

ภาคผนวก ก.2

สำเนาหนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และที่ตั้งโครงการ
จากสำนักงานเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์

ที่ ขบ ๕๔๖๐๓/๑๔๐๒



สำนักงานเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์
๘ หมู่ที่ ๑ ถนนสายท่อน้ำ ตำบลหนองขาม
อำเภอศรีราชา ขบ ๒๐๒๓๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขออนหนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินและที่ตั้งโครงการ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท วชิระพัฒน์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัทวชิระพัฒน์ จำกัด ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่บริษัท วชิระพัฒน์ จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการ วิชี โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง ๗ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร และอาคารสูง ๓ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ๘๗ ห้อง และห้องเช่าพักอาศัย ๔๘ ห้อง บนพื้นที่ ๔-๑-๒๘ ไร่ ตั้งอยู่หมู่ที่ ๘ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งโครงการดังกล่าวจำเป็นต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ขอให้ เทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการและที่ตั้งโครงการตามผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นั้น

เทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ ได้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวแล้ว ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าว อยู่ในกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (กำหนดไว้เป็นสีขาว มีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม คลังสินค้า และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๓ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เฉพาะเกี่ยวกับกีฬาและนันทนาการ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอาคม พันธุ์เฉลิมชัย)

นายกเทศมนตรีนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์

กองช่าง

ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร./โทรสาร ๐-๓๘๓๔-๘๒๔๕



กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี

พ.ศ. ๒๕๖๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดชลบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย กฎกระทรวงนี้ เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในแนวเขตดังต่อไปนี้ ให้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของที่ดินนั้น ๆ ตามที่มีกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยไม่อยู่ในบังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

- (๑) เขตพระราชฐาน
- (๒) พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร
- (๓) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย
- (๔) ท้องที่ที่มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองรวมชุมชน
- (๕) ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เฉพาะที่ดินที่เป็นของรัฐหรือที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน เพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน

ข้อ ๒ การวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทาง ในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขต ตามข้อ ๑ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๓ ผังเมืองรวมตามกฎหมายฉบับนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดชลบุรีให้เป็นศูนย์กลางในด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรรมและการท่องเที่ยว

(๒) ส่งเสริมและพัฒนาจังหวัดชลบุรีด้านการค้า การลงทุน อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และการท่องเที่ยว เพื่อให้สอดคล้องกับโครงการพัฒนาชายฝั่งทะเล ภาคตะวันออก

(๓) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม และการสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและมีมาตรฐาน

(๔) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และรายการประกอบแผนผังท้ายกฎหมายฉบับนี้

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎหมายฉบับนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๒๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๒๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๕๗ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๘ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (๓) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ในบริเวณที่ติดกับที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ต้องมีที่ว่างของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวกันชนเป็นระยะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

ที่ดินประเภทนี้ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม คลังสินค้า และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๓ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เฉพาะเกี่ยวกับกีฬาและนันทนาการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) การประกอบอุตสาหกรรม ดังต่อไปนี้
 - (๑.๑) การประกอบกิจการไม้ บด หรือย่อยหิน
 - (๑.๒) การประกอบกิจการดูดทราย
 - (๑.๓) การประกอบกิจการเกี่ยวกับกระดูกสัตว์
 - (๑.๔) การประกอบกิจการทำปลาป่น
 - (๑.๕) การประกอบกิจการการฟอกย้อม
 - (๑.๖) การประกอบกิจการฟอกหนัง
 - (๑.๗) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตเยื่อกระดาษจากไม้ เศษผ้า หรือเส้นใย
 - (๑.๘) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตเคมีภัณฑ์ สารเคมี หรือวัตถุเคมีซึ่งมีไขปน

ดังต่อไปนี้

(๑.๘.๑) การประกอบกิจการอุตสาหกรรมคลอ - แอลคาไลน์ (Chlor - alkaline Industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na_2CO_3) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก (HCl) คลอรีน (Cl_2) โซเดียมไฮโปคลอไรต์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)

(๑.๘.๒) การประกอบกิจการอุตสาหกรรมเปโตรเคมีที่ใช้วัตถุดิบซึ่งได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมหรือการแยกก๊าซธรรมชาติ

(๑.๙) การประกอบกิจการการผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการทางเคมี

(๑.๑๐) การประกอบกิจการการผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการทางเคมี

(๑.๑๑) การประกอบกิจการผลิต ซ่อมแซม หรือดัดแปลงวัตถุระเบิด

(๑.๑๒) การประกอบกิจการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม

(๑.๑๓) การประกอบกิจการผลิตพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ถ่านหินเป็นวัตถุดิบ

(๑.๑๔) การประกอบกิจการผลิตซีเมนต์

(๑.๑๕) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุง หลอม หรือผลิตเหล็กหรือเหล็กกล้าในขั้นต้น (Iron and Steel Basic Industries)

(๑.๑๖) การประกอบกิจการเกี่ยวกับการถลุงหรือหลอมโลหะในขั้นต้น ซึ่งมีใช้เหล็กหรือเหล็กกล้า (Non - Ferrous Metal Basic Industries)

(๑.๑๗) การประกอบกิจการอุตสาหกรรมชุดเคลือบผิวโลหะด้วยไฟฟ้า

(๑.๑๘) การประกอบกิจการผลิตถ่านไฟฉายหรือแบตเตอรี่

(๑.๑๙) การประกอบกิจการผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์

(๑.๒๐) การประกอบกิจการเกี่ยวกับหม้อแบตเตอรี่เก่า

(๒) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ (ตอนบ้านเนินผาสุข - บ้านมาบเอียง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ทางหลวงชนบท ขบ. ๑๐๓๒ และทางหลวงชนบท ขบ. ๓๐๑๘ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

ข้อ ๙ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการและการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย