

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม สำหรับอาคารที่พักตากอากาศสาธารณะ

จังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีธรรมชาติและสภาพแวดล้อมที่สวยงาม เป็นเหตุให้มีการขยายตัวทางการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอาคารที่พักตากอากาศสาธารณะในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวบริเวณชายฝั่งทะเล ซึ่งในบริเวณหาดป่าตอง และหาดกะรนเป็นชายหาดที่มีจำนวนที่พักมากที่สุด

จากการขยายตัวทางการท่องเที่ยวและการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ทางหน่วยงานราชการเริ่มเล็งเห็นถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารในบริเวณชายหาดท่องเที่ยว ซึ่งมีส่วนก่อให้เกิดปัญหามลพิษ และส่งผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมในท้องที่เขตจังหวัดภูเก็ตเป็นอย่างมาก ดังนั้นหน่วยงานราชการต่างๆ จึงได้ออกกฎหมายควบคุมเพื่อเป็นการป้องกันและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งในจำนวนนั้นมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพทางสถาปัตยกรรมอยู่หลายฉบับ

บริเวณหาดป่าตอง และหาดกะรน เป็นบริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารประเภทที่พักตากอากาศสาธารณะเป็นจำนวนมาก และเมื่อพิจารณาถึงกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในบริเวณหาดป่าตอง และหาดกะรน ในช่วง พ.ศ. 2535 ถึงปัจจุบัน นั้นพอจะสรุป และลำดับการประกาศใช้กฎหมายที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. ช่วงก่อน พ.ศ. 2535 กฎหมายที่สำคัญ ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายต่างๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว

2. จากการขยายตัวทางการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ทางหน่วยงานราชการเริ่มเล็งเห็นถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารในบริเวณหาดท่องเที่ยว ดังนั้นในปี พ.ศ. 2529 ทางกรมโยธาธิการได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (9 มิถุนายน พ.ศ. 2529) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทในท้องที่ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ ให้ควบคุมบริเวณหาดป่าตอง

3. ในปี พ.ศ. 2532 ได้มีการประกาศใช้กฎหมายต่างๆ อีกดังนี้

3.1 กรมโยธาธิการได้ประกาศใช้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (29 มกราคม พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทในบริเวณชายฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ตทั้งหมด โดยยกเว้นพื้นที่บริเวณหาดป่าตองซึ่งถูกควบคุมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 อยู่แล้ว

3.2 กรมการผังเมืองได้ประกาศใช้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2532) ผังเมืองรวมชุมชนป่าตอง และกะรน (21 สิงหาคม พ.ศ. 2532) กำหนดในเรื่องพื้นที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน กฎกระทรวงฉบับนี้มีกำหนดขยายอายุ 2 ครั้ง โดยประกาศในกฎกระทรวง ฉบับที่ 177 และ 222 โดยสิ้นสุดอายุการใช้บังคับเมื่อ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2539

3.3 กรมโยธาธิการได้ออกพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้เพิ่มเติมในท้องที่บางแห่งในตำบลรัษฎา ตำบลวิชิต ตำบลฉลอง และตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต และต่อมาในปี พ.ศ. 2534 ได้ประกาศบังคับใช้ในเขตจังหวัดภูเก็ต

4. ในปี พ.ศ. 2535 ได้มีการประกาศใช้กฎหมายต่างๆ อีกดังนี้

4.1 กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อมได้ประกาศใช้ พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 (มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2535) ซึ่งมีผลทำให้อาคารหรือประเภทโครงการต่างๆ ที่อยู่ในข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องนำเสนอรายงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาคารพักตากอากาศสาธารณะ ประเภทโรงแรมและอาคารชุดที่มีขนาดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปก็เป็นอาคารที่อยู่ในข่ายต้องจัดทำรายงานนี้ รวมทั้งได้กำหนดให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเขตพื้นที่ และใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ

4.2 พร้อมทั้งกับการออกพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ได้มีประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2535) และมีการปรับปรุง แก้ไขโดยประกาศฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2538) โดยประกาศทั้งสองฉบับมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2539

4.3 ทางคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้ออกประกาศกำหนดให้จังหวัดภูเก็ตเป็นเขตพื้นที่ และใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ (7 สิงหาคม พ.ศ. 2535) เพื่อดำเนินการควบคุมลด และขจัดมลพิษต่อไป

5. ในปี พ.ศ. 2540 กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ได้ออกประกาศเพิ่มอีก 1 ฉบับ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต (30 กันยายน พ.ศ. 2540) มีเนื้อหาใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในพื้นที่เกาะภูเก็ต โดยแบ่งออกเป็น 8 บริเวณ และได้มีการกำหนดให้อาคารหรือประเภทโครงการที่อยู่ในข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ซึ่งอาคารประเภทโรงแรมและอาคารชุดที่มีขนาดตั้งแต่ 10 ถึง 79 ห้องเป็นอาคารที่อยู่ในข่ายต้องจัดทำรายงานนี้

6. ในปี พ.ศ. 2542 กรมการผังเมืองได้ประกาศใช้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 417 (พ.ศ. 2542) ผังเมืองรวมชุมชนป่าตอง และกะรน (2 กันยายน พ.ศ. 2542) กำหนดในเรื่องพื้นที่ควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยให้ใช้บังคับได้มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี

จากลำดับกฎหมายที่ประกาศบังคับใช้พอสรุปรวมได้ดังตารางที่ 1 ซึ่งจากการรวบรวมและศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง พบว่า ปัจจุบันในบริเวณหาดป่าตอง และหาดกะรนมีกฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารประเภทที่พักตากอากาศสาธารณะอยู่หลายฉบับ และมีความเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ได้แก่ สถาปนิก เจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลาง บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ได้แก่

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525 และ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2535
3. พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
4. พระราชบัญญัติโรงแรม ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2478, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2484, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2495 และฉบับที่ 4 พ.ศ. 2503
5. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534
6. ระเบียบกรมเจ้าท่า พ.ศ. 2537

ตารางที่ 1 ลำดับของกฎหมายที่ประกาศใช้อยู่ในบริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน

	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543
พรบ.ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2522) และฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) 1. กฎกระทรวง (พ.ศ. 2498) 2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) 3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529) 4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) 5. กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) 6. กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)									
พรบ.ผังเมือง ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2518), ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2525) และฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2532) ผังเมืองรวมชุมชนป่าตอง และกะรน กฎกระทรวงฉบับที่ 417 (พ.ศ. 2542) ผังเมืองรวมชุมชนป่าตอง และกะรน									
พรบ.ส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ 1. เรื่อง กำหนดประเภท, ขนาดของโครงการ ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2535) และ 2 (พ.ศ. 2535) 2. เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) 3. เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงาน ฉบับที่ 1, 2 4. เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงาน ฉบับที่ 3 5. เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่, มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2535) 6. เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต ฉบับที่ 2									

ตารางที่ 1 ลำดับของกฎหมายที่ประกาศใช้ อยู่ในบริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน

	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	
7. เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2540										
พระราชบัญญัติโรงแรม ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2478 ถึงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2503										
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย เรื่องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2478										
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534										
1. กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523)										
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523										
ระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยการระวางซี และรับรองแนวเขตที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2537										

กฎหมายแต่ละฉบับดังกล่าวมีเนื้อหาควบคุมอาคารประเภทพักตากอากาศสาธารณะอันได้แก่ โรงแรมพักตากอากาศ และอาคารชุดพักตากอากาศ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

กฎหมายแม่บทที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร หรือควบคุมการก่อสร้างอาคารฉบับแรกในประเทศไทย คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 ซึ่งต่อมาได้ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หลังจากได้ออกพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 ต่อมาได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารโดยตรง มีจุดประสงค์เห็นควรที่จะควบคุมการก่อสร้างอาคารต่างๆ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง การอนามัย การสุขาภิบาล การป้องกันอัคคีภัย และการผังเมือง จากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้มีการแก้ไขรวม 2 ครั้ง โดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2504 และประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ในปัจจุบันได้ถูกยกเลิกไปแล้วทั้งสามฉบับ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่กฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ซึ่งได้ออกโดยพระราชบัญญัติดังกล่าว ให้คงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีส่วนแตกต่างกับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในสาระสำคัญ คือ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 มุ่งควบคุมเฉพาะการก่อสร้างอาคารเท่านั้น ส่วนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มุ่งควบคุมการก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคารด้วยบทกำหนดโทษตามกฎหมายเดิมมีเฉพาะโทษปรับ แต่ตามกฎหมายฉบับใหม่มีโทษจำคุกด้วย

1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2522 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535

ในปี พ.ศ. 2522 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้รวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน ในทำนองพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกพระราชบัญญัตินี้ไว้ดังนี้

“ด้วยเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2476 ได้ประกาศใช้มานานแล้ว แม้ว่าได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกันอยู่ตลอด แต่ปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้า และขยายตัวมากขึ้น ฉะนั้นเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

ต่อมาได้มีการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมีการแก้ไข เพิ่มเติม และยกเลิกข้อความในบางมาตราของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้ายพระราชบัญญัติฉบับนี้กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกพระราชบัญญัติไว้ดังนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้เหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น เพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แทนการขออนุญาต เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับการตามพระราชบัญญัตินี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ปรับปรุงบทกำหนดโทษ อัตราโทษ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของการกระทำความผิด และปรับปรุงบทบัญญัติอื่นที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการปรับปรุงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น หรือให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

เนื้อหาของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารทั้ง 2 ฉบับมีเนื้อหาของกฎหมายโดยกำหนดเป็น 9 หมวด และ 1 บทเฉพาะกาล ซึ่งประกอบด้วย บททั่วไป, คณะกรรมการควบคุมอาคาร, การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และให้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (มาตรา 21-39), อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น, การอุทธรณ์, นายช่างและนายตรวจ, เขตเพลิงไหม้, บทกำหนดโทษ และบทเฉพาะกาล

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงตามมาตราต่างๆ ดังนี้

1. มาตรา 5 เป็นการออกกฎกระทรวง เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียม, กำหนดแบบคำขออนุญาต, ใบอนุญาต, ใบรับรอง, ใบแทน และคำสั่งต่างๆ
2. มาตรา 7 เป็นการออกกฎกระทรวง เพื่อยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขตามพระราชบัญญัติของอาคารราชการ โบราณสถาน วัดวาอาราม อาคารองค์การระหว่างประเทศ สถานทูต และอาคารชั่วคราว
3. มาตรา 8 เป็นกฎกระทรวงที่มีสาระสำคัญ เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนกรณีอื่นที่จำเป็น โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดในเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 3.1 ลักษณะ แบบ รูปทรง วัสดุ ส่วน เนื้อที่และที่ตั้งของอาคาร
- 3.2 การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- 3.3 การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร
- 3.4 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย
- 3.5 แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- 3.6 ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล
- 3.7 ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- 3.8 ระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระยะระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

- 3.9 พื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักขัง และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น
- 3.10 บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใด
- 3.11 หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
- 3.12 หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

เนื้อหาของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารทั้ง 2 ฉบับมีเนื้อหา เพื่อควบคุมอาคารโดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารประเภทที่พักตากอากาศสาธารณะ ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้คือ

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้จะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ซึ่งในส่วนของจังหวัดภูเก็ต ได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ 2 ฉบับ ดังนี้

1. ลำดับที่ 87 ท้องที่บางแห่งในตำบลรัษฎา ตำบลวิชิต ตำบลฉลอง และตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2532 ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา เล่ม 106 ตอนที่ 168 พ. หน้า 17
2. ลำดับที่ 163 ในเขตจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2534 ประกาศในพระราชกิจจานุเบกษา เล่ม 108 ตอนที่ 196 พ. หน้า 65

