

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

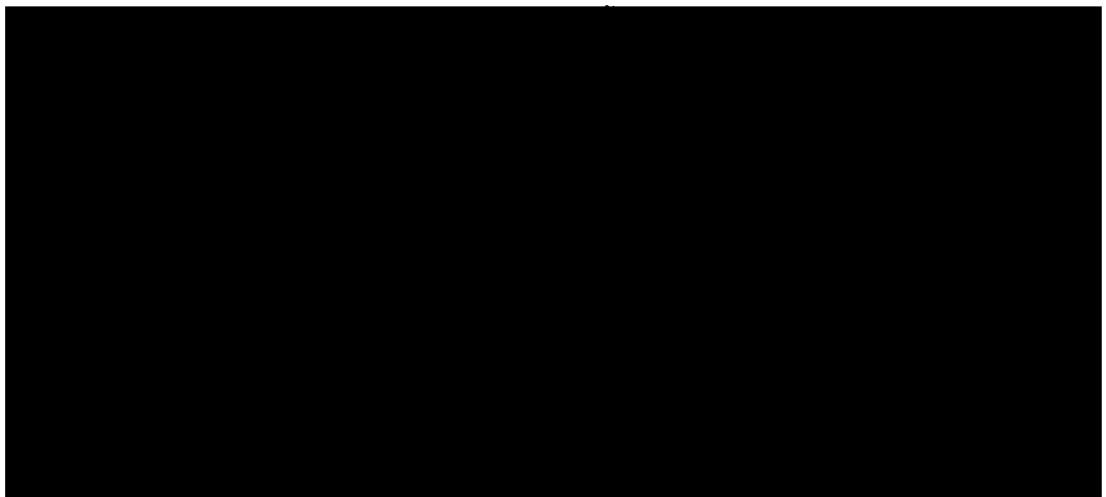
รายละเอียดโครงการ

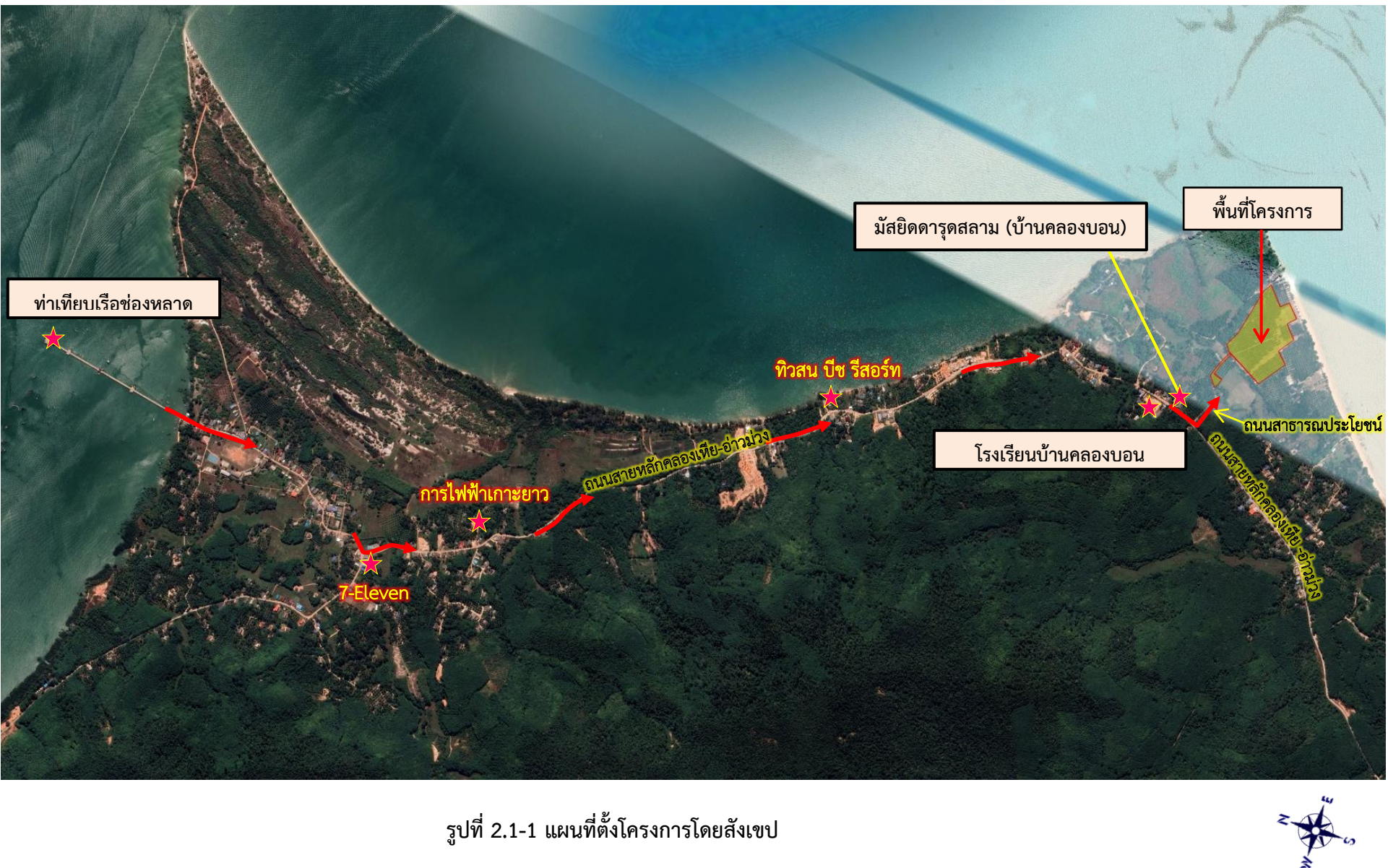
2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอกะยง จังหวัดพังงา (แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป ดังรูปที่ 2.1-1 แผนที่ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ มาตราส่วน 1:4,000 ดังรูปที่ 2.1-2 และแผนที่ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ มาตราส่วน 1 : 50,000 ดังรูปที่ 2.1-3)

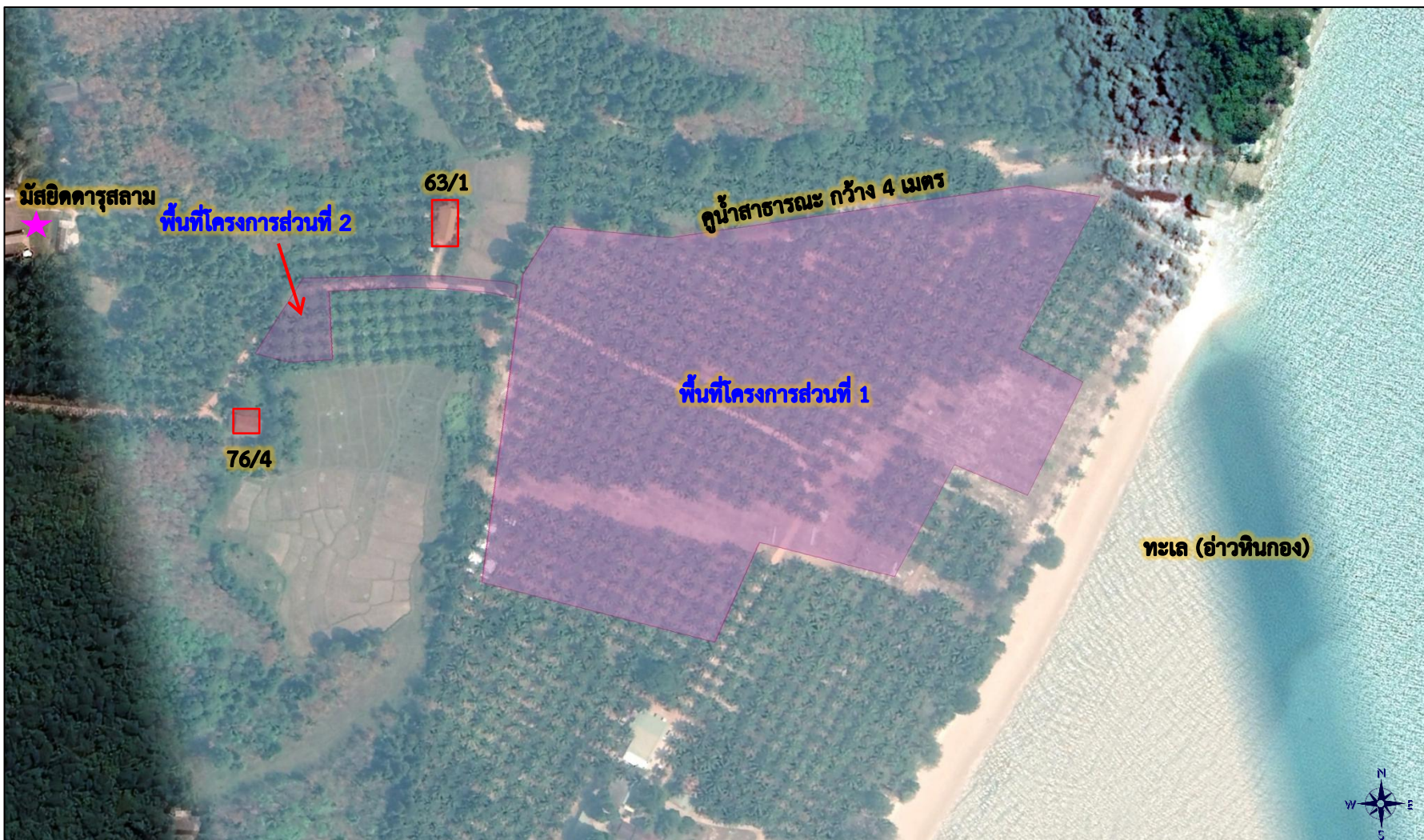
สำหรับพื้นที่โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 41-1-33.85 ไร่ หรือ 66,135.40 ตารางเมตร บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 7 แปลง ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้แก่ (ผังต่อโฉนดที่ดินของโครงการดังรูปที่ 2.1-4 สำเนาโฉนดที่ดินของโครงการ ดังภาคผนวก 1)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



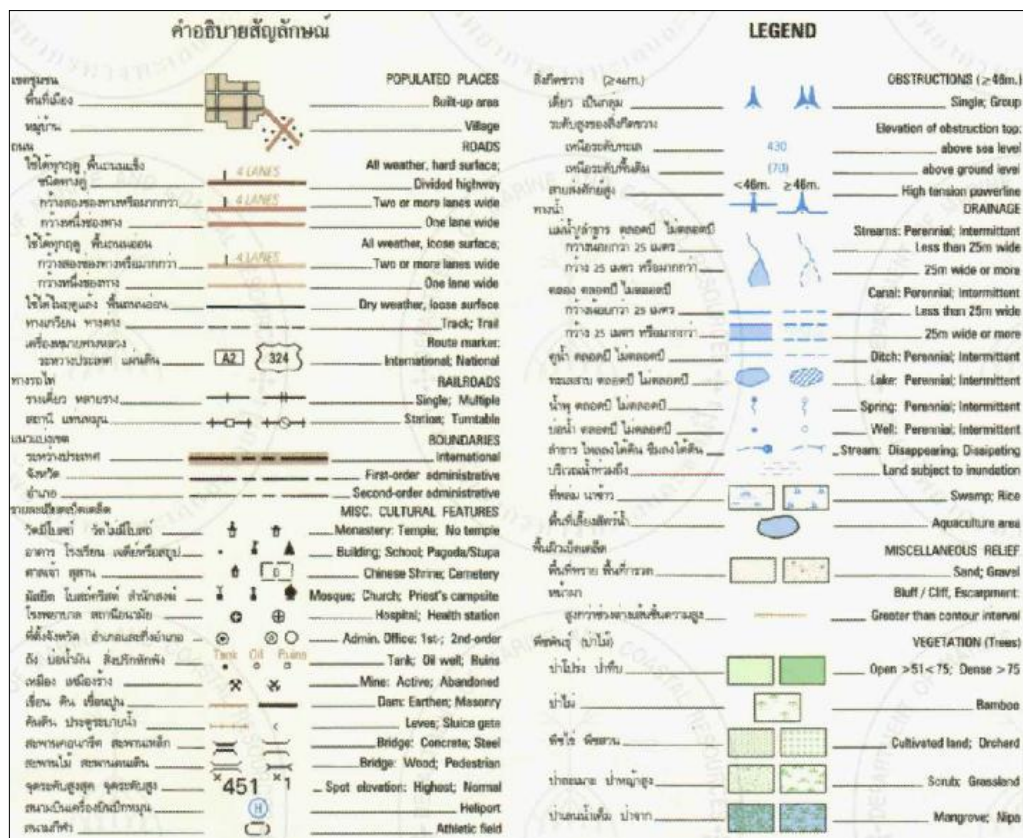


รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป



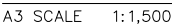
ที่มา : ปรับปรุงจาก แผนที่ Google earth : <https://www.google.co.th/intl/th/earth/> เข้าถึงข้อมูลเมื่อเดือนมิถุนายน 2566

รูปที่ 2.1-2 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการในแผนที่ดาวเทียม Google Earth มาตรฐาน 1 : 4,000



ที่มา : แผนที่มาตราส่วน 1 : 50,000 กรมแผนที่ทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย

รูปที่ 2.1-3 แผนที่ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ มาตราส่วน 1 : 50,000



2.1.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560 ตามหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ที่ พง 0022/3052 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หมายเลข 3.22 (ดังรูปที่ 2.1.1-1) รายละเอียดดังนี้

ข้อ 8 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การท่องเที่ยว สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภค และสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
(2) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ให้เป็นไปตามที่กำหนดในวรรคสาม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
- (2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (6) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (7) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือหอพัก

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเท่านั้น

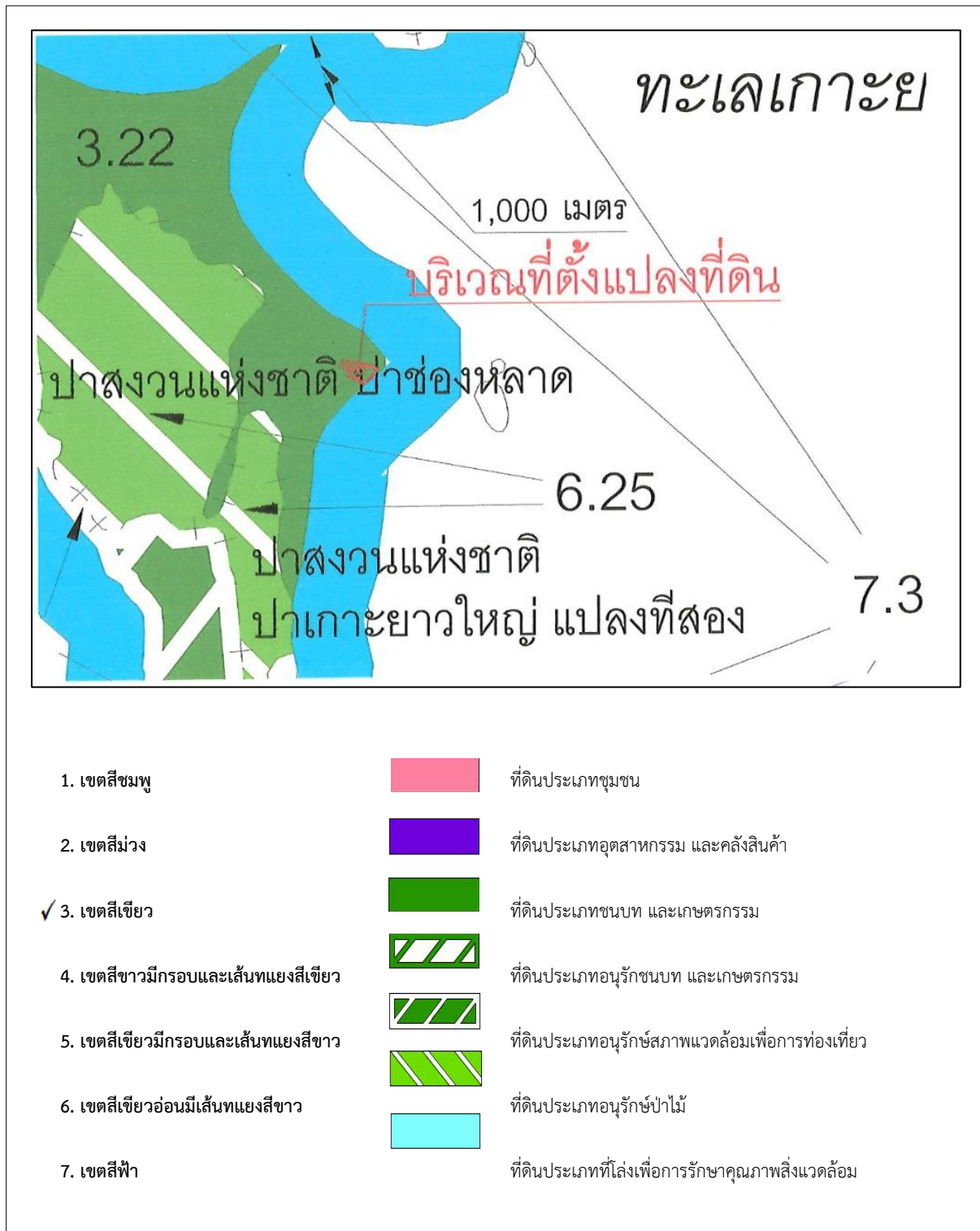
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงชนบท ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขปโภค

ความสอดคล้องของโครงการ

สำหรับการดำเนินโครงการเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว เป็นการประกิจการประเภทโรงแรมประเภทโรงแรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560 แต่เนื่องจากโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เมื่อปี พ.ศ. 2559 ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ.2560 ใช้บังคับ ย่อมถือว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้ว จึงได้รับการยกเว้นตามมาตรา 37 วรรค 2 และมาตรา 38 (1) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ไม่ถูกบังคับตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560

ทั้งนี้ ในปี พ.ศ. 2564 โครงการได้มีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ภายใต้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม (แบบ อ.1) โดยได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ตามใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 1/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564 จำนวน 7 อาคาร ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคาร 1 ถึงอาคาร 4) อาคารต้อนรับ อาคารร้านอาหาร และอาคารสระว่ายน้ำ และใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 27/2563 ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 16 อาคาร ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า P) โดยมีวัตถุประสงค์ในการดัดแปลงอาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมเช่นเดิม



ที่มา : แผนที่แนบท้ายหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ที่ พง 0022/3052 ลงวันที่ 2 ธันวาคม 2564

รูปที่ 2.1.1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการในแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ.2560

2.1.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอท่าบ่อ อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559 และตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งขณะนั้นประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอท่าบ่อ อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2550 สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2550 มีระยะเวลาการใช้บังคับ 5 ปี สิ้นสุดเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2555) ส่วนประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอท่าบ่อ อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีผลบังคับใช้หลังจากที่โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ดังนั้น การดำเนินการของโครงการจึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับดังกล่าว

ต่อมาโครงการได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามใบอนุญาตทั้ง 2 ใบ กับเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ในปี พ.ศ.2564 โดยได้รับอนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564 และตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 27/2563 ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2563

แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงการได้ขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ตรวจสอบและรับรองที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอท่าบ่อ อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ซึ่งพบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ 6 ตามประกาศกระทรวงฯ ดังกล่าว โดยมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล ประมาณ 21 เมตร ตามรายละเอียดในหนังสือสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ที่ พง 0014.2/157 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ดังรูปที่ 2.1.2-1 (สำเนาหนังสือสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ดังภาคผนวก 5) รายละเอียดดังนี้

บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 5

ข้อ 5 ในพื้นที่ตามข้อ 3 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ เป็นอาคารหรือประกอบกิจการดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่
 - (ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร
 - (ข) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ หรืออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน โรงงานที่เกี่ยวกับระบบสาธารณสุขปโภค ตามบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร และต้องมีการควบคุมมลพิษให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมโดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- (2) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม โดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- (3) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่สุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว จึงจะก่อสร้างสุสานใหม่ได้ โดยต้องมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร ยกเว้นในพื้นที่เกาะยาว ให้มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 400 เมตร
- (4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ก๊าซ
- (5) โรงเรือนหรืออาคารที่ใช้เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าหรือเพื่อการท่องเที่ยว ที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยมลพิษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือที่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เว้นแต่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร โดยต้องมีบ่อรองและบ่อบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสีย ตลอดจนต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- (6) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันไปใช้ประโยชน์เพื่อให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวสำหรับบุคคลอื่นใดไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวโดยมีค่าตอบแทนในลักษณะที่ไม่เข้าข่ายโรงแรม และมีจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 6
- (7) อาคารเลี้ยงนกนางแอ่นกินรัง

ความสอดคล้องของการดำเนินโครงการปัจจุบัน

เนื่องจากโครงการเป็นประเภทโรงแรมที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ในปี พ.ศ. 2559 จำนวน 2 ฉบับ และปัจจุบันมีความประสงค์ควมรวมกิจการจาก 2 โรงแรมเป็น 1 โรงแรม ทำให้มีจำนวนห้องพัก 158 ห้องพัก ซึ่งตามประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563 มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างและประกอบกิจการโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า 30 ห้องในพื้นที่อำเภอเกาะยาว ดังนั้น จึงได้มีการหารือกับสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ถึงแนวทางการดำเนินโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ รายละเอียด ดังนี้

1) กรณีที่ผู้ประกอบการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมก่อนประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 มีผลบังคับใช้ (ก่อนวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2559) โดยมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 79 ห้อง แต่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมเกิน 4,000 ตารางเมตร และไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เอกสารแนบท้ายประกาศ 3 ลำดับที่ 30 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กรณีนี้ ปัจจุบันผู้ประกอบการสามารถจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมย้อนหลังได้หรือไม่ ทั้งนี้ หากสามารถกระทำได้จะต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 หรือไม่ เนื่องจากโรงแรมตั้งอยู่ในตำบลเกาะยาวใหญ่ ซึ่งตามประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างและประกอบกิจการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องมากกว่า 30 ห้อง

2) กรณีทำนองเดียวกันกับกรณีที่ 1 หากผู้ประกอบการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม จำนวน 2 โรงแรม โดยแต่ละโรงแรมมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 79 ห้อง ผู้ประกอบสามารถรวบรวมกิจการเป็น 1 โรงแรม ได้หรือไม่

ทั้งนี้ สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ได้มีหนังสือตอบข้อหารือตามหนังสือที่ พง 0014.2/869 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2566 และหนังสือ ที่ พง 0014.2/1189 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2566 (ดังภาคผนวก 5) เรื่อง ตอบข้อหารือแนวทางปฏิบัติตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในท้องที่กระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 ความว่า

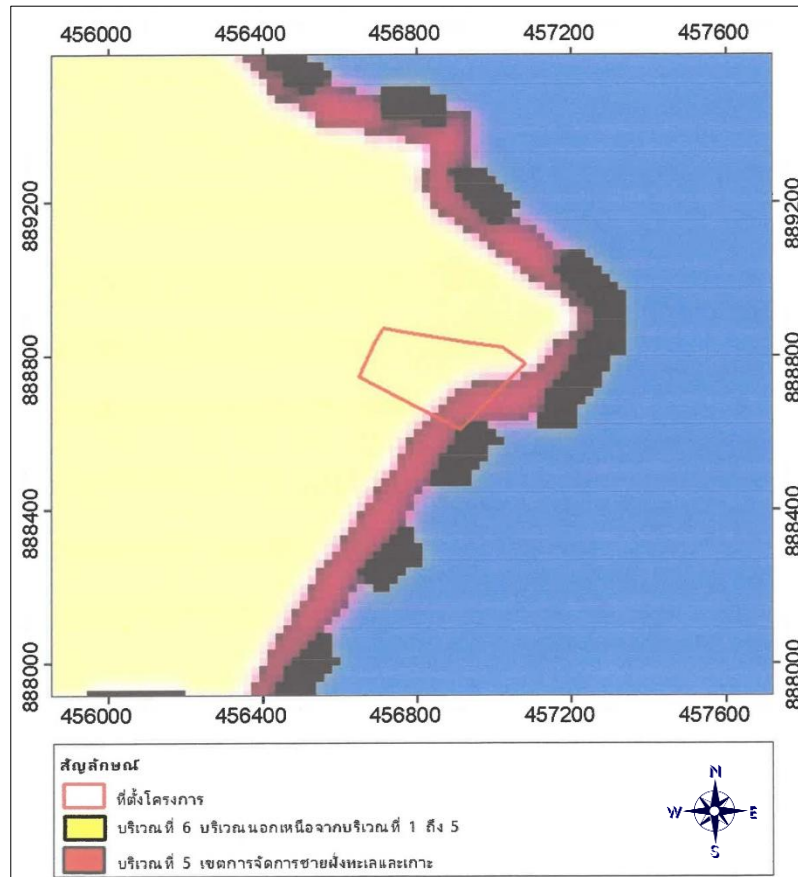
“กรณีที่หนังสือบริคณห์สนธิของการประกอบกิจการโรงแรม 5 แห่ง มีการแสดงผู้ถือหุ้นบริษัทที่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน และมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกัน แม้จะขออนุญาตดำเนินในนามบริษัทที่แตกต่างกัน แต่ทางกฎหมายย่อมถือได้ว่าเป็นเจ้าของโครงการเดียวกัน ประกอบกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตั้งอยู่ในที่ดินที่มีอาณาบริเวณต่อเนื่อง และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการเดียวกันหรือเอื้อประโยชน์ต่อกัน โดยมีระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน เช่น ถนนภายในโครงการ ทางเข้า-ออกร่วมกัน รวมทั้งการบริหารจัดการร่วมกัน จึงถือได้ว่าโรงแรมทั้ง 5 แห่ง เป็นโครงการหรือกิจการเดียวกัน”

