง</p> <p>“พื้น” หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย</p> <p>“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้องๆ</p> <p>“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน</p> <p>“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตรและไม่มีช่องที่ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา หนา 18</p>	

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร</p> <p>“อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก</p> <p>“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง</p> <p>“ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้</p> <p>“ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด</p> <p>“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได</p> <p>“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได</p> <p>“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง</p> <p>“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระ ว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น</p> <p>“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่</p>	
<p><b>หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร</b></p> <p><b>ข้อ 33</b> อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า</p>	<p>อาคารเข้าข่ายเป็นอาคารที่อยู่อาศัยจะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต ทั้งนี้ อ้างอิงแปลงที่ดินที่เล็กที่สุด พบว่าพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 85.55 ตารางเมตร (ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 49.73) เมื่อ</p>



ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)	เปรียบเทียบกับข้อกำหนดข้างต้น พบว่า พื้นที่ในแปลงจัดสรรที่ดินพร้อมอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 37</b> บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตร ตามลำดับและมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร	โครงการฯ เป็นอาคารบ้านแถวชั้นเดียว อาคารบ้านแถว 2 ชั้น และเป็นอาคารบ้านแฝดชั้นเดียว โดยการดำเนินการบ้านแฝด ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กำหนดให้มีระยะห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตร ตามลำดับและมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ดังนั้น การออกแบบอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</b> <b>ข้อ 40</b> การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น	การดำเนินโครงการไม่มีอาคารหรือส่วนของอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
<b>ข้อ 41</b> อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร	อาคารของโครงการไม่เข้าข่ายเป็นที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะแต่อย่างใด ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
<b>ข้อ 42</b> อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดงถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่าง	สำหรับพื้นที่โครงการฯ มีลำรางสาธารณะประโยชน์กว้างไม่เกิน 10 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยอาคาร

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
จากเขตแหล่งน้ำไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เชื้อน รั้ว ท่อระบาย ทำเรือ ป้าย อุเรือ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร	ของโครงการมีระยะถอยร่นห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ประมาณ 3.37 เมตร ซึ่งมากกว่า 3 เมตร ดังนั้น การออกแบบอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 48</b> การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตาม <b>กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</b> ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียง ของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร	อาคารของโครงการมีความสูงที่สุด ประมาณ 10.57 เมตร เข้าข่ายข้อ (1) (ค) โครงการมีระยะถอยร่นกับอาคารข้างเคียงไม่น้อยกว่า 6 เมตร จึงเป็นไปตามข้อกำหนดในข้างต้น

ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร</p> <p>(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร”</p>	
<p><b>ข้อ 50</b> ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้</p>	<p>อาคารของโครงการที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร</p> <p>เข้าข่าย (1) โครงการจัดให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และอาคารของโครงการที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร โดยอาคารของโครงการมีความสูงที่สุด ประมาณ 10.57 เมตร เข้าข่าย (2) โครงการจัดให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร และผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้น</p>

### ตารางที่ 2.6.3-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาบฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย	แต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร นอกจากนี้ ภายในแปลงย่อยแต่ละแปลงของบ้านแถวและบ้านแฝดมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินในด้านที่มีช่องเปิดไม่น้อยกว่า 2 เมตร และด้านผนังที่มีระยะถอยร่นไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร จากรายละเอียดในข้างต้น โครงการจัดให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงในข้างต้น

ที่มา : กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และบริษัทที่ปรึกษา

### 2.6.4 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ดำเนินการบนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ หรือ ประมาณ 984.10 ตารางวา (ประมาณ 3,936.40 ตารางเมตร)

ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง ซึ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 เข้าข่ายดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

ทั้งนี้ เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในทุกประเด็นหัวข้อซึ่งแสดงดัง ตารางที่ 2.6.4-1

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
1.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546		
หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร		
<b>ข้อ 7</b> ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ 7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ 7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ 7.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่	โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ เข้าข่ายดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดเล็ก	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 8</b> การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้ 8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา 8.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา	การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด แปลงมาตรฐานที่ดินแปลงย่อยมีความกว้างที่น้อย	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
8.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา	ที่สุด 9.00 เมตร และมีเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 41.44 ตารางวา (แปลงหมายเลข 31) การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว แปลงมาตรฐานที่ดินแปลงย่อยมีความกว้างที่น้อยที่สุด 4.54 เมตร และมีเนื้อที่น้อยที่สุด ประมาณ 18.25 ตารางวา (แปลงหมายเลข 21)	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
ข้อ 9 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดิน และการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
หมวด 4 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		
ข้อ 13 ระบบการระบายน้ำ ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 13.7 (1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน”	โครงการฯ ออกแบบให้มีท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร โดยออกแบบเป็นระบบระบายน้ำเสียรวมระบบระบายน้ำฝน	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
ข้อ 14 ระบบบำบัดน้ำเสีย 14.1 น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรร ถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศ	น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรร ได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติน้ำทิ้งเป็นไปตามประกาศกระทรวง	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้</p> <p>14.2 ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้น จะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการ คำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม</p> <p>14.3 ระบบการบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา</p>	<p>ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564 ซึ่งกำหนดไว้ว่า อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตั้งแต่ 10 หลัง แต่ไม่เกิน 100 หลัง ค่าความสกปรกออก (BOD<sub>out</sub>) จะต้องไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร</p>	
<b>หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย</b>		
<b>ข้อ 15</b> ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร	ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต่ำสุด 8.00 เมตร ซึ่งไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
<p><b>ข้อ 16</b> ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้</p> <p>(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร</p> <p>(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร</p> <p>(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร</p> <p>(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร และมีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร</p>	<p>โครงการฯ มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่โครงการฯ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ มีความกว้างเขตทาง เป็นรูปแบบถนนคอนกรีตเสริมเหล็กบริเวณทางเข้า-ออก กว้าง ประมาณ 8.00 เมตร</p>	<p>จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น</p>



ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารบนทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นชนิดเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น		
<b>ข้อ 17</b> ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตาม ข้อ 16 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น	ถนนที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ กำหนดให้มีความกว้างเขตทาง เป็นรูปแบบถนนคอนกรีตเสริมเหล็กทางเข้า-ออก กว้าง ประมาณ 8.00 เมตร	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 20</b> ทางเดินและทางเท้า 20.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เส้นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดิน และทางเท้าต้องเป็นคันดินสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันดินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 21.3	ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยบางส่วนจัดให้มีทางเท้าแบบรางวีมีความกว้าง 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
20.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดิน และทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันหินลงทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย 20.3 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า		
<b>ข้อ 23</b> การปาดมุมถนน 23.1 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร 23.2 ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม	ปากทางของถนนโครงการฯ ที่มีเขตทางไม่เกิน 12.00 เมตร ทำการปาดมุมถนนไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 25</b> ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง	โครงการฯ ทำการติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน ทางแยก หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 27</b> ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค	โครงการฯ จัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และติดตั้งหัวดับเพลิงตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
<b>หมวด 6 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข</b>		
<b>ข้อ 28 ระบบไฟฟ้า</b> ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า	โครงการฯ จัดให้มีระบบไฟฟ้าตามมาตรฐานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>ข้อ 29 ระบบประปา</b> 29.1 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น 29.2 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 29.1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการต่อไป (1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปา และแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (2) ถ้าใช้น้ำบาดาล หรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายประปา จากหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบ	โครงการฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน		
<b>หมวด 7 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง การกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต และการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15, 12 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</b>		
<b>ข้อ 31</b> การใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและการกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตและการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 15,12 ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	โครงการฯ อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและการกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน</b>		
<b>ข้อ 32</b> สวน สนามเด็กเล่น และ หรือสนามกีฬา ให้งั้นพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย	โครงการฯ ไม่เข้าข่ายข้อกำหนด แสดงเพิ่มเติม <b>ตารางที่ 2.6.5-1</b>	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
<b>2. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550</b>		
<b>ข้อ 2</b> ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 36 และข้อ 37 ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546		

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>“ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้</p> <p>36.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน</p> <p>36.2 ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อย 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และให้มีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร</p> <p>36.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p>	<p>โครงการได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีพื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2562) ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565</p>	<p>จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น</p>

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภคสิ้นเปลือง ข้อ 37 เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น แล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ 36.1 หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 36.2 เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ผู้ จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมาย อื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้ เป็นสาธารณูปโภคด้วย”		
3. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560		
ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 13.7 (1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยก จากระบบระบายน้ำฝน”	โครงการฯ ออกแบบให้มีท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำ กว่า 60 เซนติเมตร	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น
4. พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543		
มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็น แปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดิน แปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับ	โครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง ประกอบด้วย การจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้น เดียว จำนวน 21 แปลง และการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้าน	การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน จากที่ดิน หลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

ตารางที่ 2.6.4-1 การเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ	ความสอดคล้อง
ทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการ ดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย	แถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง	
<b>มาตรา 21</b> ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาต และการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง	โครงการจัดทำกรขออนุญาตก่อสร้างหลังจากผ่านกระบวนการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ จังหวัดภูเก็ต	จากการดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

ที่มา : ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และบริษัทที่ปรึกษาฯ

## 2.6.5 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2565

เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2565 ในทุกประเด็นหัวข้อซึ่งแสดงดังตารางที่ 2.6.5-1

ตารางที่ 2.6.5-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2565

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 3 ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548</p> <p>“ข้อ 3 โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่</p> <p>(1) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ จึงจัดให้ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวนสนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่เพื่อการจำหน่าย ประมาณ 1-3-62.63 ไร่</p> <p>ดังนั้น การดำเนินโครงการเข้าข่ายข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่</p>	<p>โครงการอยู่ในเขตการดูแลของเทศบาลตำบลศรีสุนทร ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนด (1) จัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ จึงจัดให้ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวนสนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่เพื่อการจำหน่าย ประมาณ 1-3-62.63 ไร่</p> <p>ดังนั้น การดำเนินโครงการเข้าข่ายข้อกำหนดข้างต้น</p>



ตารางที่ 2.6.5-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2565

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
(2) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 40 แปลง และเนื้อที่ เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่ ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าว ต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้	

ที่มา : ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2565 และบริษัทที่ปรึกษา

## 2.6.6 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2565

เพื่อทำการตรวจสอบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2565 ในทุกประเด็นหัวข้อซึ่งแสดงดังตารางที่ 2.6.6-1

ตารางที่ 2.6.6-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2565

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 8 ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2543 “ข้อ 8 โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ 8.1 ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยาที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน	โครงการอยู่ในเขตการดูแลของเทศบาลตำบลศรีสุนทร ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนด ข้อ 8 8.1 จัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ จึงจัดให้ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา โดยโครงการประกอบกิจการประเภท

ตารางที่ 2.6.6-1 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2565

รายละเอียดหลักเกณฑ์	การดำเนินโครงการ
<p>32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่</p> <p>8.2 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 40 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่ ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย</p> <p>(1) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวนสนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา</p> <p>(2) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร</p> <p>(3) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้ว มีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าการจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนดแต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหาย</p>	<p>จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่เพื่อการจำหน่าย ประมาณ 1-3-62.63 ไร่ ดังนั้น การดำเนินโครงการเข้าข่ายข้อกำหนดข้างต้น</p>

ที่มา : ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2565 และบริษัทที่ปรึกษาฯ

## 2.7 การบริหารงานโครงการ และจำนวนประชากรผู้อยู่อาศัย/พนักงานโครงการ

การประเมินจำนวนประชากรของโครงการ โดยใช้เกณฑ์ขั้นต่ำสำหรับการจัดทำรายงานฯ ของโครงการจัดสรรที่ดิน ให้ประเมินจำนวนผู้เข้าพักอาศัยในโครงการฯ สูงสุด 5 คน/แปลง โดยทางโครงการฯ มีจำนวน 32 แปลง รวมจำนวนทั้งสิ้น  $32 \times 5 = 160$  คน และเจ้าหน้าที่ 2 คน รวมจำนวนทั้งสิ้น จำนวน 162 คน

## 2.8 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.8.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้หลัก

พื้นที่โครงการรับน้ำจากบ่อน้ำประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดภูเก็ต มาเก็บไว้ในถังสำรองน้ำใช้ที่มีประจำแต่ละบ้านอย่างน้อยหลังละ 2.00 ลูกบาศก์เมตร สำรองได้ ประมาณ 2 วัน

#### 2) ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

คาดการณ์ปริมาณน้ำใช้ที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการฯ อ้างอิงตามแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560 ซึ่งกำหนดให้ปริมาณน้ำใช้ของโครงการจัดสรรที่ดินตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน เมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่า จะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำดังแสดงในตารางที่ 2.8.1-1

ตารางที่ 2.8.1-1 การคำนวณปริมาณน้ำใช้ที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการ

ประเภทกิจกรรม	จำนวน	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)
1. แปลงจัดสรรที่ดิน จำนวน 32 แปลง	160 คน	200 ลิตร/คน/วัน <sup>1/</sup>	32.00
2. พนักงาน	2 คน	30 ลิตร/คน/วัน <sup>1/</sup>	0.06
รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการ			32.06

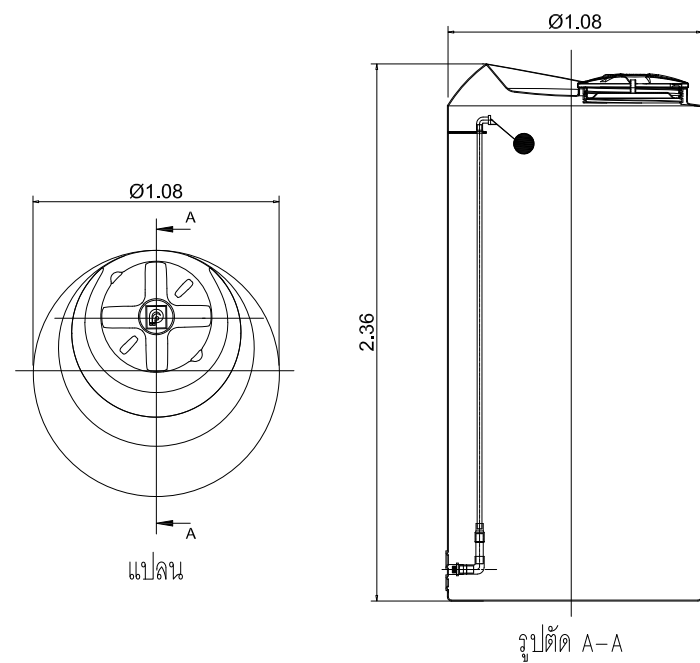
หมายเหตุ : <sup>1/</sup>สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม “แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน”, 2560.

