

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ชื่อโครงการและชื่อเจ้าของโครงการ

โครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) (ขยาย ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 1 ถนนปฎัก ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ของห้างหุ้นส่วนจำกัด โอเชียนรีสอร์ท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 562 ถนนปฎัก ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83100 (หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัทฯ สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ดังภาคผนวก 1)

1.2 ความเป็นมาของโครงการ

1) การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เดิมโครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) (ขยาย ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร) ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ตั้งแต่วันที่ พ.ศ.2534-2540 รวมจำนวนอาคารทั้งหมด 13 อาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ทั้งหมด 7 ฉบับ (ดังตารางที่ 1.2-1 และภาคผนวก 2) รายละเอียดดังนี้

ปี พ.ศ.2534 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ [REDACTED] จำนวน 1 อาคาร โดยเป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องพักของโรงแรม ขออนุญาตโดยนายวุฒิ กาศยพนันท์

ต่อมาในปี พ.ศ.2535 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ขออนุญาตโดยนายวุฒิ กาศยพนันท์ จำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) [REDACTED] จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องพักโรงแรม จำนวน 2 อาคาร และค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นร้านอาหาร จำนวน 1 อาคาร และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) [REDACTED]
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) [REDACTED] จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 2 อาคาร และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน 2 อาคาร 16 ห้องพัก

ต่อมาในปี พ.ศ.2538 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) [REDACTED] จำนวน 1 อาคาร โดยเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ขออนุญาตโดยมีนางวิมล กาศยพนันท์ และในปี พ.ศ.2540 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ขออนุญาตโดยนายวุฒิ กาศยพนันท์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร [REDACTED] ออกให้ ณ [REDACTED] โดยเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงแรม
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร [REDACTED] จำนวน 1 อาคาร โดยเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย

ทั้งนี้จากการตรวจสอบการดำเนินโครงการที่ผ่านมาหลังจากมีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2541 ช่วงระยะเวลาก่อสร้างที่ผ่านมา พบว่า โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานฯ **ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2553** “ข้อ 19 กำหนดว่า อาคารที่มีอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศนี้ไม่ได้” ซึ่งการก่อสร้างและต่อเติมอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต**ทำให้จำนวนอาคารและจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น (มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง)** และมีการนำอาคารที่พักอาศัยมาใช้เป็นอาคารโรงแรม โดยไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีความผิดตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 ตามมาตรา 101/1 “ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งแสนบาทตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น”

ตารางที่ 1.2-1 สรุปรายละเอียดอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)

ปี	เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1)	วัน เดือน ปีที่ออกใบอนุญาต	ชนิดอาคาร	จำนวนอาคาร	การใช้อาคาร	หมายเหตุ
พ.ศ.2534		31 กรกฎาคม 2534	ค.ส.ล. 2 ชั้น	1 อาคาร	โรงแรม	ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนวันที่ วันที่ 8 ตุลาคม 2535 จึงไม่ต้องจัดทำรายงานฯ ตาม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ
พ.ศ.2535		18 มีนาคม 2535	ค.ส.ล. 3 ชั้น ค.ส.ล. 2 ชั้น	2 อาคาร 1 อาคาร	โรงแรม ร้านอาหาร	
		9 กรกฎาคม 2535	ค.ส.ล. 3 ชั้น ค.ส.ล. ชั้นเดียว	2 อาคาร 1 อาคาร	โรงแรม สำนักงาน	
		9 กรกฎาคม 2535	ค.ส.ล. 2 ชั้น	2 อาคาร	โรงแรม	
พ.ศ.2538		4 ธันวาคม 2538	ค.ส.ล. 3 ชั้น	1 อาคาร	ที่พักอาศัย	ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นที่พักอาศัย จึงไม่ต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ
พ.ศ.2540		28 มีนาคม 2540	ค.ส.ล. 3 ชั้น	2 อาคาร	โรงแรม	ไม่ระบุจำนวนห้องพัก แต่ไม่ได้มีตำแหน่งที่ ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบหรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้ หรืออุทยานแห่งชาติ หรืออุทยาน ประวัติศาสตร์จึงไม่ต้องจัดทำรายงานฯ ตาม ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ
		4 กรกฎาคม 2540	ค.ส.ล. 3 ชั้น	1 อาคาร	ที่พักอาศัย	ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นที่พักอาศัย
รวม	7 ฉบับ	-		13 อาคาร	-	

ที่มา : ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอเชียนริสอร์ท, มีนาคม 2567

2) ช่วงเวลาเปิดดำเนินการและการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

หลังจากมีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2541 โครงการได้เริ่มเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2542 และใน ปี พ.ศ.2559 ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.2) ตามใบอนุญาต [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2559 จำนวน 78 ห้องพัก

ต่อมาในปี พ.ศ.2566 เทศบาลตำบลกะหรัน ได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง การดัดแปลงการรื้อถอน หรือ การเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 (1) (แบบ ค.3) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 (2) (แบบ ค.4) และคำสั่งให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้ง หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือ การเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 41 (แบบ ค.5) เนื่องจากเจ้าของโครงการมีการก่อสร้าง และต่อเติมอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยปัจจุบันมีอาคาร จำนวน 13 อาคาร และอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างเพื่อเป็นที่พักอาศัยปัจจุบันมีการใช้เป็นอาคารโรงแรมทั้งหมด ซึ่งมีการถูกระงับทั้งหมด โดยคำสั่งกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

- คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 (1) (แบบ ค.3) เลขที่ [REDACTED] (มีการระงับทุกอาคาร)
- คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 40 (2) (แบบ ค.4) เลขที่ ภก. [REDACTED]
- คำสั่งให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้ง หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 41 (แบบ ค. [REDACTED])

5) [REDACTED]

ปัจจุบัน ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอเชียนรีสอร์ท มีความประสงค์ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และเปลี่ยนการใช้อาคารจาก“ที่พักอาศัย ร้านอาหาร และสำนักงาน” เป็น “โรงแรม” เพื่อขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้อง และจะต้องดำเนินการรื้อถอน/ปรับปรุงอาคารบางส่วนให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ซึ่งการรื้อถอน/ปรับปรุงอาคาร เข้าข่ายดัดแปลงอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 1 (1) (3) (4) และ (5) กำหนดว่า

“ข้อ 1 การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ

(1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม
เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรงสัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ

(5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

(6) การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ

หลังจากมีดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนการใช้อาคารจากบ้านพักอาศัย เป็น โรงแรม จะทำให้จำนวนอาคารภายในโครงการเพิ่มขึ้นจาก 13 อาคาร เป็น 19 อาคาร โดยมีความสูงตั้งแต่ 3.20 – 18.80 เมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 241 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมดประมาณ 13,743.02 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 5,472.76 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 22 คัน ถนนภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียว โดยมีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ดังนี้ (ดังตารางที่ 1.2-2 ประกอบ)

ทั้งนี้จากการตรวจสอบการดำเนินโครงการที่ผ่านมาหลังจากมีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2541 ช่วงระยะเวลาก่อสร้างที่ผ่านมา พบว่า โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานฯ **ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2553** “ข้อ 19 กำหนดว่า อาคารที่มีอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องดำเนินตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศนี้ไม่ได้” ซึ่งการก่อสร้างและต่อเติมอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต**ทำให้จำนวนอาคารและจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น (มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง)** และมีการนำอาคารที่พักอาศัยมาใช้เป็นอาคารโรงแรม โดยไม่ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีความผิดตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 ตามมาตรา 101/1 “ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตผู้ใดก่อสร้างหรือดำเนินโครงการหรือกิจการก่อนที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 จะได้รับความเห็นชอบหรือถือว่าได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกไม่เกินวันละหนึ่งแสนบาท

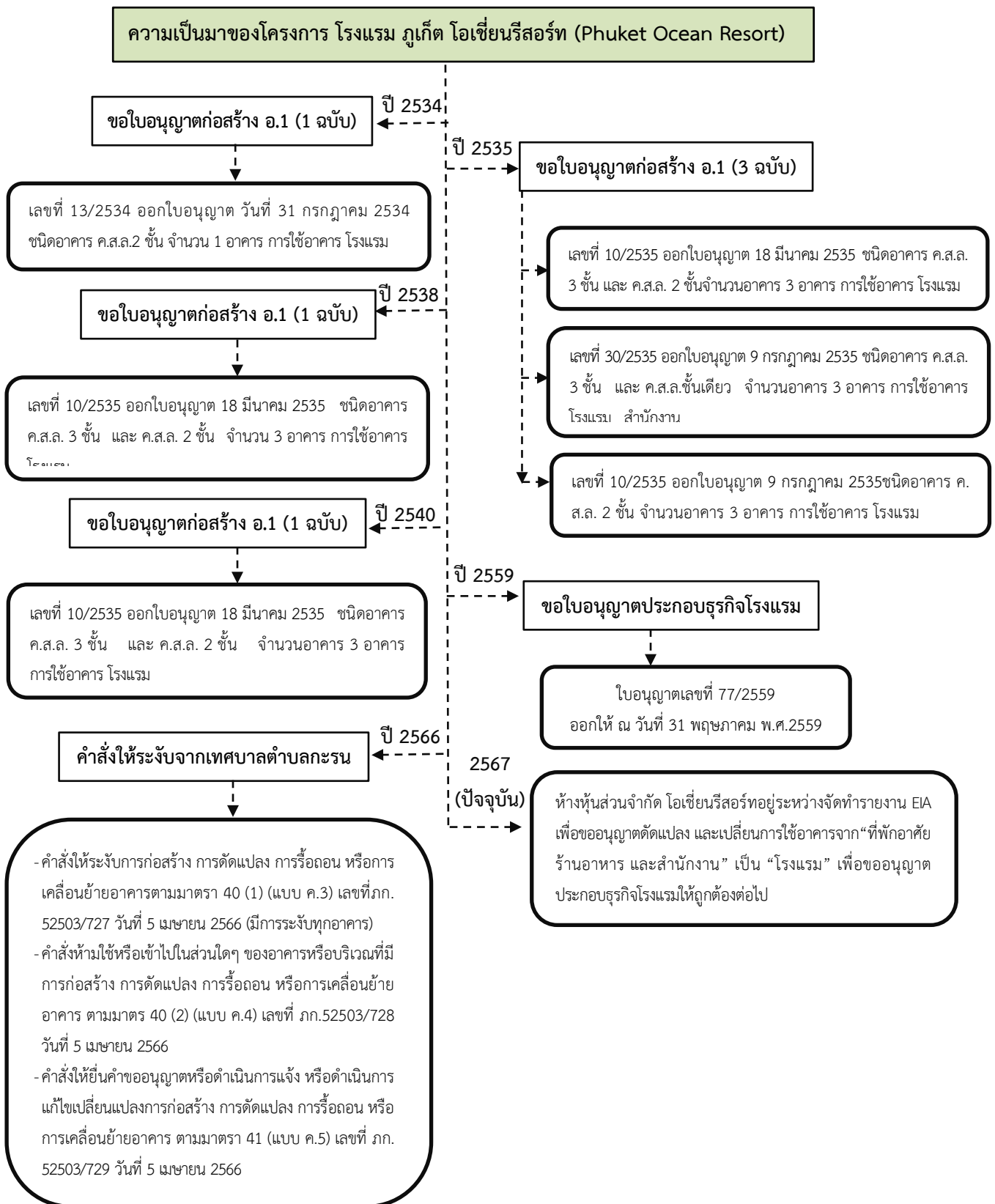
ตลอดระยะเวลาที่ไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องหรือหยุดการกระทำนั้น” ผังสรุปความมาของโครงการ โรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) (ดังรูปที่ 1.2-1)

ทั้งนี้ โครงการแจ้งเจตจำนงหยุดการดำเนินโครงการต่อผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต จนกว่ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังภาคผนวก 4

ตารางที่ 1.2-2 สรุปพื้นที่ใช้สอยอาคารของโครงการหลังเปลี่ยนแปลง

ลำดับ	อาคาร	จำนวนชั้น	ความสูง (เมตร)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)
1.	อาคาร 1	2 ชั้น	6.25	20	847.98	460.98
2.	อาคาร 2	3 ชั้น	8.90	15	769.58	297.65
3.	อาคาร 3	3 ชั้น	8.90	15	774.42	264.39
4.	อาคาร 4	6 ชั้น	18.80	35	1,815.33	410.07
5.	อาคาร 5	2 ชั้น	6.20	5	532.45	322.90
6.	อาคาร 6	ชั้นเดียว	4.15	2	76.20	76.20
7.	อาคาร 7	3 ชั้น	13.80	26	1,147.25	545.16
8.	อาคาร 8	ชั้นเดียว	6.35	2	71.35	71.35
9.	อาคาร 9	ชั้นเดียว	6.35	2	71.35	71.35
10.	อาคาร 10	3 ชั้น	9	18	741.20	292.85
11.	อาคาร 11	4 ชั้น	14.75	16	1,144.09	341.49
12.	อาคาร 12	4 ชั้น	12	18	1,190.73	357.33
13.	อาคาร 13	3 ชั้น	9	12	584.38	220.58
14.	อาคาร 14	4 ชั้น	12	16	863.84	234.05
15.	อาคาร 15	3 ชั้น	9	15	637.18	234.76
16.	อาคาร 16	4 ชั้น	12	24	1,033.69	296.77
17.	อาคารต้อนรับ	2 ชั้น	8.20	-	1,069.98	602.86
18.	อาคารห้องน้ำ	ชั้นเดียว	3.20	-	25.82	25.82
19.	อาคารระบบไฟฟ้า	ชั้นเดียว	3.80	-	50.72	50.72
20.	สระว่ายน้ำ 1	-	-	-	109.10	109.10
21.	สระว่ายน้ำ 2	-	-	-	186.38	186.38
รวมทั้งหมด		-	-	241	13,743.02	5,472.76