มาตรา 3 ให้ยกเลิก

- (1) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479
- (2) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2504
- (3) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515
- (4) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476
- (5) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- (1) อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
- (2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
 - (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
 - (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

- (4) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บบรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8(9)
- (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

หมวด 1 บททั่วไป

มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง

มาตรา 10 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัด หรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว
2. เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม 2. ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

มาตรา 12 กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

มาตรา 13 ในกรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา 8 (10) ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ

ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหนึ่งให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

หมวด 3 การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
2. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ

มาตรา 39 ทวิ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทภูมิสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

(ข) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทภูมิวิศวกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

(ค) ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

(ง) สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค)

(จ) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ

(ฉ) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม (ก) และ (ข) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร และเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

(ช) วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารในกรณีที่เป็นการแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่งครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

มาตรา 39 ตริ ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบในภายหลังว่า ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารไว้ไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งมาดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ภายใน 120 วันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ทราบโดยเร็ว และให้มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 หรือมาตรา 43 แล้วแต่กรณี

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ทราบภายในกำหนดเวลาตามวรรค 2 ให้ถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

1. การกระทำดังกล่าวเป็นการรुकู้ที่สาธารณะ
2. การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ
3. การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมวด 4 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา 40 ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว
2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือ เข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ
3. พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (1)

มาตรา 42 ถ้าการกระทำตามมาตรา 40 เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8(11) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10

มาตรา 43 ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 42 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังต่อไปนี้

1. ยื่นคำของฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาล นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา 42 ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุม และกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 42 โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม
2. ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง โดยจะต้องปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้ดำเนินการจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย

ในการดำเนินการรื้อถอนอาคารตามวรรคหนึ่ง เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์แล้ว บุคคลตามวรรคหนึ่งจะเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งดำเนินการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้

หมวด 9 บทกำหนดโทษ

มาตรา 66 ทวิ ผู้ใดมิได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 42 โดยมีได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา 67 ผู้ฝ่าฝืนมาตรา 30 วรรคสอง หรือฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 มาตรา 44 หรือมาตรา 45 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา 78 บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ให้คงใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้เพิกถอนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 80 ท้องที่ใดได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่ามิได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติในท้องที่นั้นแล้ว

1.2 กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในส่วนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารประเภทที่พิกัดอากาศสาธารณะ ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้คือ

1.2.1 **กฎกระทรวง (พ.ศ. 2498)** ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 เป็นระเบียบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ที่อยู่ในท้องที่บางแห่งนอกเขตเทศบาล ที่อยู่ในเขตประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ในท้องที่บางแห่งนอกเขตเทศบาล จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงวางระเบียบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ที่อยู่ในเขตประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 จะได้ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ถูกต้องตามระเบียบต่อไป"

กฎกระทรวงนี้ได้แบ่งเนื้อหาเป็น 9 หมวด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับ การอนุญาตปลูกสร้าง, แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการ, ลักษณะอาคารต่างๆ, ส่วนต่างๆ ของอาคาร, กำลังวัตถุและน้ำหนักบรรทุก, แนวอาคารและระยะต่างๆ, การสุขาภิบาล, การควบคุมการก่อสร้างอาคาร และค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาคำสั่งนี้ ดังนี้

ข้อ 1 กำหนดให้

4. “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินกว่า 2 ห้อง และประกอบด้วยวัตถุประสงค์และทุนไฟเป็นส่วนใหญ่

6. “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า โรงมหรสพ หอประชุมโรงเรียน หรือสถานที่ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ชุมนุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงแรม ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล เป็นต้น

9. “อาคารพิเศษ” หมายความว่า โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าเรือสำหรับเรือขนาดใหญ่เกินกว่า 100 ตันและโบริะ (ท่าเรือ), อาคารที่สูงกว่า 15 เมตร หรือสะพานในที่ตั้งติดต่อกับทางสาธารณะหรืออาคารที่มีคานหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งยาวเกิน 10 เมตร

ส่วน “อาคารชุด” ไม่ได้กำหนดคำนิยามไว้ในกฎกระทรวงนี้ ส่วนในทางปฏิบัติจะถูกจัดให้อยู่ในประเภท “อาคารที่พักอาศัย” ซึ่งหมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน และกลางคืน

หมวด 3 ลักษณะอาคารต่างๆ

ข้อ 19-23 จะกำหนดลักษณะอาคารที่จะสร้างในเรื่องการใช้วัตถุประสงค์ และวัตถุประสงค์, ระยะห่างจากเขตทางสาธารณะในอาคารประเภทต่างๆ, ความสูงของรั้ว ซึ่งสร้างได้ไม่เกิน 3.00 เมตรเหนือระดับถนน

หมวด 4 ส่วนต่างๆ ของอาคาร

ข้อ 27-41 จะกำหนดมาตรฐานส่วนต่างๆ ในอาคารซึ่งได้แก่ ขนาดของห้องที่ใช้พักอาศัย, ขนาดช่องทางเดิน, ระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานในส่วนต่างๆ ของอาคาร, ขนาดบันได

หมวด 6 แนวอาคารและระยะต่างๆ

ข้อ 53 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาด หรือยอดผนังสูงเกินกว่าระยะรวมจากผนังด้านหน้าของอาคารจนถึงแนวถนนปากตรงกันข้าม เว้นแต่ในกรณีอาคารตามข้อ 56 หรือได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นกรณีพิเศษ

ข้อ 54 สำหรับอาคารเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่ และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าต่อนแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารเดียวกัน ซึ่งอยู่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูง $1\frac{1}{2}$ ของความกว้างแห่งถนนแคบ และให้ปลูกสร้างอาคารสูงตั้งว่านี้ได้เป็นระยะยาวจากมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

อาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง 800 เซนติเมตร แต่ไม่น้อยกว่า 400 เซนติเมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างได้ไม่เกิน 800 เซนติเมตร

ข้อ 55 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาด หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตรงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

ข้อ 57 (แก้ไขโดยข้อ 7 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479) อาคารต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว ตึกแถว และอาคารอื่นซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยแต่ละหลังหรือห้องให้มีที่ว่าง 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

2. อาคารซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย แต่ละหลังหรือห้อง ให้มีที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

หมวด 7 การสุขาภิบาล

ข้อ 61 ถ้าการระบายน้ำโสโครกออกจากอาคารไปสู่ทางน้ำสาธารณะ ซึ่งมีได้จัดเตรียมไว้โดยเฉพาะแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดอาจไม่ยอมอนุญาตให้ จนกว่าเจ้าของอาคารจะได้จัดการให้น้ำโสโครกนั้นมีลักษณะดีขึ้นตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ 63 การทำการระบายน้ำและติดต่อท่อระบายน้ำนั้น ท่อประปา ท่อระบายน้ำในอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ สำหรับการต่อท่อและการสุขาภิบาล จะต้องมิลักษณะถูกต้องเพื่อประโยชน์ในทางอนามัยตามแบบนิยมในทางวิชาการ

ข้อ 64 จะกำหนดให้อาคารที่บุคคลอาจพักอาศัยใช้สอยได้ ให้มีส้วมไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้

(1) อาคารที่พักอาศัย กำหนดให้มี 1 แห่งทุกหลัง

(3) โรงแรม กำหนดให้มี 1 แห่ง ต่อบุคคล 10 คนที่อาคารนั้นจะให้คนพักแรมได้

1.2.2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 กำหนดประเภทของอาคาร, จำนวนพื้นที่ที่ต้องมีและใช้เป็นที่จอดรถยนต์, ที่กัลบรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องด้วยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 กำหนดให้เจ้าของอาคารบางประเภทที่ใช้ในการบริการสาธารณะ เพื่อหาประโยชน์ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น และการกำหนดประเภทของอาคาร, การกำหนดจำนวนพื้นที่ที่ต้องมีและใช้เป็นที่จอดรถยนต์, ที่กัลบรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ โดยให้กระทำโดยกฎกระทรวง"

สำหรับโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด กฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดมาตรฐานไว้ ดังนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

7. "โรงแรม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

8. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน คริวไฟ ห้องส้วม และห้องน้ำเป็นอิสระ และมีทางเดิน บันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟท์ที่ใช้ร่วมกัน

ข้อ 2 กำหนดประเภทอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กัลบรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ โดยรวมถึงอาคารโรงแรม ที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป และอาคารชุด ที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ 3 กำหนดจำนวนที่จอดรถยนต์ ในเขตเทศบาลทุกแห่ง หรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 บังคับ โดยในส่วนของโรงแรม และอาคารชุดได้กำหนดไว้ดังนี้

□ โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษของ 15 ห้อง ให้คิดเป็น 15 ห้อง

□ อาคารชุด

อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว

ข้อ 4-8 กำหนดขนาดของที่จอดรถยนต์ต่อคัน, ขนาดความกว้างของทางเข้าออก รวมทั้งระยะห่างของปากทางเข้าออกจากทางร่วมทางแยก หรือจุดเชิงลาดสะพาน

1.2.3 **กฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529)** ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดพื้นที่ควบคุมในท้องที่ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ดังแสดงในภาพที่ 2 ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2528 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2528 แต่มาตรา 13 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นจะมีผลบังคับใช้ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทภายในบริเวณดังกล่าวต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้"

สำหรับโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด กฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการควบคุม ดังนี้

ข้อ 1 กำหนดพื้นที่ควบคุมในท้องที่ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะภูเก็ต โดยแบ่งเป็น 4 บริเวณ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ ดังนี้

บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่เริ่มแนวเขตควบคุมอาคารด้านตะวันตกไปทางทิศตะวันออก ข้ามถนนป่าตอง-กมลา ถนนทิววงศ์ และถนนเลียบริมหาดป่าตอง จนถึงระยะที่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนป่าตอง-กมลา ถนนทิววงศ์ และถนนเลียบริมหาดป่าตอง 15 เมตร ไปทางทิศเหนือจรดเขตตำบลกมลา ไปทางทิศใต้จรดบริเวณที่ห่างจากกึ่งกลางคลองปากบางไปทางทิศใต้ตามแนวถนนเลียบริมหาดป่าตองเป็นระยะ 500 เมตร

บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนราษฎร์อุทิศ ถนนสองร้อยปี และถนนทุกสายที่เชื่อมระหว่างถนนทิววงศ์กับถนนราษฎร์อุทิศ และถนนสองร้อยปี ออกไปทั้งสองข้างๆ ละ 15 เมตร

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากสุดแนวเขตบริเวณที่ 1 ตลอดแนวไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 150 เมตร

บริเวณที่ 4 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่างบริเวณที่ 2 กับที่ 3 และพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากสุดแนวเขตในบริเวณที่ 2 ไปทางทิศเหนือ และทิศใต้ ตลอดแนวบริเวณที่ 3 กว้าง 150 เมตร

ข้อ 2 กำหนดพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางประเภท ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวง โดยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทโรงแรม และอาคารชุด มีดังนี้

บริเวณที่ 1 และ 2 ห้ามสร้างอาคาร เว้นแต่อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ที่มีความสูงไม่เกิน 5 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงนั้น

บริเวณที่ 3 ห้ามสร้างอาคารดังนี้

1. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
2. อาคารที่ทางเข้าออกตั้งแต่ตัวอาคารถึงทางสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า 3.50 เมตร
3. อาคารขนาดใหญ่ที่พื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
4. อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินแปลงนั้น และ
5. ห้องแถวหรือตึกแถว