<sup>2/</sup>ดร. เกรียงศักดิ์ อุทุมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2549

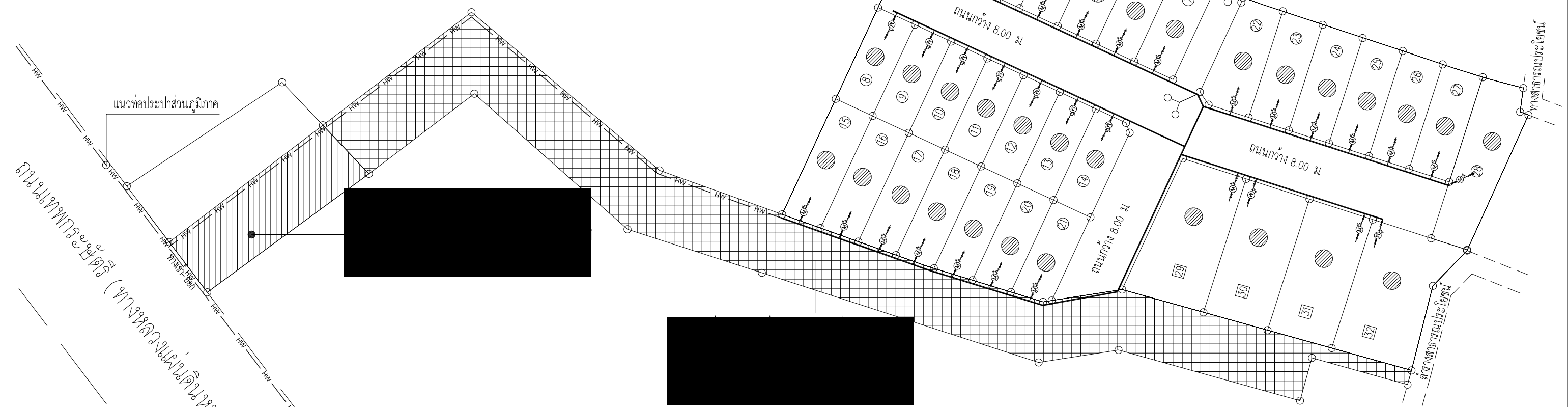
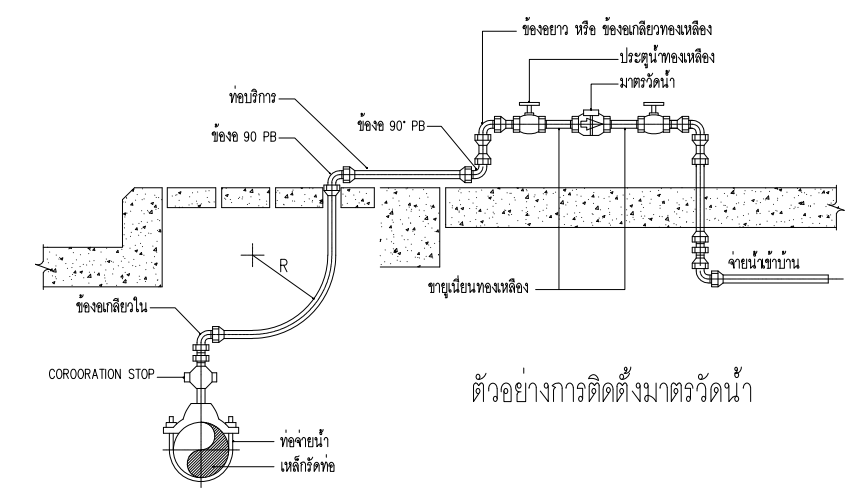
### 3) ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ

โครงการฯ ออกแบบให้มีท่อรับน้ำประปาส่วนภูมิภาคต่อเชื่อมกับระบบท่อประปาในโครงการเพื่อจ่ายน้ำไปยังประจำแต่ละแปลง โดยกำหนดให้เฉพาะแปลงจำหน่ายทุกแปลงติดตั้งถังเก็บน้ำสำรองที่ปริมาตรกักเก็บน้ำ เท่ากับ 2.00 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน ประมาณ 2 วัน

อย่างไรก็ตามผู้อาศัยสามารถติดตั้งระบบกรองน้ำเพื่อปรับปรุงคุณภาพน้ำได้ในอีกขั้นตอนหนึ่งโดยระบบกรองน้ำสามารถหาซื้อ และติดตั้งได้ในหลายรูปแบบ เช่น ถังกรองน้ำสแตนเลส, ถังไฟเบอร์กลาส เป็นต้น ในส่วนของน้ำในการบริโภคโดยส่วนใหญ่ผู้อาศัยจะซื้อน้ำบรรจุขวดที่ผ่านมาตรฐานคุณภาพเป็นน้ำเพื่อการบริโภคเป็นหลัก ดังแสดงผังระบบน้ำใช้แสดงในรูปที่ 2.8.1-1, ผังระบบน้ำใช้ในภาวะปกติ และระบบน้ำใช้ภาวะขาดแคลน รูปที่ 2.8.1-2


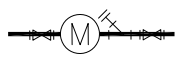





ตัวอย่างแบบขยายถังเก็บน้ำใช้ ปริมาตร 2.00 ลบ.ม





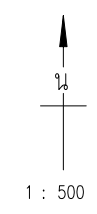
ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402)

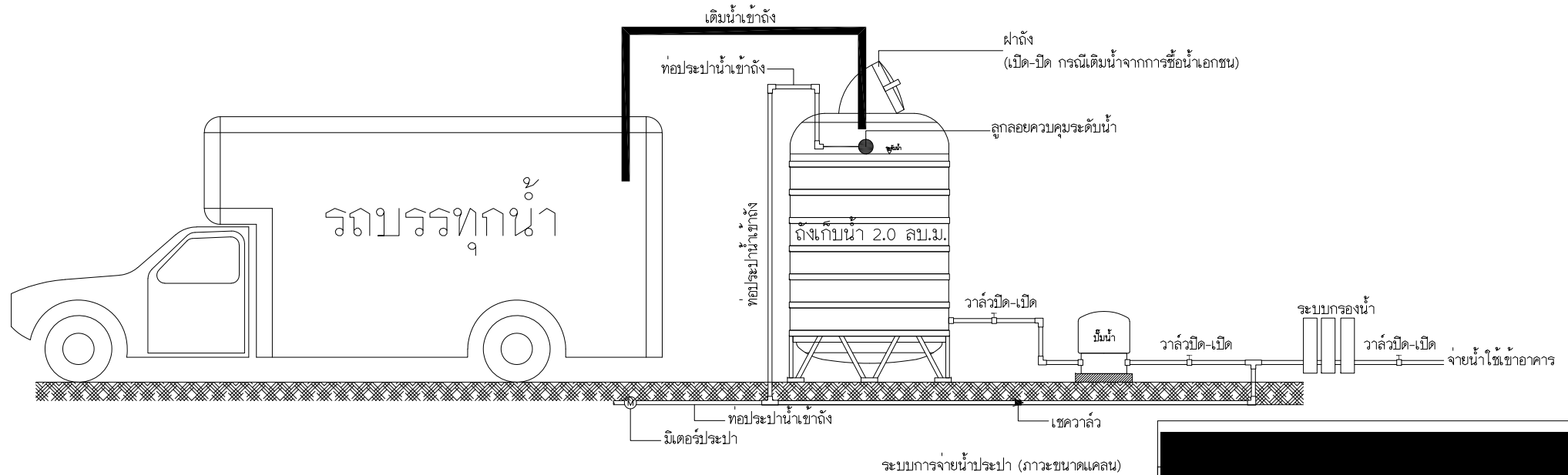
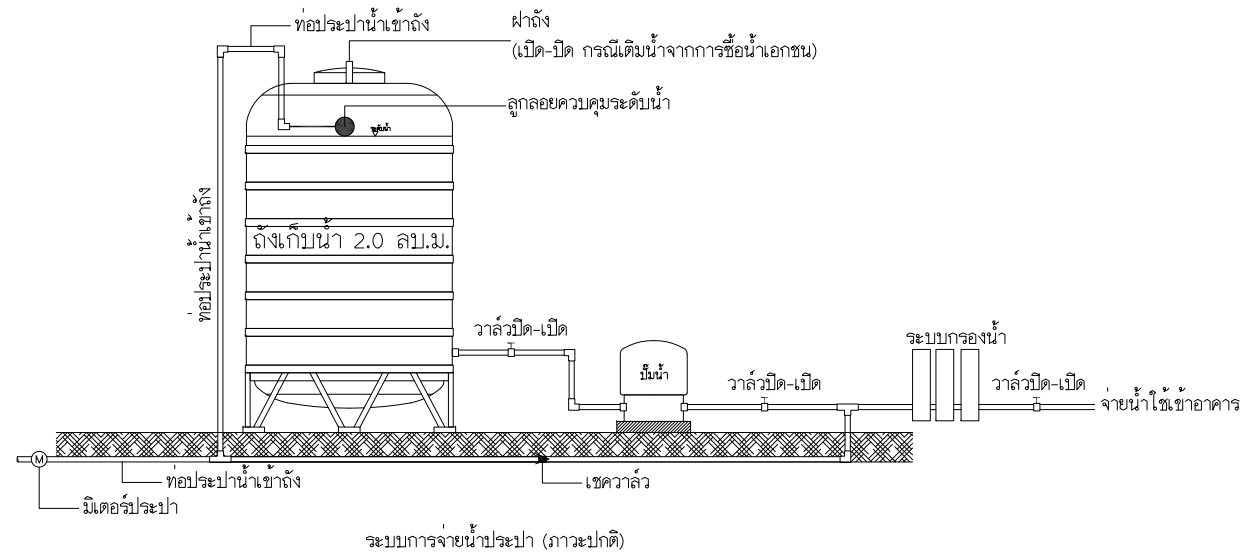
### สัญลักษณ์ประกอบแบบ

-  ถังเก็บน้ำ ปริมาตร 2,000 ลิตร (2.00 ลบ.ม)
-  มิเตอร์น้ำ
-  ท่อน้ำดี
-  แนวท่อประปาส่วนภูมิภาค
-  ตำแหน่งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง ในโครงการ

หมายเหตุ : เปลี่ยนแปลงตามมาตรฐานการประปาฯ

-  จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถว
-  จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแฝด





## 2.8.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

### 1) แนวทางการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสีย

คาดการณ์ปริมาณน้ำใช้ที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการ อ้างอิงตามแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560 ซึ่งกำหนดให้ปริมาณน้ำเสียของโครงการจัดสรรที่ดินขั้นต่ำคาดการณ์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ในหมวด 4 ข้อ 13.4 (2) ได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร/ครัวเรือน/วัน

### 2) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม และกิจกรรมการใช้น้ำอื่น ๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการคาดการณ์อัตราการเกิดน้ำเสียในอัตราไม่น้อยกว่า ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ ดังแสดงในตารางที่ 2.8.2-1

ตารางที่ 2.8.2-1 การคำนวณปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการ

ประเภทกิจกรรม	ปริมาณน้ำใช้ <sup>1/</sup> (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสีย <sup>2/</sup> (ลบ.ม./วัน)	ระบบบำบัดน้ำเสีย
1. แปลงจัดสรรที่ดิน จำนวน 32 แปลง	32.00	30.40	ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกรอะ-กรองแบบไร้อากาศ ขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร/แปลง (หรือเทียบเท่า)
2. พนักงาน	0.15	0.14	
รวมปริมาณน้ำ	32.15	30.54	-

หมายเหตุ : <sup>1/</sup>สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม“แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน”, 2560.

<sup>2/</sup>ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ในหมวด 4 ข้อ 13.4 (2) ได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่น้อยกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร/ครัวเรือน/วัน

### 3) คุณลักษณะของน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการมีลักษณะเหมือนน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากชุมชนทั่วไป คือ น้ำเสียที่เกิดจากส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และการชำระล้าง ดังนั้น คุณลักษณะที่ใช้ในการประเมินระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของโครงการ โดยให้มีค่าความสกปรกเข้า ณ ที่เกิดก่อนผ่านกระบวนการบำบัดเท่ากับ 250 มิลลิกรัม/ลิตร ตามแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

4) ระบบระบายน้ำเสียแปลงพักอาศัยและการรวบรวมน้ำเสีย การออกแบบระบบระบายน้ำเสียสามารถแบ่งน้ำเสียได้ ดังนี้

น้ำทิ้งจากห้องครัว เป็นน้ำเสียจากอ่างล้างจานซึ่งมีเศษอาหาร รวมทั้งไขมันปะปนมาจากการล้างทำความสะอาด สำหรับการออกแบบที่ปรึกษาฯ แนะนำให้เจ้าของอาคารพิจารณาติดตั้งถังดักไขมัน (Grease Trap) ก่อนทำการระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบายออกสู่ระบบสาธารณะ ทั้งนี้ การติดตั้งถังดักไขมันจะติดตั้งระบบดักกลิ่น เพื่อป้องกันกลิ่นจากท่อย้อนกลับด้านบนร่วมด้วย

น้ำทิ้งจากห้องน้ำและน้ำทิ้งอื่น ๆ มาจากการอาบน้ำ ล้างหน้า และพื้นที่ซักล้าง การระบายน้ำในส่วนนี้ออกแบบให้มีท่อดักกลิ่นเพื่อป้องกันกลิ่น โดยติดตั้งบริเวณจุดระบาย จากนั้นจึงทำการต่อลงท่อระบายน้ำเพื่อออกสู่ระบบสาธารณะต่อไป

น้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ น้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ จะมีส่วนผสมของกากอาหารด้วย ซึ่งน้ำทิ้งจากสุขภัณฑ์ต้องทำการผ่านถังบำบัดน้ำเสีย (Septic Tank) ก่อนจะทำการปล่อยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดเรียบร้อยแล้วลงสู่ระบบสาธารณะ

การออกแบบระบบระบายน้ำทิ้งในอาคารออกแบบเป็นระบบแยกจากน้ำฝนโดยน้ำทิ้งจากห้องครัวและห้องอาบน้ำจะถูกระบายไปยังถังดักไขมันก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร ในส่วนของเสียจากท่อโสโครกที่มาจากห้องส้วมจะถูกแยกไปลงยังถังบำบัดเพื่อบำบัดจนได้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ทั้งนี้ หลังจากบำบัดน้ำเสียแล้ว น้ำเสียจะไหลลงสู่ระบบท่อนอกบ้านซึ่งติดตั้งบ่อพักน้ำร่วมด้วย โดยบ่อพักที่ใช้มีรูปแบบเป็นบ่อพักสำเร็จรูปชนิดมีฝาปิดซึ่งเหมาะสำหรับงานวางท่อขนาดเล็ก

#### 5) ประเภทของระบบบำบัดน้ำเสีย มีรายละเอียด ดังนี้

- ถังดักไขมัน ทำหน้าที่ก่อให้เกิดการลอยตัวของไขมันสู่ผิวหน้าและเก็บกักเอาไขมันไว้ ทำให้น้ำเสียมีไขมันน้อยลงบ้านพักอาศัยแต่ละหลังจะจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียจากครัวของบ้านพักอาศัยโดยน้ำเสียดังกล่าวจะมีน้ำมันและไขมันปนอยู่ส่วนหนึ่งหากไม่กำจัดออกจะทำให้ท่อระบายน้ำอุดตันดังนั้นในบ้านพักอาศัยแต่ละหลังผู้อยู่อาศัยสามารถพิจารณาเลือกใช้ระบบ ทั้งระบบสำเร็จรูปและการสร้างในที่ สำหรับปริมาณของถังดักไขมันที่สามารถรองรับปริมาณน้ำมันและไขมันได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ทางโครงการฯ จะต้องพิจารณาหรือประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยติดตั้งระบบดักไขมัน โดยสามารถเลือกใช้ในรูปแบบของระบบดักไขมันสำเร็จรูปซึ่งมีจำหน่ายโดยทั่วไป เพื่อดักไขมันที่ปนมากับน้ำก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ ต่อไป

สำหรับปริมาณกากไขมันที่ได้จากระบบดักไขมันจะนำไปหมักทำปุ๋ย โดยการผสมกับเศษวัสดุเหลือทิ้งที่มีอยู่ในพื้นที่ เช่น เศษหญ้า กาบมะพร้าว และมูลสัตว์แห้ง ซึ่งมีความเหมาะสมในการแปรรูปเนื่องจากมีปริมาณน้อยและไม่จำเป็นต้องทำความสะอาดกากไขมัน



- ถังเกรอะ เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ในการแยกตะกอนหนัก และกากตะกอนเบา ซึ่งสามารถลดค่าบีโอดีลงได้บางส่วน โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่ไม่ใช้อากาศเป็นตัวย่อยสิ่งสกปรกในน้ำเสีย กระบวนการในถังจะมีทั้งการย่อยสลายทางชีวภาพและการตกตะกอนของของแข็งบางส่วนก่อนที่น้ำเสียส่วนใสผ่านเข้าส่วนบำบัดแบบกรองไร้อากาศ ส่วนกากตะกอนที่ตกตะกอนในถังจะต้องมีการสูบไปกำจัดเป็นประจำ เนื่องจากการสะสมของตะกอนจะก่อให้เกิดแก๊สที่ส่งผลทำให้ตะกอนลอย จะทำให้ระบบไม่สามารถบำบัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ถังบำบัดไร้อากาศ เป็นส่วนที่ทำหน้าที่ในการบำบัดน้ำเสียแบบไร้อากาศ โดยจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้อากาศ ซึ่งถูกเลี้ยงบนสื่อชีวภาพ เพื่อให้จุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้อากาศมีปริมาณมากพอที่จะย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสียให้เป็นพลังงานและก๊าซมีเทน น้ำที่ผ่านการบำบัดจะมี ค่าบีโอดีที่สามารถปล่อยสู่แหล่งรองรับการระบายน้ำได้

ภายหลังบำบัดน้ำเสียจากแปลงจำหน่ายซึ่งติดตั้งประจำแต่ละแปลงแล้ว ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละแปลงจะไหลเข้าสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป ทั้งนี้ รายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่โครงการเลือกใช้ แสดงในภาคผนวกที่ 4 โดยรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียได้รับการรับรองจากวิศวกรสิ่งแวดล้อมและผังระบบบำบัดน้ำเสีย ดังแสดงในรูปที่ 2.8.2-2

#### 6) คุณสมบัติน้ำทิ้งที่ออกจากโครงการ

คุณสมบัติน้ำเสียของโครงการฯ หลังจากผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจะมีค่าความสกปรกออก ( $BOD_{out}$ ) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร เป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564 ซึ่งกำหนดไว้ว่า อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 หลัง แต่ไม่เกิน 100 หลัง ค่าความสกปรกออก ( $BOD_{out}$ ) จะต้องไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร

สำหรับโครงการมีน้ำเสียเกิดขึ้นมีค่าความสกปรก (BOD) ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย 250 มิลลิกรัม/ลิตร เข้าระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละแปลง จากนั้นจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมโดยน้ำทิ้งที่ผ่านกระบวนการบำบัดแล้วจะเหลือค่า BOD ออกจากระบบไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งข้างต้น ก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง และระบายน้ำออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป ทั้งนี้ ทางโครงการได้เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในตารางที่ 2.8.2-2

#### 7) การกำจัดกากตะกอนและไขมัน

- การกำจัดกากตะกอน: เพื่อรักษาประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียทางผู้อยู่อาศัยจะต้องทำการสูบน้ำกากตะกอนจากบ่อเก็บตะกอน โดยประสานกับหน่วยงานราชการ หรือบริษัทเอกชนที่มีทะเบียนอนุญาตในพื้นที่ให้มาดำเนินการสูบน้ำกากตะกอนและนำไปกำจัดต่อไป

- การกำจัดกากไขมัน: อยู่อาศัยจะต้องพิจารณากำจัดกากไขมันออกจากถังดักไขมัน โดยกากไขมันที่แห้งแล้วให้นำใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้สนิทก่อนนำไปทิ้งในถังมูลฝอยแห้งในห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อรอการกำจัดต่อไป ในส่วนของก๊าซมีเทนที่เกิดจากการย่อยสลายสารอินทรีย์โดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจนในสภาวะไร้อากาศ โดยการย่อยสลายสารอินทรีย์จะทำให้เกิดก๊าซมีเทน ( $\text{CH}_4$ ) 60-70% ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ( $\text{CO}_2$ ) 28-38% และก๊าซอื่น ๆ ประมาณ 2% เช่น ไฮโดรเจนซัลไฟด์ ( $\text{H}_2\text{S}$ ) และไนโตรเจน ( $\text{N}_2$ ) เป็นต้น สำหรับก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้นจากส่วนของถังเกรอะ (หรือส่วนแยกกากตะกอน) และถังกรองไร้อากาศ ซึ่งเกิดจากการย่อยสลายของสารอินทรีย์ของแบคทีเรียแบบสภาวะไร้ออกซิเจน จึงทำให้ถังบำบัดดังกล่าวเป็นส่วนที่มีก๊าซมีเทนเกิดขึ้น ทั้งนี้ ปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะปล่อยให้มีการสลายไปตามธรรมชาติ

**8) มาตรการดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการจัดเก็บสถิติ และข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียดและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555**

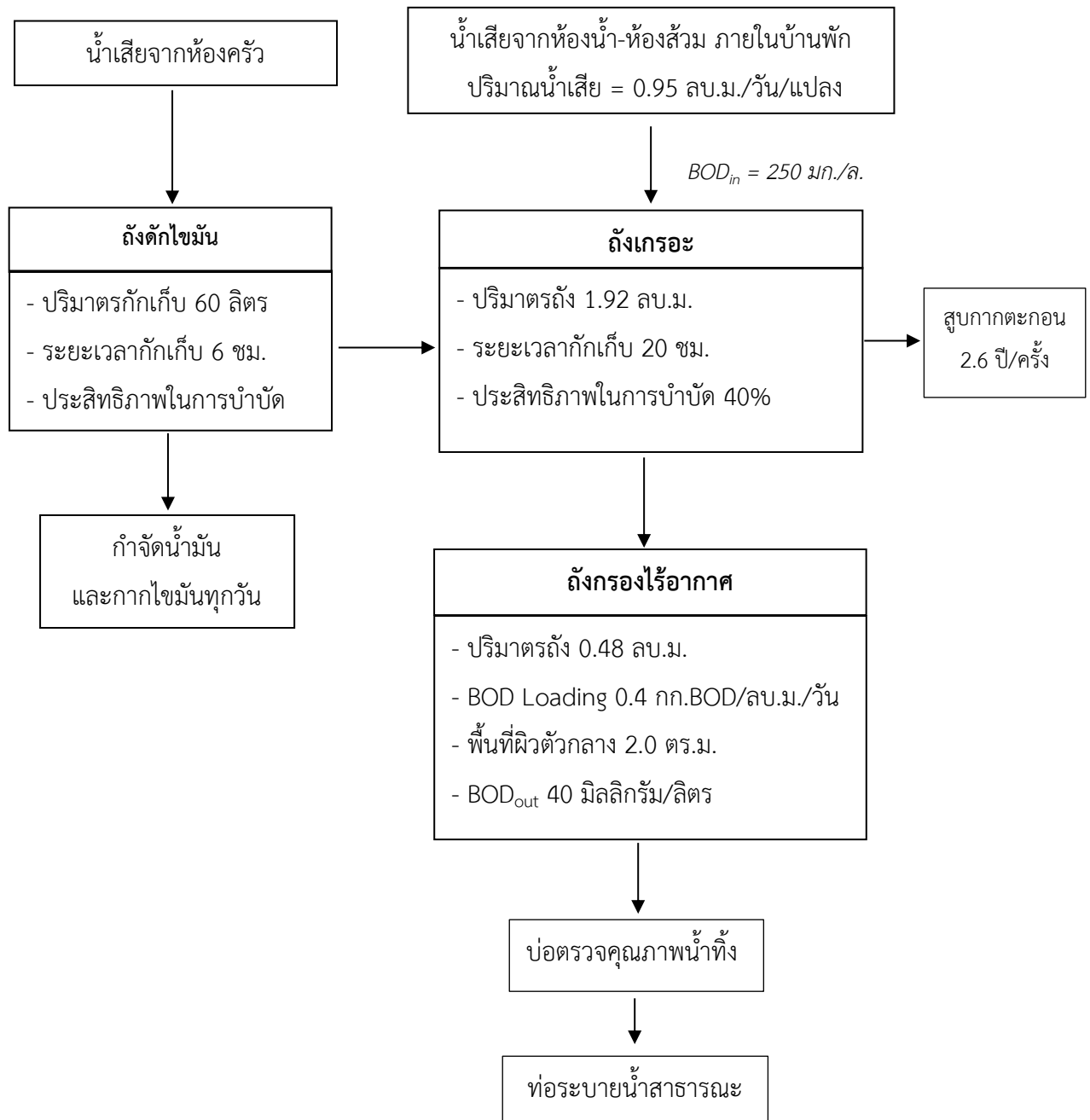
การดำเนินการของโครงการเข้าข่ายตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 ข้อ 16 ให้เจ้าของอาคารหรือโครงการหรือกิจการตามข้อ 15 (1) (ก) (ข) (ค) (ง) (ฉ) และ (ช) เฉพาะทำเทียบเรือประมงเก็บสถิติ และข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต ดังนั้น จะต้องดำเนินการเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียและจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ตต่อไป

ตารางที่ 2.8.2-2 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564 และการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564

กฎหมาย	ความสอดคล้อง
<b>ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่ต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564</b>	
<p><b>ข้อ 2</b> ในประกาศนี้</p> <p>"ที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ที่ดินที่ได้รับการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยให้แบ่งประเภทของที่ดินจัดสรร ออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้</p> <p>ประเภท ก ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่มากกว่า 100 ไร่ และได้รับอนุญาตให้จัดสรรตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม 2539 เป็นต้นไป</p> <p>ประเภท ข ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่ และได้รับอนุญาตให้จัดสรรตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม 2539 เป็นต้นไป</p> <p>ประเภท ค ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10 ถึง 99 แปลง หรือเนื้อที่น้อยกว่า 19 ไร่ และได้รับอนุญาตให้จัดสรรเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปี นับถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>	<p>โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ การดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินประเภท ค</p>
<p><b>ข้อ 5</b> ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับที่ดินจัดสรรประเภทต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>5.1 ที่ดินจัดสรรประเภท ก และ ประเภท ข ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p> <p>5.2 ที่ดินจัดสรรประเภท ค ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปี นับถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>	<p>โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ การดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินประเภท ค</p>
<b>ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564</b>	
<p><b>ข้อ 3</b> ให้แบ่งประเภทของที่ดินจัดสรร ออกเป็น 3 ประเภท คือ</p> <p>ที่ดินจัดสรรประเภท ก มีการแบ่งขนาดที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่</p> <p>ที่ดินจัดสรรประเภท ข มีการแบ่งขนาดที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลงหรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่</p> <p>ที่ดินจัดสรรประเภท ค มีการแบ่งขนาดที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10 ถึง 99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่</p>	<p>โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 32 แปลง เนื้อที่ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ การดำเนินโครงการเข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินประเภท ค</p>

ตารางที่ 2.8.2-2 เปรียบเทียบการดำเนินโครงการที่สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564 และการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564

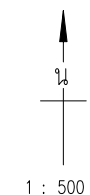
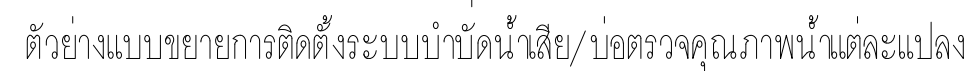
กฎหมาย	ความสอดคล้อง
<p><b>ข้อ 4</b> กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ความเป็นกรดและด่าง (pH)</li> <li>2. บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand)</li> <li>3. ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)</li> <li>4. ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids)</li> <li>5. ซัลไฟด์ (Sulfide)</li> <li>6. ทีเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen)</li> <li>7. น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)</li> </ol>	<p>หลังการพัฒนาโครงการฯ จะดำเนินการตามกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและรายงานต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานท้องถิ่นทราบ</p>



รูปที่ 2.8.2-1 ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย



- หมายเหตุ : การออกแบบระบบเปลี่ยนแปลงได้ตามหลักวิศวกรรม



### 2.8.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

#### 1) ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว ผ่านท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำโสโครก ท่อระบายน้ำจากส่วนห้องครัว และท่อระบายอากาศในแนวดิ่ง ลงสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอน ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียเข้าสู่กระบวนการบำบัดน้ำเสีย เมื่อน้ำเสียทั้งหมดผ่านกระบวนการบำบัดน้ำเสียให้ที่มีค่า BOD ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร ในส่วนของน้ำเสียที่เกิดขึ้นแต่ละแปลงดังกล่าว จะถูกรวบรวมโดยระบบท่อระบายน้ำบริเวณด้านหน้าบ้านพักแต่ละหลัง ก่อนระบายออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ใกล้เคียงต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำของโครงการดำเนินการตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ 3** ให้ยกเลิกความในข้อ 13.7 (1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน”

การออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการ จะพิจารณาจากสภาพภูมิประเทศ ลักษณะความลาดชันของพื้นที่ และแหล่งรองรับน้ำที่อยู่ใกล้เคียง โดยไม่กีดขวางการไหลของน้ำที่มีอยู่เดิม ส่วนระบบการระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อกลมคอนกรีตเสริมเหล็ก การวางระบบระบายน้ำฝนจะวางตามแนวนอนภายในพื้นที่โครงการ การออกแบบระบบระบายน้ำจะอาศัยแรงโน้มถ่วงในการระบายน้ำฝนลงสู่ระบบระบายน้ำที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่โครงการ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถทำได้โดยง่าย นอกจากนี้ ในการออกแบบท่อที่ใช้ในพื้นที่โครงการฯ นั้นจะพิจารณาจากขนาดของพื้นที่รองรับน้ำในแต่ละส่วน โดยออกแบบให้ความลึกของระดับน้ำในท่อระบายน้ำจะต้องไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของท่อหรือคิดเป็นร้อยละ 80 ของอัตราการไหลของน้ำเต็มท่อ โดยขนาดท่อเส้นผ่านศูนย์กลางของท่อระบบไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร หลักเกณฑ์ในการออกแบบระบบระบายน้ำนั้นโครงการได้ออกแบบครอบคลุมการป้องกันปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่โครงการไว้แล้ว โดยจะใช้การคำนวณความแตกต่างของปริมาณน้ำหลาก (Flood) ที่ไหลเข้าพื้นที่โครงการ ระหว่างก่อนและหลังมีโครงการ ซึ่งการที่จะทำให้อัตราการระบายน้ำหลากไม่เปลี่ยนแปลงทำได้โดยการสร้างบ่อเก็บกักน้ำฝน เพื่อหน่วงน้ำไว้ก่อนปล่อยออกไปเมื่อไม่มีฝนตก

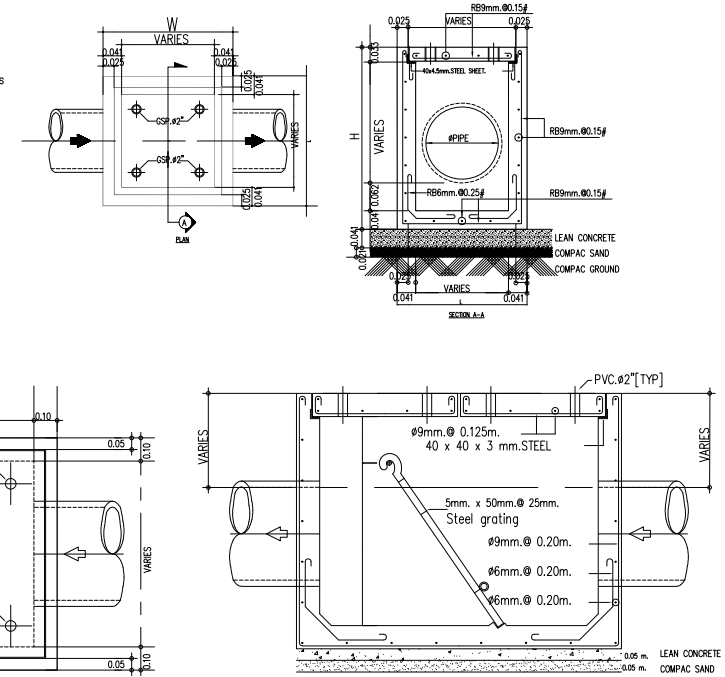
ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการเกิดท่วมขังในพื้นที่โครงการฯ และทางโครงการฯ จะต้องทำตรวจสอบท่อระบายน้ำ กรณีพบว่าภายในท่อระบายน้ำมีสิ่งอุดตันที่เกิดจากการสะสมตัวของดินตะกอนหรือเศษวัสดุอื่นๆ ซึ่งจะไปกีดขวางการระบายน้ำ ให้ดำเนินการขุดลอกดินตะกอนที่ตกค้างภายในท่อระบายน้ำ บ่อพัก ออกโดยปริมาณดินที่ได้จากการขุดลอกสามารถนำไปใช้ในการปลูกต้นไม้ได้ รวมทั้งเมื่อฝนหยุดตกให้ตรวจสอบระบบการระบายน้ำ หากพบว่ามีสิ่งอุดตันให้รีบดำเนินการขุดลอกดินตะกอนที่ตกค้างอยู่ภายในท่อระบายน้ำ และบ่อพักน้ำ เพื่อรักษาประสิทธิภาพการระบายน้ำกรณีฝนตกในอนาคตต่อไป