ที่มา : ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอเชียนรีสอร์ท, มีนาคม 2567



รูปที่ 1.2-1 ผังสรุปความเป็นมาของโครงการ โรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort)

1.3 เหตุผลของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากปัจจุบันโครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) มีจำนวน 241 ห้องพัก มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 13,743.02 ตารางเมตร ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และเปลี่ยนการใช้อาคารที่มีปัจจุบันให้ถูกต้องตามกฎหมายจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2560 โดยข้อ 15(2)(ก) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เอกสารท้ายประกาศ 4 ลำดับ 30 โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (คชก.) ชุดที่เกี่ยวข้องพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลกะรน โดยการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จะต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562

ดังนั้น ห้างหุ้นส่วนจำกัด โอเชียนรีสอร์ท จึงได้มอบหมายให้ บริษัท อันดามัน เอ็นไวรอนเมนทอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทำการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ ประกอบด้วย ผลการศึกษาถึงรายละเอียดของโครงการ สภาพของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมปัจจุบันของพื้นที่ศึกษา การประเมินผลกระทบจากโครงการที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในแต่ละประเด็น (Item by item assessment) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในกรณีที่จำเป็นเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.4 สถานภาพการนำเสนอรายงานฯ

สำหรับพื้นที่โครงการบางส่วนเป็นพื้นที่ราบ และบางส่วนเป็นพื้นที่ลาดชัน มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 0.00-27 เมตร ปัจจุบันมีอาคาร จำนวน 13 อาคาร เป็นอาคารชั้นเดียวถึงอาคาร 7 ชั้น ได้แก่ อาคาร 1-10 อาคารต้อนรับ อาคารห้องน้ำ และอาคารระบบไฟฟ้า และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 2 สระ โดยโครงการจะทำการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารบางอาคาร และรื้อถอนพื้นที่อาคารบางส่วน เพื่อแบ่งแยกอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งหลังจากทำการปรับปรุงและรื้อถอนพื้นที่อาคารบางส่วน จะทำให้ภายในโครงการมีอาคารจำนวน 19 อาคาร

1.5 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

เนื่องจากการปัจจุบันโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารและมีการก่อสร้างอาคารทั้งหมดแล้ว จำนวน 13 อาคาร และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 2 สระ ซึ่งในขั้นตอนการจัดทำรายงานฯ เป็นการขออนุญาตดัดแปลงอาคารให้ถูกต้อง โดยจะทำการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารบางอาคาร และรื้อถอนพื้นที่อาคารบางส่วนเพื่อแบ่งแยกอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ดังนั้น การประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการจะประเมินตามความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง และความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคในการรองรับอย่างครบถ้วนและเพียงพอเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้บริการ โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งโครงการ รายละเอียดดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 การประเมินระบบสาธารณูปโภคความสอดคล้องและความเหมาะสมเพียงต่อการพัฒนาโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
1. สภาพภูมิประเทศ	ต้องมีความเหมาะสมกับการดำเนินโครงการ โดยพื้นที่จะต้องไม่ลาดชันเกินไป ต้องไม่มีหินขนาดขนาดใหญ่ หรือมีสภาพเป็นแอ่งน้ำ และเป็นที่ว่างยังไม่มีการใช้ประโยชน์อยู่ติดกับถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นเส้นทางหลักในการสัญจรสะดวกต่อการเดินทาง	โครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 1 ถนนปักษ์ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต สภาพพื้นที่โครงการ บางส่วนเป็นพื้นที่ราบ และบางส่วนเป็นพื้นที่ลาดชัน มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 0.00-27 เมตร มีความเหมาะสม และมีความปลอดภัยในการเข้า-ออก และสามารถจอดรถได้อย่างสะดวก ทั้งนี้ พื้นที่โครงการไม่มีหินขนาดใหญ่ หรือแอ่งน้ำ ซึ่งมีความเหมาะสมต่อการก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้ การพัฒนาโครงการจะใช้ถนนทางหลวงหมายเลข 4030 ตอนกลาง – หาดราไวย์ ใช้ในการสัญจรได้อย่างสะดวก
2. การคมนาคม	เนื่องจากโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อรองรับ และให้บริการห้องพักแก่	การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการใช้การคมนาคมทางบกจาก 2 เส้นทาง ดังนี้