บริเวณที่ 4 ห้ามสร้างอาคารดังนี้

1. อาคารที่มีทางเข้าออกตั้งแต่ตัวอาคารถึงทางสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า 3.50 เมตร และ
2. อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงนั้น

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ 3-5 อาคารในบริเวณทั้ง 4 ห้ามมิให้ตัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในลักษณะที่ขัดกับอาคารตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ส่วนอาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 2 ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

1.2.4 **กฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532)** ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดพื้นที่ควบคุมในท้องที่บางส่วนของตำบลไม้ขาว ตำบลสาคร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง ตำบลภุมรา ตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ และตำบลกะรน ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ดังแสดงในภาพที่ 3 ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บางส่วนของตำบลไม้ขาว ตำบลสาคร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง ตำบลภุมรา ตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ และตำบลกะรน ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ลงวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2531 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2531 แต่มาตรา 13 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลบังคับใช้ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรมีการควบคุมในบริเวณดังกล่าวต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

สำหรับโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด กฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการควบคุม ดังนี้

ข้อ 1 กำหนดพื้นที่ควบคุมในท้องที่ตำบลปาดอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยแบ่งเป็น 4 บริเวณ ดังนี้

บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของเกาะภูเก็ตลงไปในทะเลเป็นระยะ 100 เมตร และจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร เริ่มตั้งแต่เหนือสุดของเกาะภูเก็ตลงไปทางทิศใต้จนบรรจบกับแนวเขตควบคุมอาคารด้านทิศใต้ ซึ่งอยู่กิโลเมตรที่ 3x455 ของทางหลวงจังหวัดหมายเลข 4024 ยกเว้นพื้นที่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (นั่นคือ ยกเว้นในบริเวณหาดปาดอง)

บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ด้านที่อยู่บนแผ่นดินออกไปอีกเป็นระยะ 150 เมตรตลอดแนว

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ออกไปอีกเป็นระยะ 300 เมตร ตลอดแนว

ข้อ 2 กำหนดเป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภท โดยที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทโรงแรม และอาคารชุด มีดังนี้

บริเวณที่ 1 ห้ามสร้างอาคาร เว้นแต่อาคารประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว ที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

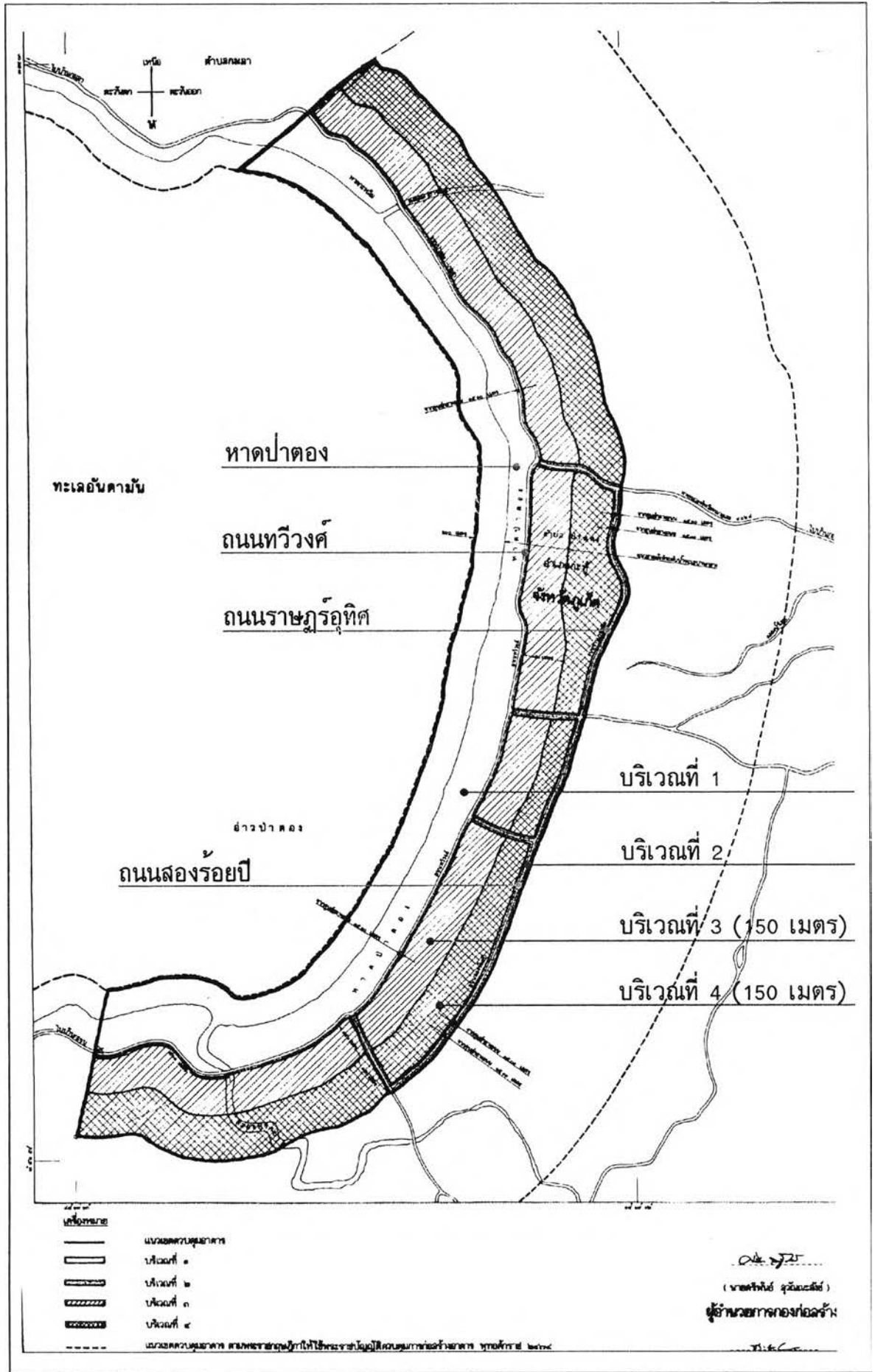
บริเวณที่ 2 ห้ามสร้างอาคารดังนี้

1. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
2. อาคารขนาดใหญ่ที่พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
3. อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
4. ห้องแถว หรือตึกแถว

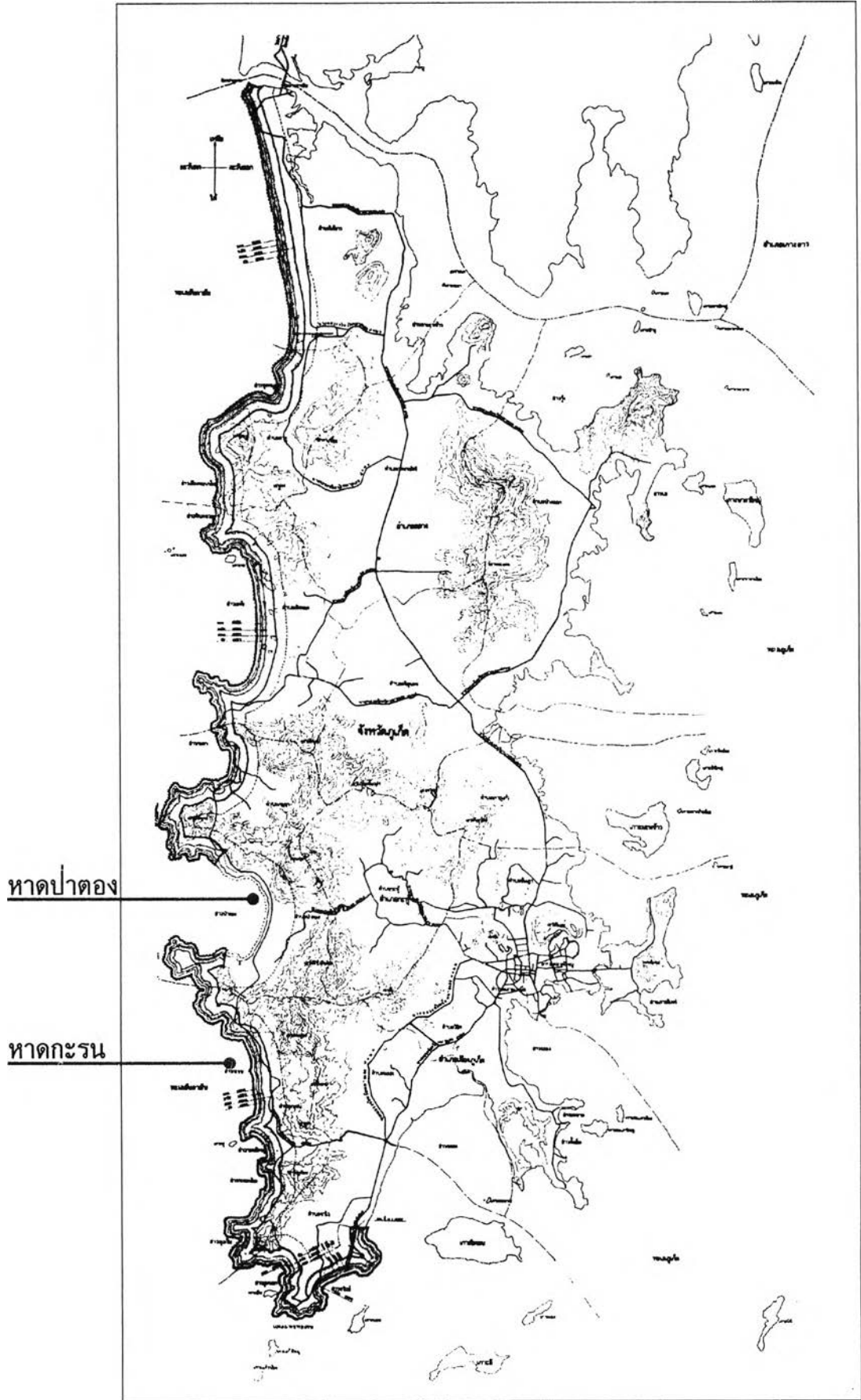
บริเวณที่ 3 ห้ามสร้างอาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ 3-5 อาคารในบริเวณทั้ง 4 ห้ามมิให้ดัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในลักษณะที่ขัดกับอาคารตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ส่วนอาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ 2 ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้



ภาพที่ 2 แผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529) กำหนดพื้นที่ควบคุมในท้องที่ตำบลป่าตอง



ภาพที่ 3 แผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532)
กำหนดพื้นที่ควบคุมในพื้นที่ชายฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ต

1.2.5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษโดยเฉพาะ ต่อมากฎกระทรวงฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขบางส่วนโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ได้ดังนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทรวมกันเพิ่มมากขึ้น โครงสร้างและอุปกรณ์นั้นเป็นส่วนประกอบของอาคารจะแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้ สมควรควบคุมอาคารประเภทดังกล่าว เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการวางแผนการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของรัฐ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

กฎกระทรวงนี้ได้แบ่งเนื้อหาเป็น 6 หมวด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับ ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร, ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้, ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง, ระบบประปา, ระบบกำจัดขยะมูลฝอย และระบบลิฟท์ โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพในโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด ดังนี้

ข้อ 1 “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดคันทิ้งของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวกันหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่สำหรับนำไปคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งไม่รวมถึงพื้นคาบฟ้า บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกลต่างๆ เท่าที่จำเป็น

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

หมวด 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง ให้รวมระยะเขตห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนน หรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องเข้ามาเป็นที่ว่างได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มที่ว่างตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 พื้นหรือผนังของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1

ข้อ 6 โรงแรมที่อยู่ในประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ส่วนอาคารชุดที่อยู่ในประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

