

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โรงแรม เดอะสปา การ์เด็น (เปลี่ยนการใช้อาคาร) จำนวน 42 ห้องพัก ที่ตั้ง ถนนทวิราชบุรี ภูเก็ต ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี การดำเนินโครงการฯ เป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมได้รับอนุญาตก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 520/2554 เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ใช้เป็นที่พักอาศัย พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ประมาณ 3,150 ตารางเมตร โดยจะทำการขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม จำนวน 42 ห้องพัก พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค อยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครเกาะสมุย

สำหรับเหตุผลในการเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ดำเนินการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ ตำบลลิ้นจี่ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557

โดย ข้อ 5 (1) ระบุว่า การก่อสร้างอาคารหรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า 50 เมตร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ให้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

บริษัท เดอะสปา การ์เด็น จำกัด จึงได้มอบหมายให้ บริษัท เจต คอนซัลแต้นท์ จำกัด ในฐานะนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ใบอนุญาตผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เลขที่ 26/2560 เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ของโครงการ

1.2 ทางเลือกในการดำเนินการโครงการ

ทางเลือกในการดำเนินโครงการฯ เป็นกระบวนการคาดการณ์ที่พิจารณาจากพื้นที่ตั้งโครงการฯ หรือวิธีการดำเนินโครงการฯ และองค์ประกอบทางด้านสิ่งแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการฯ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการฯ พร้อมทั้งคาดการณ์ผลกระทบจากทางเลือกของโครงการฯ ดังกล่าว เพื่อนำมากำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาของผลกระทบของทางเลือกที่ทางโครงการฯ นำไปดำเนินการ โดยปัจจัยหลักที่นำมาพิจารณาในการเลือกพื้นที่ตั้งโครงการฯ และวิธีการดำเนินโครงการฯ ที่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง และต่อสิ่งแวดล้อมในระดับที่น้อยที่สุด

สำหรับการประเมินความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการฯ ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบที่มีความเหมาะสมต่างๆ ดังนี้

1) สภาพภูมิประเทศ : ตั้งอยู่ที่ ถนนทวิราชภูมิรักดีตำบลมะเร็ดอยู่ทางทิศตะวันออกของเกาะสมุย และอยู่ในพื้นที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงกับหาดละไม สำหรับพื้นที่โครงการฯ เป็นพื้นที่ราบ ปัจจุบันภายในพื้นที่เป็นอาคาร คสล.3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารต้อนรับ จำนวน 1 อาคาร พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค

2) การคมนาคม : การคมนาคมบริเวณที่ตั้งโครงการฯ สามารถเดินทางได้สะดวก โดยทางรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ เนื่องจากพื้นที่โครงการฯ เชื่อมกับถนนสาธารณะสายหลัก ซึ่งเป็นถนนสายรอบเกาะ หมายเลข 4169 (ถนนทวิราชภูมิรักดี)

3) การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ : การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการฯ มีลักษณะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม บ้านเรือนประชาชน ร้านค้า ร้านอาหาร บ้านแถวให้เช่าเป็นรายเดือน พื้นที่พาณิชยกรรม และที่รกร้าง เป็นต้น สำหรับโครงการฯ ดำเนินกิจการประเภทโรงแรม ซึ่งสอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบ

4) ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน : พื้นที่โครงการฯ ตั้งอยู่ในตำบลมะเร็ด ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ รองรับไว้อย่างครบครัน สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ ดังนี้

4.1) การใช้ไฟฟ้า ตำบลมะเร็ดรับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอเกาะสมุย ซึ่งสามารถส่งกระแสไฟฟ้าสนับสนุนได้ทั่วทั้งพื้นที่ สำหรับโครงการฯ ได้รับการบริการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอเกาะสมุย เช่นเดียวกัน

4.2) การใช้น้ำประปา แหล่งน้ำใช้หลักของโครงการฯ คือ น้ำประปา โดยติดตั้งมิเตอร์ของการประปาส่วนภูมิภาคอำเภอเกาะสมุย ไว้บริเวณด้านหน้าโครงการฯ ซึ่งมีความสามารถจ่ายน้ำประปาให้กับพื้นที่ในความรับผิดชอบได้อย่างเพียงพอ

