

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการดำเนินโครงการ

บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทฯ ที่ดำเนินการด้านอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัย และพาณิชยกรรม ในเขตพื้นที่จังหวัดภูเก็ต โดยบริษัทฯ ได้เล็งเห็นว่าในเขตพื้นที่ตำบลศรีสุนทรมีศักยภาพที่จะพัฒนาสถานที่พักอาศัย จึงได้มีแผนที่จะดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินในรูปแบบอาคารอยู่อาศัยพร้อมที่ดินในนาม โครงการจัดสรรที่ดิน ดวงกลม วิลเลจ 2 จำนวน 32 แปลง พื้นที่โครงการตั้งอยู่หมู่ที่ 1 ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต พื้นที่อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลศรีสุนทร

สำหรับการดำเนินโครงการเป็นการจัดสรรที่ดิน จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในระยะสั้น และระยะยาวเป็นของตนเองในระหว่างที่ทำงาน หรืออยู่อาศัยภายในจังหวัดภูเก็ต โดยบริษัทฯ จะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้อย่างครบถ้วน และเพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัย ได้แก่ ถนนในโครงการ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการยังเข้าข่ายตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 ข้อ 15 (1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) (ฉ) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด มีความตระหนักถึงข้อดังกล่าวข้างต้นจึงได้มอบหมายให้ บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะบุคคลธรรมดาผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษา และมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ใบอนุญาต เลขที่ 31/2563 เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ของโครงการ

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ได้วางแผนพัฒนาโครงการ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในระยะสั้น และระยะยาวเป็นของตนเองในระหว่างที่ทำงาน หรืออยู่อาศัยภายในจังหวัดภูเก็ต มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ ดังนี้

- 1) เพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต และจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการจัดสรรที่ดิน ในเขตตำบลศรีสุนทร
- 2) เพื่อพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่าให้เป็นที่อยู่อาศัย พร้อมระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน
- 3) เพื่อให้เกิดการจ้างงานของคนในพื้นที่ และนอกพื้นที่พัฒนาโครงการ

1.3 ทางเลือกในการดำเนินการโครงการ

ทางเลือกในการดำเนินโครงการ เป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่ตั้งโครงการหรือวิธีการดำเนินโครงการ และองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ พร้อมทั้งคาดคะเนผลกระทบจากทางเลือกของโครงการ ดังกล่าว เพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขปัญหาของผลกระทบของทางเลือกที่ทางโครงการนำไปดำเนินการ โดยปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาในการเลือกพื้นที่ตั้งโครงการและวิธีการดำเนินโครงการที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงและต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่น้อยที่สุด ซึ่งในการพัฒนาโครงการพิจารณาจากปัจจัยพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีรายละเอียด ดังนี้

1. **สภาพภูมิประเทศ** ต้องมีความเหมาะสมต่อการปลูกสร้างอาคารโครงการโดยพื้นที่จะต้องสามารถทำการก่อสร้าง และขนส่งวัสดุอุปกรณ์เข้าสู่พื้นที่โครงการได้
2. **การคมนาคม** เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อเป็นบ้านพักอาศัย จึงได้คำนึงถึงการเดินทางของผู้พักอาศัยจะต้องมีความสะดวกสบายเข้าถึงได้
3. **การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ** สภาพแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการเป็นที่พักอาศัย มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการพักผ่อน
4. **ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค** จะต้องมียระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอหรือสามารถพัฒนาได้ทั้งระบบคมนาคม ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำใช้ ระบบระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และการสื่อสาร เป็นต้น
5. **ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** จะต้องเป็นบริเวณที่มีข้อกำหนดให้สามารถปลูกสร้างอาคารเพื่อการพักอาศัยได้ และโครงการสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ได้ด้วย

จากรายละเอียดข้างต้นการดำเนินโครงการฯ จะนำไปสู่การกำหนดทางเลือกที่เหมาะสมในการดำเนินโครงการฯ ดังนี้

