

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ชื่อโครงการ และชื่อเจ้าของโครงการ

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ของบริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 88/88 หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา 82160 (หนังสือรับรองบริษัท ดังภาคผนวก 1)

1.2 ความเป็นมาของโครงการ

เดิมโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 2 ใบอนุญาต และอาคารประกอบที่ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อรองรับการประกอบธุรกิจโรงแรมอีก จำนวน 2 ใบอนุญาต รายละเอียด ดังนี้ (สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ดังภาคผนวก 2 (ฝั่งตำแหน่งอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดังรูปที่ 1.2-1)

1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559 เพื่อก่อสร้างอาคาร จำนวน 13 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 79 ห้องพัก รายละเอียดดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร/อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 72 ห้องพัก
- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 7 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 250 ตารางเมตร/อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 7 ห้องพัก (อาคารละ 1 ห้องพัก)
- อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 2,000 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นส่วนต้อนรับและร้านอาหาร
- สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ มีพื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ

ต่อมาในปี พ.ศ.2564 ได้มีการขออนุญาตตัดแปลงอาคารจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ โดยได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร **ตัดแปลงอาคาร** หรือรื้อถอนอาคาร **เลขที่ 1/2564** ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564 โดยการตัดแปลงอาคารทำให้พื้นที่ใช้สอยอาคาร และจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น รายละเอียดดังนี้

- **ตัดแปลงอาคารโรงแรม** ทำให้จำนวนห้องพักทั้งโครงการเพิ่มขึ้นจาก “72 ห้องพัก” เป็น “79 ห้องพัก” รายละเอียด ดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีการตัดแปลงอาคารทำให้พื้นที่ใช้สอยลดลงจาก “1,980 ตารางเมตร/อาคาร” เหลือ “1,965 ตารางเมตร/อาคาร” (ลดลง 15 ตารางเมตร/อาคาร) จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจาก “18 ห้องพัก/อาคาร” เป็น “20 ห้องพัก/อาคาร” โดยมีการตัดแปลงอาคารพื้นที่ส่วนชั้น 3-4 จากเดิมมีจำนวน 4 ห้องพัก/ชั้น เพิ่มเป็น 5 ห้องพัก/ชั้น ส่วนชั้น 1-2 ยังคงมีจำนวนห้องพักเท่าเดิม คือ 5 ห้องพัก/ชั้น

- อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยลดลงจาก “1,980 ตารางเมตร” เหลือ 1,890 ตารางเมตร (ลดลง 90 ตารางเมตร) จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจาก “18 ห้องพัก” เป็น “19 ห้องพัก”

- **แบ่งแยกอาคารส่วนต้อนรับและร้านอาหาร** จาก “1 อาคาร” เป็น “2 อาคาร” ดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,730 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารต้อนรับ

- อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,990 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารร้านอาหาร

- **เพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคารสระว่ายน้ำ** จาก “400 ตารางเมตร” เป็น “1,134 ตารางเมตร” ดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,134 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ

- **เปลี่ยนการใช้อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว** จำนวน 7 อาคาร จาก “โรงแรม จำนวน 7 ห้องพัก” เป็น บ้านอยู่อาศัย จำนวน 5 หลัง และไม่นำมาขออนุญาตรวมกับโครงการ

สรุป หลังมีการตัดแปลงอาคาร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคาร 1 ถึงอาคาร 4) อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคารต้อนรับ และอาคารร้านอาหาร) และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร (อาคารสระว่ายน้ำ 1) มีจำนวนห้องพัก 79 ห้องพัก การเปรียบเทียบรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ดังตารางที่ 1.2-1

ตารางที่ 1.2-1 สรุปรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม พ.ศ.2559 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 1/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559						ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564					หมายเหตุ
ลำดับ	อาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนห้อง	การใช้อาคาร	พื้นที่ใช้สอย	อาคาร	จำนวนอาคาร	จำนวนห้อง	การใช้อาคาร	พื้นที่ใช้สอย	
1	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1	72	โรงแรม	1,980 ตร.ม.	อาคาร คสล. 4 ชั้น	1	20	โรงแรม	1,965 ตร.ม.	จำนวนห้องเพิ่มขึ้น 7 ห้อง พื้นที่ใช้สอยลดลง 15 ตร.ม.
2	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1		โรงแรม	1,980 ตร.ม.	อาคาร คสล. 4 ชั้น	1	20	โรงแรม	1,965 ตร.ม.	
3	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1		โรงแรม	1,980 ตร.ม.	อาคาร คสล. 4 ชั้น	1	20	โรงแรม	1,965 ตร.ม.	
4	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1		โรงแรม	1,980 ตร.ม.	อาคาร คสล. 4 ชั้น	1	19	โรงแรม	1,890 ตร.ม.	
5	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว	7	ไม่ระบุ	โรงแรม	250 ตร.ม./อาคาร	-	-	-	-	-	-
6	อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น	1	-	ส่วนต้อนรับและร้านอาหาร	2,000 ตร.ม.	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น	1	-	อาคารต้อนรับ	1,730 ตร.ม.	แบ่งแยกอาคารเป็น 2 อาคาร
						อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น	1	-	อาคารร้านอาหาร	1,990 ตร.ม.	
7	สระว่ายน้ำ	1		สระว่ายน้ำ	400	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว	1	-	สระว่ายน้ำ	1,134 ตร.ม.	พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 734 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