สำหรับการระบายน้ำของพื้นที่โครงการระบายลงสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการฯ โดยการระบายน้ำฝนจะประกอบด้วยท่อแนวดิ่งระบายน้ำฝนจากชั้นหลังคา และท่อแนวดิ่งระบายน้ำฝนจากระเบียง ทำหน้าที่ระบายน้ำฝนโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงไหลผ่านท่อ PVC ขนาด  $\varnothing$  6.00 นิ้ว จากนั้นจะไหลไปยังท่อ ค.ส.ล. ขนาด  $\varnothing$  60 เซนติเมตร และไหลลงสู่บ่อพักน้ำเป็นระยะๆ เพื่อรวบรวมน้ำฝนจากหลังคา ถนน และทางเดิน ก่อนทำการระบายลงออกสู่โครงการ ทิศทางการไหลจากแหล่งรองรับการระบายน้ำลงสู่ระบบระบายน้ำก่อนจะทำการไหลออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป ดังแสดงผังระบบระบายน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.8.3-1

### 3) ระบบหนองน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการ จะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำ ซึ่งทำหน้าที่หลักในการรวบรวมน้ำฝนและชะลอการไหลของน้ำปริมาณมากเพื่อหลีกเลี่ยงน้ำท่วมขังในพื้นที่โครงการหรือพื้นที่ใกล้เคียง และปล่อยน้ำฝนออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะใกล้เคียงต่อไป ทั้งนี้ ในการออกแบบอัตราการระบายน้ำ ทั้งในช่วงก่อนและหลังพัฒนาโครงการฯ จะออกแบบควบคุมอัตราการระบายโดยใช้ระบบท่อที่วางในพื้นที่ครอบคลุมทั้งโครงการฯ ซึ่งการออกแบบพิจารณาตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ซึ่งจัดทำโดยสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560 และวิศวกรรมที่เกี่ยวข้อง





## 2.8.4 การเก็บรวบรวม และการจัดการมูลฝอย

### 1) ลักษณะของมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการเป็นมูลฝอยชุมชน ประกอบด้วย มูลฝอยย่อยสลายได้ ได้แก่ เศษอาหาร เปลือกผักและผลไม้ จากห้องครัวของแต่ละแปลงพักอาศัย มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ ขวดแก้ว กระป๋อง เศษผ้า ถุงพลาสติก ขวดพลาสติก ซึ่งบางส่วนสามารถคัดแยกออกมาเป็นวัสดุที่มีประโยชน์กลับมาใช้ใหม่ได้อีก และมูลฝอยอันตราย ได้แก่ หลอดฟลูออเรสเซนต์ ถ่านไฟฉาย ขวดยา กระป๋องสีสเปรย์ กระป๋องยาฆ่าแมลง ขวดน้ำยาทำความสะอาดสุขภัณฑ์ ซึ่งขยะประเภทนี้จำเป็นต้องแยกเพื่อนำไปกำจัดอย่างถูกหลักวิชาการ

### 2) ปริมาณมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยของโครงการฯ อ้างอิงตามแนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2560. ระบุว่า : อาคารอยู่อาศัยรวม จัดสรรที่ดิน โรงแรม ให้เตรียมการไว้สำหรับขยะมูลฝอย ไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน โดยคิดผู้อยู่อาศัย 5 คน/แปลง ทำให้ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในแปลงพักอาศัยแต่ละแปลงเท่ากับ 15 ลิตร/วัน โดยสามารถจำแนกได้ ดังแสดงในตารางที่ 2.8.4-1

ตารางที่ 2.8.4-1 อัตราส่วนของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นของโครงการในแต่ละประเภท

ประเภทของมูลฝอย	อัตราส่วนมูลฝอย* (ร้อยละ)	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่น** (กิโลกรัม/ลบ.ม.)	ปริมาตรมูลฝอย (ลบ.ม./วัน)
มูลฝอยย่อยสลายได้	64.98	9.75	300	0.032
มูลฝอยรีไซเคิล	21	3.15	150	0.021
มูลฝอยทั่วไป	14	2.10	150	0.014
มูลฝอยอันตราย	0.02	0.003	150	0.00002
รวม	100	15.00	-	0.067

ที่มา : \*สืบค้นข้อมูลจากการคาดการณ์ปริมาณขยะจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560-2580 โรงงานกำจัดมูลฝอยเทศบาลนครภูเก็ต เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2561

\*\*รายงานการสนับสนุนและเสริมสร้างสมรรถนะให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการขยะมูลฝอย เทศบาลนครภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ปี 2560 ทั้งนี้ ยกเว้นการใช้ค่าความหนาแน่นของมูลฝอยย่อยสลายได้กำหนดให้ใช้ค่า 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร แทนความหนาแน่น 550 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร เพื่อให้ครอบคลุมกรณีที่มีการคัดแยกมูลฝอยไม่ได้พอมูลฝอยทั่วไปปะปนในมูลฝอยย่อยสลายได้

จากตารางที่ 2.8.4-1 สามารถนำมาคำนวณหาปริมาณโดยคิดจากความหนาแน่นของมูลฝอยแต่ละประเภท เพื่อประเมินปริมาณที่พักมูลฝอยรวม (ความหนาแน่นมูลฝอยแต่ละประเภทอ้างอิงจากรายงานฉบับสมบูรณ์การศึกษาเปรียบเทียบความเหมาะสมของวิธีการกำจัดมูลฝอย, กรมควบคุมมลพิษ 2550) โดยความหนาแน่นมูลฝอยย่อยสลายได้เท่ากับ 550 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร, มูลฝอยทั่วไป เท่ากับ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร, มูลฝอยรีไซเคิล เท่ากับ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร และมูลฝอยอันตราย เท่ากับ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

ทั้งนี้ การใช้ความหนาแน่นของมูลฝอยย่อยสลายได้ให้กำหนดให้ใช้ค่า 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร แทนความหนาแน่น 550 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร เพื่อให้ครอบคลุมกรณีที่มีการคัดแยกมูลฝอยไม่ดีพอ มีมูลฝอยทั่วไปปะปนในมูลฝอยย่อยสลายได้ รายละเอียดการคำนวณปริมาณมูลฝอยของโครงการในแต่ละประเภทได้ดังนี้

$$\text{การหาปริมาณขยะ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)} = \frac{\text{ปริมาณขยะ (กิโลกรัม/วัน/แปลง)}}{\text{ความหนาแน่นของขยะ (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)}}$$

1. มูลฝอยย่อยสลายได้ =  $9.75/300$   
= 0.032 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง หรือประมาณ 32.00 ลิตร/วัน/แปลง
2. มูลฝอยรีไซเคิล =  $3.15/150$   
= 0.021 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง หรือประมาณ 21.00 ลิตร/วัน/แปลง
3. มูลฝอยทั่วไป =  $2.10/150$   
= 0.014 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง หรือประมาณ 14.00 ลิตร/วัน/แปลง
4. มูลฝอยอันตราย =  $0.003/150$   
= 0.00002 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง หรือประมาณ 0.02 ลิตร/วัน/แปลง

### 3) ภาชนะรองรับมูลฝอยและการรวบรวมมูลฝอย

โครงการฯ จัดให้มีที่พักมูลฝอย/ถังรองรับมูลฝอยประจำแปลงจำหน่าย โดยจะทำการติดตั้งบริเวณรั้วด้านหน้าแปลง มีขนาด 0.50x0.50x0.50 เมตร เพื่อพักมูลฝอยจากอาคาร ก่อนเอกชนจะทำการเข้ามาเก็บขนมูลฝอยนำไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ ทางโครงการจะทำการประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของแปลงพักอาศัยต้องเป็นผู้รวบรวมมูลฝอยใส่ถุงดำและคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ออกจากมูลฝอยทั่วไป เพื่อความสะดวกในการจัดเก็บมาทิ้งในถังรองรับมูลฝอยที่โครงการกำหนดให้ ดังแสดงผังตำแหน่งที่พักและแบบขยายถังมูลฝอยในรูปที่ 2.8.4-1

#### 4) การเก็บขนมูลฝอยของโครงการ

สำหรับพื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลศรีสุนทร อย่างไรก็ตามเทศบาลตำบลศรีสุนทร ไม่สามารถเข้ามาเก็บขนให้กับโครงการได้ โดยเทศบาลตำบลศรีสุนทร ไม่ขัดข้องที่จะให้โครงการว่าจ้างเอกชนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาเก็บขนได้ โดยโครงการดำเนินการการเก็บขนมูลฝอยโดยการจ้างเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับเทศบาลตำบลศรีสุนทรเป็นผู้เก็บขนมูลฝอยโดยตรงจากบ้านเรือนแต่ละหลัง ตามผังที่พักรวมมูลฝอยประจำแปลง และปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของทางหน่วยงานฯ ที่เก็บขนอย่างเคร่งครัด

#### 5) การจัดการน้ำชะมูลฝอยบริเวณตำแหน่งที่พักรวมมูลฝอยรวม

โครงการได้จัดให้มีระบบระบายน้ำเสียจากที่พักรวมมูลฝอยประจำแปลงเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของแปลงที่พักอาศัยนั้นๆ ก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

## สัญลักษณ์ประกอบแบบ



พื้นที่เก็บมูลฝอยย่อยสลายได้ (ปุ๋ยสีเขียว)  
รองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้น ประมาณ 0.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง



พื้นที่เก็บมูลฝอยรีไซเคิล (ปุ๋ยสีเหลือง)  
รองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้น ประมาณ 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง



พื้นที่ที่พิกมูลฝอย/ถึงรองรับมูลฝอยประจำแปลง



พื้นที่เก็บมูลฝอยแห้งทั่วไป (ปุ๋ยสีน้ำเงิน)  
รองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้น ประมาณ 0.01 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง

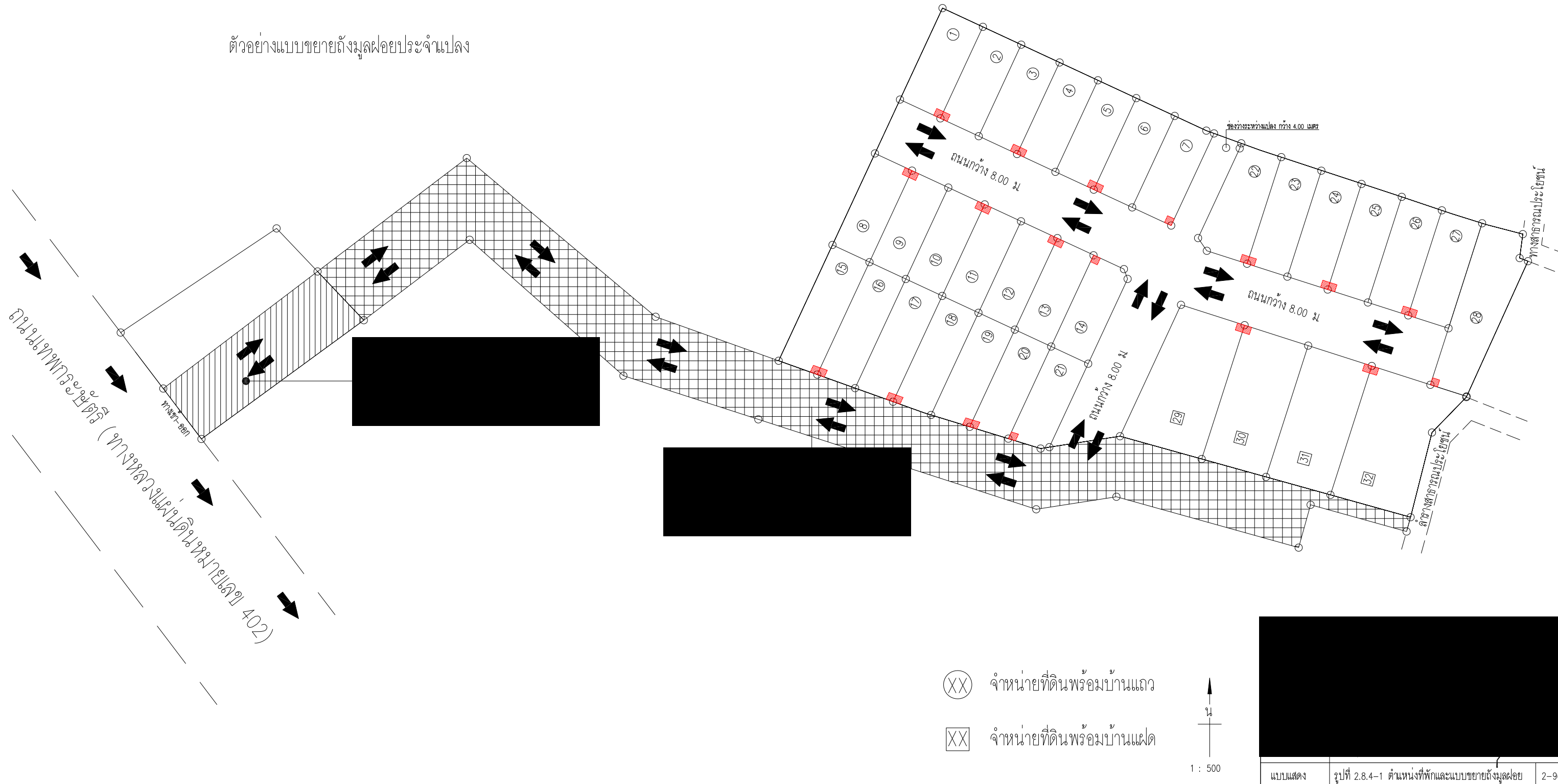


พื้นที่เก็บมูลฝอยอันตรายชุมชน (ปุ๋ยสีส้ม/แดง)  
รองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้น ประมาณ 0.00001 ลูกบาศก์เมตร/วัน/แปลง



เส้นทางเก็บขนมูลฝอยจากแปลงอยู่อาศัยไปยังที่พิกมูลฝอยรวม

ตัวอย่างแบบขยายถึงมูลฝอยประจำแปลง



## 2.8.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

### 1) ระบบไฟฟ้าหลัก

พื้นที่โครงการรับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอกลางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าก่อนจะแจกจ่ายไปยังแปลงพักอาศัยผ่านมิเตอร์ไฟฟ้าที่ติดตั้งประจำในแต่ละแปลง ทั้งนี้ ในการออกแบบระบบไฟฟ้าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อกำหนดของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอกลาง และยึดตามมาตรฐานการติดตั้งงานระบบไฟฟ้าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผังระบบไฟฟ้าและตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า แสดงดังรูปที่ 2.8.5-1

### 2) ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้าภายในอาคารได้มีการออกแบบงานระบบวิศวกรรมไฟฟ้าให้สอดคล้องกับการใช้งาน โดยคำนึงถึงการประหยัดไฟฟ้าและพลังงานเป็นหลัก แต่ยังคงรักษาระดับความสะดวกสบายของผู้ใช้งานให้อยู่ในระดับมาตรฐานได้ เช่น การเลือกใช้หลอดไฟชนิด LED ให้ตรงกับความต้องการแสงสว่างเป็นจุด หรือบริเวณกว้าง มีระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) แผงไฟฟ้าทุกแผงในอาคารจะใช้ชุดตัดตอนชนิดป้องกันไฟรั่ว (Earth Leakage Circuit Breaker) เพื่อความปลอดภัยตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ที่ออกโดยสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (ว.ส.ท.) นอกจากนี้ได้ออกแบบให้มีระบบสายดินเพื่อให้อุปกรณ์ตรวจจับ Ground Fault ทำงานได้แม่นยำและมีเสถียรภาพ และสายต่าง ๆ จะร้อยในท่อหรือรางเพื่อป้องกันความเสียหาย