ดังนั้น หากโรงแรมในเขตพื้นที่อำเภอเกาะยาว ที่มีพื้นที่ติดกัน ใช้ถนนเข้า - ออก ทางเดียวกัน และใช้ระบบบำบัดน้ำเสียร่วมกัน ถือได้ว่าเข้าข่ายเป็นโครงการหรือกิจการเดียวกันตามแนวทางการพิจารณาข้างต้น ทั้งนี้ การที่โรงแรมจะขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแยกกันได้หรือไม่ ขึ้นกับการพิจารณาของหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาต สำหรับกรณีที่โรงแรม ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ก่อนประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 มีผลบังคับใช้ ถือได้ว่าโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงฯ ทั้ง 2 ฉบับ และไม่ขัดกับประกาศกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้ กฎหมายไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง และไม่บังคับใช้ในการก่อสร้างห้องพักไม่เกิน 30 ห้อง แต่อย่างใด ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรการข้อ 19 ของประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ที่ระบุว่า “อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังคงสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อประกาศนี้ไม่ได้”

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในช่วงวันที่ 26 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 30 มีนาคม 2559 พื้นที่จังหวัดพังงาจะมีการขาดการต่ออายุการใช้บังคับให้เป็นเขตพื้นที่ให้ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ก็ตาม แต่ในขณะเดียวกันก็มีประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน 2555 ได้กำหนดให้ประเภทโครงการหรือกิจการตามเอกสารท้ายประกาศ 3 ลำดับที่ 30 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นใบอนุญาตให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น หากเมื่อรวมจำนวนห้องพักของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง มีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ก็เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อประกอบการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป”

สำหรับอาคารของโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559 เป็นอาคารประเภทโรงแรมมีจำนวนห้องพัก 79 ห้อง และวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2559 เป็นอาคารประเภทโรงแรมมีจำนวนห้องพัก 79 ห้องเช่นเดียวกัน ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนวันที่ประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563 มีผลบังคับใช้ ดังนั้น จึงถือว่าโรงแรมทั้ง 2 แห่ง ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงฯ ทั้ง 2 ฉบับ แต่ในขณะเดียวกัน เนื่องจากการควบรวมกิจการโรงแรมจาก 2 โรงแรมเป็น 1 โรงแรม ทำให้จำนวนห้องพักเกิน 79 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร โครงการต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน 2555 ด้วย

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563 ที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน สามารถเปรียบเทียบรายละเอียดได้ดังตารางที่ 2.1.2-1



เครื่องหมาย

- | | |
|---|--|
| — แนวเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม | --- เขตจังหวัด |
| ■ บริเวณที่ ๑ เขตอนุรักษ์และพื้นที่พืชรพยกรป่าชายเลน | - - - - - เขตอำเภอ เขตกิ่งอำเภอ |
| ■ บริเวณที่ ๒ เขตสงวนและคุ้มครองทรัพยากรป่าไม้ | - · - · - เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล |
| ■ บริเวณที่ ๓ เขตน้ำนํ้าเพื่อคุ้มครองทรัพยากรทางทะเล ประมง และชายฝั่ง | ++-+-+ แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ |
| ■ บริเวณที่ ๔ เขตคุ้มครองแหล่งวางไข่ของเต่าทะเล | — — — — — แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า |
| ■ บริเวณที่ ๕ เขตการจัดการชายฝั่งทะเลและเกาะ | == ทางหลวง ถนน ซอย |
| ✓ ■ บริเวณที่ ๖ พื้นที่นอกจากบริเวณที่ ๑ ถึงบริเวณที่ ๕ | ~ แม่น้ำ คลอง ห้วย |
| | ⊙ ที่ว่าการอำเภอ |
| | ■ หมู่บ้าน บ้าน |

ที่มา : แผนที่แนบท้ายหนังสือสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ที่ พง 0014.2/157 ลงวันที่ 13 มกราคม 2566

รูปที่ 2.1.2-1 ที่ตั้งโครงการในแผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอ กระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 3 ให้จำแนกพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามข้อ 2 เป็น 6 บริเวณดังต่อไปนี้</p> <p>บริเวณที่ 1 หมายถึง เขตอนุรักษ์และพื้นที่ทรัพยากรป่าชายเลน ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ป่าชายเลนในที่ดินของรัฐที่จำแนกไว้ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2530</p> <p>(2) พื้นที่ที่ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2543</p> <p>(3) พื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2543 เห็นชอบให้นำพื้นที่ป่าชายเลนที่จำแนกออกเป็นเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2530 ในท้องที่ตำบลกระ ตำบลแม่นางขาว ตำบลบางวัน ตำบลเกาะพระทอง อำเภอกระบุรี ตำบลเกาะคอเขา ตำบลบางนายสี ตำบลบางม่วง อำเภอตะกั่วป่า ตำบลลำแก่น ตำบลทุ่งมะพร้าว ตำบลท้ายเหมือง อำเภอท้ายเหมือง ตำบลโคกกลอย ตำบลหล่อยิง ตำบลคลองเคียน ตำบลท่าอยู่ ตำบลกะโสม ตำบลกะไหล อำเภอตะกั่วทุ่ง ตำบลตากแดด ตำบลถ้ำน้ำผุด ตำบลท้ายซ้าย ตำบลเกาะปันหยี ตำบลบางเตย อำเภอเมืองพังงา ตำบลบ่อแสน ตำบลมะรุ่ย อำเภอทับปุด และตำบลเกาะยาวใหญ่ ตำบลเกาะยาวน้อย ตำบลพรุใน อำเภอเกาะยาว</p> <p>บริเวณที่ 2 เขตสงวนและคุ้มครองทรัพยากรป่าไม้ ได้แก่</p> <p>(1) เขตอุทยานแห่งชาติแหลมสน</p> <p>(2) เขตอุทยานแห่งชาติศรีพังงา</p> <p>(3) เขตอุทยานแห่งชาติเขาลึก - ลำรู่</p> <p>(4) เขตอุทยานแห่งชาติเขาลำปี - หาดท้ายเหมือง</p> <p>(5) เขตอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงา</p> <p>(6) เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าเกาะระ เขตสงวนแห่งชาติป่าทุ่งทุ เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าเลนโครงการอำเภอกระบุรี แปลงที่หนึ่ง และเขตป่าสงวนแห่งชาติป่าเลนโครงการกิ่งอำเภอกระบุรี แปลงที่ 3</p> <p>บริเวณที่ 3 เขตน่านน้ำเพื่อคุ้มครองทรัพยากรทางทะเล ประมง และชายฝั่ง ได้แก่</p>	<p>โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา 82160 อยู่ในบริเวณที่ 6 ตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับนี้</p>

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(1) พื้นที่ทะเลบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลออกไปในทะเลเป็นระยะ 3,000 เมตร ตั้งแต่ด้านเหนือของตำบลกระ อำเภอกะบุรี ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวชายฝั่งทะเลจนสุดเขตตำบลมะรุ่ย อำเภอทับปุด จังหวัดพังงา</p> <p>(2) พื้นที่ภายในแนวเขตตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดเขตห้ามใช้เครื่องมืออวนลาก และอวนรุนทำการประมงในบริเวณอ่าวพังงา ลงวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2541</p> <p>บริเวณที่ 4 เขตคุ้มครองแหล่งวางไข่ของเต่าทะเล ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่บริเวณชายหาดด้านตะวันตกของเกาะพระทอง ตำบลเกาะพระทอง อำเภอกะบุรี เริ่มจากหมู่ที่ 4 บ้านปากจก ไปทางทิศใต้จนสุดเขตหมู่ที่ 1 บ้านทุ่งดาบ</p> <p>(2) พื้นที่บริเวณชายหาดตลอดเขตอำเภอท้ายเหมือง เริ่มจากเขาหน้ายักษ์ ไปทางทิศใต้จนจดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างจังหวัดพังงากับจังหวัดภูเก็ต</p> <p>บริเวณที่ 5 เขตจัดการชายฝั่งทะเลและเกาะ ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ชายหาดตลอดแนวชายฝั่งทะเลของจังหวัดพังงา ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 4</p> <p>(2) พื้นที่ชายหาดตลอดแนวชายฝั่งทะเลของเกาะกระ เกาะพระทอง เกาะคอเขา เกาะยาวใหญ่ เกาะยาวน้อย และเกาะหมากน้อย และพื้นที่เกาะต่างๆ ยกเว้นบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 4</p> <p>บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่นอกจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 5</p>	
<p>ข้อ 4 ในพื้นที่ตามข้อ 3 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในบริเวณ ดังต่อไปนี้</p> <p>(5) บริเวณที่ 5</p> <p>(ก) การกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐาน หรือสภาพทางธรรมชาติของชายหาดเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม หรือทำให้ทัศนียภาพบริเวณชายหาดเสียไป เว้นแต่การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องได้รับจากคณะกรรมการตามข้อ 12 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของ</p>	<p>ปัจจุบันโครงการได้ขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดพังงา ตรวจสอบและรับรองที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอ</p>

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน 2555 ด้วย
<p>ข้อ 5 ในพื้นที่ตามข้อ 3 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ เป็นอาคารหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่</p> <p>(ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร</p> <p>(ข) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ หรือ อุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน โรงงานที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณสุขโรคตามบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร และต้องมีการควบคุมมลพิษให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมโดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(2) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม โดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(3) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่ดินสุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว จึงจะก่อสร้างสุสานใหม่ได้ โดยต้องมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร และมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร ยกเว้นในพื้นที่เกาะยาว ให้มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 400 เมตร</p> <p>(4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ก๊าซ</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 158 ห้องพัก ภายในโครงการประกอบด้วย อาคาร จำนวน 29 อาคาร ได้แก่ อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า P (อาคารวิลล่าชั้นเดียว) จำนวน 16 อาคาร มีความสูง 7.25 เมตร อาคาร 1 ถึงอาคาร 7 (อาคารห้องพัก 4 ชั้น) จำนวน 7 อาคาร มีความสูง 11.90-11.95 เมตร อาคารต้อนรับ (2 ชั้น) มีความสูง 11.70 เมตร อาคารร้านอาหาร (2 ชั้น) มีความสูง 11.70 เมตร อาคารพักผ่อนโดยรวม (ชั้นเดียว) มีความสูง 5.10 เมตร อาคารสำนักงาน (ชั้นเดียว) มีความสูง 7.74 เมตร อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) (ชั้นเดียว) มีความสูง 3.75 เมตร และอาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool) (2 ชั้น) มีความสูง 8.80 เมตร ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงไม่ขัดกับข้อกำหนดในข้อ 5 ตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับนี้</p>

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(5) โรงเรือนหรืออาคารที่ใช้เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าหรือเพื่อการท่องเที่ยว ที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยมลพิษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือที่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เว้นแต่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร โดยต้องมีบ่อกรองและบ่อบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสียตลอดจนต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(6) กิจกรรมที่นำบ้านพักอาศัยที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันไปใช้ประโยชน์ เพื่อให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวสำหรับบุคคลอื่นใดไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวโดยมีค่าตอบแทนในลักษณะที่ไม่เข้าข่ายโรงแรม และมีจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 6</p> <p>(7) อาคารเลี้ยงนกนางแอ่นกินรัง</p>	
<p>ข้อ 6 ในพื้นที่ตามข้อ 3 ห้ามกระทำหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การทำเหมือง เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) พื้นที่ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง กำหนดพื้นที่แหล่งหินอุตสาหกรรม เรื่อง กำหนดพื้นที่แหล่งหินอุตสาหกรรมฉบับที่ 7 ลงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2540 และประกาศกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ เรื่อง กำหนดพื้นที่แหล่งหินอุตสาหกรรมฉบับที่ 1 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2558</p> <p>(ข) กรณีที่ได้รับคำขออนุญาตประกอบกิจการทำเหมืองแร่ไว้ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ลงวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2550 ใช้บังคับ</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ไม่มีการทำเหมืองแร่</p>
<p>(2) การขุด ตัก หรือดูด กรวด ดิน หินผุ ทราย หรือลูกรัง ในลักษณะหรือในบริเวณดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริเวณที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม พื้นที่โครงการเป็นที่ราบ ไม่มีกิจกรรมการขุด ตัก หรือดูด กรวด ดิน หินผุ ทราย หรือลูกรัง</p>

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(ข) ความลึกของบ่อจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร</p> <p>(ค) พื้นที่ปากบ่อเกินกว่า 10,000 ตารางเมตร ยกเว้นการขุดบ่อเพื่อใช้เป็นแหล่งน้ำอุปโภคและบริโภค</p> <p>(ง) พื้นที่สาธารณะหรือบริเวณสำหรับราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน</p> <p>(จ) บริเวณที่มีความลึกของบ่ออยู่เหนือชั้นน้ำบาดาลชั้นแรกน้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(ฉ) บริเวณที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมหรือทางน้ำตามธรรมชาติในระยะ 100 เมตร</p> <p>(ช) บริเวณที่มีโครงสร้างทางธรณีวิทยาที่สำคัญหายากและแหล่งที่มีซากดึกดำบรรพ์</p> <p>(ซ) เขตโบราณสถานหรือบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศิลปกรรม</p> <p>(ณ) บริเวณแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามกฎหมายคุ้มครองเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2532</p>	<p>ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดดังกล่าวแต่อย่างใด</p>
<p>(3) การถมทะเลหรือชายตลิ่ง เว้นแต่เป็นนโยบายของรัฐตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบหรือมีความจำเป็นเพื่อกิจการส่วนราชการ ทั้งนี้ ให้เสนอคณะกรรมการตามข้อ 12 ให้ความเห็นและคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบต่อไป</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ไม่มี การถมทะเลหรือชายตลิ่งแต่อย่างใด</p>
<p>(4) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของทางราชการแล้ว</p>	<p>โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารก่อนนำไปใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้ทั้งหมดโดยไม่ระบายออกสู่คูน้ำสาธารณะประโยชน์หรือทะเลแต่อย่างใด โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดมีให้มีค่าบีโอดี (BOD₅) และของแข็งแขวนลอยไม่เกิน 20 และ 30 มิลลิกรัม/ลิตรตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง ข้อ 5 (2) โรงแรมที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นห้องพัก รวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มอาคาร</p>

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอดงหลวง อำเภอห้วยเมี่ยง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	ตั้งแต่ 60 ห้อง แต่ไม่ถึง 200 ห้อง ต้องมีค่า บีโอดีไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย (Suspended Solids) ต้องมีค่าไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ
(5) การปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดลงถ้ำน้ำ เว้นแต่กรณีที่ได้รับอนุญาตตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พุทธศักราช 2556 และกระชังเลี้ยงสัตว์น้ำที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย และกฎหมายว่าด้วยการประมง	พื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออกอยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเล (อ่าวหินกอง) ประมาณ 30 เมตร และพื้นที่ด้านทิศเหนือบางส่วนอยู่ติดกับคูน้ำสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 4 เมตร ซึ่งการดำเนินการอยู่ภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น และไม่มีการถม ปรับพื้นที่ ปิดกั้น ซึ่งมีผลทำให้ดินแข็งหรือเปลี่ยนทิศทางการไหลของน้ำหรือทำให้น้ำไม่อาจไหลได้ตามปกติหรือตามธรรมชาติ และไม่มีการสร้างสิ่งกีดขวางน้ำแต่อย่างใด
(6) การถม ปรับสภาพ หรือปิดกั้นพรุ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งมีผลทำให้ดินแข็งหรือเปลี่ยนทิศทางการไหลของน้ำ หรือทำให้น้ำไม่อาจไหลได้ตามปกติหรือตามธรรมชาติ	
(7) การกระทำใดๆ ที่เป็นการค้นหา เก็บ ทำลาย หรือทำให้เสียหาย ซึ่งโบราณสถาน โบราณวัตถุหรือศิลปวัตถุตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ เว้นแต่เพื่อการศึกษาและวิจัยทางวิชาการหรือเป็นการดำเนินการของทางราชการซึ่งได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมศิลปากรตามกฎหมายดังกล่าว	การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม โดยพื้นที่โครงการไม่เป็นพื้นที่โบราณสถาน หรือมีโบราณวัตถุหรือศิลปวัตถุตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติแต่อย่างใด
(8) การจับหรือครอบครองปลาสวยงามตามบัญชี 2 ท้ายประกาศนี้ เว้นแต่	การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรมไม่มีกิจกรรมจับหรือครอบครองปลาสวยงามแต่อย่างใด
(ก) เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง หรือเพื่อกิจการสวนสัตว์ซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมาย	
(ข) เป็นการกระทำของเอกชนเฉพาะการครอบครองเพื่อการเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง หรือกิจการสวนสัตว์สาธารณะ ซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมาย	
(9) การเพาะเลี้ยงกุ้งเพื่อการค้า เว้นแต่เป็นการเลี้ยงในกระชังหรือเป็นผู้ประกอบกิจการก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และได้จดทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อ ตามระเบียบปฏิบัติหรือ	การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรมไม่มีกิจกรรมการเพาะเลี้ยงกุ้งเพื่อการค้าแต่อย่างใด

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
หลักเกณฑ์เงื่อนไขและมาตรการที่กรมประมงกำหนดทั้งนี้ เฉพาะตามจำนวนพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนหรือขึ้นทะเบียนไว้แล้ว	
(10) การครอบครองซาก หรือผลิตภัณฑ์ที่ทำจากซากเต่าทะเล พะยูน โลมา วาฬ ปลาฉลามวาฬ หรือสัตว์ทะเลหายากอื่นๆ ที่ทางราชการกำหนด	การดำเนินโครงการเป็นโรงแรมไม่มีการครอบครองซากเต่าทะเล พะยูน โลมา วาฬ ปลาฉลามวาฬ หรือสัตว์ทะเลหายากอื่นๆ แต่อย่างใด
(11) ตัด เก็บ ขุด นำขึ้นมา หรือกระทำการที่ให้ต้นหรือส่วนใดส่วนหนึ่งพลับพลิงธารในถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติได้รับความเสียหายหรือการดำเนินการที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางธรณีสัณฐานหรือสภาพทางธรรมชาติในลำน้ำ ที่ดินชายตลิ่งในเขตอำเภอกระบุรีที่มีผลกระทบต่อนสภาพแวดล้อมของแหล่งพลับพลิงธารเว้นแต่เป็นการศึกษาวิจัยทางวิชาการซึ่งได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหรือเพื่อการฟื้นฟูและอนุรักษ์ต้นพลับพลิงธารและแหล่งพลับพลิงธาร	การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ไม่มีการกระทำใดๆ ที่ตัด เก็บ ขุด นำขึ้นมา หรือกระทำการที่ให้ต้นหรือส่วนใดส่วนหนึ่งพลับพลิงธารในถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติได้รับความเสียหาย
ข้อ 7 ในพื้นที่ตามข้อ 3 การติดตั้งป้ายหรือการก่อสร้างสิ่งใดๆ เพื่อติดตั้งป้ายต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) พื้นที่ที่จะติดตั้งป้ายหรือก่อสร้างต้องมีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 40 เมตร หรือพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35 (2) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าวต้องไม่บดบังทัศนวิสัยหรือทัศนียภาพและต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด (3) ถ้าติดตั้งหรือก่อสร้างในพื้นที่ของเอกชนต้องมีระยะห่างจากที่สาธารณะในแนวราบบนพื้นดิน และในอากาศไม่น้อยกว่าสองเท่าของความสูงป้ายในแนวตั้งนับจากพื้นดิน	การดำเนินโครงการไม่มีการติดตั้งป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตาม กรณีที่จะดำเนินการติดตั้งป้าย โครงการจะต้องดำเนินการตามข้อกำหนดของประกาศกระทรวงฯ ฉบับนี้ ซึ่งได้กำหนดไว้เป็นมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระยะดำเนินการเพื่อนำไปปฏิบัติต่อไป
ข้อ 8 การปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ โดยรอบเขตโบราณสถานที่ได้มีประกาศขึ้นทะเบียนตามด้วยกฎหมายว่าด้วยโบราณ โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติในระยะ 100 เมตร ต้องมีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องไม่บดบังทัศนียภาพ	พื้นที่โครงการไม่ได้ตั้งอยู่ในใกล้เขตโบราณสถานที่ได้มีประกาศขึ้นทะเบียนตามด้วยกฎหมายว่าด้วยโบราณ โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติในระยะ 100 เมตร

ตารางที่ 2.1.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 9 การก่อสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม สถานที่พักตากอากาศ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p>	<p>การดำเนินการโครงการเป็นประเภทโรงแรม ซึ่งโครงการได้มีการติดตั้งถังดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p>
<p>ข้อ 10 ในพื้นที่ตามข้อ 3 นอกจากต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535</p> <p>(2) การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม</p> <p>(ก) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535</p> <p>ลำดับที่ 30 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป</p>	<p>การดำเนินการโครงการเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 158 ห้องพัก และมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 23,854.50 ตารางเมตร โดยต้องจัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามข้อ 10 (2)</p>
<p>ข้อ 11 ให้เจ้าของอาคาร โครงการ หรือกิจการตามข้อ 10 (1) เว้นแต่ (ข) และ (ข) เก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำรายงานสรุปผลการการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา</p>	<p>เจ้าของโครงการต้องเก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำรายงานสรุปผลการการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เสนอต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา</p>

2.1.3 กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบือ อำเภอดงป๋าย อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอดงป๋าย และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551

จากการตรวจสอบระยะห่างชายฝั่งกับโฉนดที่ดินแปลงหน้าหาด ของโฉนดที่ดินเลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออกตามหนังสือสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ที่ พง 0014.2/157 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2566 มีระยะจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 21 เมตร โดยในกรณีวัดจากแนวแนวชายฝั่งทะเลถึงแนวเขตที่ดินโครงการ มีระยะห่างประมาณ 30 เมตร ดังนั้น ตั้งอยู่ในเขตบริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 (สำเนาหนังสือรับรองระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล ดังภาคผนวก 5)

ทั้งนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้มีหนังสือสอบถามระยะห่างที่ดินจากแนวชายฝั่งทะเลไปยังเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ซึ่งกองช่างเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบที่ดินของโครงการตามโฉนดที่ดิน [REDACTED] เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 เวลา 10.00 น. ขึ้น 15 ค่ำ โดยวัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดกับหลักหมุดโฉนดที่ดินเลขที่ 8ณ 9087 มีระยะห่างที่ดินจากแนวชายฝั่งทะเล 27 เมตร ตามหนังสือที่ พง 52703/71 ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 ดังภาคผนวก 5

จากข้อมูลระยะห่างที่ดินจากแนวชายฝั่งทะเลที่ตรวจสอบโดยเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ พบว่ามีระยะ 27 เมตร เมื่อตรวจสอบกับผังบริเวณโครงการ พบว่า สรุบน้ำของโครงการมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 34.90 เมตร (มากกว่า 30 เมตร) ดังรูปที่ 2.1.3-1 ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบือ อำเภอดงป๋าย อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอดงป๋าย และอำเภอ เกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551 มีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“แนวชายฝั่งทะเล” หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า