1. **สภาพภูมิประเทศ** มีลักษณะเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย และสอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบ
2. **การคมนาคม** พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลศรีสุนทร ซึ่งมีถนนและทางสัญจรหลายเส้นทาง และมีถนนซอยเป็นจำนวนมาก
3. **การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ** พื้นที่โดยรอบโครงการฯ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรร ร้านค้า ร้านอาหาร สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง โรงเรียน ตลาด ศูนย์ฝึกขับรถ และพื้นที่รกร้าง เป็นต้น
4. **ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน**
 - (1) การใช้ไฟฟ้า : โครงการฯ รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอถลาง
 - (2) การใช้น้ำ : โครงการฯ อยู่ในส่วนความรับผิดชอบของการประปาส่วนภูมิภาคจังหวัดภูเก็ต และในส่วนของน้ำบริโภค ผู้อาศัยในอนาคตสามารถพิจารณาใช้ระบบกรองน้ำ หรือซื้อน้ำดื่มบรรจุขวดที่มีคุณภาพตามมาตรฐานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 - (3) การจัดการมูลฝอย : พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลศรีสุนทร อย่างไรก็ตามเทศบาลตำบลศรีสุนทร ไม่สามารถเข้ามาเก็บขนให้กับโครงการได้ โดยเทศบาลตำบลศรีสุนทร ไม่ขัดข้องที่จะให้โครงการว่าจ้างเอกชนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาเก็บขนได้ โดยโครงการดำเนินการเก็บขนมูลฝอยโดยการจ้างเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับเทศบาลตำบลศรีสุนทรเป็นผู้เก็บขนมูลฝอยโดยตรงจากบ้านเรือนแต่ละหลังตามผังที่พัкмูลฝอยประจำแปลง และปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของทางหน่วยงานฯ ที่เก็บขนอย่างเคร่งครัด
 - (4) การบำบัดน้ำเสีย : จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดน้ำเสียให้ได้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทั้งจากนั้นจะระบายออกสู่นอกโครงการลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป
 - (5) การระบายน้ำ : การระบายน้ำของโครงการฯ ภายในอาคารออกแบบเป็นระบบแยกน้ำทิ้ง และน้ำฝน ส่วนนอกอาคารจะออกแบบเป็นระบบรวม โดยปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวมอย่างเป็นระบบบริเวณถนนสายหลักของโครงการ และทำการระบายออกสู่นอกโครงการลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

(6) ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวงฯ โดยสำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัดภูเก็ต พบว่าพื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 1.26 ซึ่งมีข้อกำหนดในสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

สำหรับการดำเนินโครงการเป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้น การดำเนินโครงการฯ เป็นไปตามข้อกำหนดข้างต้น

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

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 8** ได้แก่ พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะบริวารต่างๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 7 โดยกำหนดว่าให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมี (ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวมหรือสำนักงาน (ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์

สำหรับการดำเนินโครงการฯ เมื่อประเมินตามข้อกำหนดข้างต้น อาคารโครงการฯ ออกแบบให้มีพื้นที่ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านแฝด และที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านแถว โดยอาคารมีความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร ดังแสดงใน**ภาคผนวกที่ 2** ดังนั้น การดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนด

3) การดำเนินโครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 นิยามความหมายไว้ ดังนี้

"อาคารอยู่อาศัย" หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว

"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

"บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน

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

รูปแบบการดำเนินโครงการฯ เป็นการจัดสรรที่ดิน จำนวน 32 แปลง เป็นการจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแถวชั้นเดียว จำนวน 21 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 7 แปลง รวมจำนวนบ้านแถวทั้งหมด 28 แปลง และที่ดินพร้อมบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 4 แปลง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค เนื้อที่ทั้งโครงการฯ ประมาณ 2-1-84.10 ไร่ เข้าข่ายประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่

1.4 เหตุผล และวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

จากการตรวจสอบตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 ข้อ 15 ในพื้นที่ตาม ข้อ 4 นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารหรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการ ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณีต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติ ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

(1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) (ณ) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่

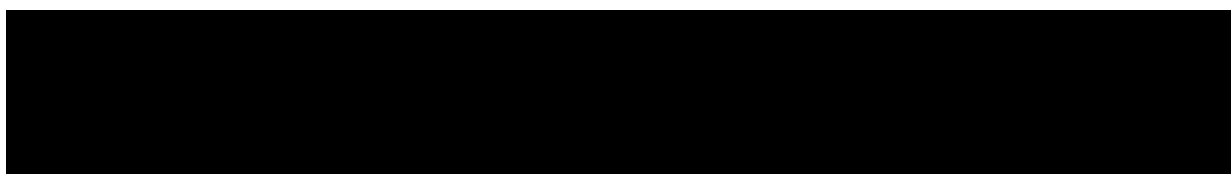
โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 2) เพื่อประเมินผลกระทบในเชิงคุณภาพ และเชิงปริมาณของผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านบวกและด้านลบ อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ
- 3) เพื่อเสนอมาตรการป้องกัน และลดระดับความรุนแรงของผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันอาจเกิดจากการดำเนินการทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ
- 4) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันในข้อ 3) ตลอดจนเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

1.5 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

1.5.1 ขอบเขตการศึกษา

1) ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



1.2) พื้นที่โดยรอบโครงการ: ครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการในระยะรัศมี 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ

2) องค์ประกอบของรายงาน การศึกษา และจัดทำรายงานฯ ดำเนินการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินโครงการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 หมวด 2 หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียด ดังนี้

2.1 บทนำ : ประกอบด้วย ที่มา วัตถุประสงค์ เหตุผลความจำเป็น ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษารวมทั้งทางเลือกในการเลือกที่ตั้ง และ/หรือทางเลือกของวิธีการที่ใช้ ซึ่งต้องสอดคล้องกับ วัตถุประสงค์

และวิธีดำเนินโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการนั้นด้วย พร้อมระบุเหตุผล และการตัดสินใจตามทางเลือกที่เสนอ

2.2 รายละเอียดโครงการ : ประกอบด้วยรายละเอียดที่รวมของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ได้อย่างชัดเจน ได้แก่ ประเภท ขนาด วิธีการดำเนินการ กิจกรรมประกอบ และสถานที่ตั้งของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ โดยมีภาพถ่าย และแผนที่แสดงสถานที่ตั้ง รวมทั้งภาพถ่าย และแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจาก โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ในมาตราส่วน 1: 50,000 และ/หรือมาตราส่วนที่เหมาะสม ตลอดจนแผนผังการใช้ที่ดินของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ โดยแสดงทิศทาง และมาตราส่วน ที่เหมาะสม

2.3 สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน : ประกอบด้วยรายละเอียดพร้อมภาพถ่ายทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต รวมทั้งการให้ข้อมูลข่าวสารกับประชาชนในพื้นที่ และรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มต้นการจัดทำรายงาน เพื่อนำผลการสำรวจความคิดเห็น และสภาพปัญหาปัจจุบัน มาใช้ประกอบการจัดทำรายงาน พร้อมทั้งให้แสดงแผนที่สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยรอบที่อาจได้รับผลกระทบทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากการดำเนินการดังกล่าวด้วย

2.4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ให้ความสำคัญกับผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ทั้งที่เป็นผลกระทบ ทางตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ ตาม (2.3)

2.5 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม : อย่างน้อยต้องประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

(ก) รายละเอียดมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นตาม (2.4) และในกรณีที่ความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ให้เสนอ มาตรการชดเชยเยียวยาความเสียหายดังกล่าวเพิ่มเติมด้วย

(ข) รายละเอียดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมทางวิชาการ และในทางปฏิบัติ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการนั้น ๆ

(ค) ตารางสรุปผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ พร้อมมาตรการป้องกัน และแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.5.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อจัดทำรายงานฯ ได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ส่วน คือ

1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่

1.1.1) สำรวจสภาพพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี ประมาณ 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการ การตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบ

1.1.2) สำรวจข้อมูลแหล่งน้ำผิวดิน และโครงข่ายทางน้ำบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

1.1.3) สำรวจ และเก็บข้อมูลสภาพเส้นทาง และโครงข่ายการคมนาคมบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

1.1.4) ทำการสัมภาษณ์ประกอบแบบสอบถามเพื่อสำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และความคิดเห็นของประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

1.1.5) สำรวจ ข้อมูลทรัพยากรชีวภาพบนบก และในน้ำ บริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

1.2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลทางสถิติเอกสาร และรายงานการวิจัยจากหน่วยงานราชการ และองค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

ประกอบด้วยรายละเอียดพร้อมภาพถ่ายทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต รวมทั้งการให้ข้อมูลข่าวสารกับประชาชนในพื้นที่ และรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มต้นการจัดทำรายงาน เพื่อนำผลการสำรวจความคิดเห็น และสภาพปัญหาปัจจุบัน มาใช้ประกอบการจัดทำรายงาน พร้อมกับให้แสดงแผนที่สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยรอบที่อาจได้รับผลกระทบทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากการดำเนินการดังกล่าวด้วย

1.6 ระยะเวลาการศึกษา และจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE)

การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ระยะเวลาจัดทำรายงาน ประมาณ 4 เดือน ดังตารางที่ 1.6-1 นับตั้งแต่การเก็บรวบรวม งานภาคสนาม (เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม) การติดต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จนแล้วเสร็จ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต

ในส่วนของการกำหนดการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในเวลา ประมาณ 12 เดือน ซึ่งจะเริ่มดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างนับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จากสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลศรีสุนทร ดังตารางที่ 1.6-2

ตารางที่ 1.6-1 ระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำรายงานฯ

กิจกรรมหลักในการ ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลา															
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม																
1.1 การวางแผน	←	→														
1.2 ศึกษารายละเอียดโครงการ			←	→												
1.3 รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและเก็บตัวอย่าง คุณภาพสิ่งแวดล้อม			←	→												
2.การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วม ของประชาชน																
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ					←	→										
2.2 การสำรวจการมีส่วนร่วมของ ประชาชน ครั้งที่ 1									←	→						
2.3 การสำรวจการมีส่วนร่วมของ ประชาชนครั้งที่ 2											←	→				
3.การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ กำหนดมาตรการฯ													←	→		
4.ดำเนินการจัดทำรายงาน	←	→														