### 3) การอนุรักษ์พลังงาน

จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนพื้นดินในบ้านพักแต่ละแปลง เพราะนอกจากจะเป็นการสร้างทัศนียภาพที่ดีแล้ว ยังช่วยให้อากาศโดยรอบอาคารถ่ายเทสะดวก และช่วยลดอุณหภูมิตัวอาคารได้ด้วย ออกแบบอาคารโดยใช้วัสดุที่มีความสามารถในการถ่ายเทความร้อนต่ำในส่วนของหลังคา และผนังด้านนอกจะออกแบบให้มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมไม่เกิน 30 และ 10 วัตต์/ตารางเมตร ตามลำดับ โดยจะเลือกใช้วัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อน และให้มีช่องว่างอากาศในผนัง ซึ่งจะช่วยป้องกันความร้อนที่ส่งผ่าน เข้ามาภายในอาคารได้ ส่งผลให้อุณหภูมิภายในอาคารต่ำ จึงเป็นการลดการใช้พลังงานจากระบบปรับอากาศลง การใช้กระจกในอาคาร เพื่อเป็นช่องรับแสงจากธรรมชาติ จะเลือกใช้กระจกที่มีคุณสมบัติ ในการดูดซับพลังงานความร้อนต่ำ และมีการสะท้อนแสงน้อย เพื่อลดความร้อนที่จะเข้ามาในตัวอาคาร การเลือกวัสดุตกแต่งอาคาร เช่น การทาสีตัวอาคารด้วยสีโทนอ่อนเพื่อการสะท้อนแสงที่ดี และทาภายในอาคารเพื่อให้ห้องสว่างมากขึ้น เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้มาตรฐาน และประหยัดพลังงานไฟฟ้า เช่น หลอดประหยัด พลังงาน เลือกใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าแบบประหยัดไฟเบอร์ 5 และเลือกเครื่องปรับอากาศที่มีค่าสัมประสิทธิ์ในการทำงานหรืออัตราส่วนประสิทธิภาพพลังงานสูง และสอดคล้องลักษณะการใช้งานเพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้า



## 2.9 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันอัคคีภัย

### 1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System)

เป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยบริเวณรอบพื้นที่โครงการฯ และพื้นที่สาธารณะที่เชื่อมโยงกับโครงการฯ มีรูปแบบเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) รวมทั้งในการดำเนินการจะจัดให้มีจอทีวีภาพที่ห้องควบคุมบริเวณที่ทำการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยในแปลงที่อยู่อาศัย ได้แก่ บริเวณทางเข้า-ออก จำนวน 2 จุด และติดตั้งริมถนนสายหลักภายในโครงการ จำนวน 3 จุด โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืน

### 2) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการมีการติดตั้งถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ไว้บริเวณภายในบ้านทุกหลัง หลังละ 1 จุด โดยติดตั้งเครื่องดับเพลิงให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับ พื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถนำไปใช้งานได้ สะดวกและอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และเนื่องจากโครงการเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และเพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้ามาพักอาศัยโครงการจึงต้องติดตั้งหัวดับเพลิง (Fire Hydrant) ซึ่งมีระบบในการส่งน้ำได้ทั่วทั้งโครงการ จำนวน 1 จุด การจ่ายน้ำของหัวดับเพลิงจะเชื่อมต่อกับระบบท่อจ่ายน้ำประปาหลักของโครงการ ซึ่งมีลักษณะและขนาดเป็นไปตามมาตรฐานหัวดับเพลิงของการประปาส่วนภูมิภาค และมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

### 3) พื้นที่จุดรวมพล โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล จำนวน 1 จุด มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่สำหรับคนนั่ง 1 คน จะใช้พื้นที่ประมาณ = 0.25 ตารางเมตร/คน

(ที่มา: สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงาน = 162 คน

ดังนั้น พื้นที่ที่ต้องการ =  $162 \times 0.25$

= 40.50 ตารางเมตร

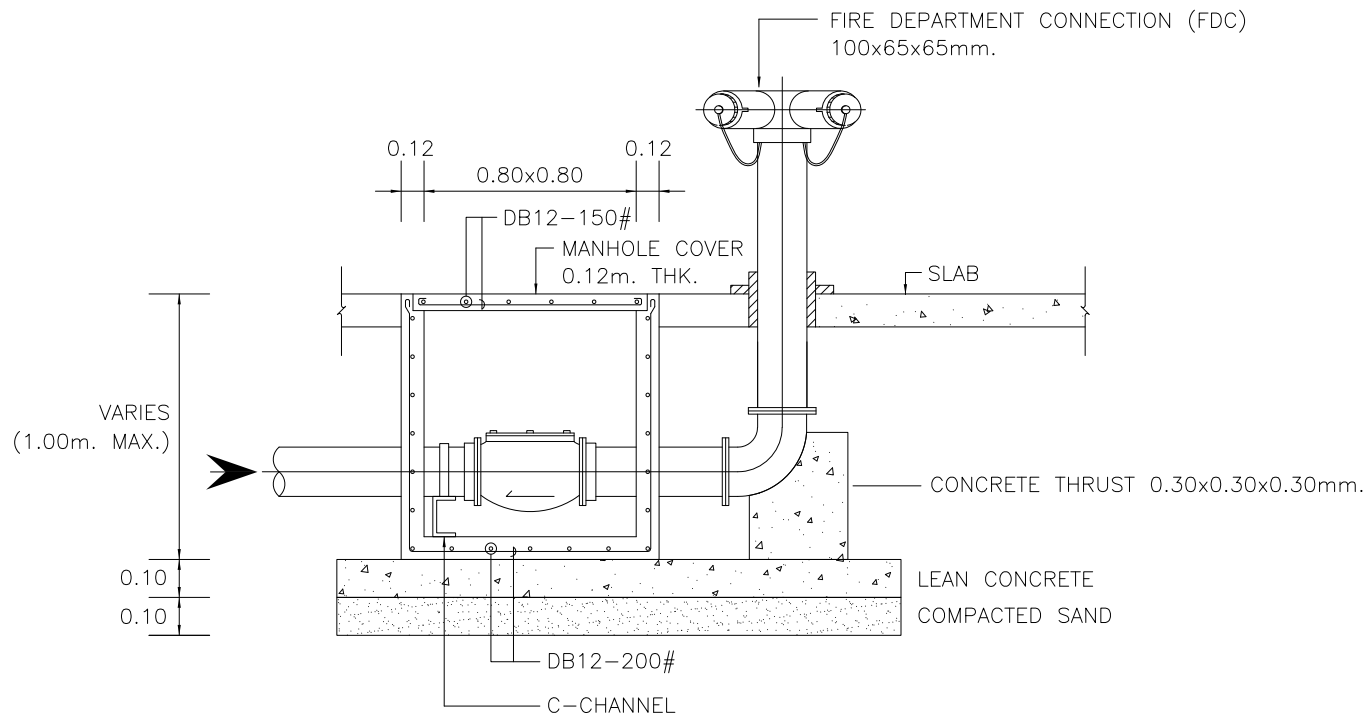
โครงการฯ จัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล ตั้งอยู่บริเวณถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด พื้นที่ ประมาณ 42.00 ตารางเมตร คิดเป็น 0.26 ตารางเมตร/คน ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพลก่อนอพยพออกสู่ภายนอก โดยไม่กีดขวางการเข้ามาช่วยดับเพลิงของรถดับเพลิงและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการมีลักษณะเล็กและมีทางเข้า-ออกโครงการเพียงเส้นทางเดียว ดังนั้น เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการฯ การอพยพผู้ใช้บริการออกจากพื้นที่ มายังบริเวณทางการะจำยอมด้านหน้าโครงการฯ เพื่อออกสู่พื้นที่ปลอดภัยอีกครั้งหลังจากตรวจนับจำนวนคนภายในอาคารเรียบร้อยแล้ว ฉะนั้นการนำผู้คนออกจากพื้นที่อันตรายจึงเป็นวิธีที่ดีที่สุด ทางโครงการจึงออกแบบให้มีจุดรวมพลไว้



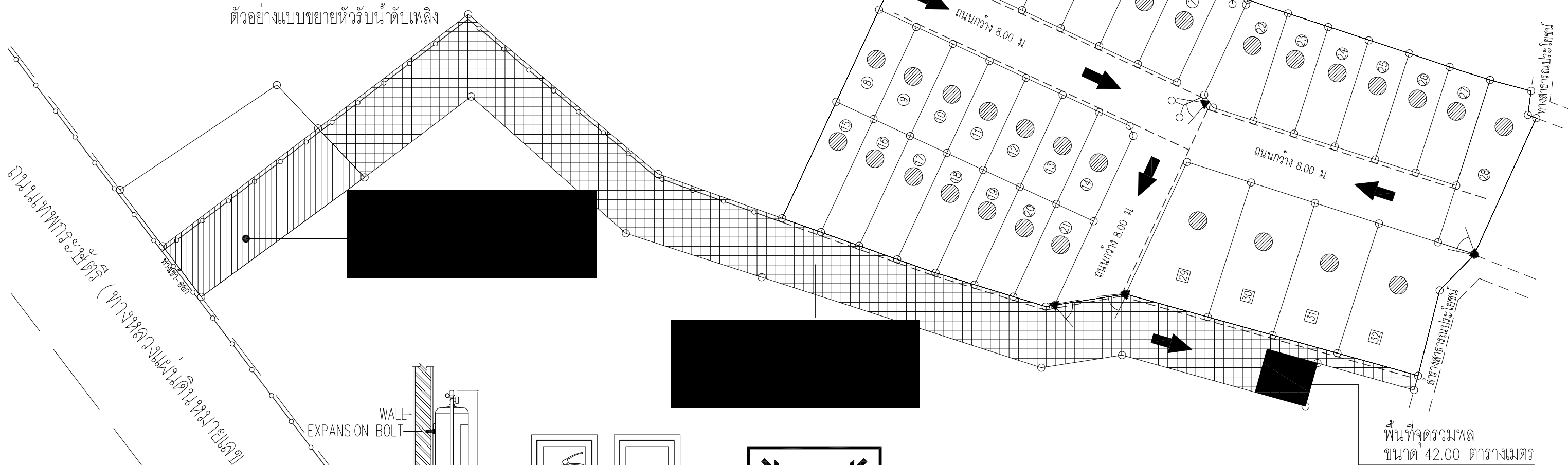
ภายนอกพื้นที่โครงการ สำหรับผังระบบรักษาความปลอดภัย และตำแหน่งจุดรวมพลภายในโครงการ แสดงในรูปที่ 2.9-1

#### 4) แผนการอพยพหนีไฟ

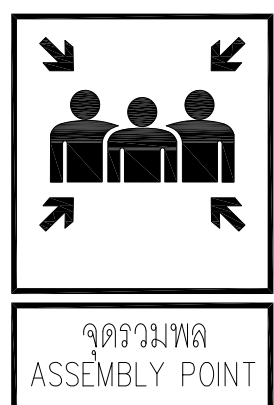
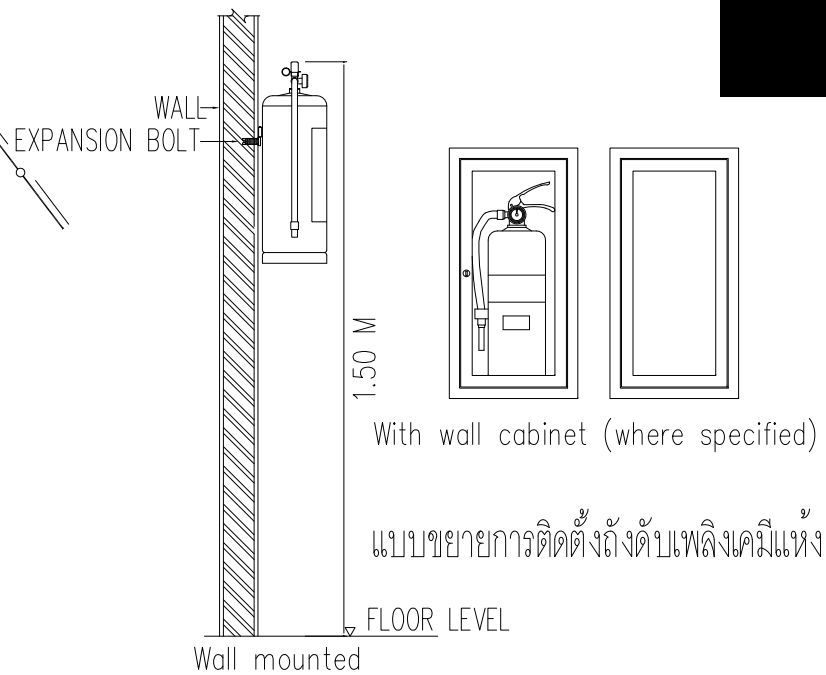
ผู้พักอาศัยและพนักงานจะต้องอพยพออกจากอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้โดยผู้อพยพจะต้องเดินทางออกจากอาคารโดยเร็วที่สุดตามเส้นทางที่มีป้ายแจ้งไว้สำหรับทางหนีไฟ และลงมายังพื้นที่จุดรวมพลภายในโครงการฯ สามารถรองรับผู้อพยพได้ทั้งหมด และเพียงพอต่อจำนวนผู้อพยพภายในโครงการและยังเป็นพื้นที่ที่ปลอดภัย ทั้งนี้ ทางโครงการฯ ยังกำหนดให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยทำหน้าที่อำนวยความสะดวกในการกันพื้นที่และให้สัญญาณจราจรในบริเวณดังกล่าวร่วมกับเจ้าหน้าที่ตำรวจในพื้นที่



ตัวอย่างแบบขยายหัวรับน้ำดับเพลิง



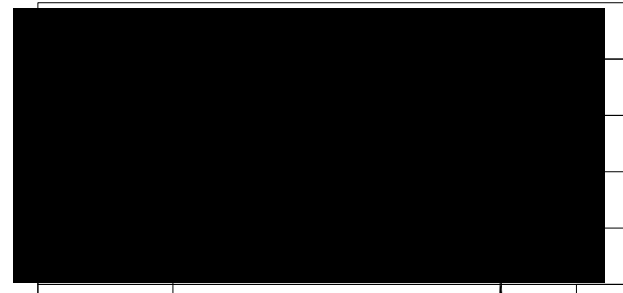
ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402)



พื้นที่จุดรวมพล  
ขนาด 42.00 ตารางเมตร

XX จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถว  
XX จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแฝด

1 : 500



## 2.10 ระบบถนน การจราจรและที่จอดรถ

จากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย กำหนดไว้ว่า

**ข้อ 16** ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

(1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือ เนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือ เนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

(3) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

(4) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป หรือ มากกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร และมีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารบนทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นชนิดเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

**ข้อ 17** ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 16 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

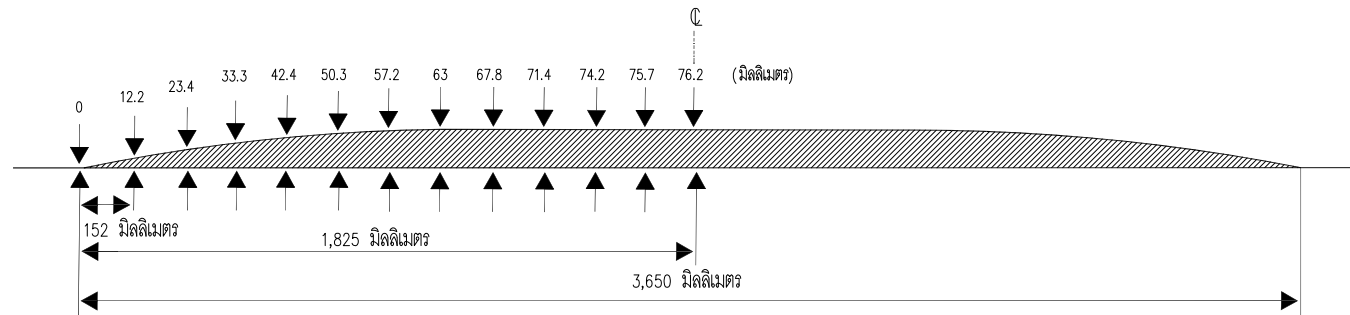
สำหรับถนนที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ กำหนดให้มีความกว้างเขตทางเป็นสัดส่วนกับที่ดินแปลงย่อยรายละเอียดดังนี้

ถนนการจ่ายอม ถนนสายหลักใช้เป็นทางเข้า-ออก เป็นรูปแบบถนนคอนกรีตเสริมเหล็กทางเข้า-ออก กว้าง ประมาณ 8.00 เมตร ผิวจราจร กว้าง 6.00 เมตร ไหล่ทางกว้าง ข้างละ 1.00 เมตร 2 ด้าน

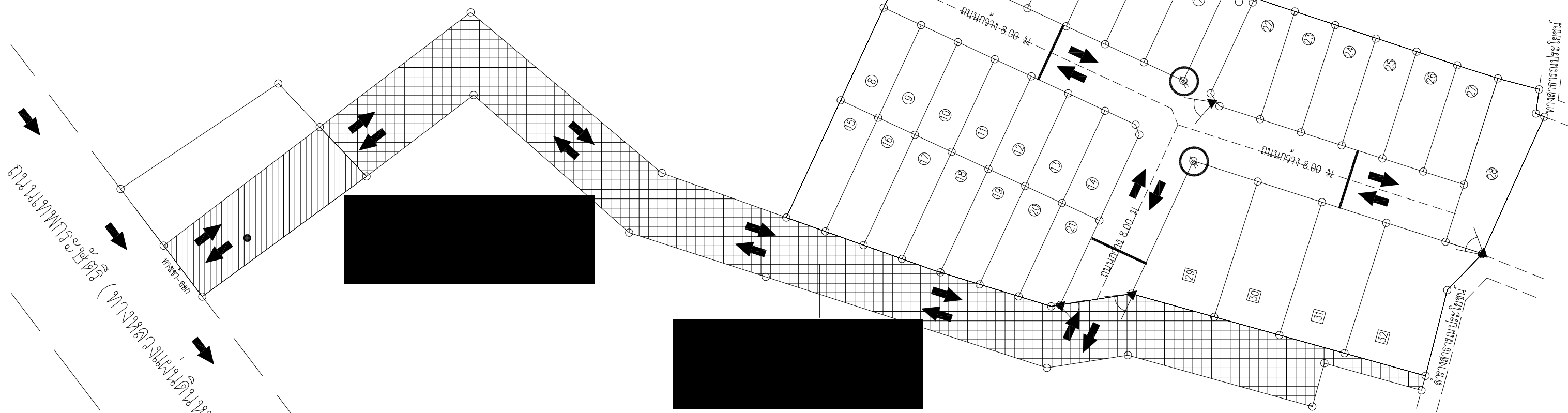
ถนนภายในโครงการ ถนนสายหลักใช้เป็นทางเข้า-ออก เป็นรูปแบบถนนคอนกรีตเสริมเหล็กทางเข้า-ออก กว้าง ประมาณ 8.00 เมตร ผิวจราจร กว้าง 6.00 เมตร ไหล่ทางกว้าง ข้างละ 1.00 เมตร 2 ด้าน

### การจราจรภายในโครงการ

ระบบการจราจรภายในโครงการเป็นแบบ 2 ทิศทาง (Two-Way) และจัดให้มีการติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรในจุดที่เป็นทางเลี้ยว ป้ายบอกทิศทาง ป้ายกำหนดความเร็ว ไฟส่องสว่าง รวมทั้งสัญลักษณ์จราจรอย่างอื่น เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยสำหรับผู้เข้ามาพักอาศัย สำหรับปริมาณการจราจรที่จะเกิดขึ้นเมื่อเปิดดำเนินการ คำนวณจากบ้านพักอาศัยทุกแปลง สามารถจอดรถยนต์จำนวน 1 คัน/แปลง และรถจักรยานยนต์จำนวน 1 คัน/แปลง ดังนั้น ปริมาณการจราจรที่เกิดขึ้น ประมาณ 64 คัน/วัน ทั้งนี้ แผนผังระบบจราจรของโครงการฯ และทิศทางการจราจร แสดงในรูปที่ 2.10-1 และแบบขยายรูปตัดถนนโครงการ แสดงในรูปที่ 2.10-2

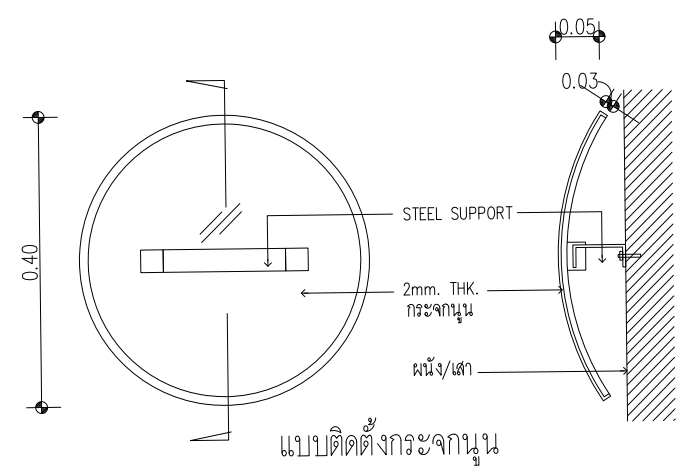


รูปตัดและขนาดของเนินชะลอความเร็วแบบโค้งพาราโบลาแบบ Watts profile hump (ประยุกต์จาก Ewing 1999)



สัญลักษณ์ประกอบแบบ

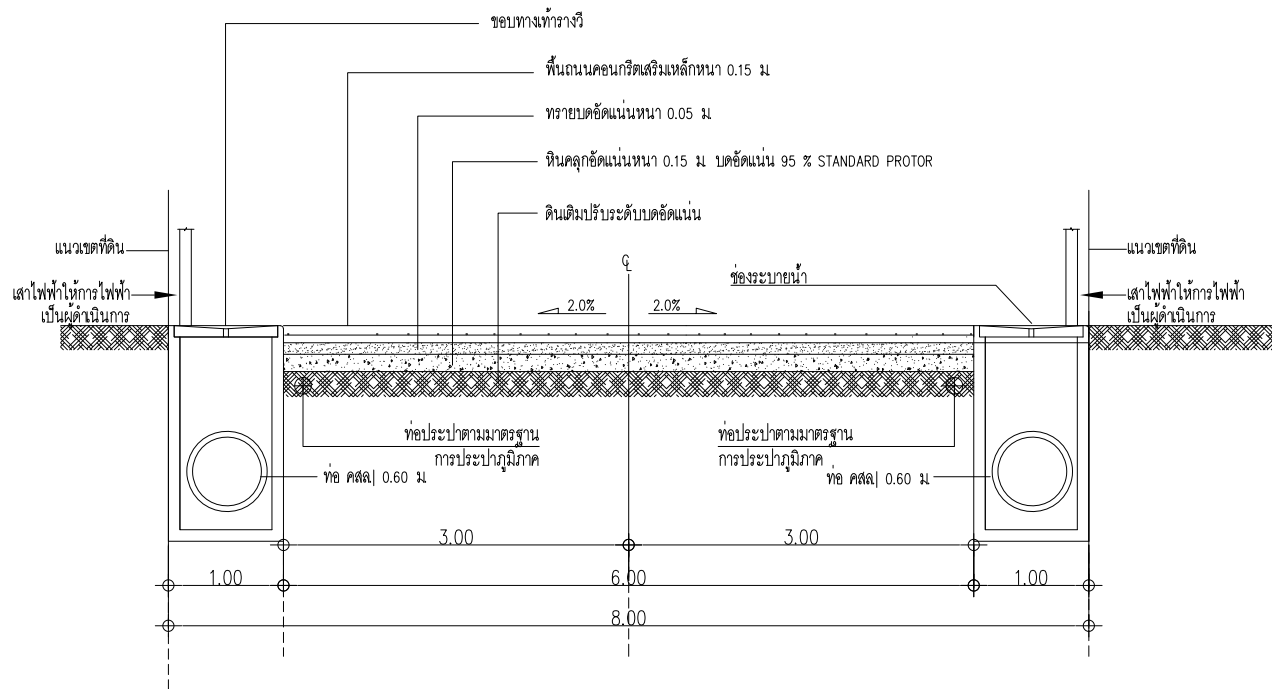
- ทิศทางการจราจร
- ระบบกล้อง CCTV
- เนินชะลอความเร็ว
- กระຈกนຸນ
- เส้นแบ่งเขตจราจร



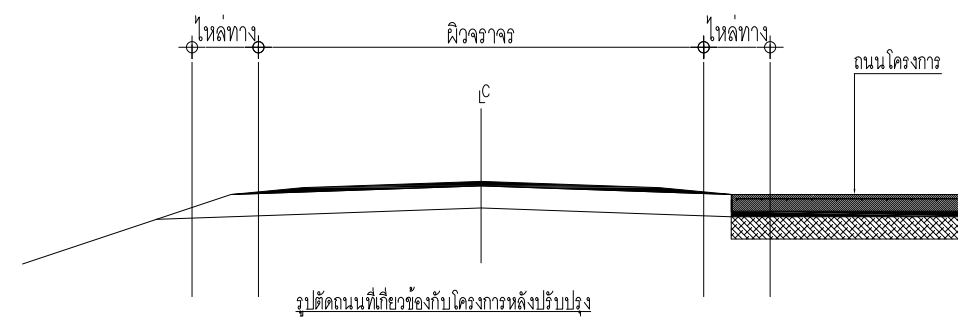
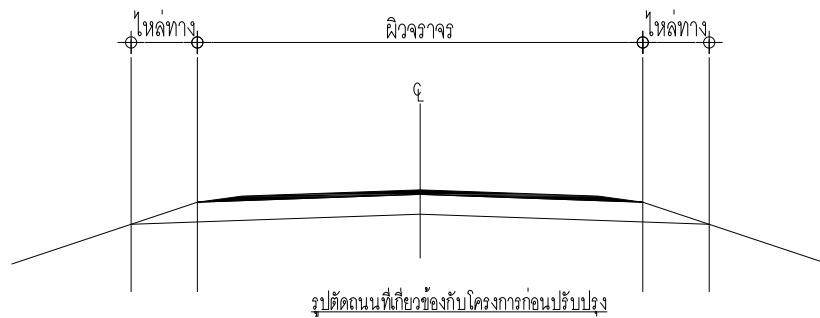
- จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถว
- จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแฝด

1 : 500





รูปตัดถนนโครงการ กว้าง 8.00 ม.



แบบแสดง	รูปที่ 2.10-2 แบบขยายรูปตัดถนนโครงการ	2-105

## 2.11 พื้นที่สีเขียว

การดำเนินโครงการเข้าข่ายตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2544 มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 8 ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ลงวันที่ 25 มกราคม พ.ศ. 2544

ข้อ 8 โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

8.1 ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 20 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่

8.2 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 40 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่ ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(1) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(2) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

(3) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาสวนภูมิภาค หรือการประปาสวนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้

สำหรับโครงการดำเนินการจัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลตำบลศรีสุนทร มีจำนวนแปลงย่อย 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่าย ประมาณ 1-3-62.63 ไร่ ซึ่งสอดคล้องกับ ข้อ 8 8.1 โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 32 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 2 ไร่ และไม่ใช้โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ ดังนั้น การดำเนินโครงการไม่ต้องกันพื้นที่ไว้สำหรับทำสาธารณูปโภคประเภทสวน

## 2.12 แผนงานการก่อสร้างช่วงก่อสร้าง

### 2.12.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

โครงการมีกำหนดการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเวลา ประมาณ 12 เดือน จะเริ่มก่อสร้างนับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานท้องถิ่น

#### 1) การเตรียมสถานที่ก่อสร้าง

การเตรียมสถานที่ก่อสร้างเป็นการจัดการพื้นที่บริเวณก่อสร้างเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหของงานก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นการเตรียมงานก่อสร้างเป็นกระบวนการที่ต้องทำทั้งภายในและภายนอกบริเวณสถานที่ก่อสร้าง ทั้งนี้ ก่อนการก่อสร้างจะเริ่มขึ้นผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องการกำหนดจัดผังบริเวณเขตก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบก่อสร้างหมวดหลักเขตและโฉนดที่ดินต้องมีครบถ้วนเมื่อรู้ตำแหน่งที่จะก่อสร้างเรียบร้อยแล้วจึงเริ่มก่อสร้างรั้วและติดตั้งป้ายเพื่อแสดงเขตการก่อสร้างจากนั้นวางตำแหน่งการจัดการภายในโครงการก่อสร้างให้เป็นระบบเพื่อให้ง่ายแก่การก่อสร้างและติดต่อกันต่างๆ

อีกทั้งผู้รับเหมาต้องติดป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและสามารถเห็นได้ โดยง่ายตลอดเวลาที่ก่อสร้างโดยแสดงข้อความดังต่อไปนี้

การก่อสร้างอาคารอาคารชนิด.....  
จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....  
ใบอนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....  
กำหนดแล้วเสร็จในวันที่.....  
เจ้าของอาคาร.....  
ผู้ดำเนินการ.....  
ผู้ควบคุมงาน.....เลขทะเบียน ก.ว.....  
ผู้ควบคุมงาน.....เลขทะเบียน ก.ส.....

#### 2) งานก่อสร้าง

2.1) งานโครงสร้าง สำหรับงานโครงสร้างจะเริ่มเมื่อทำการวางระบบสาธารณูปโภคบางส่วนของการโครงการเรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะเริ่มจากการวางผังและการทำฐานรากโดยอาศัยข้อมูลการออกแบบฐานรากจากการเจาะชั้นดินจากวิศวกรผู้ชำนาญการ หลังจากนั้นจะเป็นการเริ่มงานเสา คานและพื้น

2.2) งานสถาปัตยกรรม เมื่อเสร็จสิ้นงานฐานรากแล้ว จะเริ่มทำการก่อสร้างตัวอาคารเกี่ยวกับงานผนังภายใน งานผนังภายนอก งานพื้น งานติดตั้งประตูและหน้าต่าง และงานติดตั้งสุขภัณฑ์ซึ่งในการก่อสร้างโครงการนี้ จะเน้นการใช้วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปที่มีการตรวจสอบความแข็งแรงแล้ว ทำให้การก่อสร้างสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ ไม่ยุ่งยาก และที่สำคัญสามารถควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างได้



อย่างดีเหมาะสมกับสภาพการใช้งาน และเน้นที่การช่วยประหยัดพลังงาน เช่น การเลือกใช้ประตูและหน้าต่างที่เป็นกระจกที่ช่วยกรองแสงยูวี ไม่สะสมความร้อน และไม่สะท้อนแสงที่ก่อความรบกวนให้บ้านข้างเคียง

**2.3) งานติดตั้งระบบสาธารณูปโภค** ได้แก่ งานระบบถนน งานระบบไฟฟ้า งานประปา ระบบดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล ระบบระบายน้ำ ซึ่งจะดำเนินการเพื่อเตรียมพร้อมด้านสาธารณูปโภคก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคาร และรายละเอียดในส่วนอื่นๆ

**2.4) งานตกแต่งและงานปรับปรุงภูมิทัศน์** จะเน้นไปที่การจัดสวนและภูมิทัศน์เป็นหลัก รวมทั้งการดูแลเก็บงานและทดสอบระบบต่างๆ ก่อนที่ผู้รับเหมาจะส่งมอบงานให้กับโครงการต่อไป

### 3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เข้าข่ายเป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นอาคารบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และเป็นอาคารบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 25.59 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 95.74 ตารางเมตร มีความสูงที่สุด ประมาณ 10.57 เมตร และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่ว่างแปลงที่เล็กที่สุด 85.55 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างแปลงที่ใหญ่ที่สุด 122.11 ตารางเมตร มีความสูงที่สุด ประมาณ 7.16 เมตร