รูปที่ 1.2-1 ฟังตำแหน่งอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

SCALE

1:1,500



	GENERAL NOTE : แบบแปลนโครงการนี้จัดทำขึ้นตามสัญญาที่ ๑๔ หัวหมาก-ปิ่นสัก ภายใต้ใบอนุญาตฉบับนี้เป็นเอกสารลิขสิทธิ์ทางสถาปัตย์ของ บริษัทฯ ส่วนใหญ่อยู่ในแบบแปลนที่ใช้สิทธิประโยชน์ส่วน กันไม่สงวนลิขสิทธิ์หรือจะละเมิดจากแบบใดก็ตามโดย ต้องผ่านการขออนุญาตในรูปแบบเท่านั้น	PROJECT NAME : โครงการ ตึกแถวสามเกาะ หมู่ ๖ ร้อยตรี แอนด้า วิลล่า	OWNER PROJECT : บริษัท เจริญวิทย์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด โดย นายศุภมิตร กิจประสิทธิ์	ARCHITECTS : ศิริศักดิ์ มงคลชัยเจริญธัญญา สส-สถาปนิก 1550 200/186 ซ.14 ต.คลองเตย อ.เมือง จ.ภูเก็ต 83110 STRUCTURAL ENGINEERS : ประมาณต์ แก้วคำรังสี สย.10772 6/143 ซ.6 ต.นาทีกวัก จ.ภูเก็ต 83120 (083-9662669)	ELECTRIC ENGINEERS : เลิศชัย เก่งทอง พท.ค.1416 35/86 ซ.3 ต.วิชิต อ.เมืองจตุรสาร จ.ภูเก็ต 83000 (084-6367423) ENVIRONMENTAL ENGINEERS : อรวรรณ พลดี สส.134 139/3 ซ.7 ต.บ้านแหลม อ.เมืองจตุรสาร จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	MECHANICAL ENGINEERS : อรวรรณ พลดี สก.3425 139/3 ซ.7 ต.บ้านแหลม อ.เมืองจตุรสาร จ.ภูเก็ต 41000 (089-6181289)	REVISION:	DESCRIPTION	APP.	BY	DATE	SCALE :	TOTAL
								-				FOR PRELIMINARY	1-4
								-				FOR CONSTRUCTION	
								---				AS BUILT DRAWING	

สำหรับที่ดินที่ระบุในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 รายละเอียดดังนี้

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3 ก) ปัจจุบันได้มีการออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 3742 เลขที่ดิน 32 และมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 30 มกราคม 2561 ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นออกเป็น 4 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 30 โฉนดที่ดินเลขที่ 31 โฉนดที่ดินเลขที่ 32 และโฉนดที่ดินเลขที่ 33 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3ก) ปัจจุบันได้มีการออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 30 ต่อมา มีการแบ่งแยกออกเป็น 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 30 และโฉนดที่ดินเลขที่ 31 ต่อมาได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ 30 มาแบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 30 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2563

2) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2559 เพื่อก่อสร้างอาคาร จำนวน 33 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 79 ห้องพัก รายละเอียดดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร/อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 51 ห้องพัก
- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 28 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 125 ตารางเมตร/อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 28 ห้องพัก (อาคารละ 1 ห้องพัก)
- อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 2,000 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นส่วนต้อนรับและร้านอาหาร
- สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ มีพื้นที่ใช้สอย 1,000 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ

ต่อมาในปี พ.ศ.2564 ได้มีการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ โดยได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 27/2563 ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยการดัดแปลงอาคารทำให้พื้นที่ใช้สอยอาคาร และจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น รายละเอียดดังนี้

- เพิ่มพื้นที่ใช้สอยอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 15 อาคาร ดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (อาคารวิลล่า A) จำนวน 10 อาคาร จาก “125 ตารางเมตร/อาคาร” เป็น “162.50 ตารางเมตร/อาคาร” และจากเดิม “อาคารละ 1 ห้องพัก” เป็น “อาคารละ 2 ห้องพัก” จำนวนห้องพักรวม 20 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นโรงแรม

- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (อาคารวิลล่า B) จำนวน 5 อาคาร จาก “125 ตารางเมตร/อาคาร” เป็น “200 ตารางเมตร/อาคาร” และจากเดิม “อาคารละ 1 ห้องพัก” เป็น “อาคาร 1 ห้องพัก จำนวน 2 อาคารอาคาร และอาคาร 2 ห้องพัก จำนวน 3 อาคาร” รวมจำนวนห้องพัก 8 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นโรงแรม

แต่ปัจจุบันมีการดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมทำให้อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (อาคารวิลล่า B) จำนวน 5 อาคาร เป็น “อาคาร 1 ห้องพัก จำนวน 3 อาคารอาคาร และอาคาร 2 ห้องพัก จำนวน 2 อาคาร” รวมจำนวนห้องพัก 8 ห้องพัก

- อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร จาก “1,000 ตารางเมตร” เป็น “1,275 ตารางเมตร” เพื่อใช้เป็นสระว่ายน้ำ

- ดัดแปลงอาคารส่วนต้อนรับและร้านอาหาร “อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 2,000 ตารางเมตร” เป็น “อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอย 162.50 ตารางเมตร” เพื่อใช้เป็นส่วนต้อนรับ แต่ปัจจุบันโครงการได้มีการดัดแปลงอาคารต้อนรับชั้นเดียว เป็นอาคารวิลล่าชั้นเดียวพื้นที่ใช้สอย 162.50 ตารางเมตร มีห้องพักจำนวน 1 ห้อง

- อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 1,980 ตารางเมตร/อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม ไม่มีการดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด โดยยังคงมีจำนวนห้องพักรวม 51 ห้องพัก