หมวด 2 ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้

ข้อ 22-29 เป็นเนื้อหาในส่วนของทางหนีไฟ, บันไดหนีไฟ รวมทั้งพื้นที่หนีไฟทางอากาศบนดาดฟ้า โดยต้องจัดให้มีพื้นที่ขนาดกว้าง-ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

ข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ผูกরণ เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

หมวด 3 ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง

ข้อ 30 การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งของ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดย ผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 33 น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียจนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง โดยคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

1.2.6 **กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)** ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎกระทรวงที่กำหนดแบบ และวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย แบบ และจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง สำหรับกรณีฉุกเฉิน ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยมาตราที่ 8(4) (5) และ (6) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง สำหรับกรณีฉุกเฉิน เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการผังเมือง ดังนั้นจึงสมควรออกกฎกระทรวงกำหนดแบบ วิธีการ จำนวน และระบบดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้"

กฎกระทรวงฉบับนี้แบ่งเนื้อหาเป็น 4 หมวด โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับ แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย, แบบและจำนวนห้องน้ำห้องส้วม, ระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ และหมวดเบ็ดเตล็ด โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพในโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด ดังนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกัน 2 บ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้าง ของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟท์แยกจากกันหรือร่วมกัน

หมวด 1 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

ข้อ 2 อาคารดังต่อไปนี้ต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

1. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด
2. อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานีไฟฟ้าในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น
3. อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพัก
4. อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม 1, 2 และ 3 ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

ข้อ 3 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งตามชนิด และขนาดที่กำหนดไว้ในตารางที่ 1 ทำกฎกระทรวงนี้ จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

อาคารอื่นนอกจากอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่งตามชนิด และขนาดที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่องทุกคูหา

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

ข้อ 5 อาคารอื่นนอกจากอาคารตามข้อ 3 วรรคหนึ่ง ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นด้วย

ข้อ 7 อาคารตามข้อ 2(2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป และอาคารตามข้อ 2(4) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟชัดเจนขณะเพลิงไหม้

หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม

ข้อ 8 ได้กำหนดให้โรงแรม ต่อห้องพัก 1 ห้องพักและอาคารชุด ต่อ 1 ชุด ต้องจัดให้มีห้องน้ำ 1 หน่วย, อ่างล้างมือ 1 ที่ และที่ถ่ายอุจจาระ 1 ที่

หมวด 4 เบ็ดเตล็ด

ข้อ 18 ในกรณียื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ 2 ผู้ยื่นคำขอจะต้องแสดงแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม และระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศสำหรับอาคารดังกล่าวไปพร้อมกับคำขอด้วย

2. พระราชบัญญัติการผังเมือง

กฎหมายผังเมืองฉบับแรกของไทย (กฎหมายอาคาร 2 : หน้า 8-1) คือ พระราชบัญญัติการผังเมืองและชนบท พ.ศ. 2495 และผังเมืองฉบับแรกมีประวัติมาตั้งแต่ พ.ศ. 2498 เมื่อนายกเทศมนตรีนครกรุงเทพมหานครขณะนั้นได้เสนอขอความช่วยเหลือจากองค์กร United States Operation Mission (USOM) พ.ศ. 2500 เป็นผลให้มีการลงนามในสัญญาว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาอเมริกัน Litchfield Whiting Bowne & Associates มาวางผังเมืองกรุงเทพ-ธนบุรี ซึ่งขณะนั้นมีประชากรรวมกันเพียง 1.4 ล้านคน เท่านั้น โดยสำเร็จลุล่วงเป็นแผนผัง Greater Bangkok Plan 2503 โดยใช้เวลาในการศึกษารวบรวมข้อมูล วิเคราะห์วิจัยถึง 3 ปี ผังฉบับนี้รู้จักกันในชื่อ "ผังลิททฟิลด์" ซึ่งได้ถูกใช้เป็นต้นแบบของผังเมืองที่จัดทำขึ้นในภายหลัง

ส่วนหน่วยงานด้านผังเมืองที่ถูกจัดตั้งให้ดูแลด้านผังเมืองอย่างจริงจัง คือ สำนักผังเมืองซึ่งตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2505 ในปัจจุบันเป็น กรมการผังเมือง ทำการวางผังเมืองสำหรับเมืองสำคัญๆ หลายแห่ง แต่ไม่สามารถนำมาใช้อย่างจริงจังได้ เนื่องจากขาดอำนาจทางกฎหมายในการใช้บังคับ ต่อมาจึงได้มีประกาศพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ขึ้นใช้แทนพระราชบัญญัติการผังเมืองและชนบท พ.ศ. 2495 กฎหมายฉบับนี้ กล่าวกันว่า เป็นกฎหมายที่เป็นประชาธิปไตยมากที่สุดของไทย เพราะกำหนดให้รัฐต้องจัดการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในขบวนการวางผังไปจนถึงการใช้บังคับ

2.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2518, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2525 และฉบับที่ 3 พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติการผังเมือง ซึ่งประกอบด้วยเนื้อหาในการจัดทำ และการบังคับใช้ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ โดยจะแบ่งกฎหมายออกเป็น 11 หมวด ดังนี้ คณะกรรมการผังเมือง, การสำรวจเพื่อวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ, การวางและจัดทำผังเมืองรวม, การใช้บังคับผังเมืองรวม, การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ, การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ, คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น, การรื้อ ย้าย หรือตัดแปลงอาคาร, การอุทธรณ์, บทเบ็ดเตล็ด และบทกำหนดโทษ นอกจากนี้พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติมอีก 2 ครั้งในปี พ.ศ. 2525 และพ.ศ. 2535

เนื้อหาของพระราชบัญญัติการผังเมือง เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยมีสาระสำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"การผังเมือง" หมายความว่า การวาง จัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองหรือส่วนของเมืองขึ้นใหม่ หรือแทนเมืองหรือส่วนของเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะอาดสวยงาม ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือเพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

"ผังเมืองรวม" หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อให้เป็นแนวทางในการพัฒนา และดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

"ผังเมืองเฉพาะ" หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนา หรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง ในเมืองหรือบริเวณที่เกี่ยวข้อง เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

หมวด 4 การใช้บังคับผังเมืองรวม

มาตรา 26 การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการตามมาตรา 17 และให้ใช้บังคับได้ไม่เกิน 5 ปี

ภายใน 1 ปีก่อนระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งสิ้นสุดลง ให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สํารวจว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมในการใช้ผังเมืองรวมดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณีจัดให้มีการประชุม เพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในท้องถิ่นที่ใช้นับผังเมืองรมนั้นตามมาตรา 19 วรรค 2 และถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้าน ก็ให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งได้อีก 5 ปี แต่ในกรณีที่เห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ก็ให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขปรับปรุงผังเมืองรวมเสียใหม่ให้เหมาะสม

ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมได้ทันภายในระยะเวลาที่กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งใช้นับ ให้สำนักผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมืองขยายระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงตามวรรค 1 ได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 1 ปี

การขอขยายระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมตามวรรค 5 ให้กระทำโดยกฎกระทรวง

ผังเมืองรวมในส่วนของจังหวัดภูเก็ต

ผังเมืองรวมในจังหวัดภูเก็ตได้มีกฎกระทรวงประกาศใช้ใน 8 พื้นที่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีวัตถุประสงค์ และเนื้อหา ร่วมกัน ดังต่อไปนี้

ข้อ 3 ระบุถึงวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการพัฒนา การดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินการคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพ

แวดล้อม ในบริเวณพื้นที่ที่ใช้บังคับ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแผนหลักเพื่อการพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ข้อ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของการผังเมือง จะจำแนกเป็นประเภทต่างๆ โดยใช้สีเป็นตัวกำหนด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
5. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
6. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
7. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
8. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
9. ที่ดินในบริเวณที่กำหนดเป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

พื้นที่ที่ประกาศใช้ในกฎกระทรวง เรื่องผังเมืองรวมในจังหวัดภูเก็ตทั้ง 8 ฉบับได้แก่

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 101 บริเวณตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลตลาดใหญ่ ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 27 ธันวาคม 2533 ขณะนั้นหมดอายุ และยังมีฉบับใหม่
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 120 บริเวณตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 17 สิงหาคม 2535 สิ้นสุดการใช้บังคับเมื่อ 16 สิงหาคม 2542 และขณะนี้ยังไม่มีฉบับใหม่
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 49 และ 318 บริเวณชุมชนฉลอง และราไวย์ จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 28 พฤศจิกายน 2531 และ 20 มิถุนายน 2540 โดยจะหมดอายุ 19 มิถุนายน 2545
4. กฎกระทรวงฉบับที่ 58 และ 443 บริเวณท่าเรือน้ำลึก และชุมชนวิชิต ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 26 ธันวาคม 2531 และ 23 มีนาคม 2543 โดยจะหมดอายุ 22 มีนาคม 2548
5. กฎกระทรวงฉบับที่ 67 และ 417 บริเวณชุมชนป่าตอง และชุมชนกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 17 สิงหาคม 2535 และ 2 กันยายน 2542 โดยจะหมดอายุ 1 กันยายน 2547
6. กฎกระทรวงฉบับที่ 79 และ 436 บริเวณชุมชนเชิงทะเล และชุมชนกมลา ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง และตำบลกมลา อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 27 ธันวาคม 2532 และ 29 ธันวาคม 2542 โดยจะหมดอายุ 28 ธันวาคม 2547
7. กฎกระทรวงฉบับที่ 52 และ 263 บริเวณชุมชนไม้ขาว และชุมชนสาคร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 24 ธันวาคม 2531 และ 13 มิถุนายน 2539 โดยจะหมดอายุ 12 มิถุนายน 2544
8. กฎกระทรวงฉบับที่ 128 บริเวณเทพกระษัตรี ชุมชนป่าคอก และศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประกาศใช้เมื่อ 22 ธันวาคม 2535 สิ้นสุดการใช้บังคับเมื่อ 21 ธันวาคม 2542 และขณะนี้ยังไม่มีฉบับใหม่

2.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 417 (พ.ศ. 2542) ผังเมืองรวมชุมชนป่าตองและกะรน จังหวัดภูเก็ต

กฎกระทรวงฉบับนี้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 และ 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง ดังภาพที่ 4-6 ในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

“เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ และตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง และโดยที่มาตรา 26 วรรค 1 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 บัญญัติว่าการใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้”

กฎกระทรวงฉบับนี้มีเนื้อหาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ ดังนี้

ข้อ 1 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปี

ข้อ 3 การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ 2 ให้สอดคล้องกับแผนหลัก เพื่อการพัฒนาการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และการพัฒนาระบบเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 4 ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงเหล่านี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบในการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงสร้างบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. พัฒนาและส่งเสริมให้เป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ
2. ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้สัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของชุมชน
3. พัฒนาบริการทางสังคม การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เหมาะสมและได้มาตรฐาน
4. อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ 6 การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.1 ถึง 1.2 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 ถึง 2.21 ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 ถึง 3.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.1 ถึง 4.2 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
5. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.1 ถึง 5.7 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวย่อมน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

6. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 6.1 ถึง 6.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
7. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.1 ถึง 7.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
8. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 8.1 ถึง 8.4 ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
9. ที่ดินในบริเวณหมายเลข 9.1 ถึง 9.5 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
10. ที่ดินในบริเวณแนวดนเนินโครงการแบบ ก ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง

ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

7. ห้องแถว หรือตึกแถว

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่อาคารสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นของรัฐ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การท่องเที่ยว การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงแรม และอาคารชุด ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่อาคารสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นของรัฐ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

ข้อ 9 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ข้อ 10 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

4. การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

6. การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่
อาคารสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นของรัฐ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง หรือ
แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