ที่มา : บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 1.6-2 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนการก่อสร้าง	เดือน					
	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12
เตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	←	→				
ปรับพื้นที่	←	→				
งานฐานรากอาคาร		←	→			
งานโครงสร้าง/สถาปัตยกรรม		←	→			
ระบบสาธารณูปโภค		←	→			
ตกแต่งภายใน				←	→	
Landscape					←	→

ที่มา : บริษัท ดวงกลม พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

1.7 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561			
1.1 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 รวมแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563	- กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต รวมทั้งข้อกำหนดประเภทโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	- โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต
1.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2561	- กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และขั้นตอนการนำเสนอรายงาน	- โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และขั้นตอนการนำเสนอรายงาน	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต
1.3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ หรือดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	- กำหนดโครงการ หรือดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	- โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยเสนอรายงานในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานคุณภาพอากาศ			
1.4 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไป รวมแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2557) และฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2550)	<ul style="list-style-type: none"> - วัดอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นของก๊าซ ค่าสารในบรรยากาศโดยทั่วไป และการหาค่าเฉลี่ยของฝุ่นละออง - กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน และค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองรวมในบรรยากาศโดยทั่วไป 	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.5 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2552) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	- กำหนดมาตรฐานค่าเฉลี่ยของก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานระดับเสียง			
1.6 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2550) เรื่อง กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป	- กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป การตรวจวัดระดับเสียงโดยทั่วไป และการคำนวณค่าระดับเสียง	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.7 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 29 (พ.ศ. 2550) เรื่อง ค่าระดับเสียงรบกวน	- กำหนดมาตรฐานระดับเสียงดังรบกวน	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานระดับเสียงดังรบกวน	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานความสั่นสะเทือน			
1.8 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร	- กำหนดประเภทอาคาร มาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคารหลักเกณฑ์ และวิธีการตรวจวัดความสั่นสะเทือน	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง			
1.9 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564	- แบ่งประเภทของที่ดินจัดสรร เพื่อกำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้ง - กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร	- โครงการต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.10 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555	- กำหนดให้โครงการต้องเก็บสถิติ ข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึกรายละเอียดสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- โครงการต้องเก็บสถิติ ข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึกรายละเอียดสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2558)/พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562			
2.1 กฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554	- จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนด และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	- โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต และการใช้ประโยชน์โครงการต้องไม่ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558	- จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อกำหนด และข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	- โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต และการใช้ประโยชน์ของโครงการต้องไม่ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558			
3.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และ กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	- กำหนดลักษณะอาคาร ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของอาคารกับ ที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่ สาธารณะ	- โครงการต้องมีที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของ อาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และระหว่าง อาคารกับถนนหรือที่สาธารณะ เป็นไป ตามที่กฎกระทรวงกำหนด	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
3.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	- กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการ ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความ มั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวย ความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่ จำเป็น	- โครงการต้องมีการกำหนดมาตรการ ป้องกันผลกระทบข้างเคียง	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
4. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558			
4.1 ประกาศกรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การ กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นพื้นที่ตั้งสำนักงาน ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมาย อื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรและการจัดสรรที่ดินเพื่อ การอุตสาหกรรม	- กำหนดหลักเกณฑ์การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้ง สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติ บุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่ อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อที่ เกษตรกรรม และจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม	- โครงการต้องมีที่ตั้งสำนักงานของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นไปตามที่ ประกาศกำหนด	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภูเก็ต และองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่น

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
4.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดหลักเกณฑ์การทำแผนผังบริเวณรวมและแผนผังระบบสาธารณูปโภค - กำหนดขนาดและเนื้อที่ดินที่ทำการจัดสรร - กำหนดเกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม - กำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย - กำหนดเกี่ยวกับการสาธารณสุข 	- โครงการต้องดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
4.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550	- กำหนด การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	- โครงการต้องมีที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นไปตามข้อกำหนด	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
4.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560	- กำหนดขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำ	- โครงการต้องมีขนาดท่อระบายน้ำเป็นไปตามข้อกำหนด	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
4.5 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2565	- กำหนดโครงการจัดสรรในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 40 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่ ไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น	- โครงการมีขนาดเข้าขายเข้ากำหนดดังกล่าว จึงไม่จัดให้มีสำนักงานของนิติบุคคล	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ตารางที่ 1.7-1 สรุปรายละเอียดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
4.6 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและ พาณิชยกรรม (ฉบับที่ 12) พ.ศ.2565	- กำหนดโครงการจัดสรรในเขตองค์การบริหาร ส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 40 แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน 4 ไร่ ไม่ต้องกัน พื้นที่ไว้สำหรับทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา	- โครงการมีขนาดเข้าข่ายเข้ากำหนด ดังกล่าว จึงไม่จัดให้มีสวนสาธารณะ	สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภูเก็ต) และองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น