(ก) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล

(ข) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะทุกเกาะในเขตจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร

“บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 150 เมตร

“บริเวณที่ 3” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 300 เมตร

ข้อ 2 ห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารอยู่อาศัยชั้นเดียว ใต้ถุนโล่งสูงไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน 7 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 90 ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นและต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(2) สระว่ายน้ำที่มีความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(3) เชื้อเพลิงทำเทียมเรือ ทางหรือท่อระบายน้ำ และรั้วหรือกำแพงที่มีความสูงไม่เกิน 2 เมตร ซึ่งมีลักษณะโปร่ง หรือมีส่วนที่เป็นผนังที่บ่งชี้จากพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

(2) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(3) โรงมหรสพ

(4) สถานีขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก

(5) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 10 ตารางเมตร หรือเป็นไปเพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

(7) ตลาดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร

(8) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิดซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่บริการเกี่ยวกับเรือ

(9) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(10) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่ายขาย และสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(11) สถานพยาบาลประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

(12) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร

(13) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรหรือไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่เป็นอาคารเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(14) ห้องแถวหรือตึกแถว

(15) อาคารที่มีที่ว่างโดยรอบในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

(16) อาคารที่มีระยะห่างจากอาคารอีกหลังหนึ่งน้อยกว่า 2 เมตร ในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

(17) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร

(18) โรงกำจัดมูลฝอย

(19) ศาสนสถาน

(20) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(21) อาคารเก็บวัตถุดิบอันตราย

(ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 45 เมตร และอาคารตาม (ข) (5) (8) และ (9)

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร

(3) อาคารตาม (ข) (17) ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 200 ตารางเมตร

(4) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

ความสอดคล้องของโครงการ

การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 158 ห้องพัก ภายในประกอบด้วยอาคาร จำนวน 29 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 3.75 – 11.95 เมตร ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1, 2 และ 3 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ดังนี้

- **บริเวณที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของอาคารสระว่ายน้ำ 1 ซึ่งสระว่ายน้ำมีความสูงจากพื้นดิน 0.90 เมตร (ไม่เกิน 1 เมตร) มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล 34.90 เมตร (มากกว่า 30 เมตร) และมีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 95.69 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (มากกว่าร้อยละ 75) ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว โดยสามารถคำนวณพื้นที่ว่างได้ ดังนี้

- ขนาดพื้นที่บริเวณที่ 1 = 3,478.70 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 1 = 150 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ว่างบริเวณที่ 1 = 3,328.70 ตารางเมตร

$$\begin{aligned} \text{OS} &= ((\text{พื้นที่ทั้งหมด} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}) / \text{พื้นที่ดิน}) \times 100 \\ &= [(3,478.70 - 150) / 3,478.70] \times 100 \\ &= 95.69\% \end{aligned}$$

● **บริเวณที่ 2** ประกอบด้วย อาคารจำนวน 13 อาคาร มีความสูง 7.25-11.95 เมตร (ไม่เกิน 12 เมตร) มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 242-1,980 ตารางเมตร (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) มีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 78.85 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (มากกว่าร้อยละ 60) และมีระยะห่างระหว่างอาคารภายในโครงการน้อยสุด 3 เมตร (มากกว่า 2 เมตร) ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว (ดังตารางที่ 2.1.3-1 และตารางที่ 2.1.3-2) โดยสามารถคำนวณพื้นที่ว่างได้ ดังนี้

- ขนาดพื้นที่บริเวณที่ 2 = 37,703.04 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 2 = 7,976 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ว่างบริเวณที่ 2 = 29,727.04 ตารางเมตร

$$\begin{aligned} \text{OS} &= ((\text{พื้นที่ทั้งหมด} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}) / \text{พื้นที่ดิน}) \times 100 \\ &= [(37,703.04 - 7,976) / 37,703.04] \times 100 \\ &= 78.85\% \end{aligned}$$

ตารางที่ 2.1.3-1 สรุปความสอดคล้องการใช้พื้นที่บริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ

ลำดับ	อาคาร	ความสูงอาคาร (≤12 เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (≤2,000 ตารางเมตร)
บริเวณที่ 2 จำนวน 13 อาคาร มีพื้นที่ว่าง 78.85%			
1	อาคารวิลล่า O	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
2	อาคารวิลล่า P	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
3	อาคาร 1	11.95 เมตร	1,965 ตารางเมตร
4	อาคาร 2	11.95 เมตร	1,965 ตารางเมตร
5	อาคาร 3	11.95 เมตร	1,965 ตารางเมตร
6	อาคาร 4	11.95 เมตร	1,890 ตารางเมตร
7	อาคาร 5	11.90 เมตร	1,980 ตารางเมตร
8	อาคาร 6	11.90 เมตร	1,980 ตารางเมตร
9	อาคาร 7	11.90 เมตร	1,980 ตารางเมตร
10	อาคารต้อนรับ	11.70 เมตร	1,730 ตารางเมตร
11	อาคารร้านอาหาร	11.70 เมตร	1,990 ตารางเมตร
12	อาคารสระว่ายน้ำ 2	8.80 เมตร	1,275 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.1.3-1 สรุปความสอดคล้องการใช้พื้นที่บริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ

ลำดับ	อาคาร	ความสูงอาคาร (≤12 เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (≤2,000 ตารางเมตร)
13	อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) (บางส่วน)		
	- บริเวณสระว่ายน้ำ 1 (บางส่วน)	ลึก 1.60 เมตร	219 ตารางเมตร
	- ห้องน้ำชาย/หญิง	3.75 เมตร	30 ตารางเมตร

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

**ตารางที่ 2.1.3-2 ระยะห่างระหว่างอาคารภายในโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ
ในบริเวณที่ 2**

อาคาร	ระยะห่างระหว่างอาคาร	เกณฑ์
อาคาร 1 – อาคาร 2	6 เมตร	≥2 เมตร
อาคาร 2 – อาคารต้อนรับ	7.60 เมตร	≥2 เมตร
อาคารต้อนรับ – อาคารร้านอาหาร	6 เมตร	≥2 เมตร
อาคารร้านอาหาร – อาคาร 3	12 เมตร	≥2 เมตร
อาคาร 3 – อาคาร 4	7.70 เมตร	≥2 เมตร
อาคาร 5 – อาคาร 6	13 เมตร	≥2 เมตร
อาคาร 6 – อาคาร 7	9.60 เมตร	≥2 เมตร
อาคารวิลล่า O – อาคารวิลล่า P	4 เมตร	≥2 เมตร
อาคาร 6 – อาคารสระว่ายน้ำ 2	3 เมตร	≥2 เมตร

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

● **บริเวณที่ 3** ประกอบด้วย อาคารจำนวน 16 อาคาร มีความสูง 5.10-7.74 เมตร (ไม่เกิน 23 เมตร) มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 153-1,060 ตารางเมตร (ไม่กำหนด) และมีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 83.77 (มากกว่า ร้อยละ 30) ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว (ดังตารางที่ 2.1.3-3) โดยสามารถคำนวณพื้นที่ว่างได้ ดังนี้

- ขนาดพื้นที่บริเวณที่ 3 = 24,953.66 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 3 = 4,050 ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ว่างบริเวณที่ 3 = 20,903.66 ตารางเมตร

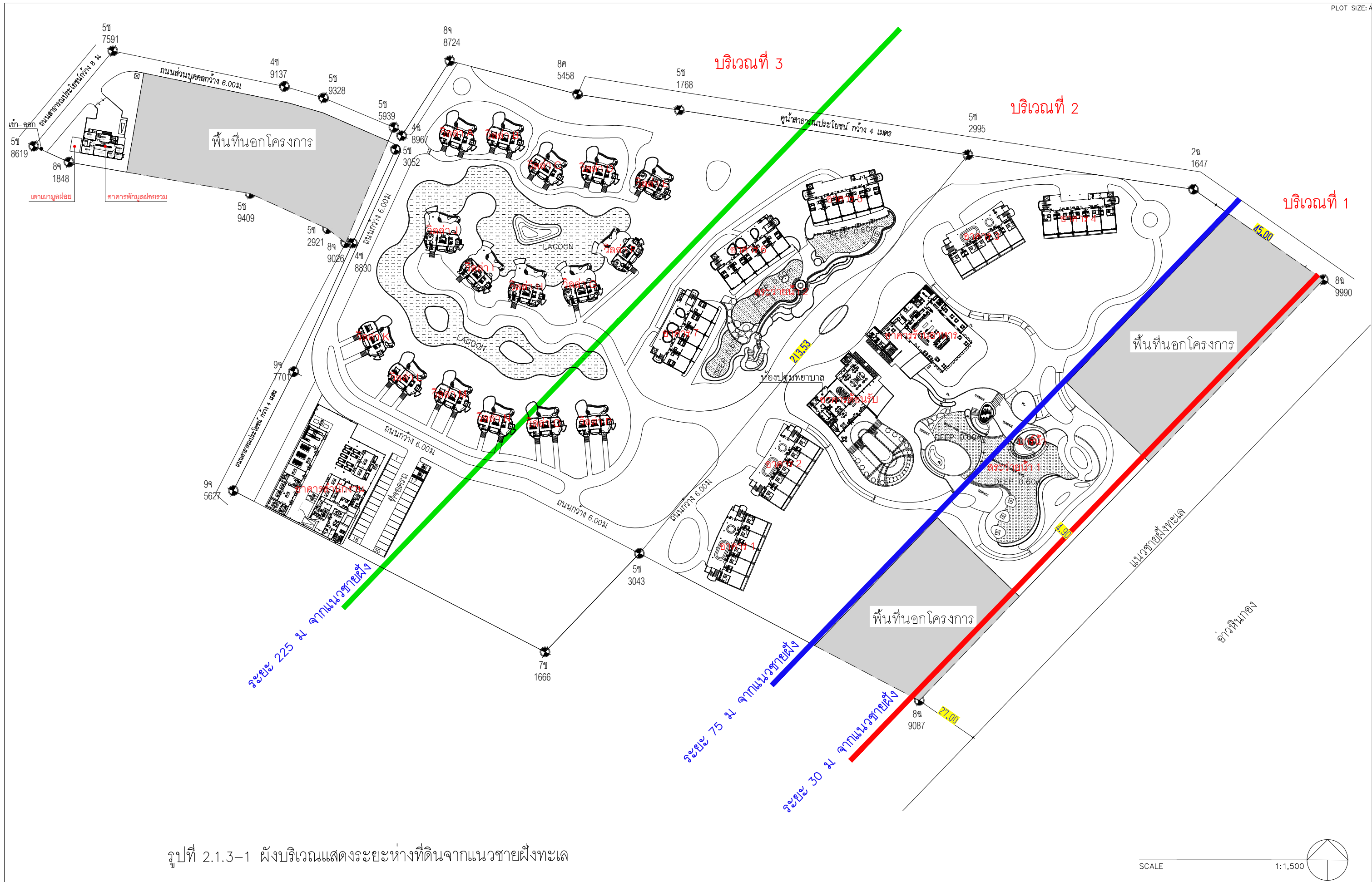
$$\begin{aligned}
 OS &= ((\text{พื้นที่ทั้งหมด} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}) / \text{พื้นที่ดิน}) \times 100 \\
 &= [(24,953.66 - 4,050) / 24,953.66] \times 100 \\
 &= 83.77\%
 \end{aligned}$$

ตารางที่ 2.1.3-3 สรุปความสอดคล้องการใช้พื้นที่บริเวณที่ 3 ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง

ลำดับ	อาคาร	ความสูงอาคาร (≤23 เมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ไม่กำหนด)
บริเวณที่ 3 จำนวน 16 อาคาร มีพื้นที่ว่าง 83.77%			
1	อาคารวิลล่า A	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
2	อาคารวิลล่า B	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
3	อาคารวิลล่า C	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
4	อาคารวิลล่า D	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
5	อาคารวิลล่า E	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
6	อาคารวิลล่า F	7.25 เมตร	200 ตารางเมตร
7	อาคารวิลล่า G	7.25 เมตร	200 ตารางเมตร
8	อาคารวิลล่า H	7.25 เมตร	200 ตารางเมตร
9	อาคารวิลล่า I	7.25 เมตร	200 ตารางเมตร
10	อาคารวิลล่า J	7.25 เมตร	200 ตารางเมตร
11	อาคารวิลล่า K	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
12	อาคารวิลล่า L	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
13	อาคารวิลล่า M	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
14	อาคารวิลล่า N	7.25 เมตร	162.50 ตารางเมตร
15	อาคารสำนักงาน	7.74 เมตร	1,060 ตารางเมตร
16	อาคารพักผ่อนรวม	5.10 เมตร	150 ตารางเมตร

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

จะเห็นได้ว่า การดำเนินโครงการมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอมะนัง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551 สรุปได้ดังตารางที่ 2.1.3-4



SCALE 1:1,500

[illegible]

ตารางที่ 2.1.3-4 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ.2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544</p> <p>ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้ “แนวชายฝั่งทะเล” หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ</p> <p>บริเวณที่ 1 หมายความว่า</p> <p>(ก) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล</p> <p>(ข) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะทุกเกาะในเขตจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร</p> <p>บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 150 เมตร</p> <p>บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 300 เมตร</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ตามกฎกระทรวงฯ มีระยะห่างจากชายฝั่งทะเลใกล้สุดประมาณ 27 เมตร เมื่อตรวจสอบกับผังบริเวณโครงการ พบว่า สร่ายน้ำของโครงการมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 34.90 เมตร (มากกว่า 30 เมตร)</p>
<p>ข้อ 2 ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา และเกาะทุกเกาะในจังหวัดพังงาเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่</p> <p>(1) อาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารอยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 เมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(2) เชื้อเพลิง ท้ายเรือ ทางเรือที่ระบายน้ำ และรั้วหรือกำแพงที่มีความสูงไม่เกิน 2 เมตร ซึ่งมีลักษณะโปร่งหรือมีส่วนที่เป็นผนังที่โปร่งจากพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จำนวน 158 ห้องพัก ภายในประกอบด้วยอาคารจำนวน 29 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 3.75-11.95 เมตร ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1, 2 และ 3 รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริเวณที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนของอาคารสร่ายน้ำ 1 ซึ่งสร่ายน้ำมีความสูงจากพื้นดิน 0.90 เมตร (ไม่เกิน 1 เมตร) มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล 34.90 เมตร (มากกว่า 30 เมตร) และมีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 95.69 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (มากกว่าร้อยละ 75) ● บริเวณที่ 2 ประกอบด้วย อาคารจำนวน 13 อาคาร มีความสูง 7.25-11.95 เมตร (ไม่เกิน 12 เมตร) มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 242-1,980

ตารางที่ 2.1.3-4 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ.2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร (2) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน (3) โรงมหรสพ (4) สถานีขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก (5) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 10 ตารางเมตร หรือเป็นไปเพื่อการค้าหรือก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข (6) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร (7) ตลาดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร (8) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิดซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่บริการเกี่ยวกับเรือ (9) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่ก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว (10) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่ายขายและสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (11) สถานพยาบาลประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน (12) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร (13) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรหรือไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่เป็นอาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า 5 เมตร (14) ห้องแถวหรือตึกแถว (15) อาคารที่มีที่ว่างโดยรอบในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตอาคารนั้น (16) อาคารที่มีระยะห่างจากอาคารอีกหลังหนึ่งน้อยกว่า 	<p>ตารางเมตร (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) มีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 78.85 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (มากกว่าร้อยละ 60) และมีระยะห่างระหว่างอาคารภายในโครงการน้อยสุด 3 เมตร (มากกว่า 2 เมตร)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริเวณที่ 3 ประกอบด้วย อาคารจำนวน 16 อาคาร มีความสูง 5.10-7.74 เมตร (ไม่เกิน 23 เมตร) มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 153-1,060 ตารางเมตร (ไม่กำหนด) และมีพื้นที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 83.77 (มากกว่าร้อยละ 30) <p>ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.1.3-4 การเปรียบเทียบรายละเอียดของโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ.2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>2 เมตร ในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น</p> <p>(17) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกัน ที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(18) โรงกำจัดมูลฝอย</p> <p>(19) ศาสนสถาน</p> <p>(20) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน</p> <p>(21) อาคารเก็บวัตถุดิบอันตราย</p> <p>(ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร และอาคารตาม (ข) (5) (8) และ (9)</p> <p>(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>(3) อาคารตาม (ข) (17) ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 200 ตารางเมตร</p> <p>(4) อาคารที่มีที่ว่างโดยรอบในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น</p> <p>การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร</p>	
<p>ข้อ 3 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 2</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรม ไม่มีการดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ที่ต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 2</p>
<p>ข้อ 4 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 2</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรม ไม่มีการดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ที่ต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 2</p>

2.2 สภาพปัจจุบันและอาณาเขตติดต่อ

● สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

สำหรับสภาพพื้นที่โครงการเป็นที่ราบ ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและตัดแปลงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ยังคงเหลือเฉพาะงานตกแต่งภายในอาคารอีกประมาณร้อยละ 20 และจะไม่มีการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารเพิ่มเติมแต่อย่างใด โดยภายในโครงการปัจจุบันมีอาคารจำนวน 29 อาคาร เป็นอาคารชั้นเดียวจำนวน 19 อาคาร อาคาร 2 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคาร 4 ชั้น จำนวน 7 อาคาร และบางส่วนเป็นพื้นที่สีเขียว โดยมีองค์ประกอบทั้งไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และหญ้าปกคลุมหน้าดิน ได้แก่ ต้นปาล์มพอกเทล ปาล์มน้ำพุ ปาล์มยะวา ปาล์มน้ำมัน มะพร้าว จันทน์ผา พะยอม พุทธรักษา นางกวัก มังมิ่ง ดินเบ็ดน้ำ อินทนิล ตะแบก ปับ ส้าน เสม็ดขาว จิกน้ำ มะฮอกกานี ไส้กน้ำ ชมพู่น้ำ เาะ ตะลิงปลิง ส้มลิง ตะเคียนทอง หลิวลู่ลม เสม็ดแดง มักเฒ่า กันเกรา หวาน้ำ ชุมแสง จิกเศรษฐี สีสาวดี ศรีตรัง ลองกอง นนทรี ปอทะเล สาเก มังคุด ชมพู่มะเหมี่ยว แต้ว เกาลัด หางนกยูง กร่าง เฟื่องฟ้า พุดศุภโชค เข็ม สาวน้อยประแป้ง เศรษฐีเรือนนอก กระจูดทองเลื้อย ชาญเทียน และหญ้ามาเลเซีย (สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน ดังรูปที่ 2.2-1)

● อาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดิน [REDACTED] และพื้นที่ส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้ (ดังรูปที่ 2.2-2)

➤ พื้นที่ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดิน [REDACTED] มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงทั้ง 4 ทิศ ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดกับ คูน้ำสาธารณประโยชน์ กว้าง 4 เมตร และที่ดินของบริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง
- ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น และที่ดินของบริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง
- ทิศตะวันออก ติดกับ พื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย จำนวน 5 หลัง และที่ดินของบริษัท ทรู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด ถัดไปเป็น ทะเล (อ่าวหินกอง)
- ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนสาธารณประโยชน์ ความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร

- พื้นที่ส่วนที่ 2 โฉนดที่ดิน [REDACTED] มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงทั้ง 4 ทิศ ดังนี้
- ทิศเหนือ ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น [REDACTED] และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน
 - ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นว่าง
 - ทิศตะวันออก ติดกับ พื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน
 - ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนสาธารณประโยชน์ ความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร



สภาพพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอาคารวิลล่า



สภาพพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอาคาร 5-7



สภาพพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอาคาร 5-7 และสระว่ายน้ำ 2



สภาพพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอาคาร 1-2

และอาคารต้อนรับ



สภาพพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอาคาร 3 และ 4

รูปที่ 2.2-1 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

อาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงส่วนที่ 2

ทิศเหนือ: ที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น เลขที่ 63/1 และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน



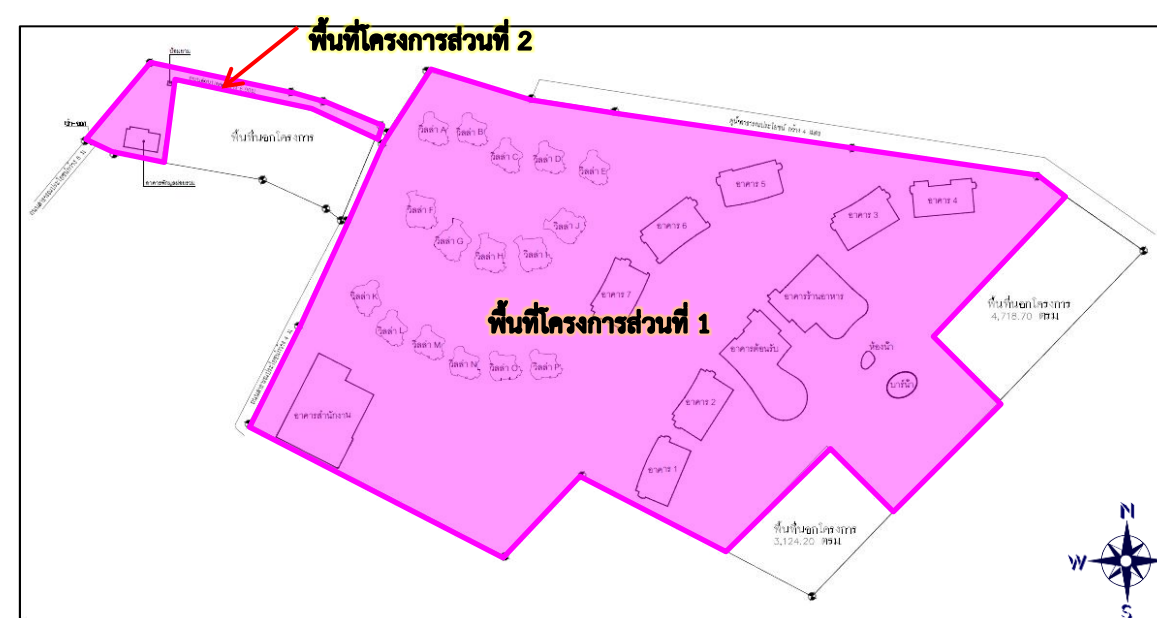
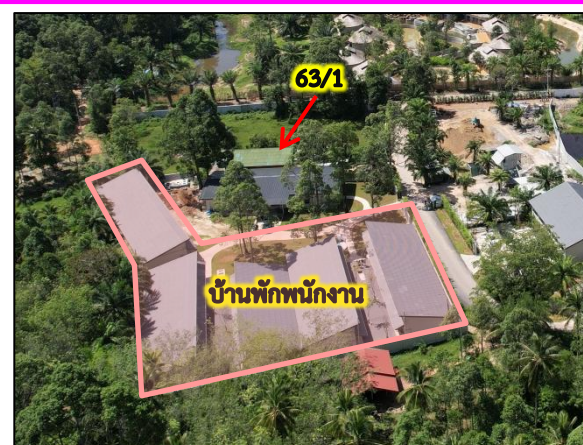
ทิศใต้: ที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นที่ว่าง



ทิศตะวันออก: พื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน



ทิศตะวันตก: ถนนสาธารณประโยชน์ ความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร



ทิศตะวันตก: ถนนสาธารณประโยชน์
ความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร



ทะเล (อ่าวหินกอง)

อาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงส่วนที่ 1



ทิศเหนือ: คู่น้ำสาธารณประโยชน์ กว้าง 4 เมตร และที่ดิน
ของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง



พิเศษ: ที่ดินบุคคลอื่น และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง

ทิศตะวันออก: พื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย
จำนวน 5 หลัง และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ถัดไปเป็นทะเล (อ่าวหินกอง)