ข้อ 11 ที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่เป็นของรัฐ ให้ใช้
ประโยชน์เพื่อนันทนาการ หรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ส่วนที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายและอยู่ในเขตเชิง
เขาพลูเรือน ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ หรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสาธารณ
ประโยชน์ การอยู่อาศัย หรือประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การเกษตรเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชน เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายและไม่อยู่ในเขตเชิงเขาพลูเรือน
นอกจากให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินบริเวณข้างเคียงได้ด้วย

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้
ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

3. การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว หรือตึกแถว

4. การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานกับชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 25 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง หรือ
แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.1 (ชุมชนป่าตอง) และหมายเลข 5.3 (ชุมชนกะรน) ให้มีที่ว่างไม่น้อย
กว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ข้อ 12 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า
ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายที่เกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครอง
สัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย นอกจากให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตาม
วรรคหนึ่งแล้ว ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สาธารณประโยชน์ การอยู่อาศัย
หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวเท่านั้น และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมที่กำหนด ดังต่อไปนี้

2. การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว หรือตึกแถว

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานกับชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 25 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งลำคลอง หรือ
แหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

ข้อ 16 ที่ดินประเภทโครงการคมนาคม และขนส่ง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อก่อสร้างถนน การสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการที่เกี่ยวข้อง หรือเกษตรกรรมเท่านั้น

เมื่อพิจารณาถึงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมชุมชนป่าตองและกะรน จะพบว่า บริเวณชายหาดจะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวอ่อน, ส้ม, เหลือง และเขียวเป็นส่วนใหญ่ โดยมีบางส่วนเป็นสีแดง, เทา, น้ำเงิน และม่วงอ่อน ซึ่งการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหาดป่าตอง และหาดกะรนในพื้นที่สีเขียวอ่อน, ส้ม, เหลือง และเขียว มีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่สีเขียวอ่อน เป็นพื้นที่ดินประเภทที่โล่ง เพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์ เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณูปโภคสาธารณะในพื้นที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายและอยู่ในเขตเชิงเขาพลูเรือ่น ให้ใช้ประโยชน์อื่นได้อีก คือ การอยู่อาศัย หรือประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว การเกษตรเท่านั้น และให้ใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับที่ดินบริเวณข้างเคียงได้ด้วย

นั่นคือในพื้นที่สีเขียวอ่อนนี้ สามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม และอาคารชุดได้ โดยที่

- 1.1. อาคารที่ก่อสร้างไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารขนาดใหญ่
- 1.2. การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านชายฝั่งทะเลให้มีที่ว่างตามแนวขนานกับชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 25 เมตร
- 1.3. การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข 5.1 (ชุมชนป่าตอง) และหมายเลข 5.3 (ชุมชนกะรน) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

2. พื้นที่สีส้ม เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงแรม และอาคารชุด ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 40 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

3. พื้นที่สีเหลือง เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามสร้างอาคารประเภทตึกแถว

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

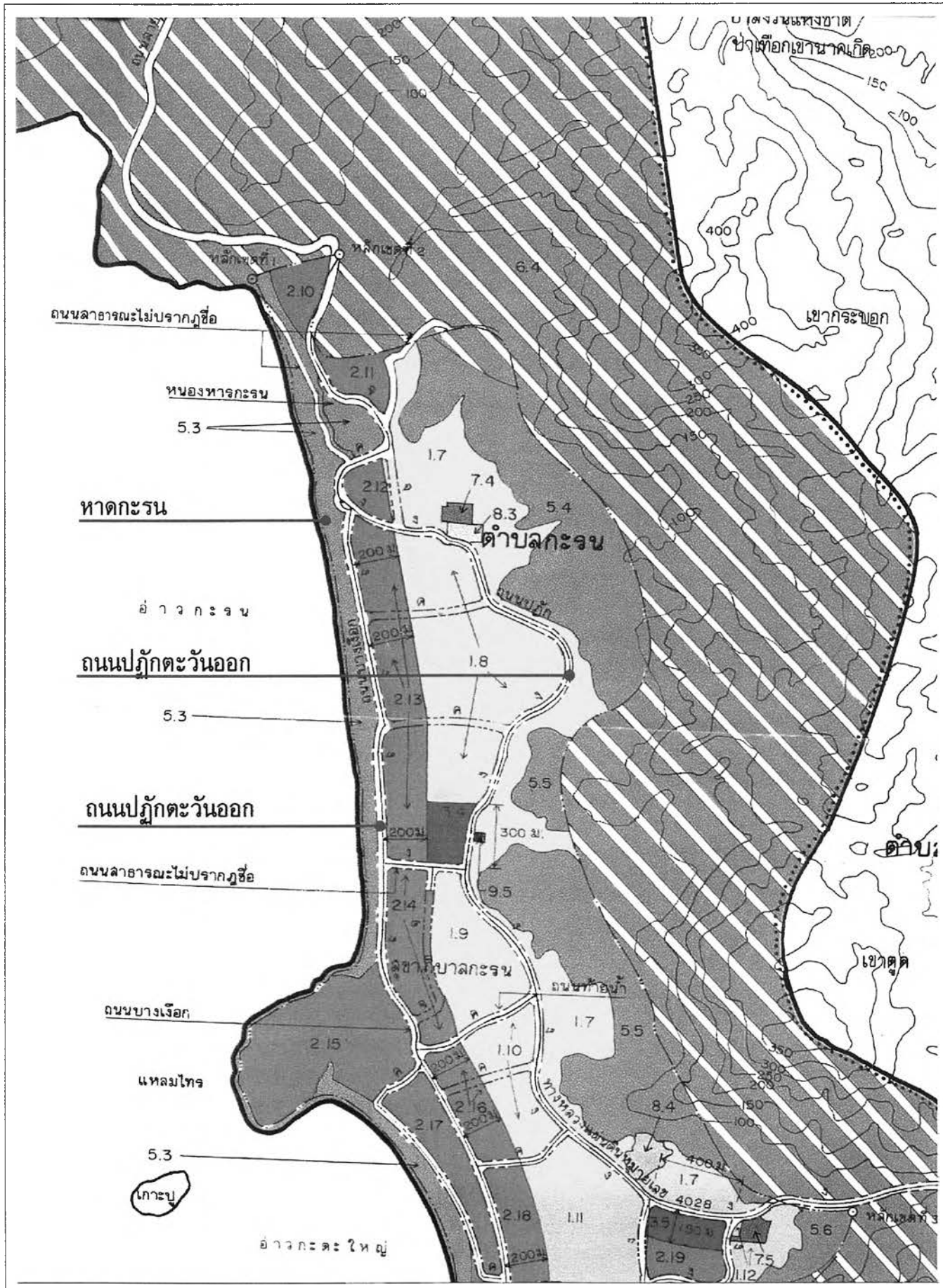
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่อาคารสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นของรัฐ

4. พื้นที่สีเขียว เป็นประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ โดยยกเว้นการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และอาคารขนาดใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่อาคารสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เป็นของรัฐ





3. พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

หลังจากที่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ มุ่งเน้นถึงการพัฒนาอุตสาหกรรมนับตั้งแต่ปลายแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2515-2519) ปัญหาสิ่งแวดล้อม และการทำลายทรัพยากรธรรมชาติ รวมทั้งปัญหามลพิษจากอุตสาหกรรมที่มีความรุนแรงมากขึ้นเป็นลำดับ (สุนีย์, 2542 : หน้า 153-155) ดังนั้นในปี พ.ศ. 2518 ทางรัฐบาลได้บัญญัติกฎหมายสิ่งแวดล้อมขึ้นมา คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2518 บัญญัติขึ้นเพื่อรองรับการดำเนินการของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ โดยมีหน่วยงานรองรับ คือ สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี กฎหมายฉบับนี้มีเป้าหมายโดยตรงที่จะใช้เพื่อการดูแลจัดการสิ่งแวดล้อม โดยมีเนื้อหาสาระหลักในการกำหนดบทบาทอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ แม้กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกปรับปรุงแก้ไขหลายครั้ง แต่สภาพการบังคับใช้ก็ยังไม่ได้ผลนัก เนื่องจาก ไม่มีการบัญญัติถึงอำนาจสั่งการไว้ด้วย ดังนั้นเมื่อมีปัญหาสิ่งแวดล้อมเกิดขึ้น คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติทำได้เพียงแต่ประสานงาน และขอความร่วมมือจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ดังนั้นถึงแม้จะมีกฎหมายฉบับนี้บังคับใช้ แต่สภาพของปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง

ต่อมาในปี พ.ศ. 2535 ได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอยู่หลายฉบับ ดังเช่น พระราชบัญญัติป่าสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. 2535, พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ 2), พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535, พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 และที่สำคัญพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ขยายขอบเขตการจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีเนื้อหาครอบคลุมมากขึ้น นอกจากนี้ยังประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ออกเป็น 3 หน่วยงาน คือ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, กรมควบคุมมลพิษ และกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม

3.1 พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีเนื้อหาแบ่งเป็น 7 หมวด 111 มาตรา และบทเฉพาะกาล 4 มาตรา รวมทั้งสิ้น 115 มาตรา โดยเนื้อหาทั้ง 7 หมวดนั้นได้แก่

- | | |
|--------|-----------------------------------------------------|
| หมวด 1 | คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ |
| หมวด 2 | กองทุนสิ่งแวดล้อม |
| หมวด 3 | การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม แบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ |
| | ส่วนที่ 1 มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| | ส่วนที่ 2 การวางแผนจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| | ส่วนที่ 3 เขตอนุรักษ์ และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม |
| | ส่วนที่ 4 การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม |
| หมวด 4 | การควบคุมมลพิษ แบ่งเป็น 8 ส่วน ได้แก่ |
| | ส่วนที่ 1 คณะกรรมการควบคุมมลพิษ |
| | ส่วนที่ 2 มาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิด |
| | ส่วนที่ 3 เขตควบคุมมลพิษ |
| | ส่วนที่ 4 มลพิษทางอากาศ และเสียง |

- ส่วนที่ 5 มลพิษทางน้ำ
- ส่วนที่ 6 มลพิษอื่น และของเสียอันตราย
- ส่วนที่ 7 การตรวจสอบและควบคุม
- ส่วนที่ 8 ค่าบริการและค่าปรับ

- หมวด 5 มาตรการส่งเสริม
- หมวด 6 ความรับผิดชอบทางแพ่ง
- หมวด 7 บทกำหนดโทษ

เนื้อหาของพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีเนื้อหาและสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารประเภทที่พักตากอากาศสาธารณะ ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้คือ

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“สิ่งแวดล้อม” หมายความว่า สิ่งต่างๆ ที่มีลักษณะทางกายภาพและชีวภาพที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ซึ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น

“คุณภาพสิ่งแวดล้อม” หมายความว่า ดุลยภาพของธรรมชาติ อันได้แก่ สัตว์ พืช และทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ และสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตของประชาชนและความสมบูรณ์สืบไปของมนุษยชาติ

“มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม” หมายความว่า ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำ อากาศ เสียง และสภาวะอื่นๆ ของสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ทั่วไปสำหรับการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

“มลพิษ” หมายความว่า ของเสีย วัตถุอันตราย และมลสารอื่นๆ รวมทั้งกากตะกอนหรือสิ่งตกค้างจากสิ่งเหล่านั้น ที่ถูกปล่อยทิ้งจากแหล่งกำเนิดมลพิษ หรือที่มีอยู่ในสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติซึ่งก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือภาวะที่เป็นพิษภัยอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชนได้ และให้หมายความรวมถึง รังสี ความร้อน แสง เสียง กลิ่น ความสั่นสะเทือน หรือเหตุรำคาญอื่นๆ ที่เกิดหรือถูกปล่อยออกจากแหล่งกำเนิดมลพิษด้วย”

“ภาวะมลพิษ” หมายความว่า สภาวะที่สิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงหรือปนเปื้อนโดยมลพิษ ซึ่งทำให้คุณภาพของสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรมลง เช่น มลพิษทางน้ำ มลพิษทางอากาศ มลพิษในดิน

“อาคาร” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ส่วนที่ 1 มาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรา 33 ในกรณีที่เห็นสมควร ให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจกำหนดมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้สูงกว่ามาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดตามมาตรา 32 เป็นพิเศษ สำหรับในเขตอนุรักษ์หรือเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 43 หรือเขตพื้นที่ตามมาตรา 45 หรือเขตควบคุมมลพิษตามมาตรา 59

ส่วนที่ 3 เขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

มาตรา 43 ในกรณีที่ปรากฏว่าพื้นที่ใดมีลักษณะเป็นพื้นที่ต้นน้ำลำธาร หรือมีระบบนิเวศตามธรรมชาติที่แตกต่างจากพื้นที่อื่นโดยทั่วไป หรือมีระบบนิเวศตามธรรมชาติที่อาจถูกทำลาย หรืออาจได้รับผลกระทบกระเทือนจากกิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์ได้โดยง่าย หรือเป็นพื้นที่ที่คุณค่าทางธรรมชาติหรือศิลปกรรมอันควรแก่การอนุรักษ์และพื้นที่นั้นยังมิได้ถูกประกาศกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ ให้มีอำนาจกำหนดให้พื้นที่นั้นเป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

มาตรา 44 ในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 43 ให้กำหนดมาตรการคุ้มครองอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ไว้ในกฎกระทรวงด้วย

1. กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อรักษาสภาพธรรมชาติหรือมิให้กระทบกระเทือนต่อระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติ หรือคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม
2. ห้ามการกระทำ หรือ กิจกรรมใดๆ ที่อาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศน์ของพื้นที่นั้น จากลักษณะตามธรรมชาติหรือเกิดผลกระทบต่อคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม
3. การกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างหรือดำเนินการในพื้นที่นั้นให้มีหน้าที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นหนึ่งในมาตรการคุ้มครองในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม
4. กำหนดวิธีจัดการโดยเฉพาะสำหรับพื้นที่นั้น รวมทั้งการกำหนดขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการร่วมมือ และประสานงานให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน เพื่อรักษาสภาพธรรมชาติหรือระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติหรือคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรมในพื้นที่นั้น
5. กำหนดมาตรการคุ้มครองอื่นๆ ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมแก่สภาพของพื้นที่นั้น

มาตรา 45 ในพื้นที่ใดที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ เขตผังเมืองรวม เขตผังเมืองเฉพาะ เขตควบคุมอาคาร เขตนิคมอุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น หรือเขตควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ไว้แล้ว แต่ปรากฏว่ามีสภาพปัญหาคุณภาพสิ่งแวดล้อมรุนแรงเข้าขั้นวิกฤติ ซึ่งจำเป็นจะต้องได้รับการแก้ไขโดยทันที และส่วนราชการที่เกี่ยวข้องไม่มีอำนาจตามกฎหมายหรือไม่สามารถที่จะทำการแก้ไขปัญหาได้ ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเสนอต่อคณะรัฐมนตรีขออนุมัติเข้าดำเนินการ เพื่อให้มาตรการคุ้มครองอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างตามมาตรา 44 ตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อควบคุมและแก้ไขปัญหาในพื้นที่นั้นได้

เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตพื้นที่รายละเอียดเกี่ยวกับมาตรการคุ้มครองและกำหนดระยะเวลาที่จะใช้มาตรการคุ้มครองดังกล่าวในพื้นที่นั้น

การขยายระยะเวลาตามประกาศในวรรคสอง ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี โดยทำเป็นประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ส่วนที่ 4 การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรา 46 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49

ในการประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องเสนอพร้อมกับรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการหรือกิจการแต่ละประเภทและแต่ละขนาดด้วย

ในกรณีที่โครงการหรือกิจการประเภท หรือขนาดใด หรือที่จะจัดตั้งขึ้นในพื้นที่ใดมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว และเป็นมาตรฐานที่สามารถใช้กับโครงการ หรือกิจการประเภท หรือขนาดเดียวกันได้ หรือในพื้นที่ลักษณะเดียวกันได้ รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้โครงการหรือกิจการในทำนองเดียวกันได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็ได้

แต่ทั้งนี้ โครงการหรือกิจการนั้นจะต้องแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ ที่กำหนดไว้ในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการนั้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา 48 ในกรณีที่โครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 46 เป็นโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้างหรือดำเนินการ ให้บุคคลผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมาย รอกการส่งอนุญาตสำหรับโครงการหรือกิจการตามวรรคหนึ่งไว้ก่อนจนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 49 จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมาน หากเห็นว่ารายงานที่เสนอมามีได้จัดทำให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 46 วรรคสอง หรือมีเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วน ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแจ้งให้บุคคลผู้ขออนุญาตที่เสนอรายงานทราบภายในกำหนดเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเห็นว่า รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมานถูกต้องและมีข้อมูลครบถ้วน หรือได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรค 3 แล้ว ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนด ซึ่งจะต้องประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะต้องมีเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น หรือผู้แทนร่วมเป็นกรรมการอยู่ด้วย

มาตรา 49 การพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 48 ให้กระทำให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายส่งอนุญาตแก่บุคคลซึ่งขออนุญาตได้

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่ให้ความเห็นชอบ ให้เจ้าหน้าที่รอกการส่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตไว้ก่อน จนกว่าบุคคลดังกล่าวจะเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการสั่งให้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมหรือจัดทำใหม่ทั้งฉบับ ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด

เมื่อบุคคลดังกล่าวได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้ว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานดังกล่าว แต่ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบและให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวส่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตได้

ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร รัฐมนตรีจะประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้ โครงการหรือกิจการตาม ประเภทและขนาดที่ประกาศกำหนดตามมาตรา 46 ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการขอต่อ อนุญาตสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น ตามวิธีการเช่นเดียวกับการขออนุญาตด้วยก็ได้

มาตรา 50 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 และ มาตรา 49 ให้กรรมการผู้ชำนาญการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ มีอำนาจ ตรวจสอบที่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการหรือกิจการที่เสนอขอรับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ตามความเหมาะสม

เมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 49 แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณาสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต นำมาตรการตามที่เสนอ ไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต โดยให้ถือ ว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย

3.2 ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ในส่วนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการควบคุม อาคารประเภทโรงแรมพักตากอากาศ และอาคารชุดพักตากอากาศ ในจังหวัดภูเก็ต ดังนี้คือ

3.2.1 เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือ เอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2535), ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ประกาศนี้ออกตามความในมาตรา 46 และมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กำหนดให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนซึ่งต้องดำเนินโครงการ หรือกิจการ หรือจะดำเนินการขยายโครงการ ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ตามบัญชีท้ายประกาศของประกาศฉบับที่ 1 (ลงวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2535) ได้กำหนดให้ โรงแรมหรือ สถานที่พักตากอากาศที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้ หรือในอุทยานแห่งชาติ หรือ อุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ต่อมา ตามบัญชีท้ายประกาศของประกาศฉบับที่ 2 (ลงวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2535) ได้กำหนดให้ อาคาร ชุดพักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ต่อมา ตามบัญชีท้ายประกาศของประกาศฉบับที่ 3 (ลงวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2539) ได้กำหนดให้ โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.2.2 เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2535), ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ประกาศนี้ออกตามความในมาตรา 46 และ 51 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงาน ซึ่งประกาศฉบับนี้ได้กำหนดขั้นตอนการเสนอรายงานของโครงการประเภทโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมไว้ดังนี้

โครงการประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ กำหนดขั้นตอนการเสนอรายงานดังนี้

- กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ชั้นขอเปิดดำเนินการกิจการ และขอเปิดดำเนินการกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอในชั้นเปิดดำเนินการกิจการ และขอเปิดดำเนินการกิจการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดขั้นตอนการเสนอรายงานดังนี้

- กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงานในชั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ หรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง
- กรณีโครงการเอกชน กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงานฯในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- กรณีโครงการเอกชน กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯ ในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

3.2.3 เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2535) และเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2538) ใช้บังคับจนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2539

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ออกประกาศกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการศึกษาในครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ เขตผังเมืองรวม และเขตควบคุมอาคารของจังหวัดภูเก็ต ดังต่อไปนี้เป็นเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

23. พื้นที่ภายในแนวเขตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 101 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (บริเวณตำบลรัษฎา ตำบลวิชิต ตำบลตลาดใหญ่ ตำบลตลาดเหนือ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต)

24. พื้นที่ภายในแนวเขตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2529) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

25. พื้นที่ภายในแนวเขตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ต่อมาในประกาศกระทรวงวิทย์ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2538) ได้กำหนดพื้นที่เพิ่มเติม ดังนี้

26. พื้นที่ภายในแนวเขตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 120 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (บริเวณตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต)

27. พื้นที่ภายในแนวเขตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 128 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (บริเวณเทพกระษัตรี ชุมชนป่าครอก และศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต)

ข้อ 3 ห้ามมิให้มีการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ตามข้อ 1 ดังต่อไปนี้

7. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

ต่อมาในประกาศกระทรวงวิทย์ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2538) ได้กำหนดพื้นที่เพิ่มเติม ดังนี้

6. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร เว้นแต่ภายในแนวเขตผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 101 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ให้ใช้ความในข้อ 5 ตี แห่งประกาศนี้บังคับ

ข้อ 5 ภายใต้บังคับข้อ 3 ให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่จะทำการก่อสร้าง หรือดำเนินโครงการหรือกิจการในพื้นที่ตามข้อ 1 ดังต่อไปนี้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดในมาตรา 46

1. โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ
2. อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
3. อาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
4. ...