### ตารางที่ 2.12.1-1 การเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
<b>หมวด 1 การก่อสร้างอาคาร</b>	
<b>ข้อ 3</b> ในการก่อสร้างอาคาร ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้ดำเนินการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขแห่งการอนุญาต และต้องมีผู้ควบคุมงานตามที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตอยู่ ณ ที่ทำการก่อสร้าง ถ้าผู้ควบคุมงานไม่อยู่ ต้องตั้งตัวแทนไว้ ทั้งนี้ ไม่ทำให้ผู้ควบคุมงานหลุดพ้นความรับผิดชอบ การสอบถามข้อเท็จจริงหรือคำสั่งของนายช่างหรือนายตรวจที่ได้สอบถามหรือ สั่งแก่ผู้ควบคุมงานหรือตัวแทน นั้น ให้ถือว่าได้สอบถามหรือสั่งแก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้ดำเนินการแล้ว	ในช่วงก่อสร้างอาคาร ทางโครงการจะจัดให้มีสถาปนิกที่เป็นผู้คุมงานคอยดูแลงานก่อสร้างตลอดช่วงระยะเวลาก่อสร้าง ทั้งนี้ หากสถาปนิกที่เป็นผู้ควบคุมงานไม่อยู่จะให้ตั้งตัวแทนไว้
<b>ข้อ 4</b> ในการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยสูงเกินสองชั้น ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะหรืออาคาร พิเศษ ก่อนเริ่มลงมือก่อสร้าง ผู้ดำเนินการต้องติดป้ายขนาดกว้าง ไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ใน	อาคารโครงการมีทั้งอาคารชั้นเดียวและอาคาร 2 ชั้น ระดับความสูงของอาคาร ประมาณ 5.97-10.57 เมตร ในช่วงก่อสร้างอาคาร ทางโครงการจะทำการติดป้ายขนาดกว้างไม่

กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
<p>บริเวณ ที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและสามารถเห็นได้ โดยง่ายตลอดเวลาที่ก่อสร้าง โดยแสดงข้อความดังต่อไปนี้</p> <p>การก่อสร้างอาคารอาคารชนิด.....</p> <p>จำนวน.....</p> <p>เพื่อใช้เป็น.....</p> <p>ใบอนุญาตเลขที่.....</p> <p>ลงวันที่.....</p> <p>กำหนดแล้วเสร็จในวันที่.....</p> <p>เจ้าของอาคาร.....</p> <p>ผู้ดำเนินการ.....</p> <p>ผู้ควบคุมงาน.....</p> <p>เลขทะเบียน ก.ว.....</p> <p>ผู้ควบคุมงาน.....</p> <p>เลขทะเบียน ก.ส.....</p>	<p>น้อยกว่า 0.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ในบริเวณ ทางเข้า-ออกโครงการ ติดกับถนนเทพกระษัตรี</p>
<p><b>ข้อ 10</b> ในการก่อสร้างอาคารที่มีขนาดความสูงตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไปที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอก ถึงที่ สาธารณะ หรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่า กึ่งหนึ่งของความสูงของอาคารนั้น ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือ ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ปิดกั้นตามแนวเขตที่ติดต่อกับที่สาธารณะหรือที่ดินต่าง เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง และมีสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นที่ อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ด้วย</p>	<p>อาคารโครงการมีทั้งอาคารชั้นเดียวและอาคาร 2 ชั้น ระดับ ความสูงของอาคาร ประมาณ 5.97-10.57 เมตร ซึ่งเกิน 10.00 เมตร ทั้งนี้ ในช่วงก่อสร้างอาคาร ทางโครงการจัดให้ มีรั้วชั่วคราวสูง ประมาณ 2.00 เมตร ปิดกั้นตามแนวเขตที่ พื้นที่โครงการ</p>

ที่มา : กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.12.2 รายละเอียดคนงานก่อสร้าง

ในการดำเนินการเป็นจัดสรรที่ดิน มีแผนที่จะใช้คนงานก่อสร้าง ประมาณ 30 คน พักนอกโครงการ โดยอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับเหมา สำหรับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและระบบสาธารณสุขภายในโครงการในช่วงก่อสร้างมีรายละเอียดดังนี้

### 1) ห้องน้ำ-ห้องส้วม

ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับคนงานก่อสร้าง โดยโครงการต้องจัดให้มีห้องส้วมอย่างน้อย 4 ห้อง (1 ห้องส้วม/คนงาน 15 คน) แต่ละห้องมีพื้นที่ 1.20x1.20 เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดให้มีห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะและเพียงพอกับจำนวนคนงานก่อสร้าง คือ ให้มีห้องส้วมในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อ 25 คน โดยมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร รวมทั้งจัดให้มีระบบส่องสว่างอย่างเพียงพอ

### 2) การใช้น้ำสำหรับพื้นที่ก่อสร้าง

#### 2.1) การใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคของคนงาน

การใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคของคนงานก่อสร้าง (บริเวณพื้นที่โครงการ) มีอัตราการใช้น้ำสำหรับคนงานที่พักนอกพื้นที่โครงการเท่ากับ 35 ลิตร/คน/วัน และมีคนงาน 30 คน ดังนั้น จะมีการใช้น้ำ ประมาณ 1,050 ลิตร/วัน หรือประมาณ 1.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2.2) การใช้น้ำเพื่อการก่อสร้าง

กิจกรรมการใช้น้ำเพื่อการก่อสร้างของโครงการ เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต การทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ การฉีดพรมพื้นที่ เป็นต้น ซึ่งคาดการณ์จะใช้น้ำ ประมาณ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้สำหรับคนงานและการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับแหล่งน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างและอุปโภคทั่วไปของคนงานในระหว่างการก่อสร้าง จะใช้น้ำประปาเป็นน้ำใช้หลัก ส่วนน้ำใช้สำรองจะซื้อน้ำจากรถน้ำของเอกชน และน้ำดื่มจะจัดให้มีน้ำดื่มแบบถังในจำนวนที่เพียงพอกับจำนวนคนงาน

ตารางที่ 2.12.2-1 แสดงการอ้างอิงปริมาณน้ำใช้ที่เกี่ยวข้องของคณงานก่อสร้าง

การใช้งาน	ประเภท	เอกสารอ้างอิง Architectural Equipment Handbook	
		ปริมาณน้ำ (ลิตร/คน/วัน)	อัตราส่วน (%)
ครัว	หุงต้ม	20	12.50
	ล้างจาน		
ห้องน้ำ	โถส้วม	15	21.90
	โถปัสสาวะ	20	
ล้างหน้า	อ่างล้างหน้า	20	12.50
ทำความสะอาด	สำหรับทำความสะอาด	10	6.20
ฝักบัวอาบน้ำ	สำหรับอาบน้ำ	50	31.30
ซักล้าง	ซักเสื้อผ้า	15	9.40
อื่น ๆ	-	10	6.20
รวม		160	100

ที่มา: สุรินทร์ เศรษฐมนิต. วิศวกรรมงานท่อภายในอาคาร การออกแบบติดตั้งและการบำรุงรักษาศูนย์การพิมพ์ดวงกลม. กรุงเทพฯ 2529.

### 3) การบำบัดน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

**3.1) น้ำเสียจากการก่อสร้าง** คาดว่าจะมีปริมาณไม่มากนัก เนื่องจากน้ำใช้ในกิจกรรมก่อสร้างส่วนใหญ่จะใช้เป็นส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์ เช่น น้ำที่ใช้ในการผสมคอนกรีต เป็นต้น ส่วนที่เหลือเป็นน้ำจากการชำระล้างอุปกรณ์ก่อสร้าง คาดว่ามีปริมาณไม่มากนัก และสามารถปล่อยให้ระเหยหรือซึมลงดิน หรือนำไปฉีดพรมพื้นที่และถนนชั่วคราวเพื่อลดฝุ่นละออง เป็นต้น

**3.2) น้ำเสียจากคณงานก่อสร้าง** คาดว่าจะมี ประมาณ 1.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากส้วมที่เกิดขึ้นทำการบำบัดด้วยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบถังเกราะกรองเติม-อากาศ ปริมาตร 1.0 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นบ่อแยกกากของเสียออกจากของน้ำเสียก่อนที่จะเก็บไว้ในบ่อเก็บน้ำชั่วคราว โดยบ่อเก็บน้ำทั้งชั่วคราวมี ปริมาตร 2 ลูกบาศก์เมตร สามารถกักเก็บน้ำหลังการบำบัดชั่วคราวได้ประมาณ 2 วัน เพื่อปล่อยให้ซึมผ่านลงดินต่อไป ในส่วนของการจัดการตะกอนในบ่อเก็บน้ำชั่วคราวจะพิจารณาจากพื้นที่ก่อสร้างจริง ซึ่งปริมาตรของบ่อและความถี่ในการขุดลอกเป็นไปตามความเห็นของวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง

#### 4) การระบายน้ำฝน

เมื่อโครงการเริ่มปรับพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง จะต้องขุดคูรอบพื้นที่ก่อสร้างภายในกำแพงชั่วคราว โดยคูมีขนาดลึก ประมาณ 0.60 เมตร เพื่อใช้ประโยชน์เป็นคูระบายน้ำชั่วคราวซึ่งรวบรวมน้ำฝนที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ก่อสร้าง โดยน้ำฝนจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักตะกอนดิน และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการฯ ส่วนที่เหลือจะนำไปใช้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง เช่น รดพรมพื้นที่ หรือล้างล้อรถบรรทุก อย่างไรก็ตาม โครงการฯ จะต้องควบคุมดูแลป้องกันไม่ให้ตะกอนดินไหลลงสู่แหล่งน้ำใกล้เคียง โดยการสร้างบ่อดักตะกอนดินอีกชั้นก่อนจะปล่อยน้ำออกนอกโครงการฯ และมีมาตรการในการดูแลการทำความสะอาดและการขุดลอกตะกอนอยู่บ่อยครั้ง

#### 5) ระบบไฟฟ้า

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ดำเนินการขอใช้ไฟฟ้าผ่านมิเตอร์ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอดงหลวง ซึ่งเป็นผู้ให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อใช้ในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ของพนักงานและคนงานก่อสร้าง

6) การจัดการมูลฝอย มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการฯ ในช่วงการก่อสร้างมาจาก 2 แหล่ง ดังนี้

6.1) เศษวัสดุก่อสร้างต่างๆ มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างส่วนใหญ่จะเป็นประเภทเศษหิน เศษปูน เศษไม้ และเศษวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมูลฝอยเหล่านี้มีอัตราการเกิดต่อวันไม่มากนัก มูลฝอยบางส่วนจะถูกนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ไม้แบบ ส่วนมูลฝอยที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ผู้รับเหมาจะนำไปปรับถมพื้นที่ โดยเศษวัสดุจากการก่อสร้างจะถูกนำมากองรวมกันไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และจำหน่ายให้แก่ผู้รับซื้อเพื่อนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ต่อไป

6.2) มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการอุปโภคบริโภคของคนงานก่อสร้าง เป็นปริมาณที่เกิดจากคนงานก่อสร้างจำนวน 30 คน คำนวณปริมาณมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน รวมปริมาณมูลฝอย เท่ากับ 90 ลิตร/วัน สำหรับปริมาณมูลฝอยแยกแต่ละประเภท มีสัดส่วนดังตารางที่ 2.12.2-2

ตารางที่ 2.12.2-2 อัตราการเกิดมูลฝอยแยกประเภทช่วงก่อสร้าง ในพื้นที่ก่อสร้าง

ประเภทมูลฝอย	อัตราส่วนการเกิดมูลฝอย (%)	ปริมาณมูลฝอย (ลิตร/วัน)	กำหนดที่พิกมูลฝอยรวม
1.มูลฝอยย่อยสลายได้	64.98	58.48	ถังรองรับมูลฝอย 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง
2.มูลฝอยทั่วไป	21	18.90	ถังรองรับมูลฝอย 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง
3.มูลฝอยรีไซเคิล	14	12.60	ถังรองรับมูลฝอย 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง
4.มูลฝอยอันตราย	0.02	0.02	ถังรองรับมูลฝอย 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง
รวม	100	90	-

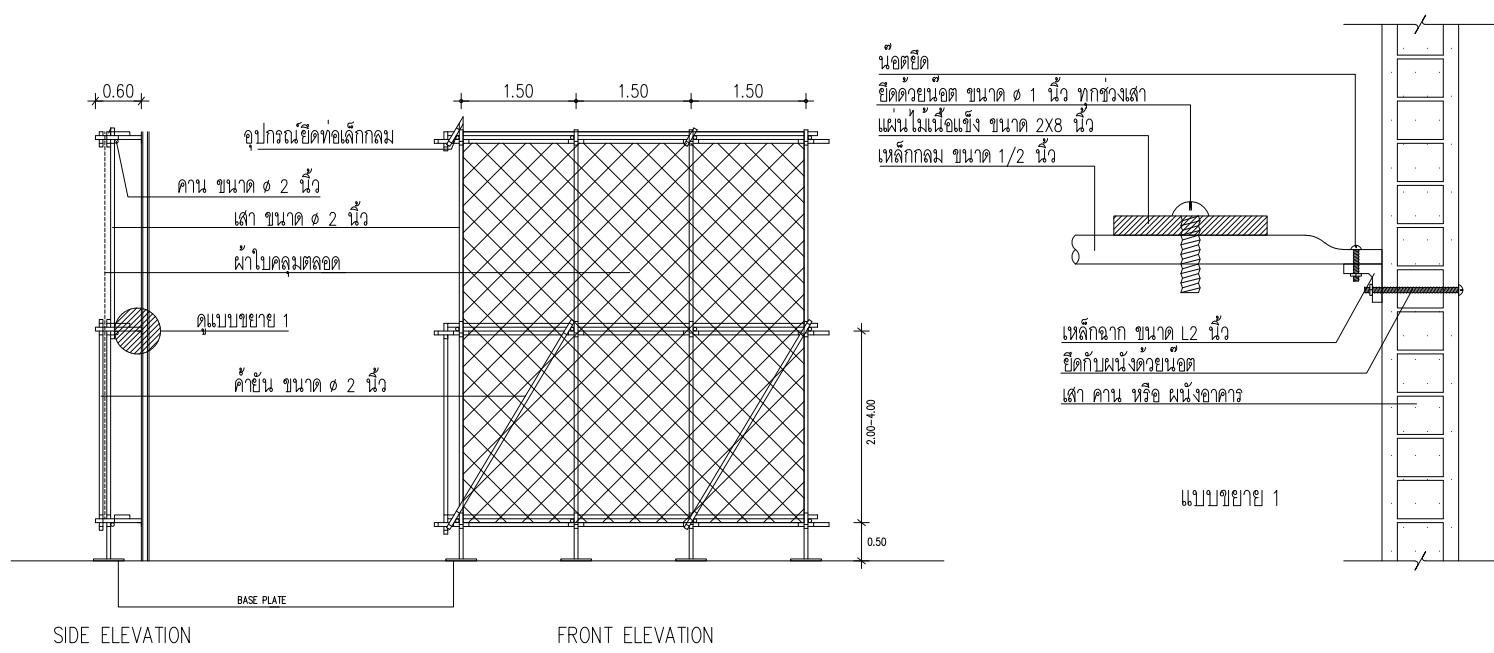
จากรายละเอียดข้างต้นมูลฝอยในส่วนนี้ ผู้รับเหมาจะต้องจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขนาด 100 ลิตร จำนวน 3 ถัง วางไว้ในโครงการโดยถังรองรับมูลฝอยแต่ละประเภท แยกตามประเภทของมูลฝอยที่เกิดขึ้น สามารถรองรับมูลฝอยได้นาน ประมาณ 3 วัน โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานมาเก็บขนมูลฝอยรวบรวมไว้ โดยผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบเก็บขนและนำไปทิ้งยังที่รองรับมูลฝอยที่จัดเตรียมไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การเก็บขนมูลฝอยของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

#### 7) การจราจร

ในระยะก่อสร้างเบื้องต้นโครงการจะกำหนดให้ทำการบรรทุกขนส่งเข้า-ออกโครงการในช่วงเวลา 10.00-15.00 น. เพื่อหลีกเลี่ยงช่วงเวลาเร่งด่วน และคาดว่าจะมีรถบรรทุกวัสดุก่อสร้าง และรถยนต์ของผู้ควบคุมการก่อสร้างเข้า-ออกโครงการสูงสุดวันละ 6 เที่ยว/วัน (ทำงานวันละ 8 ชั่วโมง)