รูปที่ 2.2-2 อาณาเขตติดต่อข้างเคียงโครงการ

2.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ประกอบด้วย อาคารจำนวน 29 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 158 ห้องพัก โดยให้บริการห้องพักและห้องอาหาร จึงจัดอยู่ใน**โรงแรมประเภท 2** (โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพักเกิน 50 ห้องขึ้นไป หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร) ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2566 โดยได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว รายละเอียดดังตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก</p> <p>(2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร</p> <p>(3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา</p> <p>(4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร จึงจัดอยู่ในโรงแรมประเภท 2</p>
<p>ข้อ 3 สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา เป็นทำเลที่เหมาะสมไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้ใช้บริการ สามารถเดินทางได้สะดวก เนื่องจากมีเรือบริการทั้งจากจังหวัดพังงา ภูเก็ตและกระบี่ อีกทั้งยังมีรถบริการรับ-ส่ง จากท่าเทียบเรือไปยังพื้นที่โครงการ</p>

ตารางที่ 2.3-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดตามกฎหมายกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(2) เส้นทางเข้า-ออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร	<p>ทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการที่เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ มีจำนวน 2 จุด ดังนี้</p> <p>➢ <u>จุดเชื่อมทางเข้า-ออกที่ 1</u> อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 ซึ่งพื้นที่ส่วนที่ 1 จะมีเฉพาะอาคารพิกุลฝอยรวมที่เป็นพื้นที่ใช้งานเฉพาะพนักงานโรงแรมเท่านั้น โดยจุดเชื่อมทางเข้า-ออกที่ 1 เชื่อมระหว่างถนนสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร</p> <p>➢ <u>จุดเชื่อมทางเข้า-ออกที่ 2</u> อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 ใกล้กับอาคารวิลล่า A เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร โดยจุดเชื่อมทางเข้า-ออกที่ 2 เป็นทางเข้า-ออกหลักของรถยนต์เพื่อเข้าสู่ลานจอดรถที่อยู่ข้างอาคารสำนักงาน</p> <p>ทั้งนี้ การเข้า-ออกโครงการไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจรแต่อย่างใด เนื่องจากบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการไม่มีชุมชนหนาแน่น และถนนสาธารณะที่เข้าสู่โครงการเป็นถนนปลายตัน มีรถสัญจรน้อย ประกอบกับโครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบด้านการจราจรด้วย</p>
(3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม	ภายในโครงการไม่มีการแบ่งพื้นที่เพื่อกิจการอื่น โดยพื้นที่และอาคารใช้เพื่อประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
(4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียม ประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น	ศาสนสถานที่อยู่ใกล้ที่สุด คือ มัสยิดดารุสลาม (บ้านคลองบอน) อยู่ห่างจากโครงการในระยะราบประมาณ 140 เมตร ซึ่งกิจกรรมของโครงการไม่กระทบต่อความมั่นคงหรือการดำรงอยู่ของมัสยิดดารุสลาม (บ้านคลองบอน) และไม่ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น
<p>ข้อ 4 โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อยดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก</p>	สถานที่ลงทะเบียนผู้พักจัดไว้ที่บริเวณชั้น 2 ของอาคารต้อนรับ

ตารางที่ 2.3-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดตามกฎหมายกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก	จัดให้มีโทรศัพท์ภายในห้องพักทุกห้อง รวมทั้งภายนอกห้องพัก เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถติดต่อสื่อสารได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินต่างๆ พร้อมทั้งได้จัดให้มีระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ตทุกห้อง
(3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง	จัดให้มีการอบรมแม่บ้าน และพนักงานต้อนรับให้มีความรู้ด้านการปฐมพยาบาลเบื้องต้น พร้อมทั้งจัดให้มีอาสาสมัครประจำบ้านไว้ในส่วนปฐมพยาบาลซึ่งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ ใกล้ห้องน้ำผู้พักการ โดยในกรณีฉุกเฉินจะส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลเกาะยาวใหญ่ อยู่ห่างจากโครงการ ประมาณ 4.20 กิโลเมตร (ตามระยะถนน)
(4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง	จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมมีระบบกล้องวงจรปิดทั้งภายนอกและภายในอาคาร
ข้อ 5 โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ	จัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมสำหรับบริการสาธารณะ โดยแยกส่วนสำหรับชายและหญิง ดังนี้ - อาคารต้อนรับ 2 ชั้น จัดให้มีห้องน้ำ ดังนี้ ➤ ชั้น 1 จัดไว้บริเวณใกล้ทางเข้า-ออกอาคาร โดยเป็นห้องน้ำผู้หญิง จำนวน 3 ห้อง และห้องน้ำผู้ชาย จำนวน 3 ห้อง ➤ ชั้น 2 จัดไว้บริเวณใกล้ห้องน้ำผู้พักการ โดยเป็นห้องน้ำผู้หญิง จำนวน 2 ห้อง และห้องน้ำผู้ชาย จำนวน 1 ห้อง - อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น จัดไว้บริเวณชั้น 2 ใกล้ห้องน้ำผู้พักการ โดยเป็นห้องน้ำผู้หญิง จำนวน 2 ห้อง และห้องน้ำผู้ชาย จำนวน 2 ห้อง
ข้อ 6 ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา	อาคารโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหลังคาเรียบ (Flat Slap Roof) ไม่มีลักษณะคล้ายศาสนสถาน หรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา
ข้อ 7 ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้ไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน ประตูห้องพักให้มีช่องหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้	จัดให้มีหมายเลขห้องพักติดตั้งหน้าประตูห้อง พร้อมทั้งติดตั้งช่องตาแมว สำหรับผู้เข้าพักมองจากภายในสู่ภายนอกได้ รวมทั้งจัดให้มีกลอนประตูที่ล็อกจากภายในสำหรับทุกห้องพัก

ตารางที่ 2.3-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดตามกฎหมายกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
และมีกลิ่นหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล่อจากภายในห้องพักทุกห้อง	
ข้อ 8 สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมิดชิดและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา	ที่จอดรถของโครงการอยู่บริเวณลานจอดรถ ใกล้อาคารสำนักงาน ซึ่งมีระบบกล้องวงจรปิดที่สามารถมองเห็นพื้นที่ลานจอดรถได้ทั่วทั้งบริเวณ
ข้อ 9 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	อยู่ในขั้นตอนการขออนุญาต
ข้อ 20 โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกลักษณะในห้องพักทุกห้อง	โครงการมีห้องพักจำนวน 158 ห้อง โดยห้องพักที่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยที่สุด มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 29-222 ตารางเมตร (ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก) ซึ่งมากกว่า 8 ตารางเมตร และมีห้องน้ำ ห้องส้วมที่ถูกลักษณะภายในห้องพัก

2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) มีรูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้างภายในโครงการ ดังรูปที่ 2.4-1 รายละเอียดดังนี้

1) รูปแบบอาคาร

รูปแบบสถาปัตยกรรมเป็นแบบสไตล์โมเดิร์น ออกแบบอาคารในรูปแบบคลาสสิก เน้นความเรียบง่ายแต่ดูทันสมัย เหมาะกับสภาพพื้นที่ที่อยู่ติดกับทะเล อาคารออกแบบให้มีความโปร่งเพื่อให้สามารถมองเห็นวิวทะเล เน้นรับลมและแสงจากธรรมชาติ เพื่อช่วยสร้างความสดชื่นผ่อนคลายให้แก่ผู้ให้บริการ

2) วัสดุและสีของอาคาร

ผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ บริเวณระเบียงมีการปลูกต้นไม้เพื่อความรู้สึกที่เป็นธรรมชาติ โดยวัสดุหลักเป็น คอนกรีต ไม้ และเหล็ก สำหรับสีที่ใช้รอบอาคารเน้นสีเอิร์ธโทน ได้แก่ สีขาว ครีม และน้ำตาล ซึ่งเป็นสีโทนอ่อนที่กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สำหรับรูปแบบหลังคาอาคารได้ออกแบบให้มีความกลมกลืนกับธรรมชาติ โดยอาคาร 1 ถึงอาคาร 7 อาคารต้อนรับ และอาคารร้านอาหาร ได้ออกแบบเป็นหลัง Slab โทนสีขาวครีม และน้ำตาล ส่วนอาคารวิลล่าออกเป็นหลังคาทรงปั้นหยาด้วยกระเบื้องโทนสีน้ำตาล เพื่อให้สอดคล้องกลมกลืนกับพื้นที่ที่อยู่ใกล้ทะเล และธรรมชาติแวดล้อมโดยรอบ



บริเวณอาคาร 5 ถึงอาคาร 7 และอาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool)



บริเวณอาคารวิลล่า M ถึงอาคารวิลล่า P



บริเวณอาคารร้านอาหารและอาคารต้อนรับ

รูปที่ 2.4-1 รูปแบบ และโทนสีอาคารของโครงการ

3) การออกแบบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การออกแบบอาคารของโครงการเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p><u>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</u></p> <p>“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 29 อาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า E</u> แต่ละอาคารมีความสูง 7.25 เมตร แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 162.50 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคารวิลล่า K ถึงอาคารวิลล่า P</u> แต่ละอาคารมีความสูง 7.25 เมตร แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 162.50 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคารวิลล่า F ถึงอาคารวิลล่า J</u> แต่ละอาคารมีความสูง 7.25 เมตร แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 200 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคาร 1 ถึงอาคาร 3</u> แต่ละอาคารมีความสูง 11.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,965 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคาร 4</u> ความสูง 11.95 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,890 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคาร 5</u> ความสูง 11.90 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคาร 6</u> ความสูง 11.90 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคาร 7</u> ความสูง 11.90 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคารต้อนรับ</u> ความสูง 11.70 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,730 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคารร้านอาหาร</u> ความสูง 11.70 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,990 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - <u>อาคารสำนักงาน</u> ความสูง 7.74 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	<p>1,060 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารพักผ่อนรวม ความสูง 5.10 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 153 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) ความสูง 3.75 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,134 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ - อาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool) ความสูง 8.80 เมตร มีพื้นที่ใช้สอย 1,275 ตารางเมตร ซึ่งไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่
<p>หมวด 2 ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร</p> <p>ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(2) ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงานอาคารพิเศษ ความกว้าง 1.50 เมตร</p>	<p>อาคารของโครงการเป็นอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ มีช่องทางเดินในอาคารกว้าง 2.05-4 เมตร</p>
<p>ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในโรงอาหาร ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร</p> <p>(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>(4) ห้องแถว ตึกแถว</p> <p>4.1. ชั้นล่าง ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>4.2. ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(5) ระเบียง ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร</p> <p>ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา</p>	<p>ระยะดังอาคารได้ออกแบบให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฯ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ห้องพัก มีระยะดัง 2.60 – 3.28 เมตร ➤ ห้องสำนักงาน มีระยะดัง 3.50 เมตร ➤ ห้องอาหาร มีระยะดัง 5.20 เมตร

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p> <p>บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร</p> <p>ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้าง และความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้</p> <p>บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณงอของบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นโรงแรม ภายในโครงการประกอบด้วย 29 อาคาร สำหรับอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีจำนวน 9 อาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>อาคาร 1 ถึงอาคาร 3</u> แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 1,965 ตารางเมตร จัดให้มีบันไดหลักอาคารละ จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.55 เมตร มีระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารสูง 2.47 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.55 เมตร และความยาว 3.30 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.27 เมตร และมีราวบันไดกั้นตก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฯ ➤ <u>อาคาร 4</u> มีพื้นที่ใช้สอย 1,890 ตารางเมตร จัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.55 เมตร มีระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารสูง 2.47 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.55 เมตร และความยาว 3.30 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.27 เมตร และมีราวบันไดกั้นตก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฯ ➤ <u>อาคาร 5 ถึงอาคาร 7</u> แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร แต่ละอาคารจัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.60 เมตร มีระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารสูง 2.45 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.60 เมตร และความยาว 3.40 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.27 เมตร และมีราวบันไดกั้นตก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฯ ➤ <u>อาคารต้อนรับ</u> มีพื้นที่ใช้สอย 1,730 ตารางเมตร จัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 2 จุด ดังนี้

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	<ul style="list-style-type: none"> ● จุดที่ 1 มีความกว้าง 1.20 เมตร มีระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารสูง 3 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.40 เมตร และความยาว 3 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.25 เมตร และมีราวบันไดกันตก ● จุดที่ 2 เป็นบันไดวน มีความกว้าง 1.40 เมตร มีชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.40 เมตร และความยาว 2.35 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.25 เมตร และมีราวบันไดกันตก ➤ อาคารร้านอาหาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,990 ตารางเมตร จัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.63 เมตร มีระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารสูง 2.22 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง 1.63 เมตร และความยาว 3.65 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้าง 0.30 เมตร และมีราวบันไดกันตก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฯ
<p>ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น</p>	<p>ภายในโครงการจัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 9 อาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ อาคาร 1 ถึงอาคาร 4 แต่ละอาคารมีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด โดยจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้นมีระยะห่างจากบันไดหลักประมาณ 21.80 เมตร ➤ อาคาร 5 ถึงอาคาร 7 แต่ละอาคารมีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด โดยจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้นมีระยะห่างจากบันไดหลัก 21.80 เมตร ➤ อาคารต้อนรับ มีบันไดหลัก จำนวน 2 จุด โดยจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้นมีระยะห่างจากบันไดหลักจุดที่ 1 ประมาณ 16.60 เมตร และจุดที่ 2 ประมาณ 10 เมตร ➤ อาคารร้านอาหาร มีบันไดหลัก จำนวน 1 จุด โดยจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้นมีระยะห่างจากบันไดหลัก 20 เมตร

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ</p> <p>ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้น และมีคาบฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p>	<p>อาคารของโครงการเป็นอาคาร 1-4 ชั้น มีความสูงตั้งแต่ 5.10-11.95 เมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีบันไดหนีไฟเฉพาะอาคาร 4 ชั้น ได้แก่ อาคาร 1 ถึงอาคาร 7 ทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ อาคาร 1 ถึงอาคาร 4 จัดให้มีบันไดหนีไฟแยกออกจากบันไดหลัก จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.25 เมตร ทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ➤ อาคาร 5 ถึงอาคาร 7 จัดให้มีบันไดหนีไฟแยกออกจากบันไดหลัก จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 1.25 เมตร ทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
<p>ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น</p>	<p>บันไดหนีไฟภายในโครงการแต่ละอาคาร มีความลาดชัน 35 องศา และมีชานพักบันไดทุกชั้น</p>
<p>ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น</p>	<p>ประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟ แต่ละอาคารมีความกว้าง 1 เมตร สูง 2.05 เมตร เป็นประตูเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกช่องประตูบันไดหนีไฟเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ และติดตั้งอุปกรณ์ชนิดบังคับให้บานประตูปิดได้เอง ไม่มีธรณีประตู ซึ่งสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา</p>
<p>ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p>	<p>บันไดหนีไฟแต่ละอาคารมีความกว้าง 1.25 เมตร โดยมีพื้นหน้าบันไดหนีไฟกว้าง 1.70 (มากกว่า 1.25 เมตร) และพื้นอีกด้านหนึ่งมีความกว้าง 2.37 เมตร</p>
<p>หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม จัดให้มีที่ว่างร้อยละ 459.60 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p>

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p> <p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมูลฝอยรวม) ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากกึ่งกลางทางสาธารณะ รายละเอียด ดังนี้</p> <p>➤ ส่วนที่ 1 บริเวณที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร โดยแนวอาคารของโครงการมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ 12.91-25.67 เมตร รายละเอียดตารางที่ 2.6-1 หน้า 2-73</p> <p>➤ ส่วนที่ 2 บริเวณที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร ซึ่งอาคารที่อยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ อาคารพักมูลฝอยรวม (ชั้นเดียว) โดยแนวอาคารของโครงการมีระยะห่างจากกึ่งกลางทางสาธารณะ 18.14 เมตร รายละเอียดตารางที่ 2.6-1 หน้า 2-74</p>
<p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ทอระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร</p>	<p>สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ด้านทิศเหนือ อยู่ติดกับกับคูน้ำสาธารณะประโยชน์ มีความกว้าง 4 เมตร ดังนั้น แนวอาคารของโครงการจะต้องถอยร่นห่างจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ 6-20.82 เมตร</p> <p>ส่วนแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกอยู่ใกล้กับทะเล (อ่าวหินกอง) ดังนั้น แนวอาคารของโครงการต้องถอยร่นห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออกอยู่ติดกับโฉนดที่ดินของบริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในพื้นที่ขออนุญาตโครงการและถัดไปเป็นทะเล (อ่าวหินกอง) ซึ่งจากการตรวจสอบระยะห่างแนวชายฝั่งทะเลกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวโดยสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ตามหนังสือ ที่ พง 0014.2/869 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2566 พบว่า โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีระยะจากแนว</p>

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	<p>ชายฝั่งทะเลประมาณ 21 เมตร</p> <p>สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 มีความลึกของที่ดินวัดจากแนวเขตด้านที่อยู่ติดกับแนวชายฝั่งทะเลเข้ามาในแผ่นดินจนถึงแนวเขตที่ดินที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการมีระยะประมาณ 9 เมตร ดังนั้น พื้นที่โครงการจึงมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 30 เมตร ซึ่งอาคารภายในที่อยู่ใกล้แนวชายฝั่งทะเลมากที่สุด คือ อาคารสระว่ายน้ำ 2 (Main Pool) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 9 เมตร และมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล 39 เมตร (รายละเอียดดังตารางที่ 2.6-2 หน้า 2-76)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมุลฝอยรวม) ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากกึ่งกลางทางสาธารณะ รายละเอียด ดังนี้</p> <p>➤ ส่วนที่ 1 อาคารที่อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด รายละเอียดดังหัวข้อ 2.6-1 ลำดับที่ 5) ความสูงอาคารที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะ หน้า 2-80</p> <p>➤ ส่วนที่ 2 อาคารที่อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของทางสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด รายละเอียดดังหัวข้อ 2.6-1 ลำดับที่ 5) ความสูงอาคารที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะ หน้า 2-80</p>

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบ ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารดังต่อไปนี้</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 ด้านที่เป็นผนังทึบ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p>	<p>ภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร 29 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 3.75-11.95 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารตั้งแต่ 3-21.10 เมตร รายละเอียดดังตารางที่ 2.6-4 หน้าที่ 2-79</p>

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมุลฝอยรวม) ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากกึ่งกลางทางสาธารณะ รายละเอียด ดังนี้</p> <p>➤ ส่วนที่ 1 บริเวณที่อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันออก รายละเอียด ดังนี้</p> <p>➤ ทิศเหนือ บางส่วนอยู่ติดกับคูน้ำสาธารณะประโยชน์กว้าง 4 เมตร และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารวิลล่า B (ชั้นเดียว) ความสูง 7.25 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 14.99 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)</p> <p>➤ ทิศใต้ อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด อาคารสำนักงาน (ชั้นเดียว) ความสูง 6.58 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.50 เมตร (ผนังทึบ) (= 0.50 เมตร)</p> <p>➤ ทิศตะวันออก อยู่ติดกับพื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย จำนวน 5 หลัง และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถัดไปเป็นทะเล (อ่าวหินกอง) โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) ความสูง 3.75 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร (ผนังเปิด) (= 2 เมตร)</p> <p>➤ ส่วนที่ 2 บริเวณที่อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันออก รายละเอียด ดังนี้</p> <p>➤ ทิศเหนือ อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น เลขที่ 63/1 และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมุลฝอย (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขต</p>

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	<p>ที่ดิน 35.57 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)</p> <p>➤ ทิศใต้ อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมูลฝอยรวม (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 4.48 เมตร (ผนังทึบ) (> 0.50 เมตร)</p> <p>➤ ทิศตะวันออก อยู่ติดกับพื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน และทางสาธารณประโยชน์ โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมูลฝอยรวม (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.90 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)</p> <p>รายละเอียดดังตารางที่ 2.6-3 หน้า 2-78</p>

2.5 รายละเอียดพื้นที่โครงการและพื้นที่อาคาร

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ประกอบด้วย อาคารจำนวน 29 อาคาร ได้แก่ อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า P (อาคารวิลล่าชั้นเดียว) จำนวน 16 อาคาร มีความสูง 7.25 เมตร อาคาร 1 ถึงอาคาร 7 (อาคารห้องพัก 4 ชั้น) จำนวน 7 อาคาร มีความสูง 11.90-11.95 เมตร อาคารต้อนรับ 2 ชั้น มีความสูง 11.70 เมตร อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น มีความสูง 11.70 เมตร อาคารพักมูลฝอยรวมชั้นเดียว มีความสูง 5.10 เมตร อาคารสำนักงานชั้นเดียว มีความสูง 7.74 เมตร อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) (ชั้นเดียว) มีความสูง 3.75 เมตร และอาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool) (2 ชั้น) มีความสูง 8.80 เมตร มีจำนวน 158 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 23,854.50 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 12,176 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 32 คัน ถนนภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียว (ผังบริเวณโครงการ ดังรูปที่ 2.5-1 ผังพื้นที่ปกคลุมดินของโครงการ ดังรูปที่ 2.5-2 แบบแปลนพื้น รูปตัด รูปด้านอาคาร และตารางพื้นที่ใช้สอยอาคารที่มีลายเซ็นเจ้าของโครงการและสถาปนิก ดังภาคผนวก 4) โดยมีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ดังนี้ (ดูตารางที่ 2.5-1 และตารางที่ 2.5-2 ประกอบ)

1) อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า E และอาคารวิลล่า K ถึงอาคารวิลล่า N จำนวน 9 อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร มีห้องพักอาคารละ 2 ห้อง ห้องปั้ม สระว่ายน้ำ และระเบียง แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 162.50 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 175 ตารางเมตร

2) อาคารวิลล่า F และอาคารวิลล่า G จำนวน 2 อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร มีห้องพักอาคารละ 2 ห้อง ห้องปั๊ม สระว่ายน้ำและระเบียง แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 215 ตารางเมตร

3) อาคารวิลล่า H และอาคารวิลล่า J จำนวน 3 อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร มีห้องพักอาคารละ 1 ห้อง ห้องปั๊ม สระว่ายน้ำและระเบียง แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 215 ตารางเมตร

4) อาคารวิลล่า O จำนวน 1 อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร มีห้องพัก 2 ห้อง ห้องปั๊ม สระว่ายน้ำและระเบียง มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 162.50 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 175 ตารางเมตร

5) อาคารวิลล่า P จำนวน 1 อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร มีห้องพัก 1 ห้อง ห้องปั๊ม สระว่ายน้ำและระเบียง มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 162.50 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 175 ตารางเมตร

6) อาคาร 1 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.95 เมตร มีจำนวน 20 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,965 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 638 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 480.70 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 495.55 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.25 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.25 ตารางเมตร

7) อาคาร 2 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.95 เมตร มีจำนวน 20 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,965 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 638 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 490.70 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 496.40 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 489.20 ตารางเมตร

- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 488.70 ตารางเมตร

8) อาคาร 3 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.95 เมตร มีจำนวน 20 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,965 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 638 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 490.37 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.87 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.38 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.38 ตารางเมตร

9) อาคาร 4 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.95 เมตร มีจำนวน 19 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,890 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 528 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องเก็บผ้า โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 462 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องเก็บผ้า โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 477 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องเก็บผ้า โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 475.50 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 4 ห้อง ห้องเก็บผ้า โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 475.50 ตารางเมตร

10) อาคาร 5 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.90 เมตร มีจำนวน 17 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,980 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 563 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 500.50 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 472 ตารางเมตร

- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 466 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 541.50 ตารางเมตร

11) อาคาร 6 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.90 เมตร มีจำนวน 17 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,980 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 632 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 486 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 496 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 498 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 500 ตารางเมตร

12) อาคาร 7 มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ชั้น มีความสูง 11.90 เมตร มีจำนวน 17 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,980 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 666 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 491.50 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 495 ตารางเมตร
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 497.50 ตารางเมตร
- ชั้น 4 ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง ห้องแม่บ้าน โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 496 ตารางเมตร

13) อาคารต้อนรับ มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น มีความสูง 11.70 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,730 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 1,228 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องประชุมพนักงาน คลับอินเตอร์คอน ส่วนให้บริการบุฟเฟ่ต์ ห้องบริการ ห้องเก็บเอกสาร ห้องน้ำแยกชาย/หญิง สระว่ายน้ำ ระเบียง สระว่ายน้ำ โถงทางเดิน และบันได รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,193 ตารางเมตร

- ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ โถงพักคอย ห้องบริการ สำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล ห้องน้ำแยกชาย/หญิง/ผู้พิการ โถงทางเดิน ทางเดิน ระเบียง และบันได รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 537 ตารางเมตร

14) อาคารร้านอาหาร มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น มีความสูง 11.70 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,990 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 1,155 ตารางเมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องเก็บของ ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บมูลฝอย ห้องครัว ห้องสำนักงาน ห้องบริการ ห้องเก็บอาหาร ห้องปั๊ม โถงทางเดิน ทางเดิน และโถงลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 987 ตารางเมตร
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องงานระบบ (M&E) ร้านอาหาร ห้องเก็บอาหาร ห้องน้ำแยกชาย/หญิง/ผู้พิการ โถงทางเดิน ทางเดิน และโถงลิฟต์ รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,003 ตารางเมตร

15) อาคารสำนักงาน มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีความสูง 7.74 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,060 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 1,240 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องช่างระบบไฟฟ้า ห้องประชุมพนักงาน (1) ห้องประชุมพนักงาน (2) ห้องเก็บของ ห้องซ่อมบำรุง สำนักงานช่าง ห้องปั๊ม ห้องระบบไฟฟ้า ห้องสำนักงานจัดซื้อ ห้องเย็น ห้องสำนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องสำนักงานฝ่ายบุคคล ห้องละหมาด ห้องน้ำแยกชาย/หญิง ห้องพักมูลฝอย โถงทางเดิน และที่จอดรถออร์ฟ

16) อาคารพักมูลฝอยรวม มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีความสูง 5.10 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 153 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 160 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักมูลฝอยอินทรีย์ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล/มูลฝอยอันตราย พื้นที่โหลดมูลฝอย ห้องน้ำ ห้องล้างถังมูลฝอย ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บสารเคมี ห้องเก็บถ่าน ห้องเก็บน้ำมัน โถงทางเดิน และห้องโถง

17) อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีความสูง 3.75 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,134 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 180 ตารางเมตร ประกอบด้วย บาร์น้ำ (Pool Bar) สระว่ายน้ำ 1 ห้องน้ำชาย และห้องน้ำหญิง

18) อาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool) มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีความสูง 8.80 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,275 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน ประมาณ 910 ตารางเมตร ประกอบด้วย บาร์น้ำ (Pool Bar) สระว่ายน้ำ 1 ห้องน้ำชาย และห้องน้ำหญิง โดยแต่ละชั้นมีการใช้ประโยชน์ ดังนี้

- ชั้น 1 ประกอบด้วย ห้องปั๊ม ระบบน้ำใช้ และโถงทางเดิน รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 365 ตารางเมตร

- ชั้น 2 ประกอบด้วย บาร์น้ำ (Pool Bar) และสระว่ายน้ำ 2 รวมพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 910 ตารางเมตร

19)พื้นที่จอดรถ มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 32 คัน อยู่บริเวณลานจอดรถใกล้อาคารสำนักงาน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน และที่จอดรถยนต์ทั่วไป จำนวน 30 คัน

20)พื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 34,016.86 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ 24,688.86 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่คิดพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่น้อยกว่า 1 เมตร ประมาณ 110 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 9,218 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า E และอาคารวิลล่า K ถึงอาคารวิลล่า N (ชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร)					
	ห้องพัก	1	57.77	57.77	
		1	37	37	
	ห้องปั้ม	-	-	3	
	สระว่ายน้ำ	-	-	28.84	
	ระเบียง	-	-	35.89	
	รวมพื้นที่ใช้สอยต่ออาคาร	2		162.50	
	อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า E และอาคาร วิลล่า K ถึงอาคารวิลล่า N	18		1,462.50	1,575
อาคารวิลล่า F และอาคารวิลล่า G (ชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร)					
	ห้องพัก	1	57.70	57.70	
		1	37	37	
	ห้องปั้ม	-	-	3	
	สระว่ายน้ำ	-	-	27.30	
	ระเบียง	-	-	75	
	รวมพื้นที่ใช้สอยต่ออาคาร	2		200	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารวิลล่า F และอาคารวิลล่า G	4		400	430
อาคารวิลล่า H ถึงอาคารวิลล่า J (ชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร)					
	ห้องพัก	1	94.70	94.70	
	ห้องปั้ม	-	-	3	
	สระว่ายน้ำ	-	-	27.30	
	ระเบียง	-	-	75	
	รวมพื้นที่ใช้สอยต่ออาคาร	1		200	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารวิลล่า H ถึงอาคารวิลล่า J	3		600	645

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
อาคารวิลล่า O (ชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร)					
	ห้องพักสำหรับผู้พิการ	1	57.77	57.77	
	ห้องพัก	1	37	37	
	ห้องปั้ม	-	-	3	
	สระว่ายน้ำ	-	-	28.84	
	ระเบียง	-	-	35.89	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารวิลล่า O	2		162.50	
อาคารวิลล่า P (ชั้นเดียว สูง 7.25 เมตร)					
	ห้องพัก	1	57.77	94	
	ห้องปั้ม	-	-	3	
	สระว่ายน้ำ	-	-	28.84	
	ระเบียง	-	-	35.89	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารวิลล่า P	1		162.50	
อาคาร 1 (4 ชั้น สูง 11.95 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	5	65	325	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์			161.91	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		486.95	
ชั้น 2	ห้องพัก	1	64.50	64.50	
		1	65	65	
		2	67.50	135	
		1	68.80	68.80	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	162.25	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		495.55	
ชั้น 3	ห้องพัก	2	64.50	129	
		1	65	65	
		2	67.50	135	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	162.25	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		491.25	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	2	64.50	129	
		1	65	65	
		2	67.50	135	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	162.25	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	5		491.25	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1	20	-	1,965	638
อาคาร 2 (4 ชั้น สูง 11.95 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	5	65	325	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	165.70	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		490.70	
ชั้น 2	ห้องพัก	1	65.50	65.50	
		1	66	66	
		1	68.50	68.50	
		1	68.70	68.70	
		1	70	70	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	157.70	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		496.40	
ชั้น 3	ห้องพัก	1	65	65	
		1	65.50	65.50	
		2	68	136	
		1	70	70	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	152.70	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		489.20	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	65	65	
		1	65.50	65.50	
		2	68	136	
		1	70	70	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	152.20	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	5		488.70	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 2	20		1,965	638
อาคาร 3 (4 ชั้น สูง 11.95 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	5	65	325	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	165.37	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		490.37	
ชั้น 2	ห้องพัก	1	64	64	
		1	64.50	64.50	
		2	67.50	135	
		1	69	69	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	159.37	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		491.87	
ชั้น 3	ห้องพัก	1	64	64	
		1	64.50	64.50	
		2	67.50	135	
		1	69	69	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	158.88	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		491.38	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	64	64	
		1	64.50	64.50	
		2	67.50	135	
		1	69	69	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-		158.88	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	5		491.38	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 3	20		1,965	638
อาคาร 4 (4 ชั้น สูง 11.95 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	5	65	325	
	ห้องเก็บผ้า	-	-	4	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	133	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		462	
ชั้น 2	ห้องพัก	2	65.50	131	
		2	68.50	137	
		1	70	70	
	ห้องเก็บผ้า	-	-	4	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	135	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		477	
ชั้น 3	ห้องพัก	2	65.50	131	
		2	68	136	
		1	69.50	69.50	
	ห้องเก็บผ้า	-	-	4	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	135	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		475.50	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	65.50	65.50	
		1	68	68	
		1	69.50	69.50	
		1	133.50	133.50	
	ห้องเก็บผ้า	-	-	4	
	โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	135	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	4		475.50	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 4	19		1,890	528
อาคาร 5 (4 ชั้น สูง 11.90 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	1	65	65	
		1	65.50	65.50	
		2	67.50	135	
		1	68.50	68.50	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	8.50	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	158	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		500.50	
ชั้น 2	ห้องพัก	1	65	65	
		1	65.50	65.50	
		1	67	67	
		2	68.50	137	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	8.50	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	129	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		472	
ชั้น 3	ห้องพัก	2	64	128	
		2	66.50	133	
		1	67.50	67.50	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	8.50	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	129	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		466	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	202	202	
		1	134	134	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	8.50	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	197	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	2		541.50	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 5	17		1,980	563
อาคาร 6 (4 ชั้น สูง 11.90 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	1	66	66	
		2	66.50	133	
		2	72	144	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	4	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	139	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		486	
ชั้น 2	ห้องพัก	2	65	130	
		2	66	132	
		1	67	67	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	162	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		496	
ชั้น 3	ห้องพัก	1	64	64	
		1	64.50	64.50	
		1	65	65	
		1	69	69	
		1	69.50	69.50	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	161	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		498	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	203	203	
		1	133	133	
	ห้องแม่บ้าน			5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์			159	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	2		500	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 6	17		1,980	632
อาคาร 7 (4 ชั้น สูง 11.90 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องพัก	2	66	132	
		2	67	134	
		1	67.50	67.50	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	153	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	5		491.50	
ชั้น 2	ห้องพัก	2	65	130	
		2	66	132	
		1	67	67	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	161	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2	5		495	
ชั้น 3	ห้องพัก	1	64	64	
		1	64.50	64.50	
		1	65	65	
		2	69.50	139	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	160	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 3	5		497.50	
ชั้น 4	ห้องพัก	1	203	203	
		1	133	133	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	5	
	โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์	-	-	155	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 4	2		496	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 7	17		1,980	666

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
อาคารต้อนรับ (2 ชั้น สูง 11.70 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องประชุมพนักงาน	-	-	49	
	คลับอินเตอร์คอน	-	-	203	
	ส่วนให้บริการบุฟเฟ่ต์	-	-	52	
	ห้องบริการ	-	-	37	
	ห้องเก็บเอกสาร	-	-	8	
	ห้องน้ำแยกชาย/หญิง	-	-	112	
	สระว่ายน้ำน้ำ	-	-	299	
	ระเบียงสระว่ายน้ำ โถงทางเดิน และบันได	-	-	433	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1	-		1,193	
ชั้น 2	โถงต้อนรับ	-	-	97	
	โถงพักคอย	-	-	181	
	ห้องบริการ	-	-	13	
	สำนักงาน	-	-	10	
	ห้องปฐมพยาบาล	-	-	15	
	ห้องน้ำแยกชาย/หญิง/ผู้พิการ	-	-	53	
	โถงทางเดิน ทางเดิน ระเบียง และบันได	-	-	168	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2			537	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารต้อนรับ			1,730	1,228
อาคารร้านอาหาร (2 ชั้น สูง 11.70 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องเก็บของ	-	-	50	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	3	
	ห้องเก็บมูลฝอย	-	-	6	
	ห้องครัว	-	-	594	
	ห้องสำนักงาน	-	-	113	
	ห้องบริการ	-	-	20	
	ห้องเก็บอาหาร	-	-	18	
	ห้องปั๊ม	-	-	12	
	โถงทางเดิน ทางเดิน และโถงลิฟต์	-	-	171	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1			987	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
ชั้น 2	ห้องงานระบบ (M&E)	-	-	27	
	ร้านอาหาร	-	-	535	
	ห้องเก็บอาหาร	-	-	40	
	ห้องน้ำแยกชาย/หญิง/ผู้พิการ	-	-	36	
	โถงทางเดิน ทางเดิน และโถงลิฟต์	-	-	365	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2			1,003	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารร้านอาหาร			1,990	1,155
อาคารสำนักงาน (ชั้นเดียว สูง 7.74 เมตร)					
	ห้องช่างระบบไฟฟ้า	-	-	11	
	ห้องประชุมพนักงาน (1)	-	-	41	
	ห้องประชุมพนักงาน (2)	-	-	30	
	ห้องเก็บของ	-	-	112	
	ห้องซ่อมบำรุง	-	-	12	
	สำนักงานช่าง	-	-	45	
	ห้องปั๊ม	-	-	33	
	ห้องระบบไฟฟ้า	-	-	154	
	ห้องสำนักงานจัดซื้อ	-	-	16	
	ห้องเย็น	-	-	17	
	ห้องสำนักงานรักษาความปลอดภัย	-	-	10	
	ห้องสำนักงานฝ่ายบุคคล	-	-	73	
	ห้องละหมาด	-	-	23	
	ห้องน้ำแยกชาย/หญิง	-	-	66	
	ห้องพักผ่อน	-	-	17	
	โถงทางเดิน และที่จอดรถกอล์ฟ	-	-	400	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารสำนักงาน			1,060	1,240
อาคารพักผ่อนรวม (ชั้นเดียว สูง 5.10 เมตร)					
	ห้องพักผ่อนอินทรี	-	-	14	
	ห้องพักผ่อนทั่วไป	-	-	15	
	ห้องพักผ่อนริโซเคล/พักผ่อนอันตราย	-	-	14.50	
	พื้นที่โหลดพักผ่อน	-	-	17	
	ห้องน้ำ	-	-	4	
	ห้องล้างถังพักผ่อน	-	-	8.50	

ตารางที่ 2.5-1 ตารางรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้น	อาคาร/ชั้น	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)		พื้นที่ปกคลุม (ตารางเมตร)
			ต่อห้อง	รวม	
	ห้องแม่บ้าน	-	-	4.40	
	ห้องเก็บสารเคมี	-	-	10	
	ห้องเก็บถ่าน	-	-	7.50	
	ห้องเก็บน้ำมัน	-	-	7	
	โถงทางเดิน และห้องโถง	-	-	51.10	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารพักผ่อนรวม			153	160
อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) (ชั้นเดียว สูง 3.75 เมตร)					
	บาร์น้ำ (Pool Bar)	-		95	
	สระว่ายน้ำ 1	-		1,016	
	ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง			23	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารสระว่ายน้ำ 1			1,134	180
อาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool) (2 ชั้น สูง 8.80 เมตร)					
ชั้น 1	ห้องปั๊ม	-		135	
	โถงทางเดิน ระบบน้ำใช้	-		230	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 1			365	
ชั้น 2	บาร์น้ำ (Pool Bar)	-		55	
	สระว่ายน้ำ 2	-		855	
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้น 2			910	
	รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารสระว่ายน้ำ 2			1,275	910
	รวมทั้งโครงการ	158		23,854.50	12,176

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

ตารางที่ 2.5-2 สรุปพื้นที่ใช้สอยอาคารของโครงการ

ลำดับ	อาคาร	จำนวนชั้น	ความสูง (เมตร)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)
1.	อาคารวิลล่า A	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
2.	อาคารวิลล่า B	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
3.	อาคารวิลล่า C	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
4.	อาคารวิลล่า D	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
5.	อาคารวิลล่า E	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
6.	อาคารวิลล่า F	1 ชั้น	7.25	2	200	215
7.	อาคารวิลล่า G	1 ชั้น	7.25	2	200	215
8.	อาคารวิลล่า H	1 ชั้น	7.25	1	200	215
9.	อาคารวิลล่า I	1 ชั้น	7.25	1	200	215
10.	อาคารวิลล่า J	1 ชั้น	7.25	1	200	215
11.	อาคารวิลล่า K	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
12.	อาคารวิลล่า L	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
13.	อาคารวิลล่า M	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
14.	อาคารวิลล่า N	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
15.	อาคารวิลล่า O	1 ชั้น	7.25	2	162.50	175
16.	อาคารวิลล่า P	1 ชั้น	7.25	1	162.50	175
17.	อาคาร 1	4 ชั้น	11.95	20	1,965	638
18.	อาคาร 2	4 ชั้น	11.95	20	1,965	638
19.	อาคาร 3	4 ชั้น	11.95	20	1,965	638
20.	อาคาร 4	4 ชั้น	11.95	19	1,890	528
21.	อาคาร 5	4 ชั้น	11.90	17	1,980	563
22.	อาคาร 6	4 ชั้น	11.90	17	1,980	632
23.	อาคาร 7	4 ชั้น	11.90	17	1,980	666
24.	อาคารต้อนรับ	2 ชั้น	11.70	-	1,730	1,228
25.	อาคารร้านอาหาร	2 ชั้น	11.70	-	1,990	1,155
26.	อาคารสำนักงาน	1 ชั้น	7.74	-	1,060	1,240
27.	อาคารพักผ่อนรวม	1 ชั้น	5.10	-	153	160
28.	อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool)	1 ชั้น	3.75	-	1,134	180
29.	อาคารสระว่ายน้ำ 2 (Family Pool)	2 ชั้น	8.80	-	1,275	910
รวมทั้งโครงการ				158	23,854.50	12,176

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

● สรุปการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

- ขนาดพื้นที่โครงการ	=	66,135.40	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 1</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	3,478.70	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 2</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	37,703.04	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 3</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	24,953.66	ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	=	23,854.50	ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ปกคลุมดินทั้งหมด	=	12,176	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 1</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	150	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 2</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	7,976	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 3</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	4,050	ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ว่างทั้งหมด	=	53,959.40	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 1</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	5,120.38	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 2</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	29,603.73	ตารางเมตร
<u>บริเวณที่ 3</u> ตามกฎกระทรวงฯ	=	19,235.29	ตารางเมตร
- ขนาดพื้นที่ใช้สอยชั้นที่มากที่สุด	=	11,740.32	ตารางเมตร

● อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR)

$$\begin{aligned} \text{FAR} &= \text{พื้นที่อาคารรวม} / \text{พื้นที่ดิน} \\ &= 23,851.50 / 66,135.40 \\ &= 0.36 : 1 \end{aligned}$$

● อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio : BCR)

$$\begin{aligned} \text{BCR} &= (\text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน} / \text{พื้นที่ดิน}) \times 100 \\ &= (12,176 / 66,135.40) \times 100 \\ &= 18.41\% \end{aligned}$$

● อัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุด (Open Space Ratio : OSR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33 (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

$$\begin{aligned} \text{OSR} &= ((\text{พื้นที่ดิน} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}) / \\ &\quad \text{พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุด}) \times 100 \\ &= [(66,135.40 - 12,176) / 11,740.32] \times 100 \\ &= 459.60\% \end{aligned}$$

• พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ขออนุญาต (Open Space : OS) ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551 ข้อ 2 (ก) (1) ภายในบริเวณที่ 1 ให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น (ข) (15) ภายในบริเวณที่ 2 ให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และ (ค) (4) ภายในบริเวณที่ 3 ให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

$$\begin{aligned} \text{OS} &= ((\text{พื้นที่ทั้งหมด} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดิน}) / \text{พื้นที่ดิน}) \times 100 \\ &= [(66,135.40 - 12,176) / 66,135.40] \times 100 \\ &= 81.59\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OS บริเวณที่ 1} &= [(\text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 1} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 1}) / \text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 1}] \times 100 \\ &= [(3,478.70 - 150) / 3,478.70] \times 100 \\ &= 95.69 > 75\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OS บริเวณที่ 2} &= [(\text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 2} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 2}) / \text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 2}] \times 100 \\ &= [(37,703.04 - 7,976) / 37,703.04] \times 100 \\ &= 78.85 > 60\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OS บริเวณที่ 3} &= [(\text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 3} - \text{พื้นที่อาคารปกคลุมดินบริเวณที่ 3}) / \text{พื้นที่ดินบริเวณที่ 3}] \times 100 \\ &= [(24,953.66 - 4,050) / 24,953.66] \times 100 \\ &= 83.77 > 40\% \end{aligned}$$

สำหรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) ของโครงการ อัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (OSR) และที่ว่างของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต (OS) เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด สรุปดังตารางที่ 2.5-3

ตารางที่ 2.5-3 ค่า FAR, BCR, OSR และ OS

การใช้พื้นที่	เกณฑ์กำหนด	โครงการ
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	-	0.36 : 1
อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)	-	18.41%
อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด (OSR)*	ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร	459.60%
พื้นที่ว่างของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต (OS)**	บริเวณที่ 1 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต**	95.69%
	บริเวณที่ 2 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต**	78.85%
	บริเวณที่ 3 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาต	83.77%

หมายเหตุ : * กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33

** กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยะหริ่ง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551

รูปที่ 2.5-2 ผังพื้นที่ปกคลุมดินโครงการ

[illegible]

2.6 แนวอาคารและระยะถอยร่น

สำหรับระยะร่นอาคารกับแนวเขตที่ดิน และระยะห่างระหว่างอาคารภายในโครงการ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รายละเอียดดังนี้

1) ระยะห่างอาคารของโครงการกับถนนสาธารณะประโยชน์ ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร**

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลื่นลึศาค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(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

● ความสอดคล้องของโครงการ

สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมุลเฟอร์รวม) ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากกึ่งกลางทางสาธารณะ รายละเอียด ดังนี้ (ตารางที่ 2.6-1)

➤ ส่วนที่ 1 บริเวณที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ซึ่งถนนสาธารณะมีความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร โดยแนวอาคารของโครงการมีระยะห่างจากกึ่งกลางทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ดังนี้ (ตารางที่ 2.6-1)

- อาคารวิลล่า A (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 10.91 เมตร และมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด 12.91 เมตร ($2+10.91 = 12.91 > 6$ เมตร)

- อาคารวิลล่า K (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 17.28 เมตร และมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด 19.28 เมตร ($2+17.28 = 19.28 > 6$ เมตร)

- อาคารวิลล่า F (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 23.67 เมตร และมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด 25.67 เมตร ($2+23.67 = 25.67 > 6$ เมตร)

- อาคารสำนักงาน (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 15.10 เมตร และมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด 17.10 เมตร ($2+15.10 = 17.10 > 6$ เมตร)

➤ **ส่วนที่ 2** บริเวณที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ซึ่งถนนสาธารณะมีความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร โดยอาคารที่อยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ อาคารพักมูลฝอยรวม (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 14.14 เมตร และมีระยะห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด 18.14 เมตร ($4 + 14.14 = 18.14 > 6$ เมตร)

ตารางที่ 2.6-1 ระยะร่นอาคารของโครงการจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ

ทิศ	อาคาร	ความกว้าง ถนนสาธารณะ	ความกว้างถนน วัดจากกึ่งกลาง	ระยะห่างอาคารจากกึ่งกลาง ถนนสาธารณะในระยะน้อยสุด	เกณฑ์
ส่วนที่ 1					
ตะวันตก	อาคารวิลล่า A	4 เมตร	2 เมตร	12.91 เมตร	≥ 6 เมตร
	อาคารวิลล่า K			19.28 เมตร	
	อาคารวิลล่า F			25.67 เมตร	
	อาคารสำนักงาน			17.10 เมตร	
ส่วนที่ 2					
ตะวันตก	อาคารพักมูลฝอยรวม	8 เมตร	4 เมตร	18.14 เมตร	≥ 6 เมตร

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

2) **ระยะร่นอาคารกับแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์** ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ** เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ บ้าย อุ้งเรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

● ความสอดคล้องของโครงการ

สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ด้าน**ทิศเหนือ** อยู่ติดกับกับคูน้ำสาธารณะประโยชน์ มีความกว้าง 4 เมตร ดังนั้น แนวอาคารของโครงการจะต้องถอยร่นห่างจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ รายละเอียดดังนี้ (ดังตารางที่ 2.6-2)

- **อาคาร 4** (อาคารห้องพัก 4 ชั้น) มีระยะร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ 6 เมตร (>3 เมตร)
- **อาคาร 7** (อาคารห้องพัก 4 ชั้น) มีระยะร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ 11.75 เมตร (>3 เมตร)
- **อาคารวิลล่า D** (ชั้นเดียว) มีระยะร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ 20.02 เมตร (>3 เมตร)
- **อาคารวิลล่า E** (ชั้นเดียว) มีระยะร่นจากคูน้ำสาธารณะประโยชน์ 20.82 เมตร (>3 เมตร)

ส่วนแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกอยู่ใกล้กับทะเล (อ่าวหินกอง) ดังนั้น แนวอาคารของโครงการต้องถอยร่นห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออกอยู่ติดกับโฉนดที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในพื้นที่ขออนุญาตโครงการ และถัดไปเป็นทะเล (อ่าวหินกอง) ซึ่งจากการตรวจสอบระยะห่างแนวชายฝั่งทะเลกับโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว โดยสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงาตามหนังสือ ที่ พง 0014.2/869 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2566 พบว่า โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมีระยะจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 21 เมตร ดังภาพผนวก 5

สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 มีความลึกของที่ดินวัดจากแนวเขตด้านที่อยู่ติดกับแนวชายฝั่งทะเลเข้ามาในแผ่นดินจนถึงแนวเขตที่ดินที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการมีระยะประมาณ 9 เมตร ดังนั้น พื้นที่โครงการจึงมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลประมาณ 30 เมตร ซึ่งอาคารภายในโครงการที่อยู่ใกล้แนวชายฝั่งทะเลมากที่สุด คือ อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 9 เมตร และมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเล 39 เมตร

ตารางที่ 2.6-2 ระยะห่างอาคารของโครงการกับแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

ทิศ	อาคาร	ความกว้างของแหล่งน้ำสาธารณะ	ระยะห่างอาคารกับแหล่งน้ำสาธารณะ	เกณฑ์
เหนือ	อาคาร 4	คูน้ำสาธารณประโยชน์ มีความกว้าง 4 เมตร	6 เมตร	≥ 3 เมตร
	อาคาร 7		11.75 เมตร	
	อาคารวิลล่า D		20.02 เมตร	
	อาคารวิลล่า E		20.82 เมตร	
ตะวันออก	อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool)	ทะเล (อ่าวหินกอง)	39 เมตร	≥ 12 เมตร

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

3) ระยะห่างอาคารกับแนวเขตที่ดินบุคคลอื่น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้

- 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- 2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน และอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

- **ความสอดคล้องของโครงการ**

สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมุลอยรวม) ซึ่งแต่ละส่วนมีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ดังนี้

➤ **ส่วนที่ 1** บริเวณที่อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันออก รายละเอียด ดังนี้ (รายละเอียดดังตารางที่ 2.6-3)

- **ทิศเหนือ** บางส่วนอยู่ติดกับคูน้ำสาธารณประโยชน์ กว้าง 4 เมตร และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารวิลล่า B (ชั้นเดียว) ความสูง 7.25 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 14.99 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)

- **ทิศใต้** อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นที่ว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารสำนักงาน (ชั้นเดียว) ความสูง 6.58 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.50 เมตร (ผนังทึบ) (= 0.50 เมตร)

- **ทิศตะวันออก** อยู่ติดกับพื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย จำนวน 5 หลัง และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถัดไปเป็นทะเล (อ่าวหินกอง) โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) ความสูง 3.75 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร (ผนังเปิด) (= 2 เมตร)

➤ **ส่วนที่ 2** บริเวณที่อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ได้แก่ แนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันออก รายละเอียด ดังนี้ (รายละเอียดดังตารางที่ 2.6-3)

- **ทิศเหนือ** อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น เลขที่ 63/1 และที่ดินของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมุลอย (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 35.57 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)

- **ทิศใต้** อยู่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น ปัจจุบันเป็นว่าง โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมุลอยรวม (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 4.48 เมตร (ผนังทึบ) (> 0.50 เมตร)

- **ทิศตะวันออก** อยู่ติดกับพื้นที่นอกโครงการ ปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงาน โดยอาคารที่อยู่ใกล้ที่ดินบุคคลอื่นมากที่สุด คือ อาคารพักมุลอยรวม (ชั้นเดียว) ความสูง 5.10 เมตร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.90 เมตร (ผนังเปิด) (> 2 เมตร)

ตารางที่ 2.6-3 ระยะห่างอาคารของโครงการกับแนวเขตที่ดิน

ทิศ	อาคารของโครงการ	ความสูงอาคาร	ระยะห่างน้อยสุดจากแนวเขตที่ดิน	ชนิดผนัง	เกณฑ์
ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642					
เหนือ	อาคารวิลล่า A	7.25 เมตร	19.74 เมตร	เปิด	≥2 เมตร
	อาคารวิลล่า B	7.25 เมตร	14.99 เมตร	เปิด	≥2 เมตร
ใต้	อาคาร 1	11.95 เมตร	3.65 เมตร	เปิด	≥3 เมตร
	อาคารสำนักงาน	7.74 เมตร	0.50 เมตร	ทึบ	≥0.50 เมตร
ตะวันออก	อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool)	3.75 เมตร	2 เมตร	เปิด	≥2 เมตร
ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 4565					
เหนือ	อาคารพักผ่อนโดยรวม	5.10 เมตร	35.57 เมตร	เปิด	≥2 เมตร
ใต้			4.48 เมตร	ทึบ	≥0.50 เมตร
ตะวันออก			2.90 เมตร	เปิด	≥2 เมตร

ที่มา : บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

4) ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 48** การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารดังต่อไปนี้

(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

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบ ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ไม่น้อยกว่า 1 เมตร

● **ความสอดคล้องของโครงการ**

ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 29 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 5.10-11.95 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังตารางที่ 2.6-4

ตารางที่ 2.6-4 ระยะห่างระหว่างอาคารภายในโครงการ

อาคาร	ความสูงอาคาร (เมตร)	ชนิดผนัง อาคาร	ระยะห่างระหว่าง อาคาร (เมตร)	เกณฑ์
อาคารวิลล่า A – อาคารวิลล่า B	7.25-7.25	เปิด - เปิด	4.55	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า B – อาคารวิลล่า C	7.25-7.25	เปิด - เปิด	5.12	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า C – อาคารวิลล่า D	7.25-7.25	เปิด - เปิด	7.31	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า D – อาคารวิลล่า E	7.25-7.25	เปิด - เปิด	6.54	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า K – อาคารวิลล่า L	7.25-7.25	เปิด - เปิด	5.39	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า L – อาคารวิลล่า M	7.25-7.25	เปิด - เปิด	5.57	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า M – อาคารวิลล่า N	7.25-7.25	เปิด - เปิด	4.42	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า N – อาคารวิลล่า O	7.25-7.25	เปิด - เปิด	4.55	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า O – อาคารวิลล่า P	7.25-7.25	เปิด - เปิด	4	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า F – อาคารวิลล่า G	7.25-7.25	เปิด - เปิด	4.79	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า G – อาคารวิลล่า H	7.25-7.25	เปิด - เปิด	6.88	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า H – อาคารวิลล่า I	7.25-7.25	เปิด - เปิด	7.58	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า I – อาคารวิลล่า J	7.25-7.25	เปิด - เปิด	9.38	≥4 เมตร
อาคารวิลล่า J – อาคารวิลล่า E	7.25-7.25	เปิด - เปิด	17.12	≥4 เมตร
อาคาร 1 – อาคาร 2	11.95-11.95	เปิด - เปิด	6	≥6 เมตร
อาคาร 2 – อาคารต้อนรับ	11.95-11.70	เปิด - เปิด	7.60	≥6 เมตร
อาคารต้อนรับ – อาคารร้านอาหาร	11.70-11.70	เปิด - เปิด	6	≥6 เมตร
อาคารร้านอาหาร – อาคาร 3	11.70-11.90	เปิด - เปิด	12	≥6 เมตร
อาคาร 3 – อาคาร 4	11.95-11.95	เปิด - เปิด	7.70	≥6 เมตร
อาคาร 3 – อาคาร 7	11.95-11.90	เปิด - เปิด	21.10	≥6 เมตร
อาคาร 5 – อาคาร 6	11.90-11.90	เปิด - เปิด	13	≥6 เมตร
อาคาร 6 – อาคาร 7	11.90-11.90	เปิด - เปิด	9.60	≥6 เมตร
อาคารต้อนรับ – อาคารสระว่ายน้ำ 1	11.70-3.75	เปิด - ทึบ	3.20	≥3 เมตร
อาคาร 6 – อาคารสระว่ายน้ำ 2	11.70-8.80	เปิด - ทึบ	3	≥3 เมตร

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

5) **ความสูงอาคารที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะ** ตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 44** ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

● **ความสอดคล้องของโครงการ**

สำหรับพื้นที่โครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน โดยส่วนที่ 1 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4169, 4170, 4171, 4172, 3808 และ 4642 และส่วนที่ 2 อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 4565 (มีเฉพาะอาคารพักมุลฝอยรวม) ทั้งนี้ แนวอาคารของโครงการถอยร่นจากกึ่งกลางทางสาธารณะรายละเอียด ดังนี้

➤ **ส่วนที่ 1** อาคารที่อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 4 เมตร ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของทางสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยความสูงอาคารของโครงการที่อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์มีรายละเอียดดังนี้ (ดูรูปที่ 2.6-1 ถึงรูปที่ 2.6-3 ประกอบ)

- **อาคารวิลล่า A** (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 10.91 เมตร ซึ่ง 2 เท่าของระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ คือ 29.82 เมตร $((10.91+4) \times 2)$ โดยอาคารมีความสูงถึงจุดที่สูงที่สุดเท่ากับ 7.25 เมตร

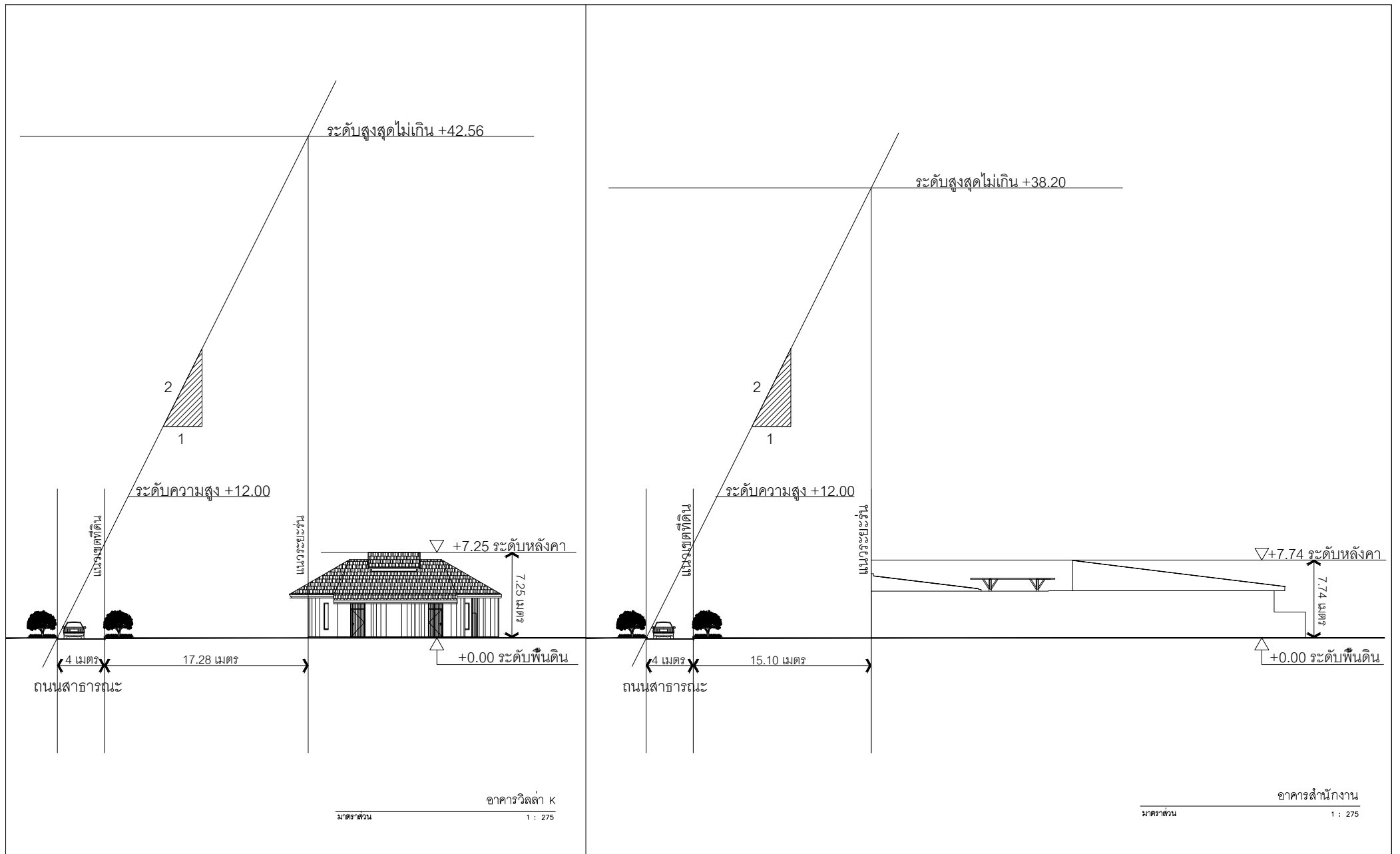
- **อาคารวิลล่า E** (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 23.67 เมตร ซึ่ง 2 เท่าของระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ คือ 55.34 เมตร $((23.67+4) \times 2)$ โดยอาคารมีความสูงถึงจุดที่สูงที่สุดเท่ากับ 7.25 เมตร

- **อาคารวิลล่า K** (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 17.28 เมตร ซึ่ง 2 เท่าของระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ คือ 42.56 เมตร $((17.28+4) \times 2)$ โดยอาคารมีความสูงถึงจุดที่สูงที่สุดเท่ากับ 7.25 เมตร

- **อาคารสำนักงาน** (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 15.10 เมตร ซึ่ง 2 เท่าของระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ คือ 38.20 เมตร $((15.10+4) \times 2)$ โดยอาคารมีความสูงถึงจุดที่สูงที่สุดเท่ากับ 6.58 เมตร

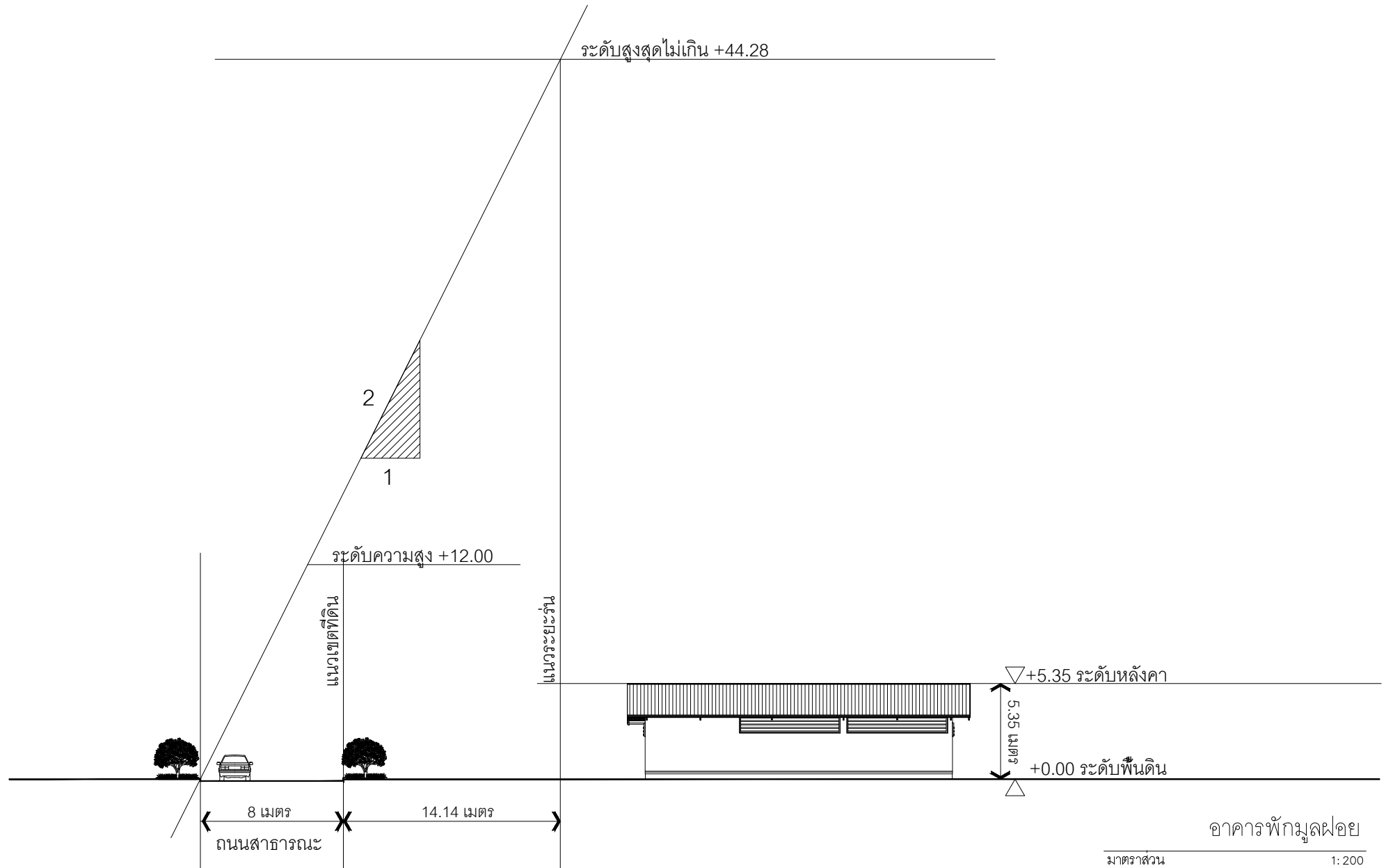
➤ **ส่วนที่ 2** อาคารที่อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะประโยชน์บริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีความกว้างรวมเขตทาง 8 เมตร ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของทางสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยอาคารที่อยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ อาคารพักมุลฝอยรวม (ชั้นเดียว) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 14.14 เมตร ซึ่ง 2 เท่าของระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของทางสาธารณะประโยชน์ คือ 44.28 เมตร $((14.14+8) \times 2)$ โดยอาคารมีความสูงถึงจุดที่สูงที่สุดเท่ากับ 5.10 เมตร

[illegible]



รูปที่ 2.6-2 ระยะ 2 เท่า ของระยะรابتัดจากแนวอาคารวิลล่า K และอาคารสำนักงาน ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์

<p>ARCHITECT COMPANY LIMITED</p>	<p>GENERAL NOTE : แบบนี้เป็นแบบร่างสถาปัตย์เท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ก่อสร้างได้ หากต้องการแบบก่อสร้างจริงต้องติดต่อสถาปนิกผู้ออกแบบ ผู้ใดนำแบบไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตจะถือว่าผิดกฎหมาย</p>	<p>PROJECT NAME : โครงการ อเนกประสงค์ อาคารใหญ่ 100 ปี แอนด้า วิลล่า</p> <p>LOCATION : ต.เกาะยาวใหญ่ อ.เกาะยาว จ.พังงา 82160</p>	<p>OWNER PROJECT : บริษัท อเนกประสงค์ จำกัด โดย นายสุวัฒน์ ใจประเสริฐ</p>	<p>ARCHITECTS : 200/186 ส.4 ส.ค.สถาปัตย์ อ.เกาะยาว จ.พังงา 83110 STRUCTURAL ENGINEERS : บริษัท แก้ววิจิตร สย.10772 8/143 ส.6 ต.เกาะยาว อ.เกาะยาว จ.พังงา 83120 (083-8662669)</p>	<p>ELECTRIC ENGINEERS : เลิศชัย กิ่งเข่ง วพ.1416 35/86 ส.3 ต.เกาะยาว อ.เกาะยาว จ.พังงา 83000 (084-6301403) MECHANICAL ENGINEERS : อรรถวิวัฒน์ พลดี ส.ค.3425 139/3 ส.7 ต.เกาะยาว อ.เกาะยาว จ.พังงา 41000 (089-6181289)</p>	<p>REVISION:</p>	<p>DESCRIPTION</p>	<p>DATE</p>	<p>SCALE : 1:1 DATE : DRAW No. TOTAL</p>
----------------------------------	--	--	---	--	---	------------------	--------------------	-------------	--



รูปที่ 2.6-3 ระยะ 2 เท้า ของระยะร่นวัดจากแนวอาคารพักมูลฝอยรวม ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์

<p>ARCHITECT COMPANY LIMITED</p>	<p>GENERAL NOTE :</p> <p>แบบนี้เป็นแบบร่างสถาปัตย์เท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ก่อสร้างได้ โดยผู้รับเหมาต้องตรวจสอบแบบร่างก่อนการก่อสร้าง และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรมโยธาธิการและผังเมือง</p>	<p>PROJECT NAME :</p> <p>โครงการ ถนนสาธารณะใหญ่ สายที่ 1 แยกที่ 1</p> <p>LOCATION :</p> <p>ต.เกาะยาวใหญ่ อ.เกาะยาว จ.พังงา 82160</p>	<p>OWNER PROJECT :</p> <p>บริษัท ช.การช่าง จำกัด โดย นายสุวัฒน์ พิลาธรรม</p>	<p>ARCHITECTS :</p> <p>ศิริพร มงคลชัยวิญญู ธี-สถา 1550</p> <p>STRUCTURAL ENGINEERS :</p> <p>ประวิทย์ แก้ววิจิตร ธี-สถา 10772</p>	<p>ELECTRIC ENGINEERS :</p> <p>เลิศชัย กิ่งเข่ง วพท.1416</p> <p>MECHANICAL ENGINEERS :</p> <p>อรรถพร วัฒนศิริ ธี-สถา 3425</p>	<p>REVISION:</p> <p>DESCRIPTION</p>	<p>DATE</p>	<p>DATE</p>	<p>DATE</p>	<p>SCALE :</p> <p>1:1</p> <p>DATE :</p> <p>DRAW No. TOTAL</p>
----------------------------------	---	--	--	--	---	-------------------------------------	-------------	-------------	-------------	---

2.7 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) เป็นโครงการประเภทโรงแรมที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ในปี พ.ศ. 2559 จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งแต่ละอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างมีพื้นที่ที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการมีความประสงค์รวบรวมกิจการเข้าด้วยกัน โดยไม่มีการตัดแปลงอาคารที่ทำให้พื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่อย่างใด ดังนั้น ในการรวบรวมกิจการของโครงการจึงไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ข้อ 19 อาคารตาม ข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงนี้ ที่มีอยู่แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือที่ได้รับใบอนุญาตหรือ ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ หรือที่ยื่นขออนุญาตหรือได้แจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ ไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังคงอยู่ระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้) ด้วยเช่นกัน

แต่อย่างไรก็ตาม โครงการก็ได้คำนึงถึงการมีโอกาสดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในสังคม การได้รับสิ่งอำนวยความสะดวก และความช่วยเหลือสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังนั้น โครงการจึงได้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 3 (2) ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 สำหรับตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังรูปที่ 2.7-1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- **ทางลาด** จัดให้มีทางลาดเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 จุด รายละเอียด ดังนี้

- **จุดที่ 1** อยู่บริเวณทางเข้าอาคารวิลล่า O ความยาว 0.60 เมตร ความกว้าง 4.80 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาว 1.50 เมตร และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-2

- **จุดที่ 2** อยู่บริเวณทางเข้าอาคารร้านอาหาร 2 ชั้น ความยาว 15 เมตร ความกว้าง 1.69 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชันพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-3

- **จุดที่ 3** อยู่บริเวณทางเข้าอาคารต้อนรับ 2 ชั้น ความยาว 15 เมตร ความกว้าง 1.69 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชันพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-3

➤ **จุดที่ 4** อยู่บริเวณทางเดินใกล้อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น ความยาว 4.80 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-4

➤ **จุดที่ 5** อยู่บริเวณใกล้ทางลาดจุดที่ 4 ความยาว 21 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชนพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-5

➤ **จุดที่ 6** อยู่บริเวณใกล้อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) ความยาว 11 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 4.80 เมตร มีชนพักยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12 ดังรูปที่ 2.7-6

- **ลิฟต์สำหรับผู้พิการ** เนื่องจากห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 จำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า O จำนวน 1 ห้อง ดังนั้น โครงการจึงไม่ได้จัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา แต่อย่างใด

- **บันไดสำหรับผู้พิการ** เนื่องจากห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 จำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า O จำนวน 1 ห้อง ดังนั้น โครงการจึงไม่ได้จัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา แต่อย่างใด

- **ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ** จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน โดยจัดไว้บริเวณลานจอดรถใกล้อาคารสำนักงาน มีขนาดกว้าง 2.50 เมตร ยาว 5.50 เมตร และที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ (แบบขยายที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังรูปที่ 2.7-7)

- **ห้องน้ำผู้พิการ** จัดให้มีห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 ห้อง อยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารต้อนรับ ใกล้กับห้องน้ำผู้ชาย จำนวน 1 ห้อง และบริเวณชั้น 2 ของอาคารร้านอาหาร ใกล้กับห้องน้ำผู้หญิง จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่ว่างภายในเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ประตูของห้องส้วมเป็นแบบบานเลื่อน มีความกว้างสุทธิ 1 เมตร และ 0.94 เมตร ตามลำดับ มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม มีราวจับบริเวณด้านที่ขีดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง (แบบขยายห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังรูปที่ 2.7-8)