ตารางที่ 1.5-1 การประเมินระบบสาธารณูปโภคความสอดคล้องและความเหมาะสมเพียงต่อการพัฒนาโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
	นักท่องเที่ยว จึงต้องคำนึงถึงการเดินทางที่ต้องมีความสะดวก สบาย สามารถเข้าถึงที่ตั้งโครงการ และมีทางเลือกในการเดินทางทั้งบริการขนส่งสาธารณะและรถยนต์ส่วนตัว	<ul style="list-style-type: none"> - เส้นทางที่ 1 กรณีมาจากท่าแยกคลองใช้เส้นทางถนนทางหลวงหมายเลข 4028 ตอนท่าแยกคลอง - กระรน ตรงไประยะทางประมาณ 8.50 กิโลเมตร ถึงวงเวียนกระรนเข้าสู่ถนนทางหลวงหมายเลข 4030 ตอนกลาง - หาดราไวย์ ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร ถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ - เส้นทางที่ 2 กรณีมาจากตำบลป่าตอง จากวงเวียนไข่มุกอันดามัน มุ่งหน้าสู่ตำบลกะรน ไปตามถนนทางหลวงหมายเลข 4030 ตอนกลาง - หาดราไวย์ ระยะทางประมาณ 4.70 กิโลเมตร ถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ <p>ซึ่งผู้ใช้บริการสามารถเลือกเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนตัว บริการเช่ารถได้อย่างสะดวก</p>
3. การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ	สภาพแวดล้อม และ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่ตั้งอาคารโครงการจะต้องเหมาะสมต่อการพักอาศัยและการพักผ่อน โดยไม่มีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัยในโครงการ	สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการในระยะ 1 กิโลเมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างยังไม่มีการใช้ประโยชน์ พื้นที่ชุมชนพักอาศัย อาคารพาณิชย์กรรม และสถานประกอบการ ดังนั้น จึงไม่มีกิจกรรมที่เป็นการรบกวนหรือเป็นอันตรายต่อผู้ใช้บริการภายในโครงการและผู้พักอาศัยใกล้เคียง ประกอบกับการพัฒนาโครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรม ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยใกล้เคียงเช่นกัน ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องต่อการใช้อยู่ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว
4. ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค	ต้องมีระบบสาธารณูปโภครองรับอย่างเพียงพอ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย และการจัดการน้ำเสีย	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบประปา พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาภูเก็ต ซึ่งสามารถให้บริการแก่โครงการได้ - ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคป่าตอง ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ใช้บริการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคป่าตอง - การจัดการมูลฝอย พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลตำบลกะรน ทั้งนี้ การเก็บขนมูลฝอยเทศบาลตำบลกะรนได้ขอความร่วมมือจากสถานประกอบการให้เก็บขนมูลฝอยและนำไปยังสถานีขนถ่าย

ตารางที่ 1.5-1 การประเมินระบบสาธารณูปโภคความสอดคล้องและความเหมาะสมเพียงต่อการพัฒนาโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>และคัดแยกมูลฝอยเทศบาลตำบลกะรน บริเวณซอยปฎัก 24 ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 800 เมตร (ตามระยะถนน)</p> <p>- การจัดการน้ำเสีย จัดให้มีการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแต่ละอาคารแล้วนำไปบำบัดรวมอีกครั้ง โดยระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นมีจำนวน 19 ชุด เป็นระบบบำบัดชนิดเกราะกรองไร้อากาศ ขนาด 1 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด ขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 3 ชุด ขนาด 7.50 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 3 ชุด ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 5 ชุด ขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 6 ชุด และขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด ส่วนระบบบำบัดน้ำเสียรวมเป็นชนิดเติมอากาศที่มีตัวกลางยึดเกาะ ขนาด 75 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด ซึ่งแต่ละระบบอยู่บริเวณพื้นที่ว่างแต่ละอาคาร สำหรับอาคารร้านอาหารมีการติดตั้งถังดักไขมัน ขนาด 4 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียปริมาณ 154.38 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำทิ้งจะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศที่มีตัวกลางยึดเกาะ ขนาด 75 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด จากนั้นน้ำเสียที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมจะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งหลังจากบำบัดรวม ซึ่งจะมีค่าบีโอดี (BOD₅) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร และรวบรวมเข้าสู่บ่อเก็บน้ำทิ้งขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ เพื่อนำกลับมารดน้ำต้นไม้ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนทางหลวงหมายเลข 4030 ตอนกลาง – หาดราไวย์ ต่อไป</p> <p>ทั้งนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น และระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการที่กล่าวมาข้างต้น ปัจจุบันยังไม่ได้มีการก่อสร้าง และปรับปรุงแต่อย่างใด โดยระบบบำบัดน้ำเสียโครงการปัจจุบันบางอาคารยังคงเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะซึม และไม่มีท่อบรรวมน้ำเสีย ซึ่งโครงการจะทำการปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสียทั้งหมดหลังจาก</p>