สรุป หลังมีการดัดแปลงอาคาร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 17 อาคาร (อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า P และอาคารสระว่ายน้ำ 2) และอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร 5 ถึงอาคาร 7) มีจำนวนห้องพัก 79 ห้องพัก การเปรียบเทียบรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ดังตารางที่ 1.2-2

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559 ออกให้ ณ วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2559						ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 27/2564 ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2563					หมายเหตุ
ลำดับ	อาคาร	จำนวน อาคาร	จำนวน ห้อง	การใช้อาคาร	พื้นที่ใช้สอย	อาคาร	จำนวน อาคาร	จำนวน ห้อง	การใช้ อาคาร	พื้นที่ใช้สอย	
1	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1	51 ห้อง	โรงแรม	1,980 ตร.ม.	-	-	-	-	-	ไม่มีการดัดแปลง
2	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1		โรงแรม	1,980 ตร.ม.	-	-	-	-	-	
3	อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น	1		โรงแรม	1,980 ตร.ม.	-	-	-	-	-	
4	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว	28	ไม่ระบุ	โรงแรม	125 ตร.ม./ อาคาร	อาคาร คสล. ชั้นเดียว	10	20 ห้อง	โรงแรม	162.50 ตร. ม./อาคาร	พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 37.50 ตร.ม./ อาคาร
						อาคาร คสล. ชั้นเดียว	5	8 ห้อง	โรงแรม	200 ตร.ม./ อาคาร	พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 75 ตร.ม.
	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น	1	-	ส่วนต้อนรับ และร้านอาหาร	2,000 ตร.ม.	อาคาร คสล. ชั้นเดียว	1	-	ส่วนต้อนรับ	162.50 ตร.ม.	พื้นที่ใช้สอยลง 1,837.50 ตร.ม. และเปลี่ยนการใช้ อาคารเป็นส่วน ต้อนรับ
	สระว่ายน้ำ	1		สระว่ายน้ำ	1,000 ตร.ม.	อาคาร คสล. ชั้นเดียว	1	-	สระว่ายน้ำ	1,275 ตร.ม.	พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 275 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

สำหรับที่ดินที่ระบุในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559 รายละเอียดดังนี้

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3) [REDACTED] ปัจจุบันได้มีการออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และไม่มีการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ดังนั้น จึงไม่นำมาขออนุญาตโรงแรมในคราวนี้

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3 ก) [REDACTED] ปัจจุบันได้มีการออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561 ต่อมา มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นออกเป็น 4 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3 ก) [REDACTED] ปัจจุบันได้มีการออกโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และไม่มีการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว ดังนั้น จึงไม่นำมาขออนุญาตโรงแรมในคราวนี้

3) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 21/2565 ออกให้ ณ วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงขยะ

4) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 40/2562 ออกให้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2562 เพื่อก่อสร้างอาคาร จำนวน 5 อาคาร รายละเอียดดังนี้

- อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 2 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 152 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นโรงจอดรถ
- อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 64 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ
- อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 304 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารเครื่องปั่นไฟสำรอง
- อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 288 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารซักรีดและเก็บของ

ทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างข้างต้นได้ถูกดัดแปลงอาคาร จาก “อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 4 อาคาร ซึ่งเดิมได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นโรงจอดรถ ห้องน้ำ และอาคารเครื่องปั่นไฟสำรอง มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 64-304 ตารางเมตร” เป็น “อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน มีพื้นที่ใช้สอย 1,016 ตารางเมตร” (ดังรูปที่ 1.2-2) ซึ่งปัจจุบันได้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่ไม่ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ส่วนอาคารซักรีดและเก็บของปัจจุบันไม่มีการก่อสร้างอาคารดังกล่าว (การเปรียบเทียบรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับการดำเนินการปัจจุบัน ดังตารางที่ 1.2-3)

สำหรับที่ดินที่ระบุในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 40/2562 รายละเอียดดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] มีการแบ่งแยกออกเป็น 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ต่อมาได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] มาแบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2563

แบบ อ.๑



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๔๐/๒๕๖๒

อนุญาตให้ นายศรคม กิจประสาน เจ้าของอาคาร
ที่ตั้ง/อยู่บ้านเลขที่ ๕๘/๕ ตรอก/ซอย หมู่ที่ ๑๑ ถนน
ตำบล/แขวง กระบี่น้อย อำเภอ/เขต เมืองกระบี่ จังหวัด กระบี่
ข้อ ๑ ทำการ การก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ๕
ตำบล/แขวง เกาะยาวใหญ่ อำเภอ/เขต เกาะยาว จังหวัด พังงา
ใน โฉนด เลขที่ ๗๓๔๓ เป็นที่ดินของ นายอภิชาติ กิจประสาน

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็น โรงจอดรถ พื้นทึรวม ๑๕๒ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๒) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ พื้นทึรวม ๒๔ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นทึรวม - ตารางเมตร
- (๓) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารเครื่องปั่นไฟสำรอง พื้นทึรวม ๒๐๔ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นทึรวม - ตารางเมตร
- (๔) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสิกรัดและเก็บของ พื้นทึรวม ๒๔๘ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นทึรวม - ตารางเมตร

ปัจจุบันอาคาร
ซักรีดไม่ได้
ก่อสร้าง

ปัจจุบันเป็นอาคาร
สำนักงาน ชั้นเดียว
จำนวน 1 อาคาร
พื้นที่ใช้สอย 1,060
ตร.ม.