- **ห้องพักสำหรับผู้พิการ** จัดให้มีห้องพักผู้พิการ ทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 ห้อง อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 ใกล้กับทางเข้า-ออกอาคาร จำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า O จำนวน 1 ห้อง ซึ่งออกแบบให้ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถเข้าพักอย่างสะดวกและปลอดภัย

สำหรับการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 รายละเอียดดังตารางที่ 2.7-1

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ในบริเวณที่เปิดให้ บริการแก่บุคคลทั่วไป</p> <p>(1) โรงพยาบาล สถานพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานือนามัย อาคารที่ทำการ ของราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย สถานศึกษา หอสมุดและ พิพิธภัณฑ์สถานของรัฐ สถานีขนส่งมวลชน เช่น ท่าอากาศยาน สถานีรถไฟ สถานีรถ ท่าเทียบเรือ ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้ บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>(2) สำนักงาน โรงแรม หอประชุม สนามกีฬา ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ประเภทต่างๆ ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตารางเมตร</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้</p>
<p>หมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>ข้อ 4 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ</p> <p>(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงินหรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</p> <p>ข้อ 6 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจน และมองเห็นได้ในเวลากลางวันและกลางคืน สัมผัสและรับรู้ได้</p>	<p>จัดให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้อ ในบริเวณที่ออกแบบไว้เพื่อรองรับความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พร้อมติดป้ายเครื่องหมายแสดงเส้นทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราในบริเวณที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ในเวลากลางวัน และกลางคืน สัมผัสและรับรู้ได้ โดยติดอยู่สูงจากพื้น 2 เมตร เช่น บริเวณที่จอดรถ และห้องน้ำที่โครงการได้ออกแบบไว้เพื่อรองรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เป็นต้น ซึ่งสัญลักษณ์ และป้ายดังกล่าว โครงการออกแบบให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน ดังนั้น จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว</p>
<p>หมวด 2 ทางลาดและลิฟต์</p> <p>ข้อ 7 อาคารตามข้อ 3 หากระดับพื้นภายในอาคารหรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 20 มิลลิเมตร ให้มีทางลาดระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันไม่เกิน 20 มิลลิเมตร ต้องปาดมุมพื้นที่ส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชันไม่เกิน 45 องศา</p>	<p>จัดให้มี ทางลาด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 จุด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● จุดที่ 1 อยู่บริเวณทางเข้าอาคารวิลล่า O ความยาว 0.60 เมตร ความกว้าง 4.80 เมตร

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 8 ทางลาดให้มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นกับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด</p> <p>(3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดมีความยาวของทุกช่วงรวมกันตั้งแต่ 6,000 มิลลิเมตร ขึ้นไป ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(5) มีความลาดชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6,000 มิลลิเมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6,000 มิลลิเมตร ต้องจัดให้มีชันพักยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด</p> <p>(6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 50 มิลลิเมตร และราวกันตก</p> <p>(7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 2,500 มิลลิเมตร ขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น</p> <p>(ข) มีลักษณะกลมหรือมีลักษณะมนไม่มีเหลี่ยม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 30 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 40 มิลลิเมตร</p> <p>(ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร</p> <p>(ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 50 มิลลิเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 120 มิลลิเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ</p> <p>(จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่อง และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น</p> <p>(ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้น และจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร</p> <p>(8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่งหรือหมายเลขชั้นของอาคารสำหรับผู้พิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้น และทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p> <p>(9) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา</p>	<p>มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร และมีความลาดเอียง 1:12</p> <p>● จุดที่ 2 อยู่บริเวณทางเข้าอาคารร้านอาหาร 2 ชั้น ความยาว 15 เมตร ความกว้าง 1.69 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชันพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12</p> <p>● จุดที่ 3 อยู่บริเวณทางเข้าอาคารต้อนรับ 2 ชั้น ความยาว 15 เมตร ความกว้าง 1.69 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชันพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12</p> <p>● จุดที่ 4 จุดที่ 4 อยู่บริเวณทางเดินใกล้อาคารร้านอาหาร 2 ชั้น ความยาว 4.80 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12</p> <p>● จุดที่ 5 อยู่บริเวณใกล้ทางลาดจุดที่ 4 ความยาว 21 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 6 เมตร มีชันพักแต่ละช่วงยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12</p> <p>● จุดที่ 6 อยู่บริเวณใกล้อาคารสระว่ายน้ำ 1 (Main Pool) ความยาว 11 เมตร ความกว้าง 2.80 เมตร โดยแต่ละช่วงมีความยาว 4.80 เมตร มีชันพักยาว 1.50 เมตร มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวยาว 1.50 เมตร มีราวจับ และมีความลาดเอียง 1:12</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคาร</p> <p>ลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก</p> <p>ให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้</p> <p>ข้อ 10 ลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1,400 มิลลิเมตร</p> <p>(2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร</p> <p>(3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 300 มิลลิเมตร และยาว 900 มิลลิเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร</p> <p>(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1,200 มิลลิเมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 400 มิลลิเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้าง และยาวน้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 20 มิลลิเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่มเมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์โดยราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)</p> <p>(6) มีตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์หยุดและขึ้นหรือลง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้น และแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์ และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p> <p>(8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียง และแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสี</p>	<p>เนื่องจากห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 จำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า 0 จำนวน 1 ห้อง ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้จัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา แต่อย่างใด</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>แดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็น และคนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร</p> <p>(10) มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่ชั้นจอดระดับพื้นดิน และประตูลิฟต์ต้องเปิดอัตโนมัติเมื่อไฟดับ</p>	
<p>หมวด 3 บันได</p> <p>ข้อ 11 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 แห่ง โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(2) มีขนาดพักทุกระยะในแนวดิ่งไม่เกิน 2,000 มิลลิเมตร</p> <p>(3) มีราวจับบันไดทั้งสองข้างโดยให้ราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7)</p> <p>(4) ลูกตั้งสูงไม่เกิน 150 มิลลิเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 280 มิลลิเมตรและมีขนาดสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วงบันได ในกรณีที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันหรือมีลูกบันได ให้มีระยะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 20 มิลลิเมตร</p> <p>(5) พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(6) ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโถ่ง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่งหรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชรา สามารถทราบความหมายได้ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p>	<p>เนื่องจากห้องพักสำหรับผู้พิการอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 จำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า O จำนวน 1 ห้อง ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้จัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา แต่อย่างใด</p>
<p>หมวด 4 ที่จอดรถ</p> <p>ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อยตามอัตราส่วน ดังนี้</p> <p>(1) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 1 คัน</p> <p>(2) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 2 คัน</p> <p>(3) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน ขึ้นไป ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 2 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับทุกๆจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้นเศษของ 100 คัน ถ้าเกินกว่า 50 คัน</p>	<p>จัดให้มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 32 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์บุคคลทั่วไป 30 คัน และที่จอดรถยนต์ สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน จัดไว้บริเวณลานจอดรถใกล้อาคารสำนักงาน โดยไม่ชนกับทางเดินรถ มีขนาดกว้าง 2.50 เมตร ยาว 5 เมตร มีพื้นผิวเรียบมีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มีขนาดกว้าง 0.90 เมตร</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ให้คิดเป็น 100 คัน</p> <p>ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p> <p>ข้อ 14 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราต้องเป็นพื้นที่ที่เปลี่ยนพื้นผิวกว้างไม่น้อยกว่า 2,400 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6,000 มิลลิเมตร และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ</p>	<p>ยาว 0.90 เมตร และมีป้ายขนาดกว้าง 0.30 เมตร และยาว 0.30 เมตร ติดอยู่สูงจากพื้น 2 เมตร ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และมีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ ซึ่งมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว</p>
<p>หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร</p> <p>ข้อ 15 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีทางเข้าอาคารเพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราเข้าใช้ได้โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกันไม่ลื่นไม่มีสิ่งกีดขวางหรือส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรคหรืออาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>(2) อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือพื้นลานจอดรถในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวกและทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ</p>	<p>ทางเข้าอาคารห้องพักมีพื้นต่างระดับกับทางเดินภายนอกอาคาร 0.10-0.30 เมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีทางลาดสำหรับเข้าอาคารห้องพักผู้พิการทุกห้อง</p>
<p>ข้อ 16 ในกรณีที่มีอาคารตามข้อ 3 หลายอาคารอยู่ภายในบริเวณเดียวกันที่มีการใช้อาคารร่วมกัน จะมีรั้วล้อมหรือไม่ก็ตาม ต้องจัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารนั้น และจากอาคารแต่ละอาคารนั้นไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถหรืออาคารที่จอดรถ</p> <p>ทางเดินตามวรรคหนึ่งต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) พื้นทางเดินต้องเรียบ ไม่ลื่น และมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(2) หากมีที่ระบายน้ำหรือรางระบายน้ำบนพื้นต้องมีฝาปิดสนิท ถ้าฝาเป็นแบบตะแกรงหรือแบบรู ต้องมีขนาดของช่องตะแกรงหรือเส้นผ่านศูนย์กลางของรูกว้างไม่เกิน 13 มิลลิเมตร แนวร่องหรือแนวของรางจะต้อง</p>	<p>ภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร จำนวน 29 อาคาร โดยได้จัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารทุกอาคาร และมีทางเดินจากอาคารแต่ละอาคารไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถภายในโครงการ โดยทางเดินมีลักษณะ ดังนี้</p> <p>(1) เป็นพื้นเรียบไม่ลื่น มีความกว้าง 3-6 เมตร</p> <p>(2) มีที่ระบายน้ำและรางระบายน้ำบนพื้น มีฝาปิดสนิท</p> <p>(3) จัดให้มีผิวต่างสัมผัสบริเวณทางเลี้ยว</p> <p>(4) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณตลอดแนวทางเดิน</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ขวางกับแนวทางเดิน</p> <p>(3) ในบริเวณที่เป็นทางแยกหรือทางเลี้ยวให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส</p> <p>(4) ในกรณีที่สิ่งกีดขวางที่จำเป็นบนทางเดิน ต้องจัดให้อยู่ในแนวเดียวกัน โดยไม่กีดขวางทางเดิน และจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสหรือมีการกันเพื่อให้ทราบก่อนถึงสิ่งกีดขวาง และอยู่ห่างสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร</p> <p>(5) ป้ายหรือสิ่งอื่นใดที่แขวนอยู่เหนือทางเดิน ต้องมีความสูงจากพื้นทางเดินไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร</p> <p>(6) ในกรณีที่พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีระดับต่างกัน ให้มีพื้นลาดที่มีความลาดชันไม่เกิน 1:10</p>	<p>(5) ไม่มีป้ายหรือสิ่งอื่นใดแขวนอยู่เหนือทางเดิน</p> <p>(6) ทางเดินมีระดับเดียวกันกับพื้นที่ถนน</p>
<p>หมวด 6 ประตู</p> <p>ข้อ 18 ประตูของอาคารตามข้อ 3 ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เปิดปิดได้ง่าย</p> <p>(2) หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกินกว่า 20 มิลลิเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดเอียงไม่เกิน 45 องศา เพื่อให้เก้าอี้ล้อหรือผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่ใช้อุปกรณ์ช่วยเดินสามารถข้ามได้สะดวก</p> <p>(3) ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 900 มิลลิเมตร</p> <p>(4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลักเข้าออกเมื่อเปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียงต้องมีพื้นที่ว่างขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิดให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราวจับตามข้อ 8 (7) (ข) ในแนวตั้งทั้งด้านในและด้านนอกของประตูซึ่งมีปลายด้านบนสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร และปลายด้านล่างไม่เกิน 800 มิลลิเมตร ในกรณีที่ประตูบานเปิดออกให้มีราวจับตามแนวนอนด้านในประตู และในกรณีที่ประตูบานเปิดเข้าให้มีราวจับตามแนวนอนด้านนอกประตูราวจับดังกล่าวให้สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร ยาวไปตามความกว้างของประตู</p> <p>(6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูกฟักเป็นกระจกให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัด</p> <p>(7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิดก้านบิดหรือแกนผลักอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร</p> <p>ประตูตามวรรคหนึ่งต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้</p>	<p>โครงการได้ออกแบบประตูสำหรับห้องพัก ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เปิดปิดได้ง่าย - ไม่มีธรณีประตู - ช่องประตูมีความกว้าง 1.03-1.10 เมตร - เป็นประตูแบบบานเปิดผลักเข้าสู่ภายใน - อุปกรณ์เปิดปิดประตูเป็นชนิดก้านบิด สูงจากพื้น 1 เมตร <p>ทั้งนี้โครงการไม่มีการติดตั้งอุปกรณ์ที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง เช่น ใช้คอปประตู สปริงประตู เป็นต้น ที่อาจทำให้ประตูหนีบหรือกระแทกผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ดังนั้น จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>เองที่อาจทำให้ประตุนิพหรือกระแทกผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา</p> <p>ข้อ 19 ข้อกำหนดตามข้อ18 ไม่ใช่บังคับกับประตุนิพ และประตูเปิดปิดโดยใช้ระบบอัตโนมัติ</p>	
<p>หมวด 7 ห้องส้วม</p> <p>ข้อ 20 อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้</p> <p>สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง</p> <p>ข้อ 21 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร</p> <p>(2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา หรือเป็นแบบบานเลื่อน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วมลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอกถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดเอียงเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร มีพนักพิงหลังให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่ไม่สามารถนั่งทรงตัวได้เองใช้พิงได้และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยก ปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่างสะดวก มีด้านข้างด้านหนึ่งของโถส้วมอยู่ชิดผนังโดยมีระยะห่างวัดจากกึ่งกลางโถส้วมถึงผนังไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร ต้องมีราวจับที่ผนัง ส่วนด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีที่ว่างมากพอให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่นั่งเก้าอี้ล้อสามารถเข้าไปใช้โถส้วมได้โดยสะดวก ในกรณีที่ด้านข้างของโถส้วมทั้งสองด้านอยู่ห่างจากผนังเกิน 500 มิลลิเมตร ต้องมีราวจับที่มีลักษณะตาม (7)</p>	<p>จัดให้มีห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 ห้อง ดังนี้ โดยบริเวณชั้น 2 ของอาคารต้อนรับ ใกล้กับห้องน้ำผู้ชายจำนวน 1 ห้อง และบริเวณชั้น 2 ของอาคารร้านอาหาร ใกล้กับห้องน้ำผู้หญิง จำนวน 1 ห้อง รายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายในเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ เส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร</p> <p>(2) ประตูบานเลื่อน มีความกว้าง 0.94-1 เมตร มีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้หน้าประตูห้องส้วม</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก</p> <p>(4) พื้นภายในห้องส้วม มีความลาดเอียง 1:200 เพื่อระบายน้ำ</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบสูงจากพื้น 0.45 เมตร มีพนักพิงหลังให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราที่ไม่สามารถนั่งทรงตัวได้เองใช้พิงได้และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่างสะดวก</p> <p>(6) ติดตั้งราวจับที่ผนังทั้งแนวนอน แนวตั้ง และราวจับ เพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น โดยราวดับแนวนอนสูง 0.70 เมตร และราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไป 0.60 เมตร</p> <p>(7) ติดตั้งราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ที่มีระบบล็อกห่างจากโถส้วม 0.20 เมตร ยาว 0.55 เมตร</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ติดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัวเป็นราวจับในแนวนอน และแนวดิ่งโดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และให้ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 250 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 300 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) ราวจับในแนวดิ่งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร ราวจับตาม (6) (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันได้ ทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันได้</p> <p>(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ติดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ หรือแนวดิ่งเมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 150 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 200 มิลลิเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 550 มิลลิเมตร</p> <p>(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร</p> <p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา สามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p> <p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใต้อ่างล้างมอด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่างเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 750 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 800 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p>	<p>(8) ติดตั้งราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่นๆ ภายในห้องส้วมมีความสูงจากพื้น 0.90 เมตร</p> <p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราและระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วมโดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงาน ซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p> <p>(10) จัดให้มีอ่างล้างมืออยู่ในห้องน้ำสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา โดยใต้อ่างล้างมอด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่างเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนัง 0.45 เมตร และไม่มีสิ่งกีดขวาง มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่าง 0.80 เมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่างสำหรับก๊อกน้ำโครงการใช้เป็นชนิดระบบอัตโนมัติเพื่อความสะดวกต่อผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังนั้น จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 22 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราอยู่ในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วมต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก</p> <p>ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่งหากได้จัดสำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย</p> <p>ข้อ 23 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มีใช้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ตามข้อ 20 และข้อ 21 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับเสมอพื้นอย่างน้อย 1 ที่ โดยมีราวจับในแนวนอนอยู่ด้านบนของที่ถ่ายปัสสาวะยาวไม่น้อยกว่า 500 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,300 มิลลิเมตร และมีราวจับด้านข้างของที่ถ่ายปัสสาวะทั้งสองข้าง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 มิลลิเมตร ซึ่งยื่นออกมาจากผนังไม่น้อยกว่า 550 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 600 มิลลิเมตร</p> <p>ข้อ 24 ราวจับห้องส้วมให้มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)</p>	
<p>หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส</p> <p>ข้อ 25 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับคนพิการทางการมองเห็นที่พื้นบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 200 มิลลิเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันไดที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าอาคาร และที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม โดยมีขนาดกว้าง 300 มิลลิเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นต่างระดับทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตูไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 350 มิลลิเมตร</p> <p>ในกรณีของสถานีขนส่งมวลชน ให้ขอบนอกของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากขอบของชานชาลาไม่น้อยกว่า 600 มิลลิเมตร แต่ไม่เกินกว่า 650 มิลลิเมตร</p>	<p>จัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับผู้พิการทางการมองเห็นที่พื้นบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 0.20 เมตร ได้แก่ บริเวณทางขึ้น และทางลงของทางลาดหรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าออกอาคาร ที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม ที่พื้นด้านหน้าของช่องประตูลิฟต์ และบริเวณที่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีความกว้าง 30 เซนติเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสต้องอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันไดหรือประตู 30 เซนติเมตร ดังนั้น จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว</p>

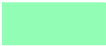





ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>หมวด 9 โรงแรม หอประชุม และโรงแรม</p> <p>ข้อ 27 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นโรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้อง ขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เข้าใช้ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งห้องต่อจำนวนห้องพักทุก 100 ห้อง โดยห้องพักดังกล่าวต้องมีส่วนประกอบและมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง</p> <p>(2) ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสงและระบบสันสะท้อนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในห้องพักทราบ และมีสวิทช์สัญญาณแสงและสวิทช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่</p> <p>(3) มีแผนผังต่างสัมผัสของอาคารในชั้นที่มีห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ มีอักษรเบรลล์แสดงตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่บันไดหนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,700 มิลลิเมตร</p> <p>(4) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p>	<p>จัดให้มีห้องพักผู้พิการ ทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 ห้อง อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก 4 ใกล้กับทางเข้า-ออกอาคารจำนวน 1 ห้อง และอาคารวิลล่า O จำนวน 1 ห้อง โดยแต่ละห้องพักได้ติดตั้งสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสงและระบบสันสะท้อนติดตั้งไว้บริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในห้องพักทราบ และมีสวิทช์สัญญาณแสงและสวิทช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก</p> <p>นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีแผนผังต่างสัมผัสแสดงตำแหน่งห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่บันไดหนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร พร้อมทั้งจัดให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา</p>
<p>ข้อ 28 ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำโดยมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว</p> <p>(ก) มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร</p> <p>(ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 640 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 640 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร</p>	<p>ห้องน้ำภายในห้องพักสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ออกแบบให้มีที่อาบน้ำแบบฝักบัว รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารห้องพัก 4 มีพื้นที่ห้องน้ำกว้าง 2.52 เมตร และยาว 3.80 เมตร - อาคารวิลล่า O (ชั้นเดียว) มีพื้นที่ห้องน้ำกว้าง 1.98 เมตร และยาว 3.60 เมตร <p>โดยแต่ละห้องพักมีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้น 0.45 เมตร พร้อมราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่งมีความสูงจากพื้น 0.70 เมตร ยาว 0.70 เมตร และราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนโดยมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้น</p>

ตารางที่ 2.7-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548


ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<p>(2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ</p> <p>(ก) มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 640 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร</p> <p>(ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวตั้ง และยาวไปจนจดผนังห้องอ่างน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ</p> <p>ราวจับในแนวนอนและ ในแนวตั้งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)</p> <p>(3) สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร</p>	<p>ไป 0.60 เมตร นอกจากนี้โครงการติดตั้งราวจับบริเวณโดยรอบห้องน้ำ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยต่อการใช้งานของผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ดังนั้น จึงเป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว</p>



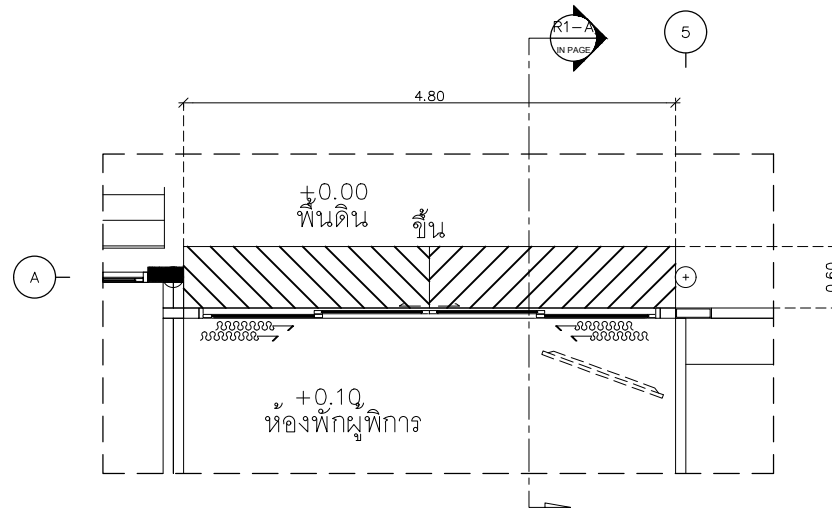
สัญลักษณ์	ความหมาย
	ที่จอดรถสำหรับผู้พิการ
	ห้องพักสำหรับผู้พิการ
	ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ
	ทางลาดสำหรับผู้พิการ
	ห้องปฐมพยาบาล
	เส้นทางจากที่จอดรถไปยังส่วนต่างๆ