ตารางที่ 1.5-1 การประเมินระบบสาธารณูปโภคความสอดคล้องและความเหมาะสมเพียงต่อการพัฒนาโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
		<p>ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลกะรน</p> <p>- ระบบการระบายน้ำ ปัจจุบันภายในพื้นที่โครงการยังไม่ได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำฝน ซึ่งจากการคำนวณของวิศวกรพบว่า ปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วงไว้ในพื้นที่เท่ากับ 52 ลูกบาศก์เมตร โดยวิศวกรได้ออกแบบบ่อหน่วงน้ำฝนมีลักษณะเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 75 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ อยู่บริเวณลานจอดรถหน้าอาคาร 5 ซึ่งเป็นตำแหน่งที่คาดว่าจะมีความเหมาะสมมากที่สุด</p> <p>สำหรับน้ำฝนที่เกิดขึ้นบางส่วนจะซึมลงดินตามธรรมชาติ บางส่วนจะไหลไปตามท่อระบายน้ำภายในโครงการ ซึ่งเป็นท่อ ค.ส.ล. (RCP) ขนาด ๘0.40 เมตร ความลาดชัน 1 : 200 พร้อมด้วยบ่อพักน้ำ (MH) ขนาด 0.80 x 0.80 เมตร และบางส่วนจะไหลไปตามรางระบายน้ำ (มีฝาทรงรูป) ขนาด 0.25 x 0.40 เมตร ที่อยู่รอบพื้นที่โครงการ และรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำฝน ขนาด 75 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ ซึ่งอยู่บริเวณลานจอดรถหน้าอาคาร 5 และเมื่อฝนหยุดตกโครงการจะระบายน้ำจากบ่อหน่วงน้ำฝนในอัตรา 0.200 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมนถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4030 ต่อไป</p>
<p>5. ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(5.1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554</p>	<p>- ประเภทของกิจการจะต้องไม่ขัดกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฯ</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.47 ซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุข และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ จึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554</p>
<p>(5.2) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง</p>	<p>ประเภทของกิจการ ความสูงของอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ว่าง</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 8 รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริเวณที่ 3 ประกอบด้วย อาคารจำนวน 7 อาคาร

ตารางที่ 1.5-1 การประเมินระบบสาธารณูปโภคความสอดคล้องและความเหมาะสมเพียงต่อการพัฒนาโครงการ

ปัจจัย/รายละเอียด	หลักเกณฑ์	ความสอดคล้องและความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ
กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560	<p>จะต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงฯ กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่บริเวณที่ 3 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร - พื้นที่บริเวณที่ 8 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร <p>บริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 8 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะอาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p>	<p>ได้แก่ อาคาร 1 อาคาร 5 อาคาร 6 อาคาร 7 (บางส่วน) อาคารต้อนรับ อาคารระบบไฟฟ้า อาคารห้องน้ำ สระว่ายน้ำ 1 และสระว่ายน้ำ 2 มีความสูงตั้งแต่ 3.20-13.80 เมตร (ไม่เกิน 16 เมตร) มีพื้นที่ว่างร้อยละ 53.56 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริเวณที่ 8 ประกอบด้วย อาคารจำนวน 13 อาคาร ได้แก่ อาคาร 2-4 อาคาร 7 (บางส่วน) และอาคาร 8 ถึงอาคาร 16 มีความสูงตั้งแต่ 4.15-18.80 เมตร (ไม่เกิน 23 เมตร) มีพื้นที่ว่างร้อยละ 49.93 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง) <p>ดังนั้น การดำเนินโครงการจึงมีความสอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2560</p>
(5.3) กฎกระทรวงฉบับที่ 20 (พ.ศ.2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<ul style="list-style-type: none"> - บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ออกไปอีก เป็นระยะ 300 เมตร ตลอดแนว 	<p>การดำเนินโครงการเป็นประเภทโรงแรม มีการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-พ.ศ.2540 ปัจจุบันมีอาคารจำนวน 13 อาคาร และหลังจากมีการดัดแปลงอาคารภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคาร 19 อาคาร มีความสูงตั้งแต่ 3.20 – 18.80 เมตร มีพื้นที่ว่างร้อยละ 51.42 ของแปลงที่ดินที่ขออนุญาต (มากกว่าร้อยละ 30) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว</p>