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ เลขที่ ๔๐/๒๕๖๒
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวิโรจน์ รัตนพิทยากรณ์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) -

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๓ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ออกให้ ณ วันที่ ๒๔ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลายมือชื่อ)

(นายเจริญ หามลกล้า
นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาวใหญ่
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



รูปที่ 1.2-2 อาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 40/2562
ที่ถูกตัดแปลงเป็นอาคารสำนักงานปัจจุบัน

ตารางที่ 1.2-3 สรุปรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 40/2562 ออกให้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2562

ลำดับ	อาคาร	จำนวนอาคาร	การใช้อาคาร	พื้นที่ใช้สอย	การดัดแปลงอาคาร
1	อาคาร ค.ส.ล.	2 อาคาร	โรงจอดรถ	152 ตร.ม.	* ปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงาน ชั้นเดียวจำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 1,060 ตร.ม.
2	อาคาร ค.ส.ล.	1 อาคาร	ห้องน้ำ	64 ตร.ม.	
3	อาคาร ค.ส.ล.	1 อาคาร	อาคารเครื่องปั่นไฟสำรอง	304 ตร.ม.	
4	อาคาร ค.ส.ล.	1 อาคาร	อาคารซักรีดและเก็บของ	288 ตร.ม.	ปัจจุบันไม่มีการก่อสร้างแต่อย่างใด

หมายเหตุ : * อาคารสำนักงานไม่ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่

ที่มา : บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, มิถุนายน 2566

สรุปรายละเอียดของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559 ดังนี้

● **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559**

“การขอใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตไว้เดิม จำนวน 79 ห้องพัก ไม่มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่อย่างใด สำหรับการดัดแปลงอาคารที่ได้รับอนุญาต เป็นการแก้ไขพื้นที่ใช้สอยให้มีความเหมาะสมของแต่ละอาคารทั้ง 4 อาคาร ซึ่งไม่กระทบต่อโครงสร้างหลักของอาคารแต่อย่างใด ส่วนอาคารต้อนรับและร้านอาหารได้แยกจากอาคารเดิมเป็น 2 อาคาร เพื่อให้มีช่องว่างเป็นทางเดินเชื่อมระหว่างต้อนรับกับร้านอาหาร ให้มีสัดส่วนที่เหมาะสม และเป็นส่วนบริการทั่วไปของโรงแรมตามข้อกำหนด”

● **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559**

“อาคาร คสล. 4 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ห้องพัก 51 ห้อง ตามใบอนุญาตเดิมทุกประการ ส่วนอาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 28 อาคาร (อาคารวิลล่า A-P) ได้มีการดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารให้สอดคล้องกับผังบริเวณ และแบบแปลน รวมจำนวนทั้งสิ้น จำนวน 79 ห้องพัก”

สำหรับสำหรับใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 2/2559 และเลขที่ 4/2559 โครงการได้มีการต่อใบอนุญาตก่อสร้าง โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งหมดจำนวน 3 ครั้ง ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ข้อ 2 (ข้อ 6/1) ดังนี้

● **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 2/2559**
ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559 ซึ่งได้ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2560 ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 และครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562

● **ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 4/2559**
ออกให้ ณ วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งได้ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2560 ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2561 และครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562

สำหรับการก่อสร้างอาคารโรงแรมจำนวน 2 โรงแรม โรงแรมละ 79 ห้องพัก ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 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 **ไม่เข้าข่ายจัดทำรายงานผลกระทบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)** ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอยะหริ่ง อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2550 เนื่องจากสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2550 มีระยะเวลาการใช้บังคับ 5 ปี สิ้นสุดเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2555) ส่วนประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอยะหริ่ง อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันโครงการมีความประสงค์รวบรวมกิจการจาก 2 โรงแรม เป็น 1 โรงแรม ทำให้มีจำนวนห้องพัก 158 ห้องพัก ซึ่งตามประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563 มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างและประกอบกิจการโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักมากกว่า 30 ห้อง ในพื้นที่อำเภอเกาะยาว

ดังนั้น จึงได้มีการหารือกับสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา ถึงแนวทางการดำเนินโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ตามหนังสือ บริษัท อันดามัน เอ็นไวรอนเม้นทอล อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 (ดังภาคผนวก 5) 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 อำเภอยายะห์ อำเภอยะหริ่ง 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 มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างและประกอบกิจการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องมากกว่า 30 ห้อง

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

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

“กรณีที่หนังสือบริษัทสนธิของการประกอบกิจการโรงแรม 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 การที่โรงแรมจะขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแยกกันได้หรือไม่นั้น 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 ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังคงสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อประกาศนี้ไม่ได้”

“ทั้งนี้ การที่โรงแรมจะขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นโรงแรมเดียวกันได้หรือไม่ นั้น ขึ้นกับการพิจารณาของหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาต สำหรับกรณีที่โรงแรมได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เพื่อใช้เป็นโรงแรม ก่อนประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 มีผลใช้บังคับ และประสงค์จะขอยื่นประกอบธุรกิจเป็นโรงแรมตามที่ได้รับอนุญาตไว้เดิมย่อมไม่ขัดกับประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 แต่หากโรงแรมประสงค์จะยื่นขอประกอบธุรกิจเป็นอาคารลักษณะอื่น ซึ่งจะเป็นการขัดกับมาตรการข้อ 19 ตามประกาศกระทรวงฯ จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 อย่างไรก็ดี ตาม 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 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 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 และไม่ขัดกับประกาศกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้ กฎหมายไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลัง และไม่บังคับใช้ในการก่อสร้างห้องพักไม่เกิน 30 ห้อง แต่อย่างใด

แต่ในขณะเดียวกัน เนื่องจากการควบคุมกิจการโรงแรมจาก 2 โรงแรมเป็น 1 โรงแรม ทำให้จำนวนห้องพักเกิน 79 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตร โครงการต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน 2555 ด้วย

