

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 แผนที่ตั้งโครงการ

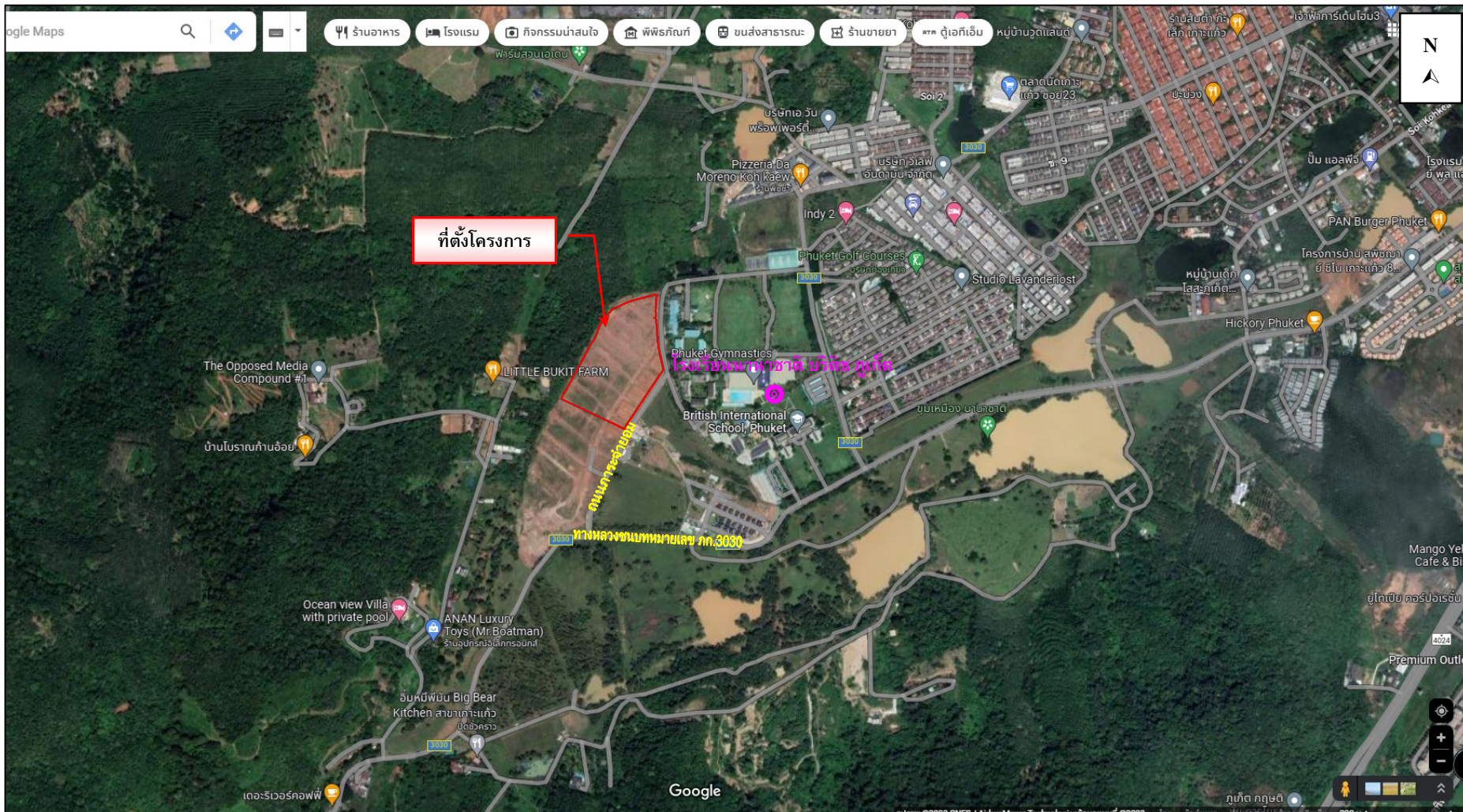
โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 2 ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ แสดงดังรูปที่ 2-1