4.3) การจัดการขยะมูลฝอย โครงการฯ อยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการการจัดเก็บมูลฝอยจากกองสาธารณสุข และสิ่งแวดล้อมของเทศบาลนครเกาะสมุย

4.4) การบำบัดน้ำเสีย โครงการฯ ได้จัดให้มีบ่อดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียจนได้คุณภาพน้ำทิ้งตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนพวิราษฎร์ ภูเก็ต หลังจากนั้น ท่อระบายน้ำจะรวบรวมน้ำจากท่อระบายน้ำชุมชนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชุมชนละไม่เมื่อผ่านการบำบัดในระบบฯ แล้วจะปล่อยลงสู่คลองด้านทิศตะวันออก ซึ่งเป็นคลองสายหลักที่ระบายน้ำลงสู่ทะเลต่อไป

4.5) การระบายน้ำ น้ำฝนจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำที่วางไว้รอบอาคาร บางส่วนปล่อยซึมลงดินตามธรรมชาติ ส่วนน้ำฝนที่ไหลลงสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการฯ ระบายเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนพวิราษฎร์ ภูเก็ตด้านหน้าโครงการฯ ซึ่งท่อระบายน้ำของโครงการฯ ช่วยชะลอน้ำไว้ในท่อได้ส่วนหนึ่ง ก่อนระบายออกนอกโครงการฯ

5) ความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560

โครงการฯ ตั้งอยู่ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2560 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 กำหนดเป็น **ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) หมายเลข 1.3** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

สำหรับการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการฯ เป็นการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และการท่องเที่ยว มีที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 40.36 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบจึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดดังกล่าว

2.ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้แง ตำบลบ่อผุดตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ พบว่า ตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 2** คือ ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดไว้ โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

โครงการฯ มีพื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 342.11 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 171.05 ตารางเมตร (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายฯ) ดังนั้น โครงการฯ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 463.65 ตารางเมตร โดยจัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นอยู่บริเวณชั้นล่าง และพรรณไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

3. กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการฯ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 คือ ห้ามไม่ให้อาคารสูงเกิน 12 เมตร และพื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบอาคาร ดังนี้

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใน**บริเวณที่ 3** คือ ห้ามไม่ให้อาคารสูงเกิน 12 เมตร และห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใช้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติเช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

จากการตรวจสอบตามเกณฑ์ข้างต้นทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่า อาคารของโครงการ มีความสูง 11.90 เมตร ซึ่งไม่เกิน 12 เมตร และออกแบบให้มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย การเลือกพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างโรงแรมมีความเหมาะสม และสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ และสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กล่าวมา

4. กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนทั้งนี้ไม่รวมถึง

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชนหรือหน่วยงานอื่นของรัฐหรือเพื่อการกุศลหรือการศึกษาทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การดำเนินโครงการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนซึ่งเข้าข่ายตามนิยามข้างต้น

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก และห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

การดำเนิน โครงการฯ เป็นการดำเนินโครงการเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน และเข้าข่ายเป็น **โรงแรมประเภท 1** คือ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

5. กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ 2 ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎหมายอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎหมายกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก และห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ข้อ 4 การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ในกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อดัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ข้อ 5 อาคารที่จะเปลี่ยนการเข้ามาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

(ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

(ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับส่วนต่างๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(ง) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วตามประเภท ขนาดและสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหิ้วของกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

(2) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(3) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (1) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้อง

(ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

(ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(4) เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

(5) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นเพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บ้านใดหนึ่งไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

(ค) กรณีที่นำบ้านใดหลักมาเป็นบ้านใดหนึ่งไฟหรือมีบ้านใดหนึ่งไฟเพิ่มจากบ้านใดหลักช่องประตูสู่บ้านใดหนึ่งไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บ้านใดหนึ่งไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบ้านใดหนึ่งไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดไม่น้อยกว่า 60 องศา

ข้อ 6 การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

สำหรับ โครงการ โรงแรม เดอะสปา การ์เด้น (เปลี่ยนการใช้อาคาร) จำนวน 42 ห้องพัก ที่ตั้ง ถนน ทวีราษฎร์ภักดี ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมได้รับอนุญาตก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 520/2554 เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ใช้เป็นที่พักอาศัย พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ประมาณ 3,150 ตารางเมตร โดยจะทำการขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรม จำนวน 42 ห้องพัก โดยอาคารเข้าข่ายตามกฎหมายกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ในข้างต้น

1.3 สถานภาพการนำเสนอโครงการ

ปัจจุบันพื้นที่ดำเนินโครงการฯ เป็นห้องให้เช่ารายวัน/และรายเดือน เป็นอาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ภายในประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 42 ห้องพัก และอาคารต้อนรับชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารได้ก่อสร้างอาคาร และเปิดใช้อาคารเรียบร้อยแล้ว สถานภาพโครงการนี้ รายงาน ณ เดือนพฤศจิกายน 2561

1.4 ผู้จัดทำรายงาน

บริษัท เจต คอนซัลแต้นท์ จำกัด สำนักงาน เลขที่ 19/323 หมู่ที่ 3 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษา และมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ใบอนุญาต เลขที่ 26/2560

1.5 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) เป็นการตรวจสอบเบื้องต้นถึงผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการที่เสนอ มักใช้ข้อมูลเบื้องต้นที่มีอยู่หรือข้อมูลที่สามารถหาได้ทันที IEE เป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบว่าต้องทำ EIA ต่อหรือไม่

สำหรับประเทศไทยได้นำมาใช้ในการกำหนดให้โครงการฯ ที่คาดว่าจะผลกระทบสิ่งแวดล้อมบางประเภทที่มีขนาดเล็กหรือไม่มากจัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น การศึกษาและดำเนินการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) มีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 2) เพื่อประเมินผลกระทบในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณของผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านบวกและด้านลบ อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการ ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการโครงการ
- 3) เพื่อเสนอมาตรการป้องกันและลดระดับความรุนแรงของผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันอาจเกิดจากการดำเนินการของโครงการ ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ
- 4) เพื่อเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันในข้อ 3)ตลอดจนเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบสิ่งแวดล้อมตลอดไป

1.6 ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

1.6.1 ขอบเขตการศึกษา

1.1) **ขอบเขตพื้นที่ศึกษา** ดำเนินการตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ คือ

1.โฉนดที่ดินเลขที่ 6864 (เลขที่ดิน 263) เนื้อที่ 0-2-36 ไร่ หรือ ประมาณ 944 ตารางเมตร

2.บางส่วนของ โฉนดที่ดินเลขที่ 7034 (เลขที่ดิน 220) เนื้อที่ 0-3-86 ไร่หรือ ประมาณ 1,544 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่โครงการฯเนื้อที่ 0-3-28.5 ไร่ หรือ ประมาณ 1,314 ตารางเมตร

- พื้นที่นอกโครงการฯเนื้อที่ 0-0-57.5 ไร่ หรือ ประมาณ230 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ดำเนินโครงการฯเนื้อที่ 1-1-64.5 ไร่ หรือ ประมาณ 2,258 ตารางเมตร

1.2) **พื้นที่โดยรอบโครงการ** ครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากโครงการ ในรัศมี 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการฯ

2) องค์ประกอบของรายงาน

องค์ประกอบของรายงานฯ ได้ยึดตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ซึ่งจัดทำโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ได้กำหนดไว้ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

2.1) รายละเอียดโครงการ ให้แสดงรายละเอียดที่ชัดเจน สามารถแสดงภาพรวมของโครงการและสามารถใช้เป็นแนวความคิดประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คือ ประเภทและขนาดของโครงการ ที่ตั้งโครงการ ผังบริเวณ รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง สถานภาพโครงการ รายละเอียดช่วงก่อสร้าง ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการในเบื้องต้น