ทั้งนี้ เนื่องจากการดำเนินการของโครงการเป็นการก่อสร้างไปก่อนที่รายงานฯ ได้รับความเห็นชอบ จึงมีความผิดตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ตามมาตรา 101/1 “ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งแสนบาทตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น”

ดังนั้น บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีหนังสือแจ้งเจตจำนงหยุดการดำเนินโครงการต่อเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ จนกว่ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังภาคผนวก 5

1.3 เหตุผลในการจัดทำรายงาน

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัท ศรีญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์จะควรวรรณกิจการโรงแรม ทั้ง 2 โรงแรม มาเป็น 1 โรงแรม ทำให้จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น 158 ห้องพัก และมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 23,854.50 ตารางเมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักมากกว่า 80 ห้องพัก และมีพื้นที่ใช้สอยรวมเกินกว่า 4,000 ตารางเมตร จึงต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอบ้านนา อำเภอบางสะพาน อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาวจังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ข้อ 15(2)(ก) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เอกสารท้ายประกาศ 4 ลำดับ 30 โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ชุดที่เกี่ยวข้องพิจารณา

บริษัท ศรญา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท อันดามัน เอ็นไวรอนเมนทอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นผู้มีสิทธิ์ทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ ประกอบด้วย ผลการศึกษาถึงรายละเอียดของโครงการ สภาพของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา การประเมินผลกระทบจากโครงการที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในแต่ละประเด็น (Item by item assessment) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในกรณีที่เป็นข้อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.4 สถานภาพโครงการปัจจุบัน

สำหรับสภาพพื้นที่โครงการเป็นที่ราบ ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ยังคงเหลือเฉพาะงานตกแต่งภายในอาคารอีกประมาณร้อยละ 20 และจะไม่มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมแต่อย่างใด โดยภายในโครงการปัจจุบันมีอาคารจำนวน 29 อาคาร เป็นอาคารชั้นเดียว จำนวน 19 อาคาร อาคาร 2 ชั้น จำนวน 3 อาคาร อาคาร 4 ชั้น จำนวน 7 อาคาร และบางส่วนเป็นพื้นที่สีเขียว โดยมีองค์ประกอบทั้งไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และหญ้าปกคลุมหน้าดิน ได้แก่ ปาล์มพอกเทล ปาล์มน้ำพุ ปาล์มยววา ปาล์มน้ำมัน มะพร้าว จันทน์ผา พะยอม พุนทรัพย์ นางกวัก มังมิ่ง ดินเป็ดน้ำ อินทนิล ตะแบก ปับ ส้าน เสม็ดขาว จิกน้ำ มะฮอกกานี โสภณ ชมพูนน้ำ เงาะ ตะลิงปลิง ส้มลิง ตะเคียนทอง หลิวลู่ลม เสม็ดแดง มักเม่า กันเกรา หวาน้ำ ชุมแสง จิกเศรษฐี สีสาวดี ศรีตรัง ลองกอง นนทรี ปอทะเล สาเก มังคุด ชมพู่มะเหมี่ยว แต้ว เกล็ดหางนกยูง กร่าง เฟื่องฟ้า พุดศุภโชค เข็ม สาวน้อยประแป้ง เศรษฐีเรือนนอก กระจูดทองน้อย ชาฮกเกี้ยน และหญ้ามาเลเซีย ทั้งนี้ ปัจจุบันยังไม่มีเปิดให้บริการแต่อย่างใด

1.5 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

เนื่องจากปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จทั้งหมด ซึ่งประกอบด้วยอาคาร จำนวน 29 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 3.75-11.95 เมตร เมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 32 คัน ถนน และพื้นที่สีเขียว ดังนั้น การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการจะประเมินตามความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคในการรองรับการพัฒนาโครงการ รายละเอียด ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
1. สภาพภูมิประเทศ	ต้องมีความเหมาะสมกับการดำเนินโครงการ โดยพื้นที่จะต้องไม่ลาดชันเกินไป ต้องไม่มีหินขนาดใหญ่ หรือมีสภาพเป็นแอ่งน้ำ และเป็นที่ว่างยังไม่มีการใช้ประโยชน์อยู่ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ที่เป็นเส้นทางหลักในการสัญจรสะดวกต่อการเดินทาง	โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะยาวใหญ่ อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา สภาพพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบมีความเหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม และมีถนนสาธารณะประโยชน์ ที่สามารถสัญจรได้อย่างสะดวก ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งหมดเสร็จเรียบร้อยแล้ว
2. การคมนาคม	เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อรองรับ และให้บริการห้องพักแก่นักท่องเที่ยว จึงต้องคำนึงถึงการเดินทางที่ต้องมีความสะดวก สบาย สามารถเข้าถึงที่ตั้งโครงการ และมีทางเลือกในการเดินทางทั้งบริการขนส่งสาธารณะและรถยนต์ส่วนตัว	การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางน้ำสู่ท่าเทียบเรือช่องหลาด จากนั้นเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยใช้การคมนาคมทางบกไปตามถนนสาธารณะประโยชน์ตรงไประยะทางประมาณ 1.60 กิโลเมตร ผ่านร้านสะดวกซื้อ 7-Eleven แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโยธาธิการ พังงา 4015 ตรงไปประมาณ 3.70 กิโลเมตร ผ่านโรงเรียนบ้านคลองบอน และมัสยิดดารุดสลาม (บ้านคลองบอน) แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร ถึงพื้นที่โครงการ ซึ่งผู้ใช้บริการสามารถเลือกเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนตัว หรือบริการเช่ารถ
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ	สภาพแวดล้อม และ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการพักอาศัยและการพักผ่อน โดยไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัยในโครงการ	สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการในระยะ 1 กิโลเมตร ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทะเล รองลงมา คือ พื้นที่ว่างยังไม่มีการใช้ประโยชน์ พื้นที่ชุมชนพักอาศัย พื้นที่พาณิชย์ และสถานประกอบการ ดังนั้น จึงไม่มีกิจกรรมที่เป็นการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้ใช้บริการภายในโครงการ และผู้พักอาศัยใกล้เคียง การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว
4. ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค	ต้องมีระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และการจัดการน้ำเสีย	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบประปา เนื่องจากพื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการน้ำประปา ดังนั้น แหล่งน้ำใช้หลักของโครงการจะมาจากน้ำบาดาลภายในพื้นที่โครงการ - ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอถลาง ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ใช้บริการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอถลาง - การจัดการมูลฝอย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีบริการเก็บขนมูลฝอย ดังนั้น การจัดการมูลฝอย