การเข้าถึงพื้นที่โครงการจากถนนสายหลักสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ ซึ่งเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 3 เส้นทาง (รูปที่ 2-2) ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากแยกบางคู่มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามเส้นทางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเทพกระษัตรี) ประมาณ 350 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโครงการ The Phuket Paradise ประมาณ 1.85 กิโลเมตร ผ่านสามแยกโรงเรียนนานาชาติ บริติช ภูเก็ต ขับตรงไปประมาณ 720 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนการะจำยอมจากนั้นขับตรงไปประมาณ 265 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

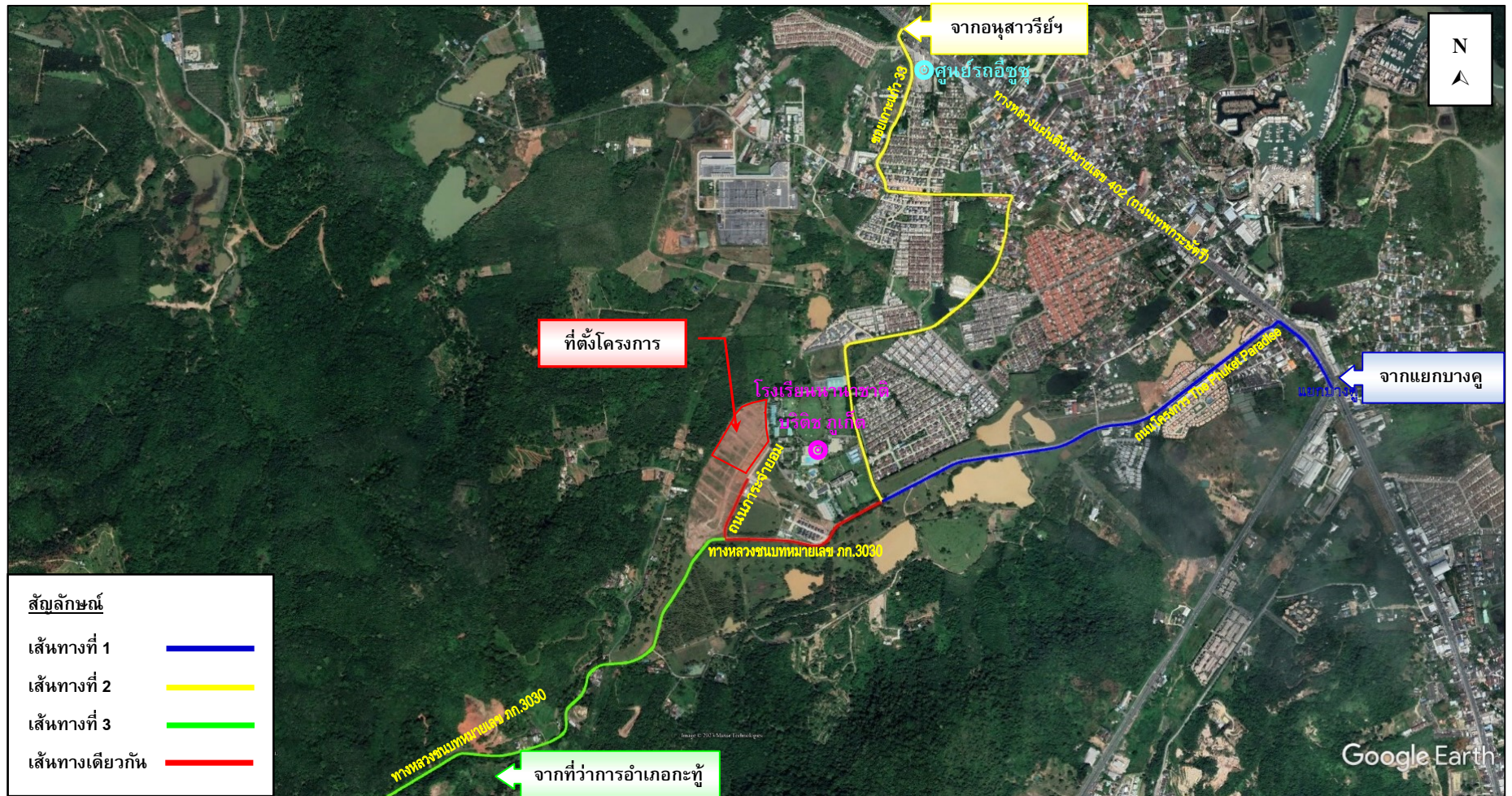
เส้นทางที่ 2 จากอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี – ท้าวศรีสุนทร มุ่งหน้าไปตำบลเกาะแก้ว ตามถนนเทพกระษัตรี ประมาณ 2.2 กิโลเมตร กลับรถบริเวณหน้าศูนย์รถอีซูซุ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเกาะแก้ว 33 ข้างศูนย์รถอีซูซุ ขับตรงไปประมาณ 700 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน - บ้านบางคู) ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3013 ขับตรงไปประมาณ 1.50 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวขวาบริเวณสามแยกโรงเรียนนานาชาติ บริติช ภูเก็ต ขับตรงไปประมาณ 720 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนการะจำยอมจากนั้นขับตรงไปประมาณ 265 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 จากที่ว่าการอำเภอกะทู้ ผ่านแยกสี่กั๊ก มุ่งหน้าสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3013 ตรงไป ประมาณ 1.50 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางหลวงชนบทหมายเลข รก.3030 ตรงไป ประมาณ 4.0 กิโลเมตร จะผ่านพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ และตรงไป ประมาณ 2.20 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมจากนั้นขับตรงไปประมาณ 265 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ



รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ

ที่มา : ปรับปรุงจาก <https://maps.google.com/maps>, เมษายน 2566



รูปที่ 2-2 เส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ที่มา : ปรับปรุงจาก www.googleearth.co.th, และการสำรวจภาคสนาม, เมษายน 2566

2.1.2 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 ตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 119388 เลขที่ดิน 3069 ขนาดเนื้อที่ดิน 45-3-74.30 ไร่ (ตาม ร.ว.9) หรือคิดเป็น 73,497.20 ตารางเมตร

ปัจจุบันได้ดำเนินการขอแบ่งแยกที่ดินไปแล้วจำนวน 2 แปลง (ภาคผนวก ก-1) ได้แก่

- แปลงที่ 1 เนื้อที่ 30-0-75.4 ไร่ (แปลงที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการ)
- แปลงที่ 2 เนื้อที่ 15-2-98.9 ไร่

สำหรับ ร.ว.9 ของพื้นที่โครงการ มีเนื้อที่ 30-0-75.4 ไร่ หรือคิดเป็น 48,301.60 ตารางเมตร แต่เนื่องจากมีพื้นที่บางส่วนที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรร โดยแบ่งเป็น พื้นที่นำมาพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรร และพื้นที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรร ผังต่อโฉนดที่ดิน แสดงดังรูปที่ 2-3 มีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่นำมาพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรรโครงการ 30 ไร่ 67.56 ตารางวา หรือคิดเป็น 48,270.24 ตารางเมตร
- พื้นที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นพื้นที่จัดสรร 7.84 ตารางวา หรือคิดเป็น 31.36 ตารางเมตร