2.2) สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน แสดงรายละเอียดทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆบริเวณพื้นที่โครงการและโดยรอบในหัวข้อที่เกี่ยวข้องที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการและเป็นประเด็นที่มีความสำคัญต่อการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยสภาพแวดล้อมในปัจจุบันแสดงรายละเอียดครอบคลุมทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน ได้แก่ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

2.3) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ เป็นการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการ ให้แยกเป็นผลกระทบระหว่างการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารและระหว่างเปิดดำเนินโครงการ ทั้งที่เป็นกระทบทางตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมหรือคุณค่าต่างๆ

2.4) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม กำหนดมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมและเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ เพื่อควบคุมให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยคำนึงถึงเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ ค่าใช้จ่ายและการควบคุมดูแล เป็นต้น ซึ่งเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการรับทราบยอมรับ และสามารถนำไปปฏิบัติได้

2.5) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการตรวจสอบประสิทธิผล ความเพียงพอ และเหมาะสม ในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเป็นการเฝ้าระวังผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นและใช้เป็นข้อมูลในการประเมินตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Post Evaluation) รวมทั้งปรับปรุงและแก้ไขให้เหมาะสม

1.6.2 วิธีการศึกษา

1) การเก็บรวบรวมข้อมูล การศึกษา และเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อจัดทำรายงานฯ ได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแหล่งข้อมูล 2 ส่วน คือ

1.1) ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสำรวจในภาคสนาม ได้แก่

1.1.1) สำรวจสภาพพื้นที่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี ประมาณ 1 กิโลเมตร โดยรอบพื้นที่โครงการฯ การตรวจวัด การสุ่มตัวอย่าง และการถ่ายภาพประกอบ

1.1.2) สำรวจแหล่งน้ำผิวดิน และโครงข่ายทางน้ำบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.3) สำรวจสภาพเส้นทาง และโครงข่ายการคมนาคมบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.1.4) ทำการสัมภาษณ์ประกอบแบบสอบถามเพื่อสำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และความคิดเห็นของประชาชนที่อาศัยอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการฯ

1.2) ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการรวบรวมข้อมูลทางสถิติเอกสาร และรายงานการวิจัยจากหน่วยงานราชการและองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการศึกษาสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน

การศึกษาสภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการฯ ในปัจจุบัน ได้จัดแบ่งองค์ประกอบทรัพยากรสิ่งแวดล้อมเป็น 4 หัวข้อหลัก ตามประเภทของสิ่งแวดล้อมที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ได้แก่

2.1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

2.2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

2.3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

2.4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.7 แผนการดำเนินการของโครงการ

การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ระยะเวลาจัดทำรายงาน ประมาณ 4 เดือน นับตั้งแต่การเก็บรวบรวม งานภาคสนาม (เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม) การติดต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง กับข้อมูลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) จนแล้วเสร็จ เพื่อนำเสนอต่อเพื่อความเห็นชอบต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) และรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จังหวัดสุราษฎร์ธานี สำหรับระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำรายงานฯ แสดงในตารางที่ 1.7-1

ตารางที่ 1.7-1 ระยะเวลาการศึกษาและกำหนดการจัดทำรายงานฯ

กิจกรรมหลักในการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ช่วงเวลา															
	เดือนที่ 1				เดือนที่ 2				เดือนที่ 3				เดือนที่ 4			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และสังคม																
1.1 การวางแผนกิจกรรมการก่อน การศึกษา																
1.2 ศึกษารายละเอียดโครงการ																
1.3 รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิและ เก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม ภาคสนาม																
2.การประชาสัมพันธ์โครงการ และการมีส่วนร่วมของประชาชน																
2.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ																
2.2 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 1																
2.3 การสำรวจความคิดเห็น ประชาชน ครั้งที่ 2																
3.การประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการ																
4.ดำเนินการจัดทำรายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น																

ที่มา : บริษัท เจต คอนซัลแตนท์ จำกัด