1.6 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- เพื่อศึกษารายละเอียดของโครงการ การจัดระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการของโครงการ ทั้งในระยะรื้อถอน ระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ตลอดจนขั้นตอนการรื้อถอน การก่อสร้าง และการดำเนินโครงการ
- เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของโครงการและบริเวณใกล้เคียง ในระยะรื้อถอน ระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ
- เพื่อจัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริเวณโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง ที่คาดว่าจะเกิดผลกระทบจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่จำเป็นสำหรับโครงการ

1.7 ขอบเขต วิธีการ และแผนงานการศึกษา

1.7.1 ขอบเขตการศึกษา

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) ประกอบด้วย หัวข้อศึกษาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการกิจการหรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เพื่อเสนอต่อสำนักงานสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต โดยได้กำหนดให้ครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ประเภท ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยกำหนดการศึกษาไว้ 2 ระดับ คือ

ระดับที่ 1 พื้นที่โครงการ

ระดับที่ 2 พื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินการโครงการ ในระยะ 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ โดยแยกพิจารณา ดังนี้

- ทรัพยากรด้านกายภาพและด้านชีวภาพ กำหนดขอบเขตการศึกษาโดยรอบพื้นที่โครงการ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิตกำหนดขอบเขตการศึกษา โดยเลือกชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่มีโอกาสจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการมากที่สุด

1.7.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่

- 1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในระดับพื้นที่จากการตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบอ้างอิง
- 1.2) ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลในด้านสถิติเอกสาร และรายงานวิจัย ทั้งจากส่วนหน่วยราชการ ส่วนท้องถิ่น ส่วนกลาง และจากสถาบันการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษา

หลังจากเก็บรวบรวมข้อมูลแล้วจะต้องทำการศึกษา และนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- บทนำ ระบุถึงเหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์ของการจัดทำ รายงานฯ ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา และสถานภาพการนำเสนอรายงานฯ
- รายละเอียดโครงการ ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งโครงการพร้อมแสดงแผนที่ประกอบ โดยใช้มาตราส่วน 1 : 4,000 และ 1 : 50,000 และภาพถ่ายแสดงสภาพปัจจุบันขณะจัดทำ รายงานฯ แผนผังการใช้ที่ดินโดยรอบโครงการในรัศมีอย่างน้อย 1 กิโลเมตร พร้อมคำอธิบาย แผนผังการใช้ที่ดินภายในโครงการ (Lay Out) แสดงทิศทาง ขอบเขตกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทของโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย รูปแบบอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ช่วงก่อสร้างและเปิดดำเนินการ ขนาดพื้นที่โครงการ ระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขต ที่ดิน ระยะห่างจากวัด ศาสนสถาน โบราณสถาน ริมแม่น้ำ ชายทะเลหรือทะเลสาบ
- สภาพแวดล้อมปัจจุบัน ประกอบด้วย การศึกษาสภาพแวดล้อมต่างๆ บริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณใกล้เคียง ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ โดยมีหัวข้อ การศึกษา 4 หัวข้อ ดังนี้
 - ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ ลักษณะภูมิประเทศ ธรณีวิทยา ทรัพยากรดิน ทรัพยากรน้ำ สภาพภูมิอากาศ คุณภาพอากาศ เป็นต้น
 - ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมชีวภาพ ได้แก่ ทรัพยากรชีวภาพบนบก และทรัพยากรชีวภาพในน้ำ
 - คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ได้แก่ การใช้ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง การใช้ไฟฟ้า การใช้น้ำ การระบายน้ำ การจัดการน้ำเสีย การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เป็นต้น
 - คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจและสังคม การป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย แหล่งท่องเที่ยวและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และทัศนคติของประชาชน บริเวณพื้นที่และใกล้เคียง
- การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ จะพิจารณาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการ พัฒนาโครงการในระยะรื้อถอน ระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ
- มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ สิ่งแวดล้อมในระยะรื้อถอน ระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ

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 รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ และเก็บตัวอย่างคุณภาพภาคสนาม		↔	↔	↔	↔					
1.4 ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และกำหนดมาตรการ			↔	↔	↔	↔	↔	↔		
1.5 จัดทำรูปเล่มและนำเสนอรายงาน		↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
2. การประชาสัมพันธ์และการมีส่วนร่วม										
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ		↔								
2.2 การสอบถามความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 1		1-7 ก.พ. 2567		↔						
2.3 การประชาสัมพันธ์ร่างมาตรการป้องกันแก้ไข และลดผลกระทบ				8-27 ก.พ. 2567		↔				
2.4 การสอบถามความคิดเห็นของประชาชนครั้งที่ 2						28 ก.พ.-15 มี.ค. 67		↔		
								16 มี.ค.-5 เม.ย. 67		

1.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการโรงแรม ภูเก็ต โอเชียนรีสอร์ท (Phuket Ocean Resort) เป็นโครงการประเภทโรงแรมจำนวน 241 ห้องพัก ซึ่งมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร และการใช้ประโยชน์ที่ดินตลอดจนข้อห้ามต่างๆ ดังตารางที่ 1.8-1

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.4 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ 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"> โครงการจัดทำรายงานตามข้อกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และขั้นตอนการนำเสนอ 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต
มาตรฐานคุณภาพอากาศ			
1.5 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ.2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศทั่วไป รวมแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) และฉบับที่ 28 (พ.ศ.2550)	<ul style="list-style-type: none"> การตรวจวัดอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การคำนวณค่าความเข้มข้นของก๊าซ ค่าสารในบรรยากาศโดยทั่วไป และการหาค่าเฉลี่ยของฝุ่นละออง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศของค่าเฉลี่ยก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน และค่าเฉลี่ยฝุ่นละอองรวมในบรรยากาศโดยทั่วไป 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้ค่าเป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพในบรรยากาศโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.6 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"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐาน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกระนวน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานระดับเสียง			
1.7 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ.2540) เรื่อง กำหนดมาตรฐานเสียงระดับเสียงโดยทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป การตรวจวัดระดับเสียงโดยทั่วไป และการคำนวณค่าระดับเสียง 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงโดยทั่วไป 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกระนวน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
1.8 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 29 (พ.ศ.2550) เรื่อง ค่าระดับเสียงรบกวน	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรฐานระดับเสียงรบกวน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพเสียงรบกวน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
มาตรฐานความสั่นสะเทือน			
1.9 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความสั่นสะเทือน เพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดประเภทอาคารมาตรฐานความสั่นสะเทือน เพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และต้องควบคุมให้เป็นไปตามมาตรฐานความสั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง			
1.10 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ แบบการ เก็บสถิติ และข้อมูลการจัดทำบันทึก รายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ.2555	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้โครงการต้องเก็บสถิติและข้อมูล ซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบบำบัด น้ำเสีย และจัดทำบันทึกรายละเอียด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องเก็บสถิติและข้อมูล ซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสีย และจัดทำบันทึก รายละเอียด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.11 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการ ระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องควบคุมการระบายน้ำ ทิ้งออกสู่ท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำ สาธารณะให้เป็นไปตามมาตรฐาน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
1.12 กฎกระทรวงฉบับที่ 71 (พ.ศ.2566) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดให้น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดที่ส่งต่อไปยัง ระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่หน่วยงานรัฐจัดให้มี ขึ้น จะต้องเป็นไปประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจาก อาคารบางประเภทและบางขนาด 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องควบคุมการระบายน้ำ ทิ้งออกสู่ท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำ สาธารณะให้เป็นไปตามมาตรฐาน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) และเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2558) / พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562			
2.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554	<ul style="list-style-type: none"> ประกอบด้วยแผนผังจำแนกประเภทการใช้ ประโยชน์ที่ดิน และคมนาคมขนส่ง ข้อกำหนดและข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> โครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต และการ ใช้ประโยชน์ของโครงการต้องไม่ ขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน) สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัดภูเก็ต
2.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2554			
2.3 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2556			

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

กฎหมาย	รายละเอียดกฎหมาย	ความเกี่ยวข้องกับโครงการ	หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมาย
2.4 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558			
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รวมแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558			
3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 รวมแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดจำนวน และขนาดที่จอดรถ ที่กลับรถ ทางเข้า-ออกรถยนต์ และปากทางเข้า-ออกรถยนต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถ ที่กลับรถ ทางเข้า-ออกรถยนต์ เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน)
3.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537)	<ul style="list-style-type: none"> ● กำหนดให้อาคารมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบระบายอากาศตามกฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน)
3.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537)	<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถ รวมถึงการกำหนดลักษณะของอาคารจอดรถที่ติดตั้งระบบยกรถ 	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการจัดให้มีที่จอดรถ ตามกฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน)
3.4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540)	<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดให้อาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งการ 	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎกระทรวงกำหนด 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน)
3.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) รวมแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546)	<ul style="list-style-type: none"> ● กำหนดลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ 	<ul style="list-style-type: none"> ● โครงการมีที่ว่างภายนอกอาคาร รวมถึงแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคารกับที่ดินบุคคลอื่น 	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาลตำบลกะรน)

ตารางที่ 1.8-1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการซึ่งเป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดที่โครงการต้องปฏิบัติ (ต่อ)

ที่มา : รวบรวมโดย บริษัท อันทามัน เอ็นไวรอนเมนทอล อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด, มีนาคม 2567