รูปที่ 2.7-1 แผนผังสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

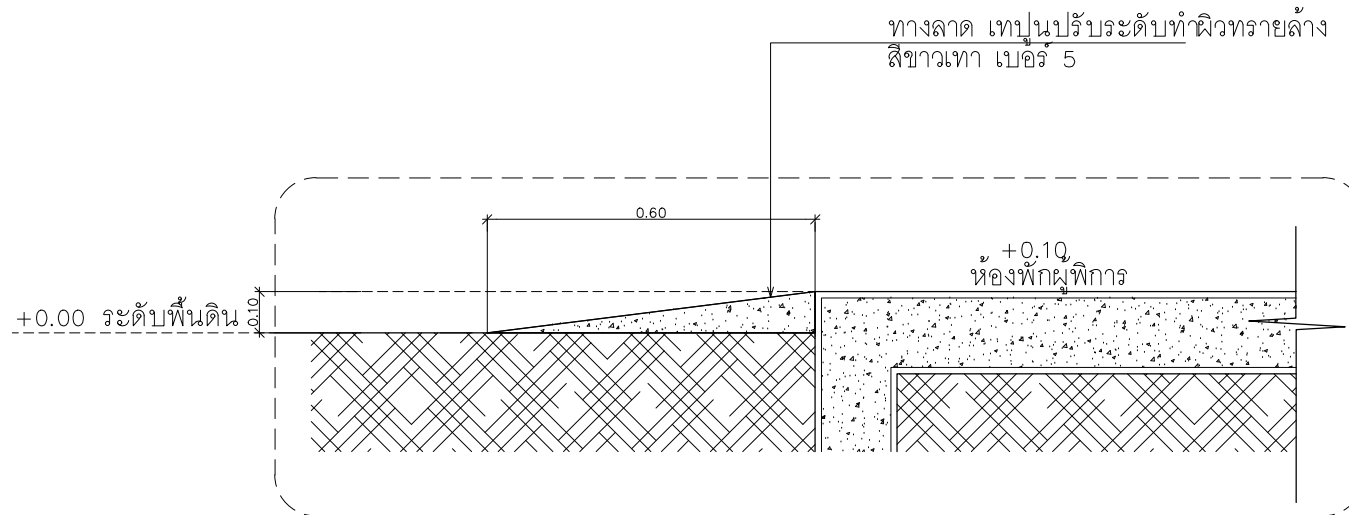


	GENERAL NOTE : แบบนี้เป็นกรรณสิทธิของผู้ออกแบบ ๑๐ ห้ามนำไปใช้ ก่อนได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้อง ภายใต้การควบคุมของผู้ออกแบบในส่วน ที่ไม่สามารถแก้ไขหรือแก้ไขได้โดยตรง ต้องอ่านคำอธิบายประกอบในแบบเท่านั้น	PROJECT NAME : โครงการ อเนกประสงค์ อาคารใหญ่ รัชดาภิเษก แอนด์ วิลล่า LOCATION : ต.เกาะยาวใหญ่ อ.เกาะยาว จ.พังงา 82160	OWNER PROJECT : บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นายสุวัฒน์ ภิรมย์	ARCHITECTS : ศิริวัฒน์ มงคลชัยเจริญกุล ส.ส. 1550 200/186 ม.4 ต.ศรีสุนทร อ.ถลาง จ.ภูเก็ต 83110 STRUCTURAL ENGINEERS : ประภาส แก้ววิจิตร ส.ย. 10772 6/143 ม.6 ต.เกาะยาวใหญ่ จ.ภูเก็ต 83120 (083-9662669)	ELECTRIC ENGINEERS : เลิศชัย กิ่งเข่ง วพท. 1416 35/86 ม.3 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000 (084-6367423) ENVIRONMENTAL ENGINEERS : อรรพรัตน์ พลตรี ส.ส. 134 139/3 ม.7 ต.บ้านแหลม อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	MECHANICAL ENGINEERS : อรรพรัตน์ พลตรี ส.ท. 3425 139/3 ม.7 ต.บ้านแหลม อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	REVISION:	DESCRIPTION	APP.	BY	DATE

SCALE : 1:	<input type="radio"/> FOR PRELIMINARY
DATE :	<input type="radio"/> SHOP DRAWING
DWG No.	<input type="radio"/> FOR CONSTRUCTION
-	<input type="radio"/> AS BUILT DRAWING
TOTAL	2-97




แปลนทางลาด R-1
มาตราส่วน 1 : 50

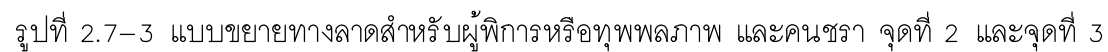


แบบขยาย รูปตัดทางลาด R1-A
มาตราส่วน 1 : 4

รูปที่ 2.7-2 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จุดที่ 1

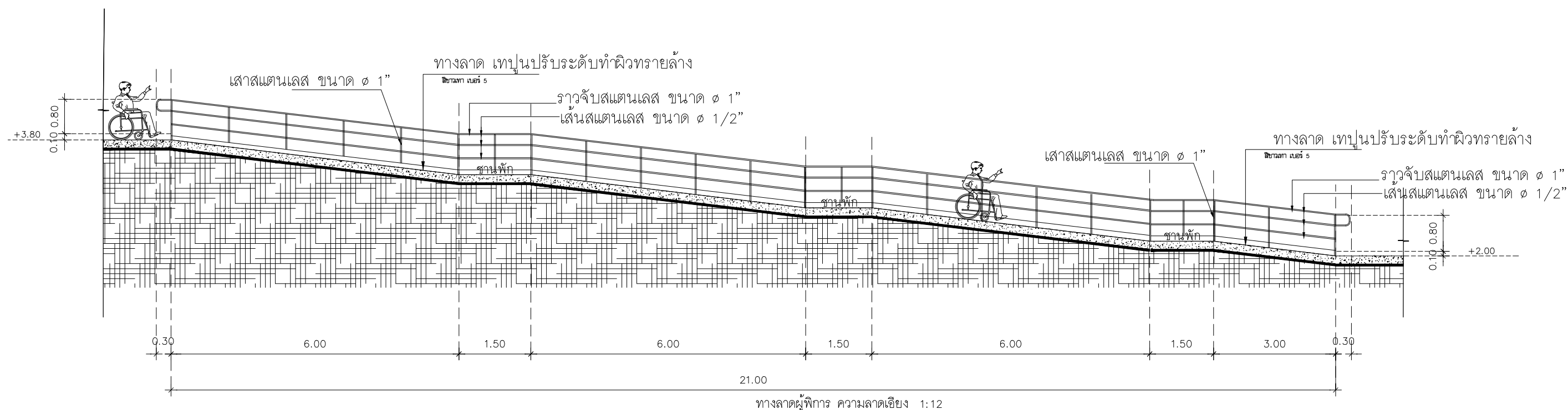
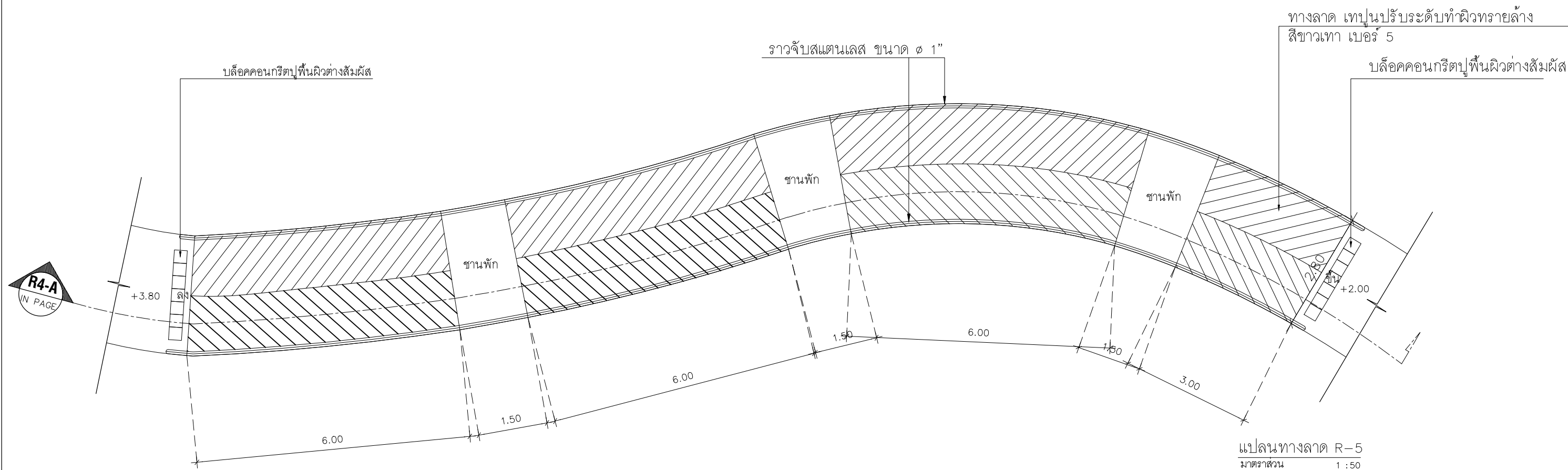
(Restaurant)

	GENERAL NOTE : แบบนี้เป็นแบบร่างเบื้องต้นเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ก่อสร้างได้ โดยผู้รับเหมาต้องตรวจสอบแบบและรายละเอียดก่อนการก่อสร้าง และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรมโยธาธิการและผังเมือง และมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้รับเหมาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรมโยธาธิการและผังเมือง และมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้รับเหมาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของกรมโยธาธิการและผังเมือง และมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมือง	PROJECT NAME : โครงการ อิมเมจเรียลเอสเตท ใหญ่ วิลล์ แอนด์ วิลล่า	OWNER PROJECT : บริษัทอิมเมจเรียลเอสเตท จำกัด โดย นายสุรพล กิจประสาธน์	ARCHITECTS : ศิริพร มงคลชัยชาญญญา ส-สถา 1550 200/186 ซ.4 ต.คลองเตย อ.เมือง จ.ภูเก็ต 83110	ELECTRIC ENGINEERS : เลิศชัย กิ่งเข่ง วพท.1416 35/86 ซ.3 ต.วิชิต อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 83000 (084-6301633)	MECHANICAL ENGINEERS : อรรพวงค์ พลศิริ สส.134 139/3 ซ.17 ต.บางมะลิ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	REVISION:	DESCRIPTION	APP BY DATE	DRAW TITLE :	SCALE :	<input type="checkbox"/> FOR PRELIMINARY
		LOCATION : ต.เกาะยาวใหญ่ อ.เกาะยาว จ.พังงา 82160	STRUCTURAL ENGINEERS : ประภาส แก้ววิจิตร สย.10772 8/143 ซ.6 ต.บางปู อ.ภูเก็ต 83120 (083-9662699)	SANITARY ENGINEERS : อรรพวงค์ พลศิริ สส.134 139/3 ซ.17 ต.บางมะลิ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	ENVIRONMENTAL ENGINEERS : อรรพวงค์ พลศิริ สส.134 139/3 ซ.17 ต.บางมะลิ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	แปลนทางลาด R-1	1:50	<input type="checkbox"/> SHOP DRAWING				
										แบบขยาย รูปตัดทางลาด R1-A		<input type="checkbox"/> FOR CONSTRUCTION
										-		<input type="checkbox"/> AS BUILT DRAWING
											A-12	TOTAL: 00

[illegible]



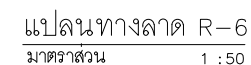
รูปที่ 2.7-4 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จุดที่ 4



รูปที่ 2.7-5 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จุดที่ 5

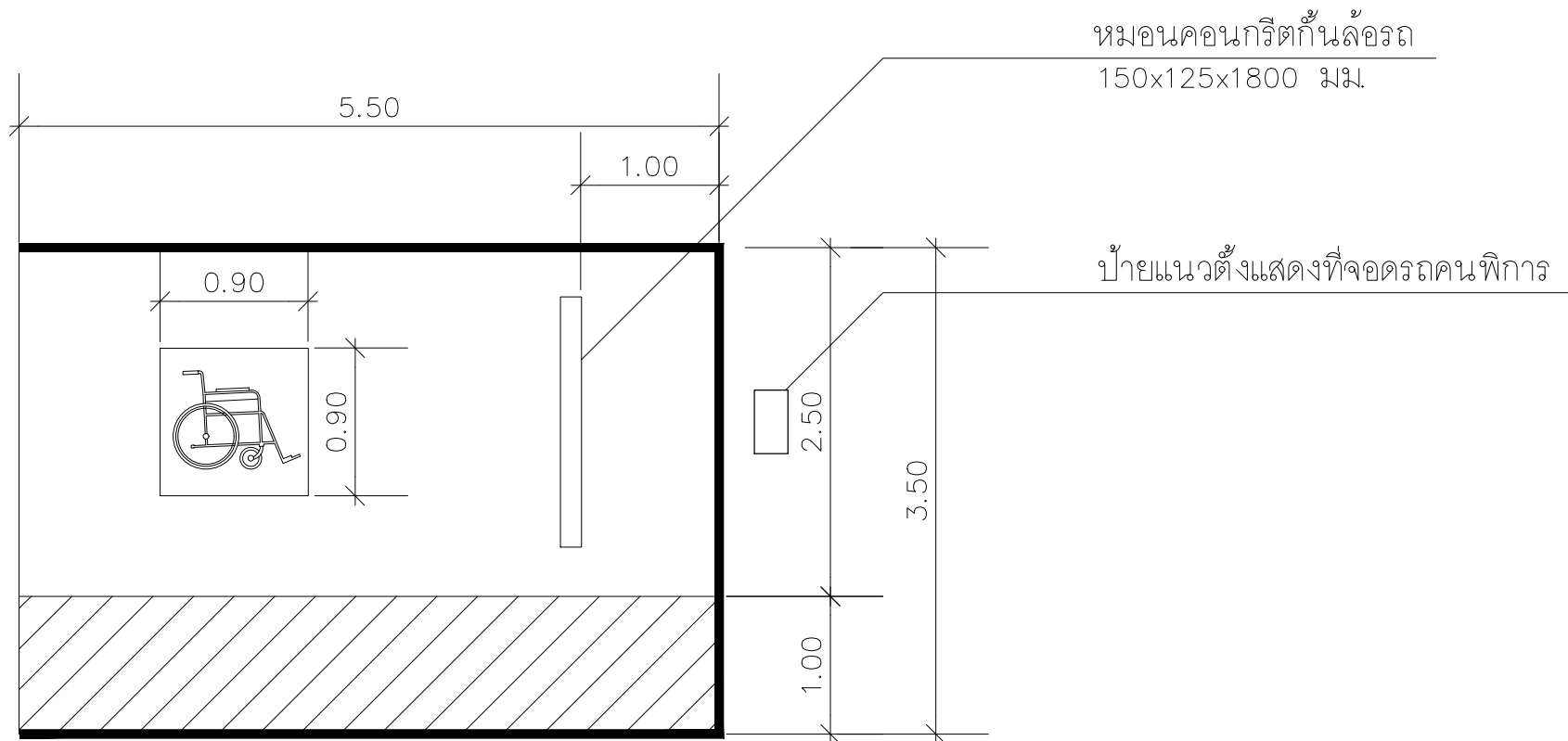
รูปตัดทางลาด R5-A
มาตราส่วน 1 : 50

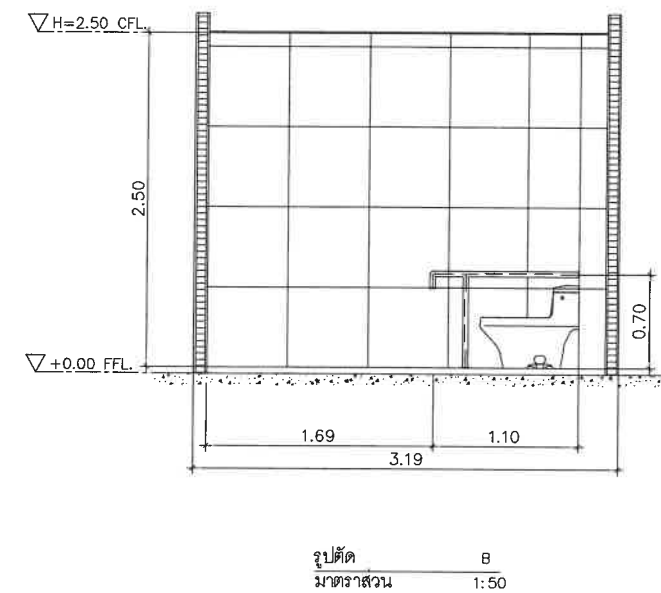
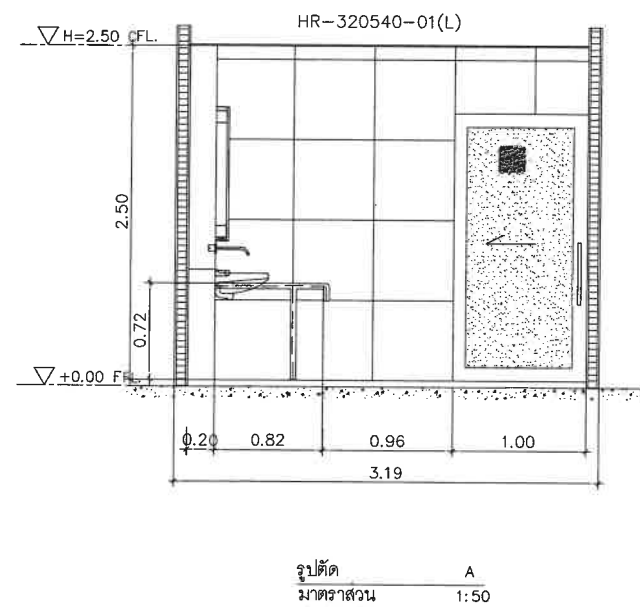
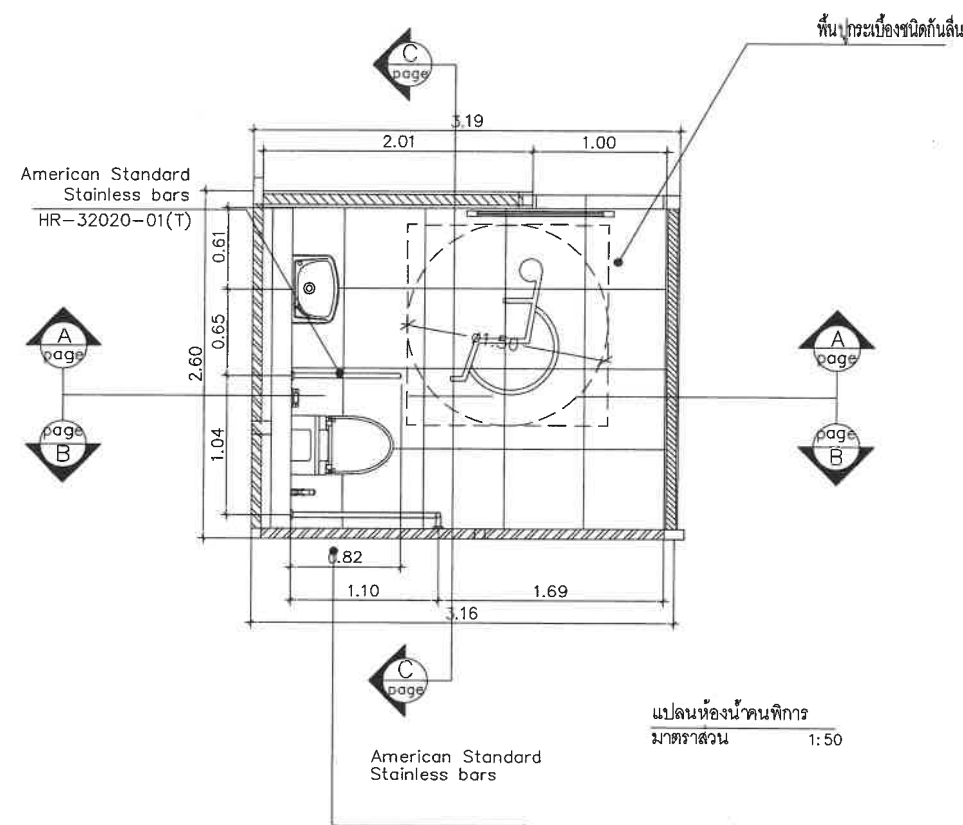
[illegible]



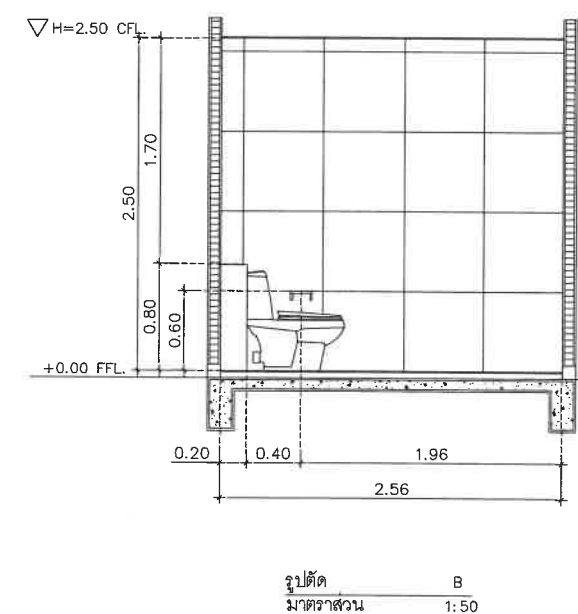
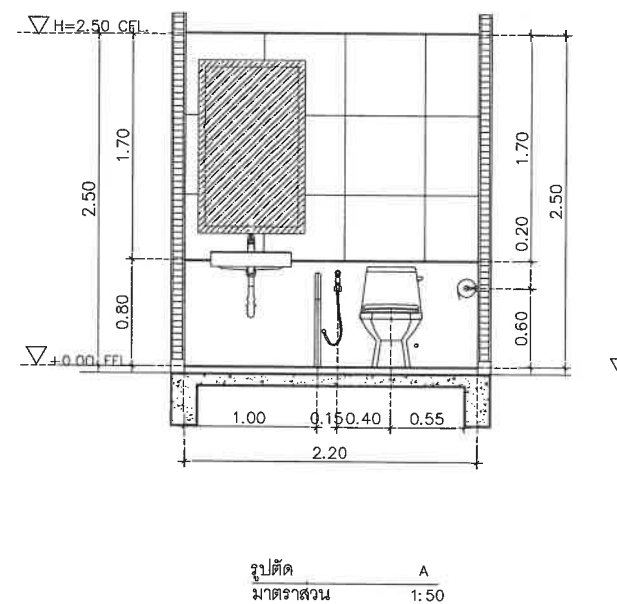
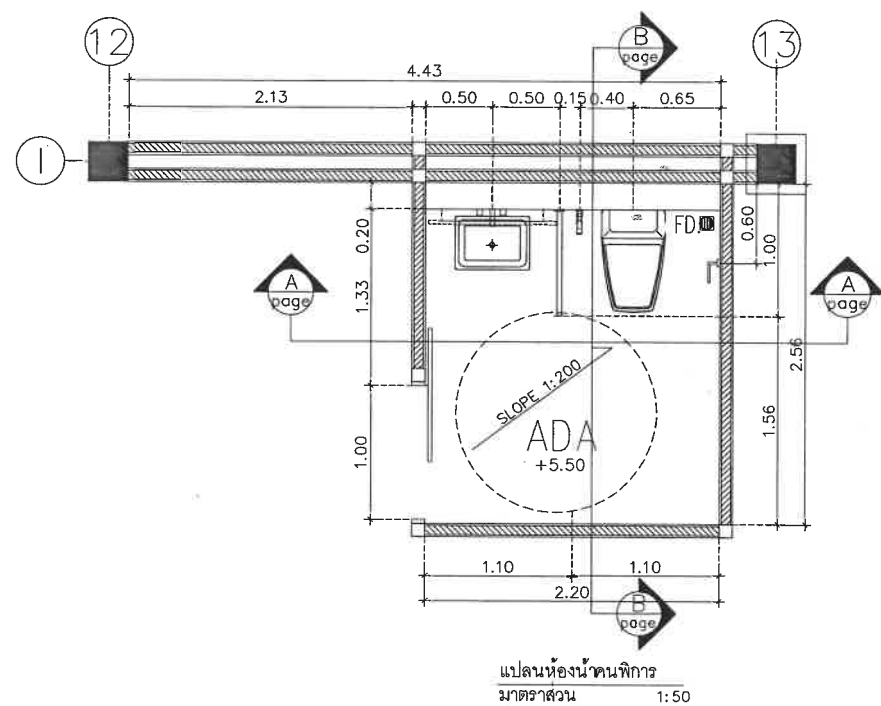
ทางลาดชันพิการ ความลาดเอียง 1:12

(Restaurant)

[illegible]



แบบขยายห้องน้ำผู้พิการอาคารต้อนรับ



แบบขยายห้องน้ำผู้พิการอาคารร้านอาหาร

รูปที่ 2.7-8 แบบขยายห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

<p>ARCHITECT COMPANY LIMITED</p>	<p>GENERAL NOTE :</p> <p>แบบนี้เป็นแบบร่างเบื้องต้นเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ก่อสร้างได้โดยไม่ผ่านการอนุมัติจากเจ้าของโครงการ</p>	<p>PROJECT NAME :</p> <p>โครงการ อเนกประสงค์ อาคารใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า</p>	<p>OWNER PROJECT :</p> <p>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>	<p>ARCHITECTS :</p> <p>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>	<p>ELECTRIC ENGINEERS :</p> <p>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>	<p>MECHANICAL ENGINEERS :</p> <p>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>	<p>REVISION:</p>	<p>DESCRIPTION</p>	<p>DRAW TITLE :</p> <p>แบบขยายห้องน้ำ</p> <p>SCALE :</p> <p>1:50</p> <p>DATE :</p> <p>DWG No. A-12</p> <p>TOTAL 2-104</p>
----------------------------------	--	---	---	--	--	--	------------------	--------------------	---