#### 8) ระบบป้องกันอัคคีภัย

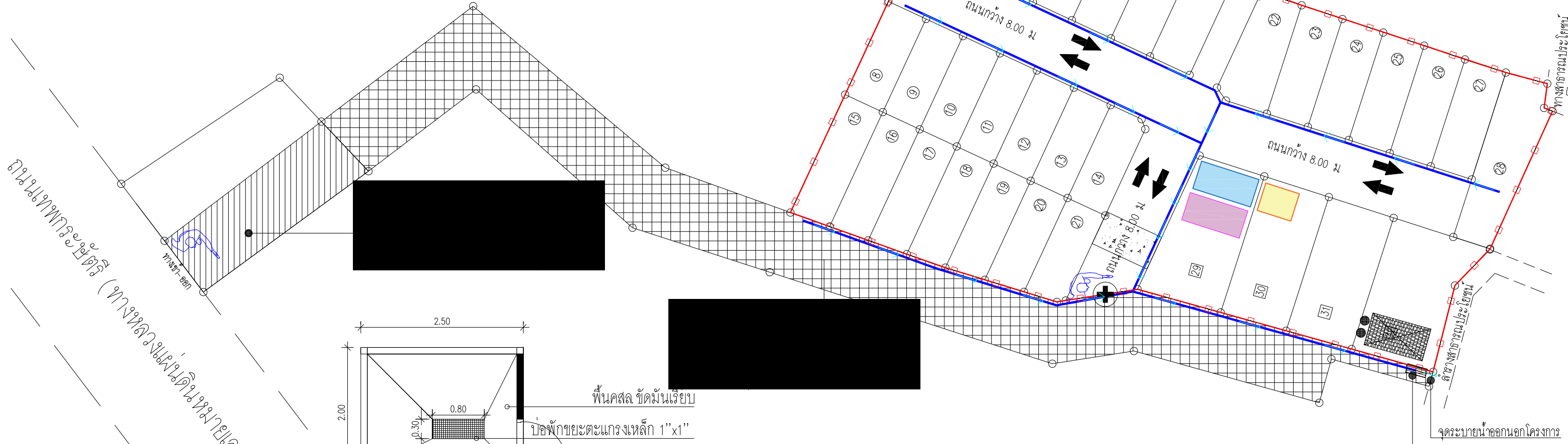
จัดให้มีถังดับเพลิงชนิดเคมีแห้งไว้ในสถานที่ที่คาดว่าจะเกิดเพลิงไหม้ได้ง่าย และจะต้องติดตั้งบริเวณที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน และสามารถหยิบใช้ได้โดยสะดวก โดยตำแหน่งที่ติดตั้งจะต้องสูงจากพื้นที่ไม่เกิน 1.50 เมตร ทั้งนี้ การป้องกันความปลอดภัยในการก่อสร้างโครงการจะต้องกำหนดให้มีวิศวกร และเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานวิชาชีพ (จป.) ดูแลการก่อสร้างในทุกขั้นตอน



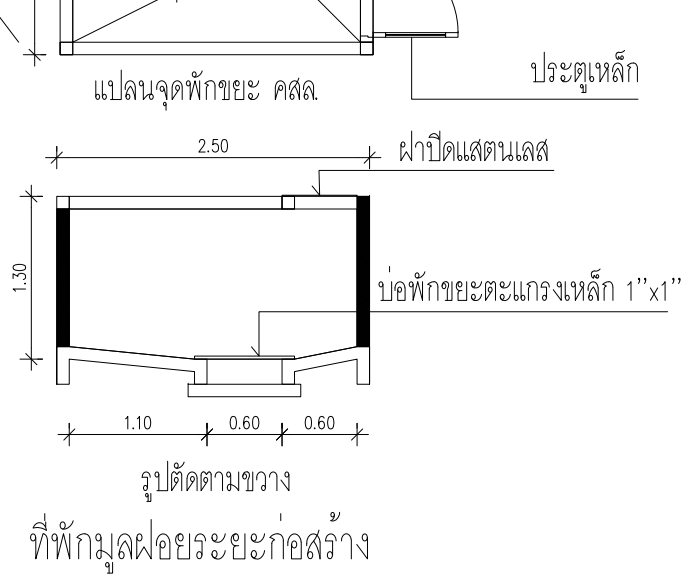
ป้ายแจ้งการก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคารอาคารชนิด.....จำนวน.....อาคาร  
 เพื่อใช้เป็น.....ใบอนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....  
 กำหนดแล้วเสร็จในวันที่.....เจ้าของอาคาร.....  
 ผู้ดำเนินการ.....เบอร์โทรศัพท์.....  
 E-Mail:.....Website/FACEBOOK.....  
 ผู้ควบคุมงาน.....เลขทะเบียน ก.ว.....เบอร์โทรศัพท์.....  
 ผู้ควบคุมงาน.....เลขทะเบียน ก.ส.....เบอร์โทรศัพท์.....

แบบแสดงวิธีการติดตั้งแนวผ้าใบ ป้องกันวัสดุก่อสร้างตกหล่นโดยรอบอาคาร



ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402)



- สัญลักษณ์ประกอบแบบ
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
  - พื้นที่ล้างล้อยานพาหนะ
  - รั้วชั่วคราวรอบโครงการ
  - สำนักงานอำนวยความสะดวก
  - จุดคัดกรองโรคติดต่อทางเดินหายใจ
  - ถังดับเพลิงเคมีแห้ง
  - กระบะทรายชั่วคราวลึก 0.60 เมตร
  - บ่อตรวจคุณภาพน้ำ/บ่อพักขยะ
  - ทิศทางการไหลของน้ำที่ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
  - ทิศทางการจราจร
  - จุดรวบรวมคัดแยกขยะมูลฝอยก่อสร้าง
  - จุดจอดรถบรรทุก และรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง
  - จุดจอดรถดับเพลิง รถฉุกเฉิน และรถเก็บขนขยะมูลฝอย

XX จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถว

XX จำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแฝด

1 : 500

แบบแสดง	รูปที่ 2.12.2-1 แผนผังระยะก่อสร้าง	2-114
---------	------------------------------------	-------





### 2.12.3 งานเตรียมพื้นที่ และเตรียมการก่อสร้าง

#### 1) งานเตรียมการก่อสร้าง

ในระหว่างการวางแผนที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารของโครงการ ได้มีการเตรียมการวางแผนการก่อสร้างในส่วนของการก่อสร้าง เช่น การปรับพื้นที่ การก่อสร้างรั้วชั่วคราวสูง 2.00 เมตร ประตูทางเข้าออก ป้อมยาม ถนนชั่วคราวภายในโครงการ การสำรวจการวางผังอาคาร พื้นที่สำหรับคนงานก่อสร้าง และจัดทำแนวกำแพงกันดินติดกับแนวเขตลาร่างสาธารณประโยชน์ ดังแสดงในรูปที่ 2.12.3-1 หลังจากนั้นจึงวางแผนระบบชั่วคราว ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบท่อระบายน้ำและระบบสื่อสาร

#### 2) งานปรับถมพื้นที่

พื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นที่ราบ ซึ่งจะทำให้การปรับสภาพพื้นที่เพื่อให้ได้ระดับตามแบบก่อสร้างอาคารที่ได้ออกแบบไว้ สำหรับการปรับที่ดินนั้นจะทำการปรับเกรดและบดอัดแน่นด้วยแทรกเตอร์เพื่อให้พื้นดินมีระดับที่เหมาะสมกับการก่อสร้าง โดยจะใช้ถนนภายในโครงการเป็นแนวระดับ หลังจากนั้นจึงดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและอาคารต่อไป

ในการขุดดินถมดินนอกเหนือจากการปรับพื้นที่แล้ว จะดำเนินการเฉพาะในจุดที่จำเป็นเท่านั้น ส่วนใหญ่บริเวณที่ขุดดินจะเป็นพื้นที่บริเวณก่อสร้างอาคาร พื้นที่วางท่อระบายน้ำ พื้นที่ตำแหน่งถังบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำสำรอง โดยปริมาณดินที่ได้จากการขุดดินในบริเวณต่างๆ ดังกล่าว จะนำไปปรับถมในพื้นที่ส่วนที่ต่ำกว่า เช่น พื้นที่ถนน สวนสาธารณะ เป็นต้น

กฎหมายขุดดินและถมดิน คือ พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ต้องการกำหนดการต่างๆ เพื่อควบคุมการขุดดินและถมดินในพื้นที่ที่ทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือเพื่อกิจการอื่นอย่างกว้างขวางให้เป็นไปโดยถูกต้องตามหลักวิชาการเพื่อให้มีความปลอดภัยแก่ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนโดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### หมวด 2 การขุดดิน

มาตรา 17 ผู้ใดประสงค์จะทำการขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินเกินสามเมตรหรือมีพื้นที่ปากบ่อดินเกินหนึ่งหมื่นตารางเมตรหรือมีความลึกหรือพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด

มาตรา 24 การขุดดินโดยมีความลึกจากระดับพื้นดินไม่เกินสามเมตร เมื่อจะขุดใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นในระยะน้อยกว่าสองเท่าของความลึกของบ่อดินที่จะขุดดินต้องจัดการป้องกันการพังทลายของดิน ตามวิธีที่ควรกระทำ

โครงการจะมีการขุดดินเฉพาะบริเวณที่ก่อสร้างเท่านั้น ประกอบด้วยดินเพื่อการก่อสร้างฐานรากอาคาร ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น โดยบริเวณที่ทำการขุดดินจะมีความลึกไม่เกิน 3.00 เมตร

และพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยปริมาณดินทั้งหมดจะปรับถมคืนในพื้นที่ไม่มีการลำเลียงออกนอกพื้นที่แต่อย่างใด มีรายละเอียดโดยประมาณ ดังนี้

1. ปริมาตรดินขุดเพื่อทำฐานรากอาคาร

- จำนวนแปลง	=	32	แปลง
- พื้นที่รายแปลงที่มากที่สุด	=	202.32	ตารางเมตร
- ปริมาตรดิน (พื้นที่ x ลึก)	=	202.32 x 0.50	
	=	101.16	ลูกบาศก์เมตร
อาคารบ้านพัก จำนวน 32 แปลง	=	101.16 x 32	
	=	3,237.12	ลูกบาศก์เมตร.....(1)

2. ดินขุดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ปริมาตร 2.00 ลบ.ม.

- จำนวนแปลง	=	32	แปลง
- พื้นที่	=	2.89	ตารางเมตร
- ปริมาตรดิน (พื้นที่ x ลึก)	=	2.89 x 1.89	
	=	5.46	ลูกบาศก์เมตร
ระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 32 ชุด	=	5.46 x 32	
	=	174.72	ลูกบาศก์เมตร.....(2)

3. ปริมาตรดินขุดเพื่อทำถนนและท่อระบายน้ำ

- พื้นที่	=	885.88	ตารางเมตร
- ปริมาตรดิน (พื้นที่ x ลึก)	=	885.88 x 0.50	
	=	442.94	ลูกบาศก์เมตร
รวมดินขุดจากการทำถนนในโครงการฯ	=	442.94	ลูกบาศก์เมตร.....(3)
<b>ปริมาณดินขุดทั้งหมด</b>	=	(1) + (2) + (3)	
	=	3,237.12 + 174.72 + 442.94	
	=	3,854.78	ลูกบาศก์เมตร

รวมพื้นที่ขุดดินทั้งสิ้น ประมาณ 3,854.78 ลูกบาศก์เมตร ความลึก ประมาณ 0.50-1.89 เมตร โดยปริมาณดินทั้งหมดจะนำไปบดอัดในพื้นที่ทั้งหมดไม่มีการขนส่งออกภายนอกและได้มีการขนดินเข้ามาเพิ่มในพื้นที่โครงการแต่อย่างใด ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการขุดดินของโครงการฯ มีความลึกไม่เกิน 3.00 เมตร จึงไม่เข้าข่ายการขออนุญาตขุดดิน อย่างไรก็ตาม โครงการจะก่อสร้างกำแพงชั่วคราวสูง 2.00 เมตร เมื่อดำเนินการปรับถมดินในพื้นที่ก่อสร้างรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันการพังทลายของดินสู่พื้นที่ข้างเคียง ทั้งนี้ ทางโครงการได้ให้วิศวกรวางแผนก่อนการดำเนินการขุดดินและปรับสภาพพื้นที่ทุกครั้ง เพื่อจะได้ป้องกันผลกระทบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น

### 3) การขนส่งดินและวัสดุก่อสร้าง

การขนส่งดินสำหรับปรับภูมิพื้นที่ก่อสร้าง กรณีที่โครงการจะใช้ดินจากภายนอกและภายในพื้นที่ร่วมกัน สำหรับการขนส่งดินจากภายนอกพื้นที่ ทางโครงการจะต้องมีการกำชับผู้รับเหมาในการปรับพื้นที่ให้มีความระมัดระวังในการขนส่งดิน ตลอดเส้นทางที่ใช้ขนส่งดิน รวมทั้งดูแลความสะอาดเรียบร้อยบนถนนที่เกี่ยวข้อง สำหรับการขนส่งวัสดุก่อสร้างโครงการได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการสั่งซื้อ ซึ่งจะทำให้การซื้อจำนวนมากในแต่ละครั้ง เนื่องจากสามารถกำหนดแผนการก่อสร้างได้อย่างชัดเจน และเพื่อเป็นการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการดำเนินงานโครงการฯ ได้จัดทำมาตรการลดผลกระทบในช่วงก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น

#### 2.12.4 การป้องกันโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

ไวรัสโคโรนา เป็นไวรัสที่จัดอยู่ในวงศ์ใหญ่ที่สุดในบรรดาไวรัสที่พบในทั้งสัตว์และคน ไวรัสโคโรน่ายังเป็นสาเหตุทำให้เกิดความเจ็บป่วยต่างๆ ตั้งแต่โรคหวัดธรรมดาจนถึงโรคที่ทำให้เกิดความเจ็บป่วยอย่างรุนแรง เช่น โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (MERS) และโรคระบบทางเดินหายใจเฉียบพลันร้ายแรง (SARS)

ผู้ที่ติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 นี้จะมีอาการเช่นเดียวกับผู้ป่วยที่มีการติดเชื้อในระบบทางเดินหายใจ โดยจะแสดงอาการตั้งแต่ระดับความรุนแรงน้อย ได้แก่ คัดจมูก เจ็บคอ ไอ และมีไข้ โดยในบางรายที่มีอาการรุนแรงจะมีอาการปอดบวมหรือหายใจลำบากร่วมด้วย บางรายเสียชีวิตได้แต่พบไม่บ่อยนัก แต่หากผู้สูงอายุ และผู้ที่มีโรคประจำตัว เช่น เบาหวาน และโรคหัวใจ จะเป็นกลุ่มที่เสี่ยงต่อการเจ็บป่วยรุนแรง หากได้รับเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่

ทั้งนี้ นายกรัฐมนตรีได้ออกข้อกำหนดตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 (ฉบับที่ 46) ลงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2565 โดยที่สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ปัจจุบันได้คลี่คลายและมีแนวโน้มในทางที่ดีขึ้น จากการดำเนินมาตรการทางสาธารณสุขอย่างเข้มแข็งและต่อเนื่อง ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยและผู้เสียชีวิตจากโรคดังกล่าวลดลงเป็นลำดับ จนสามารถผ่อนปรนบรรดามาตรการและข้อจำกัดต่างๆ โดยได้ปรับปรุงเขตพื้นที่จังหวัดตามพื้นที่สถานการณ์และยกเลิกการกำหนดพื้นที่นาร่องด้านการท่องเที่ยว การขยายเวลาการบังคับใช้มาตรการควบคุมและป้องกันโรค การผ่อนคลายนโยบายปฏิบัติในการสวมหน้ากากอนามัยหรือหน้ากากผ้าทั่วราชอาณาจักร การผ่อนคลามาตรการสำหรับเคลื่อนย้าย และการเดินทางของแรงงานต่างด้าวทั่วราชอาณาจักร เป็นต้น