ข้อ 6 ภายใต้บังคับข้อ 3 การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ติดกับแนวถนนหรือทางสาธารณะในพื้นที่ตามข้อ 1 จะต้องมีการเว้นแนวอาคารห่างจากแนวถนน หรือทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 2 เมตร

3.2.4 เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2540 ประกาศนี้อาศัยอำนาจในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ออกประกาศกำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต ดังแสดงในภาพที่ 7 และ 8 โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพในโครงการประเภทโรงแรม และอาคารชุด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 กำหนดให้เขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับในเขตจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2534 เป็นเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 5 กำหนดให้พื้นที่ตามข้อ 1 แบ่งออกเป็นพื้นที่ 8 บริเวณ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่างๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5, 6 และ 7
- บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณ 5, 6 และ 7
- บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ที่กำหนดให้เป็นศูนย์ราชการตามมติของคณะรัฐมนตรี และพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 200 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5, 6 และ 7
- บริเวณที่ 4 หมายความว่า พื้นที่ในเขตเทศบาลเมืองภูเก็ตบางส่วน ซึ่งได้แบ่งเป็น 3 พื้นที่โดยมีรายละเอียดขอบเขตของแต่ละพื้นที่ทั้งด้านเหนือ, ตะวันออก, ใต้ และตะวันตก โดยพื้นที่ 3 พื้นที่ ได้แก่
1. เขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม หรือย่านอาคารเก่า
 2. เขตหนาแน่นมาก
 3. เขตหนาแน่นสูงมาก
- บริเวณที่ 5 หมายความว่า พื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และพื้นที่ที่มีรัศมีโดยรอบเป็นระยะ 100 เมตร นับจากเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่สำคัญ ซึ่งได้กำหนดไว้ 13 แห่ง โดยเว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 6 และ 7
- บริเวณที่ 6 หมายความว่า พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง ตั้งแต่ 40 ถึง 80 เมตร
- บริเวณที่ 7 หมายความว่า พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตรขึ้นไป
- บริเวณที่ 8 หมายความว่า พื้นที่อื่นนอกจากบริเวณที่ 1 ถึง 7

ข้อ 6 ภายใต้บังคับข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 4 ในบริเวณพื้นที่ตามข้อ 5 การก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในแต่ละบริเวณ โดยมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ ดังต่อไปนี้

บริเวณที่ 1 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร และต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เว้นแต่ในเขตตาม กฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้อาคารมีความสูงไม่เกิน 5 เมตร และในเขตอุตสาหกรรมตาม กฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

บริเวณที่ 2 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และต้องมี

ก. ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารที่พักอาศัย

ข. ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่น

เว้นแต่กรณีที่มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของอาคารที่อยู่ในเขตตามกฎกระทรวง ที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้มีไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

บริเวณที่ 3 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร และต้องมี

ก. ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารที่พักอาศัย

ข. ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่น

เว้นแต่กรณีที่ว่าว่างปราศจากสิ่งปกคลุมของอาคารที่อยู่ในเขตงานก่อสร้างระบบกำจัดมูลฝอยแบบเตาเผาของเทศบาลเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ให้เป็นไปตามที่เทศบาลเมืองภูเก็ตกำหนด

บริเวณที่ 4 ในบริเวณเขตอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม หรือย่านอาคารเก่า ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 16 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารที่จัดให้มีช่องทางเดินด้านหน้าอาคารทะลุถึงอาคารข้างเคียงตามลักษณะสถาปัตยกรรมชิโนโปรตุเกส (จีนผสมโปรตุเกส) ทั้งนี้ตามรูปแบบที่สภาท้องถิ่นกำหนด หรือต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารอื่นที่มีได้มีลักษณะตามรูปแบบดังกล่าวข้างต้น

บริเวณเขตหนาแน่นมาก ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 45 เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (FAR) ไม่เกิน 4:1 และต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

บริเวณเขตหนาแน่นสูงมาก ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 60 เมตร และมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (FAR) ไม่เกิน 5:1 และต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

บริเวณที่ 5 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร เว้นแต่สภาท้องถิ่นมีมติเป็นอย่างอื่น แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 12 เมตร นอกจากนี้ ยังต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

บริเวณที่ 6 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร และต้องมีที่ว่างที่ปลูกพืชคลุมดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เว้นแต่พื้นที่ที่มีความลาดชันเกิน 1:3 (V:H) ห้ามก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารใดๆ

บริเวณที่ 7 ห้ามก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารใดๆ

บริเวณที่ 8 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เว้นแต่กรณีที่ว่าว่างปราศจากสิ่งปกคลุมของอาคารที่อยู่ในเขตงานก่อสร้างระบบกำจัดมูลฝอยแบบเตาเผาของเทศบาลเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ให้เป็นไปตามที่เทศบาลเมืองภูเก็ตกำหนด

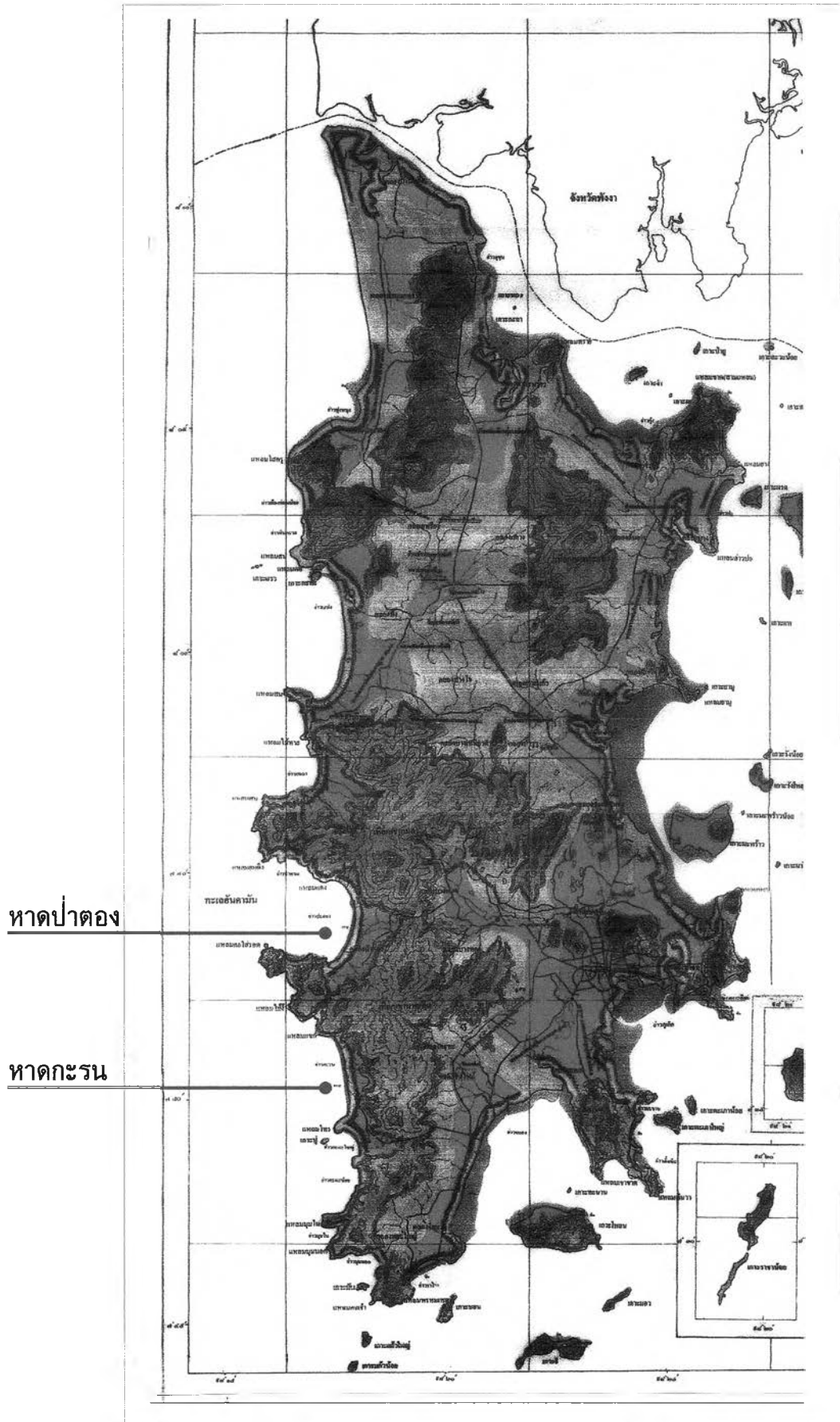
การวัดความสูงของอาคารในบริเวณที่ 1 ถึง 6 และบริเวณที่ 8 ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เว้นแต่อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไปให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า แต่หากเป็นอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 8 ให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการในพื้นที่ตามข้อ 1 เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบ ปฏิบัติที่กำหนดในมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งการดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้เป็นอาคารตามที่กำหนด) โดยกำหนดให้

1. การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้องถึง 79 ห้อง และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 79 ห้อง ให้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

2. การก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ประเภทต่างๆ ใน (1) ยกเว้น จ และที่มีขนาดเกินกว่าที่กำหนดไว้ใน (1) (หมายถึง โรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมที่จำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) ให้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อ 10 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปีนับแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2540



ภาพที่ 7 แผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2540

4. พระราชบัญญัติโรงแรม

4.1 พระราชบัญญัติโรงแรม ฉบับที่ 1 พ.ศ. 2478, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2484, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2495 และฉบับที่ 4 พ.ศ. 2503

พระราชบัญญัติโรงแรมมีเนื้อหาในเรื่องระเบียบในการเปิดดำเนินการ การดำเนินการ และการรับผู้เข้าพักในโรงแรม โดยพระราชบัญญัติโรงแรมฉบับนี้มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ดังนี้

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

"โรงแรม" หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับสินจ้างสำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่ หรือที่พักชั่วคราว

"นายทะเบียน" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีได้แต่งตั้งขึ้นให้มีหน้าที่รับจดทะเบียน และควบคุมโรงแรม

"ผู้พัก" หมายความว่า คนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดซึ่งเจ้าสำนักจัดให้พักอาศัยในโรงแรม เพื่ออยู่หรือพักชั่วคราว โดยจะเสียสินจ้างหรือไม่ก็ตาม

"เจ้าสำนัก" หมายความว่า บุคคลผู้ควบคุม และจัดการโรงแรม

มาตรา 4 โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนโดยถูกต้อง

มาตรา 5 ถ้าโรงแรมยังไม่ได้จัดสร้าง ให้ผู้ขออนุญาตยื่นแผนผังและรายการของโรงแรมที่ประสงค์จะสร้างต่อนายทะเบียน เมื่อนายทะเบียนเห็นเป็นที่พอใจว่าไม่มีสิ่งใดขัดต่อความประสงค์แห่งมาตรา 6 ก็ให้นายทะเบียนอนุมัติให้จัดสร้างขึ้นได้

มาตรา 6 ให้นายทะเบียนอนุญาตให้เปิดดำเนินการโรงแรม ต่อเมื่อเป็นที่พอใจตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุขว่า ความมั่นคง ความสะอาด ช่องอากาศ และสถานที่ไม่ขัดกับอนามัย

ใบอนุญาตฉบับหนึ่งให้ใช้ได้เฉพาะโรงแรมเดียว และสิ้นอายุในวันที่ 31 ธันวาคม ทุกปี

มาตรา 7 ในการออกใบอนุญาตเปิดโรงแรม ให้เรียกค่าธรรมเนียมตามประเภทของโรงแรมหรือตามลักษณะของห้องพักตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง แต่มิให้เกินห้องละหนึ่งร้อยบาท

มาตรา 19 ผู้ใดเปิดโรงแรมขึ้นโดยมิได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 4 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท

มาตรา 25 เคนะสถานใดใช้เป็นบ้านพัก กล่าวคือ ใช้เฉพาะเป็นที่รับบุคคลที่ประสงค์จะไปพักอาศัยอยู่ชั่วคราว เวลานานอย่างน้อย 1 เดือน โดยผู้มีสิทธิให้ใช้มิได้ขายอาหารหรือเครื่องดื่มใดๆ แก่ผู้พักเป็นปกติธุระหรือแก่ประชาชน ไม่ถือว่าเป็นโรงแรมตามความหมายแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 27 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงวางระเบียบการ และกำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

4.2 กฎกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478

กฎกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้อาศัยความในมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2478 โดยมีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาดังนี้

ข้อ 2 ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตเปิดหรือจดทะเบียนโรงแรม ให้ยื่นคำขอแสดงรายการตามแบบ ร.ร.1 ทำยกภูนี้ต่อนายทะเบียนพร้อมด้วยรูปถ่ายของเจ้าสำนัก ขนาด 6x8 ซม. 2 รูป และต้องยอมและให้ความสะดวกแก่นายทะเบียนเข้าไปตรวจสถานที่และเครื่องใช้ในโรงแรมนั้น แต่ถ้าโรงแรมนั้นยังไม่ได้จัดสร้าง ก็ให้ยื่นแผนผังโรงแรมที่จะสร้างขึ้นพร้อมทั้งรายการด้วย 2 สำรับ แต่ยังไม่ต้องส่งรูปถ่ายเจ้าสำนัก เมื่อได้รับอนุมัติให้จัดสร้างขึ้นเรียบร้อยแล้วจะต้องยื่นคำขอเปิดโรงแรมอีกครั้งหนึ่ง