ตารางที่ 1.5-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>ชุมชนชาวบ้านจะใช้วิธีการคัดแยกมูลฝอยรีไซเคิล บางส่วนฝังกลบ และบางส่วนจะใช้วิธีการเผา</p> <p>สำหรับการจัดการมูลฝอยของโครงการ จะนำมาคัดแยกประเภทมูลฝอยและจัดการมูลฝอยแต่ละประเภท ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● มูลฝอยอินทรีย์/มูลฝอยที่สามารถย่อยสลายได้ โครงการจะนำมาทำเป็นน้ำหมักชีวภาพ (EM) โดยโครงการเลือกใช้วิธีการทำปุ๋ยหมักชีวภาพโดยใช้เศษอาหาร เช่น เศษข้าว เศษผัก ผลไม้ ก้างปลา เศษขนมปัง เปลือกไข่ และเปลือกผลไม้ และเศษใบไม้ เป็นต้น ● มูลฝอยทั่วไป โครงการจะนำไปกำจัดโดยวิธีการเผาด้วยเตาเผาขยะระบบควบคุมอากาศ (Air Control Incinerator : A.C.I.) 50 Series 2 ต่อไป ● มูลฝอยรีไซเคิล แม่บ้านจะคัดแยกใส่ถุง มัดปากถุงให้แน่น แล้วนำไปพักไว้ในห้องพักมูลฝอยรีไซเคิลบริเวณอาคารพักมูลฝอยรวม เพื่อนำออกจำหน่ายเป็นครั้งคราวเมื่อมีปริมาณมากพอ ● มูลฝอยอันตราย เมื่อมีปริมาณมากพอแล้วโครงการจะจัดส่งไปยังเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เพื่อดำเนินการส่งต่อไปยังอาคารรวบรวมของเสียอันตรายชุมชนขององค์การบริหารส่วนจังหวัดพังงา และส่งไปกำจัดอย่างถูกวิธีโดยโรงงานกำจัดกากอุตสาหกรรมที่ขึ้นทะเบียนต่อไป <p>- การจัดการน้ำเสีย สำหรับพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม บ้านเรือนราษฎรในเขตเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ จะมีระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบบ่อเกรอะ บ่อซึมที่รองรับน้ำเสียจากส่วนนั้น ส่วนสถานประกอบการประเภทโรงแรม รีสอร์ท หรือสถานที่พักตากอากาศ ต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง หรือนำกลับมาใช้ประโยชน์</p> <p>สำหรับการบำบัดน้ำเสียของโครงการจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแต่ละอาคารแล้วนำไปบำบัดรวมอีกครั้ง โดยการบำบัดขั้นต้น จำนวน 25 ชุด เป็นระบบ</p>

ตารางที่ 1.5-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>บำบัดชนิดเติมอากาศที่มีตัวกลางยัดเกาะ จำนวน 23 ชุด แบ่งเป็นขนาด 1 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 4 ชุด ขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 14 ชุด ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด และขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 4 ชุด และระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process.,AS) ขนาด 30 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด อยู่บริเวณพื้นที่ว่างแต่ละอาคาร สำหรับอาคารร้านอาหารมีการติดตั้งถังดักไขมัน ขนาด 4 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำทั้งจากอาคารทั้งหมดที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process., AS) ขนาด 240 ลูกบาศก์เมตร บริเวณอาคารสำนักงาน จะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งรวมก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process.,AS) ขนาด 240 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำเสียที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมจะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทั้งหลังจากบำบัดรวม ซึ่งจะมีค่าบีโอดี (BOD₅) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร และรวบรวมเข้าสู่บ่อเก็บน้ำทิ้ง ขนาด 25 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ เพื่อนำกลับมารดน้ำต้นไม้ทั้งหมด โดยไม่มีการระบายออกสู่ภายนอกแต่อย่างใด</p> <p>- ระบบการระบายน้ำ ระบบระบายน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการ น้ำฝนบริเวณพื้นที่โครงการบางส่วนจะซึมลงดินตามธรรมชาติ และบางส่วนจะไหลไปตามท่อระบายน้ำภายในโครงการ ซึ่งเป็นท่อ ค.ส.ล. (RCP) ขนาด ๑.04 เมตร ความลาดชัน 1 : 200 พร้อมด้วยบ่อกักน้ำ (MH) ขนาด 0.60 x 0.60 เมตร ที่อยู่รอบพื้นที่โครงการ และรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำฝน ขนาด 150 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 3 บ่อ (ปริมาตรรวม 450 ลูกบาศก์เมตร) ที่อยู่ใกล้กับอาคารวิลล่า D อาคาร 5 และอาคาร 4 และเมื่อฝนหยุดตกโครงการจะระบายน้ำจากบ่อหน่วงน้ำฝนเฉลี่ยทั้ง 3 บ่อในอัตรา 0.3716 ลูกบาศก์เมตร/</p>

ตารางที่ 1.5-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ โดยใช้เครื่องสูบน้ำที่มีอัตราการสูบ 30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 3 ตัว เพื่อระบายน้ำฝนออกสู่คูระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ต่อไป</p>
<p>5. ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(5.1) กฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560</p>	<p>- ประเภทของกิจการจะต้องไม่ขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฯ</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) หมายเลข 3.22</p> <p>สำหรับการดำเนินโครงการเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว เป็นการประกอบกิจการประเภทโรงแรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560 แต่เนื่องจากโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) จากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เมื่อปี พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นการประกอบกิจการประเภทโรงแรม และขณะนั้นยังไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพังงา โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560</p> <p>ทั้งนี้ ในปี พ.ศ. 2564 โครงการได้มีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ภายใต้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม (แบบ อ.1) โดยได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ตามใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร <u>ดัดแปลงอาคาร</u> 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 <u>ดัดแปลงอาคาร</u> หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 27/2564 ออกให้ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2564 จำนวน 16 อาคาร ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว (อาคารวิลล่า A ถึงอาคารวิลล่า P) โดยมีวัตถุประสงค์ในการดัดแปลงอาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมเช่นเดิม</p>

ตารางที่ 1.5-1 หลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
(5.2) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอดงปาดะ อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563	- ประเภทของกิจการ ความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ว่าง จะต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงฯ กำหนดบริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่นอกเหนือจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 5	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 6 สำหรับการดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม 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 ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอดงปาดะ อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2550 สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2550 มีระยะเวลาการใช้บังคับ 5 ปี สิ้นสุดเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2555) ส่วนประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอดงปาดะ อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีผลบังคับใช้หลังจากที่โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว ดังนั้น การดำเนินการของโครงการจึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับดังกล่าว บทที่ 2 หน้าที่ 2-9 ถึงหน้าที่ 2-23

1.6 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการศึกษา

- เพื่อศึกษารายละเอียดของโครงการ การจัดระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของโครงการ ทั้งในระยะดำเนินการ ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินโครงการ
- เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของโครงการและบริเวณใกล้เคียง เปรียบเทียบสภาพก่อนมีโครงการและระยะเปิดดำเนินการ
- เพื่อจัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริเวณโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงที่คาดว่าจะเกิดผลกระทบจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่จำเป็นสำหรับโครงการ

1.7 ขอบเขต วิธีการ และแผนงานการศึกษา

1.7.1 ขอบเขตการศึกษา

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) ประกอบด้วย หัวข้อศึกษาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดโครงการกิจการหรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เพื่อเสนอต่อสำนักงานสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) จังหวัดพังงา โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรด้านกายภาพ ทรัพยากรด้านชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยกำหนดการศึกษาไว้ 2 ระดับ คือ

ระดับที่ 1 พื้นที่โครงการ

ระดับที่ 2 พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินการโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร รอบพื้นที่โครงการ โดยแยกพิจารณา ดังนี้

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ กำหนดขอบเขตการศึกษาโดยรอบพื้นที่โครงการ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิต กำหนดขอบเขตการศึกษา โดยเลือกชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่มีโอกาสจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการมากที่สุด

1.7.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในระดับพื้นที่จากการตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบอ้างอิง
- (2) ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านสถิติเอกสาร และรายงานวิจัย ทั้งจากส่วนหน่วยราชการ ส่วนท้องถิ่น ส่วนกลาง และจากสถาบันการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษา

หลังจากเก็บรวบรวมข้อมูลแล้วจะต้องทำการศึกษา และนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- บทนำ ระบุถึงเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานฯ ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา และสถานภาพการนำเสนอรายงานฯ
- รายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งโครงการพร้อมแผนที่ประกอบ โดยใช้มาตราส่วน 1 : 4,000 มาตราส่วน 1 : 50,000 และภาพถ่ายสภาพปัจจุบันขณะจัดทำรายงานฯ แผนผังการใช้ที่ดินโดยรอบในรัศมีอย่างน้อย 1 กิโลเมตร พร้อมคำอธิบาย แผนผังการใช้ที่ดินภายในโครงการ (Lay Out) ขอบเขตกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทของโครงการ จำนวนผู้ใช้บริการ รูปแบบอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ช่วงเปิดดำเนินการ ขนาดพื้นที่โครงการ ระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดิน ระยะห่างจากวัด ศาสนสถาน โบราณสถาน ริมแม่น้ำ ชายทะเลหรือทะเลสาบ
- สภาพแวดล้อมปัจจุบัน ประกอบด้วย การศึกษาสภาพแวดล้อมต่างๆ บริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ โดยมีหัวข้อการศึกษา 4 หัวข้อ ดังนี้
 - ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ สภาพภูมิประเทศ ทรัพยากรดิน ธรณีวิทยา สภาพภูมิอากาศ อุทกนิยมิวิทยา และคุณภาพอากาศ เสียง ทรัพยากรน้ำ เป็นต้น
 - ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ได้แก่ ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ
 - คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่ การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย พลังงานและไฟฟ้า การจราจรและการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น

- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่ สังคมและเศรษฐกิจ การมีส่วนร่วมของประชาชน สาธารณสุข การป้องกันอัคคีภัยและภัยธรรมชาติ สุนทรียภาพ
- การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ จะพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการในช่วงเปิดดำเนินการ
- มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ

1.7.3 แผนงานการศึกษา

ระยะเวลาในการศึกษาสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1.7.3-1

ตารางที่ 1.7.3-1 แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

กิจกรรมหลักในการศึกษา	ช่วงเวลา (สัปดาห์)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม										
1.1 การวางแผนกิจกรรมการศึกษา	↔									
1.2 ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ	↔	↔								
1.3 รวบรวมข้อมูลกฎหมาย และเก็บตัวอย่างคุณภาพภาคสนาม		↔			↔					
1.4 ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และกำหนดมาตรการ			↔					↔		
1.5 จัดทำรูปเล่มและนำเสนอรายงาน		↔								↔
2. การประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วม										
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ		↔								
2.2 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1		18-21 เม.ย. 66			↔					
2.3 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 2					8-12 พ.ค. 66			↔		
								27-31 พ.ค. 66		

1.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการโรงแรม อนันตราเกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า (Anantara Koh Yao Yai Resort and Villas) เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 158 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด 23,854.50 ตารางเมตร ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินตลอดจนข้อห้ามต่างๆ สรุปดังตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561			
1.1 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559	● กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา รวมทั้งข้อกำหนดประเภทโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น	● โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา
1.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2563			
1.3 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562)	● กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	● โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือ กิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขั้นตอนการนำเสนอ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.4 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2562 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนด ประเภท และขนาดของโครงการหรือ กิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และขั้นตอนการนำเสนอ 	องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา
มาตรฐานคุณภาพอากาศ			
1.5 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไป รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2547) และฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2550)	<ul style="list-style-type: none"> การตรวจวัดอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นของก๊าซ คาร์บอนในบรรยากาศ โดยทั่วไป และการหาค่าเฉลี่ยของฝุ่นละออง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซ ซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน และค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองรวมในบรรยากาศ โดยทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้อง ควบคุมให้ค่าเป็นไปตามมาตรฐาน คุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดพังงา

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.6 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 21 (พ.ศ. 2544) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าซัลเฟอร์ไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไปในเวลา 1 ชั่วโมง	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยซัลเฟอร์ไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไปในเวลา 1 ชั่วโมง การคำนวณค่าความเข้มข้นของซัลเฟอร์ไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไปในเวลา 1 ชั่วโมง และการวัดค่าเฉลี่ยของซัลเฟอร์ไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไปในเวลา 1 ชั่วโมง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.7 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2552) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป และการวัดค่าเฉลี่ยของก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในเวลา 1 ชั่วโมง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานระดับเสียง			
1.8 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2540) เรื่อง กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป การตรวจวัดระดับเสียงโดยทั่วไป และการคำนวณค่าระดับเสียง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.9 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 29 (พ.ศ.2550) เรื่อง ค่าระดับเสียงรบกวน	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงรบกวน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงรบกวน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานความสันสะเทือน			
1.10 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2553) เรื่อง กำหนด มาตรฐานความสันสะเทือนเพื่อป้องกัน ผลกระทบต่ออาคาร	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดประเภทอาคารมาตรฐานความสันสะเทือน เพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ ต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐาน ความสันสะเทือนเพื่อป้องกัน ผลกระทบต่ออาคาร 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุม มลพิษ
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง			
1.11 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ แบบการเก็บสถิติ และข้อมูลการจัดทำบันทึก รายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงาน ของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ.2555	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้โครงการต้องเก็บสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผล การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึก รายละเอียด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องเก็บสถิติและข้อมูล ซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึก รายละเอียด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุม มลพิษ
1.12 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการ ระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบาง ขนาด	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจาก อาคารบางประเภทและบางขนาด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องควบคุมการระบายน้ำทิ้ง ออกสู่ท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำ สาธารณะให้เป็นไปตามมาตรฐาน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และเจ้าพนักงานควบคุม มลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2560			
2.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพังงา พ.ศ. 2560	<ul style="list-style-type: none"> ประกอบด้วยแผนผังจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และคมนาคมขนส่ง ข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดพังงา และการใช้ประโยชน์ของโครงการต้องไม่ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ และสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง)
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติม			
3.1 กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 รวมแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดประเภทอาคาร จำนวนและขนาดที่จอดรถยนต์ ที่กัลปรถยนต์ และทางเข้า-ออกรถยนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถที่กัลปรถ ทางเข้า-ออกรถยนต์ เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
3.2 กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอยะหริ่ง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอยายะห์ อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องมีระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดิน และระยะร่นต่างๆ รวมถึงพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร เป็นตามข้อกำหนดกฎกระทรวงนี้ 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
3.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้อาคารมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบระบายอากาศตามกฎหมายกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
3.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดให้อาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งการ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
3.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้อาคารแต่ละประเภท ต้องจัดให้มีระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีการติดตั้งระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพและมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
3.6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	<ul style="list-style-type: none"> ลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่สาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น และระหว่างอาคารกับถนนหรือที่สาธารณะ เป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
3.7 กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการมีระยะห่างระหว่างอาคารเป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)

ตารางที่ 1.8-1 สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติตาม (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
3.8 กฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดเรื่องที่จอดรถยนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์เป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)
4. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547			
4.1 กฎกระทรวงกำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดประเภทโรงแรม รูปแบบสถาปัตยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎกระทรวง กำหนดประเภท และหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่) และนายทะเบียนโรงแรม
5. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้อาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเป็นไปตามที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่)

ที่มา : รวบรวมโดย บริษัท อันดามัน เอ็นไวรอนเมนทอล อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด, มิถุนายน 2566