ข้อ 3 การตรวจสถานที่โรงแรม เพื่อให้ทราบว่าจะขัดกับหลักอนามัยหรือไม่ ตามความในมาตรา 6 และมาตรา 22 อนุมาตรา (1) นั้น ผู้ขออนุญาตจะต้องยอมและให้ความสะดวกแก่นายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานสาธารณสุข ซึ่งนายทะเบียนแสดงความประสงค์เป็นหนังสือขอให้ไปตรวจ เข้าตรวจสถานที่เช่นว่านี้ได้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ

4.3 คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 387/2528 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478

คำสั่งฉบับนี้ประกาศขึ้นเพื่อ ให้สอดคล้องกับนโยบายของทางราชการที่จะไม่อนุญาตให้ตั้งโรงแรมซึ่งมีลักษณะและพฤติการณ์อันส่อให้เป็นถึงวัตถุประสงค์อันขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี เว้นแต่การขออนุญาตตั้งโรงแรมเพื่อ ให้เป็นที่พักสำหรับนักท่องเที่ยว หรือสำหรับผู้เดินทางตามความจำเป็นของแต่ละท้องถิ่น จึงวางหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตตั้งโรงแรมตลอดจนการสั่งปิดโรงแรมทั่วราชอาณาจักร

โดยคำสั่งกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาดังนี้

ข้อ 1 เรื่องเกณฑ์การขออนุญาต

1. อาคารที่ใช้เป็นห้องพัก ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก หรืออาคารอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง ส่วนจำนวนชั้นและห้องพักต้องเหมาะสมกับสภาพแห่งท้องถิ่น ทั้งนี้ ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับเป็นที่พักผู้เดินทางหรือนักท่องเที่ยวโดยแท้ และไม่มีลักษณะหรือพฤติการณ์อันส่อไปในทางเป็นแหล่งมั่วสุมหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

2. สถานที่ที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วย หรือโรงพยาบาล ในรัศมี 100 เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่มีความเหมาะสมสะดวกแก่การตรวจตราควบคุมของทางราชการ

3. เส้นทางเข้า ออก จะต้องไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจราจร

4. สถานที่จอดรถ โรงแรมต้องมีสถานที่จอดรถ กลับรถ เพียงพอสมดุกับจำนวนห้องพัก โดยสถานที่จอดรถต้องอยู่แยกส่วนออกจากบริเวณห้องพัก ไม่ปะปนกัน และไม่มีทางสำหรับให้รถแล่นผ่านบริเวณห้องพักแต่ละชั้น

หลังจากที่ผู้ขออนุญาตตั้งโรงแรมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมแล้ว ต้องมีการตรวจสอบว่าผู้ขออนุญาตได้สร้างอาคารตามแบบแปลนที่ขออนุญาตหรือไม่ และเมื่อทางโรงแรมเปิดดำเนินการแล้ว ต้องมีการตรวจตราควบคุมไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 2 การพิจารณาอนุญาต

การพิจารณาอนุญาตสร้างหรือตั้งโรงแรม การเปิดดำเนินกิจการโรงแรม การเปลี่ยนชื่อหรือยี่ห้อ การย้ายสถานที่ การเพิ่มหรือลดจำนวนห้องสำหรับพักแห่งโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ให้ถือปฏิบัติดังนี้

2. ในจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นนายทะเบียนโรงแรมผู้มีอำนาจอนุญาต โดยมีคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ของจังหวัด ทำหน้าที่พิจารณาตรวจสอบ กลับกรอง และเสนอความเห็นต่อนายทะเบียน

ข้อ 4 การตรวจตราควบคุมโรงแรม

2. ในจังหวัดอื่น ให้นายอำเภอ ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ปลัดอำเภอ และนายตำรวจท้องที่ ตั้งแต่สารวัตรขึ้นไป มีหน้าที่ตรวจตราสอดส่องให้โรงแรมปฏิบัติตามกฎหมาย

5. พระราชบัญญัติอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุด เป็นกฎหมายที่ส่งเสริมให้มีกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดิน ส่งเสริมให้มีความเป็นอยู่หนาแน่น และส่งเสริมให้เกิดการรวมตัวของที่อยู่อาศัยเมือง (Agglomeration of Residential Area) กฎหมายนี้ส่วนใหญ่จะเกิดกับบ้านเมืองที่มีการพัฒนาในระดับสูง รัฐบาลได้เริ่มร่างกฎหมายอาคารชุดนี้มาตั้งแต่ พ.ศ. 2513 แต่ประสบปัญหาเรื่องการเมืองนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่าย และทรัพย์สินของอาคารชุด เป็นต้น ทำให้กฎหมายต้องล่าช้าออกไปถึงปี พ.ศ. 2519 กระทรวงมหาดไทย จึงได้ให้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่องดำเนินการร่างกฎหมายฉบับนี้ออกมาใช้ ซึ่งกฎหมายฉบับนี้เป็นลูกผสมจากกฎหมายอาคารชุดหลายประเทศที่คณะกรรมการได้ไปศึกษามา ดังเช่นกฎหมายอาคารชุดของอเมริกา, ออสเตรเลีย และฟิลิปปินส์ เป็นต้น และนำมาผสมผสานกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ต่อมาพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ฉบับนี้ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534

5.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2534

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ “โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีเนื้อหาแบ่งเป็น 7 หมวด ดังนี้ การจดทะเบียนอาคารชุด, กรรมสิทธิ์ในห้องชุด, หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด, การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, นิติบุคคลอาคารชุด, การเลิกอาคารชุด และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย โดยพระราชบัญญัติโรงแรมฉบับนี้มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ดังนี้

มาตรา 3 บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับบทพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

หมวด 1 การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้น ให้เป็นอาคารตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด
- (3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง
- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารร่วมกับที่ดิน
- (6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า เป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครบถึงที่ดิน ห้ามมิให้จดทะเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางพื้นห้อง ผังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิ์เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ยื่นจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

5.2 กฎกระทรวง (พ.ศ. 2523)

กฎกระทรวงฉบับนี้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 มาตรา 6(6) มาตรา 8 มาตรา 21 มาตรา 31 และ มาตรา 61 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยในท้ายกฎกระทรวงฉบับนี้ กล่าวถึงวัตถุประสงค์ในการออกกฎ กระทรวงฉบับนี้ไว้ดังนี้

"เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติให้ กำหนดรายละเอียดต่างๆ ในการบังคับพระราชบัญญัติดังกล่าวโดยกฎกระทรวง กล่าวคือ

1. มาตรา 6(6) บัญญัติให้ผู้ประสงค์จะจดทะเบียนอาคารชุดยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานอื่นตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง
2. มาตรา 8 บัญญัติให้การจดทะเบียน การประกาศ การแจ้งเจ้าหนี้ และการจดทะเบียนอาคารชุด เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. มาตรา 21 บัญญัติให้กำหนดแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดโดยกฎกระทรวง
4. มาตรา 31 บัญญัติให้การขอ และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการ ที่ กำหนดในกฎกระทรวง

5. มาตรา 61 บัญญัติให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด จดทะเบียนเลิกอาคารชุด เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือทำ ธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้เป็นไปโดยเหมาะสม และได้ผลตรงตาม เจตนารมณ์แห่งบทบัญญัติในมาตราต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวง"

กฎกระทรวงฉบับนี้แบ่งเป็น 4 หมวด คือ การจดทะเบียนอาคารชุด, หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด, การจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย โดยมีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ดังนี้

หมวด 1 การจดทะเบียนอาคารชุด

ส่วนที่ 1 การขอจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ 1 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะขอทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่น คำขอตามแบบ อ.ช. 1 ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่ง ท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

ส่วนที่ 3 การรับ และไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ 6 ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

3. อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สิน ส่วนกลางได้

5.3 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2523

ระเบียบกรมที่ดินฉบับนี้วางระเบียบเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด และการเลิกอาคารชุด โดยระเบียบกรม

ที่ดินฉบับนี้มีเนื้อหาที่กล่าวถึงหลักฐาน และเอกสารในการจดทะเบียนอาคารชุด ในหมวด 1 ข้อ 3 เมื่อมีผู้มาแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดการให้ยื่นคำขอตามแบบ อ.ข. 1 พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังแสดงเขตที่ดิน และที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละหลัง และสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน 1 : 500 หรือ 1 : 1000 ตามความเหมาะสม
- (3) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด
- (4) แผนผังและรายการแสดง รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางในอาคารชุดนั้น
- (5) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับ อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามแบบ อ.ข.5 ทำระเบียบนี้
- (6) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (7) ใบอนุญาต หรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

6. ประกาศกรมเจ้าท่า

6.1 ระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยการระวางซี และรับรองแนวเขตที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2537

ระเบียบกรมเจ้าท่าฉบับนี้ออกมาเพื่อเป็นแนวทางในการระวางซี และรับรองแนวเขตที่ดิน ซึ่งทางกองสิ่งแวดล่อม ชุมชนและพื้นที่เฉพาะ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ได้อ่างอิง "แนวชายฝั่งทะเล" ตามแนวทางของระเบียบกรมเจ้าท่าฉบับนี้ ซึ่งมีเนื้อหาดังต่อไปนี้

ข้อ 3. ในระเบียบนี้ "แนวฝั่งของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หรือทะเล" ให้นิยามถึง

- (1) แนวฝั่งของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ หรือทะเลสาบ ที่น้ำขึ้นสูงสุดในฤดูน้ำปกติ สำหรับกรณีที่มีแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ หรือทะเลสาบ มีแนวฝั่งเดียว หรือ
- (2) แนวฝั่งเดิมของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หรือทะเล สำหรับกรณีที่แม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ หรือทะเลสาบ แห่งลงหรือต้นเขินไม่ว่าจะโดยธรรมชาติหรือไม่ก็ตาม จนมีที่ดินริมน้ำเกิดขึ้น หรือเกิดมีแนวฝั่งหลายแนว หรือกรณีที่แม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ หรือทะเลสาบ แห่งลงทั้งหมดจนไม่เหลือสภาพเดิม หรือ
- (3) แนวชายฝั่งของทะเลที่น้ำขึ้นสูงสุดในฤดูน้ำปกติ สำหรับกรณีที่ทะเลมีแนวฝั่งแนวเดียว และไม่มีชายหาด หรือ
- (4) แนวชายหาดของทะเล ซึ่งน้ำขึ้นสูงสุดในฤดูน้ำปกติท่วมไม่ถึง สำหรับกรณีที่ทะเลมีชายหาด

ข้อ 7. ให้ผู้อำนวยการกองตรวจราชการขนส่งทางน้ำ เจ้าท่าภูมิภาค และเจ้าท่าภูมิภาคสาขา เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

จากการศึกษา เนื้อหาสาระของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม สำหรับอาคารที่พักตากอากาศสาธารณะ ทั้งในส่วนของพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประกาศ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม สำหรับอาคารประเภทโรงแรมและอาคารชุดนั้นมีอยู่หลายฉบับ อีกทั้งเนื้อหาสาระของกฎหมายยังมีความเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ทั้งเจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่น และส่วนกลาง และบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม

ในบทต่อไปจะนำเสนอผลการสัมภาษณ์บุคคลผู้เกี่ยวข้องหลายๆ ฝ่าย ได้แก่ สถาปนิก เจ้าหน้าที่ราชการส่วนท้องถิ่นและส่วนกลาง บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นในบริเวณหาดป่าตองและหาดกะรน และจะได้นำไปเป็นข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ถึงปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้น.