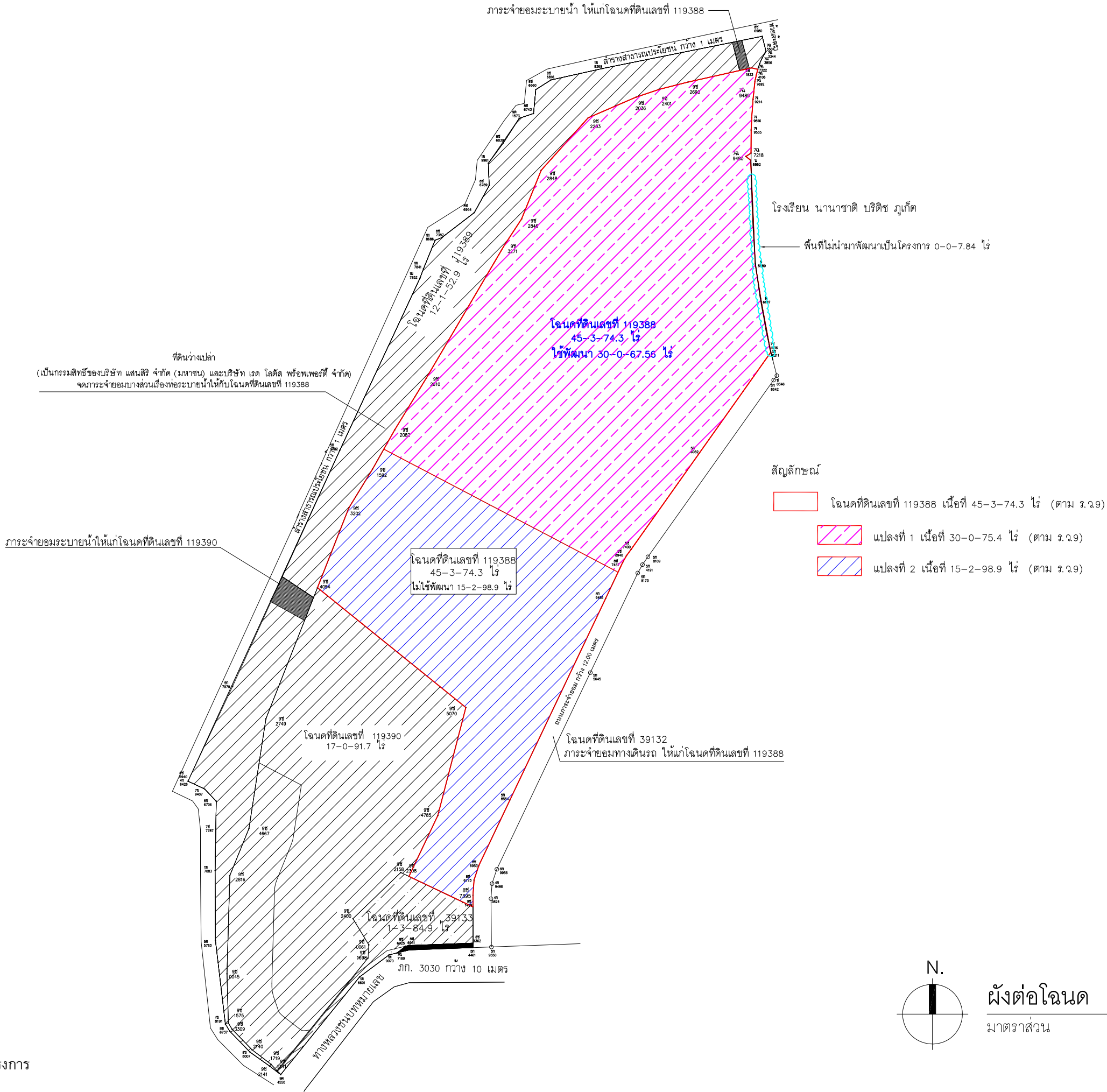
ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการแสดงดังรูปที่ 2-3 เอกสารสิทธิที่ดินของโครงการ แสดงในภาคผนวก ก-1

สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นภาระจำยอมให้กับโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

1. ถนนภาระจำยอมเข้า-ออก ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 39132 เลขที่ดิน 105 ขนาดเนื้อที่ดิน 3-0-73.8 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ [REDACTED] และจัดเป็นภาระจำยอมโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว เรื่องทางเข้าออก, ทางเดินเท้า, ทางรถยนต์, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับ โฉนดที่ดินเลขที่ 39133, 39134 และ 39135 (ปัจจุบันรวมโฉนดที่ดินเป็น โฉนดที่ดินเลขที่ 119388)
2. ท่อระบายน้ำ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 119389 เลขที่ดิน 3070 ขนาดเนื้อที่ดิน 12-1-52.90 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ [REDACTED] จัดเป็นภาระจำยอมบางส่วนของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่องท่อระบายน้ำ ให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 119388

เอกสารสิทธิที่ดินภาระจำยอมและบันทึกการจดทะเบียนภาระจำยอม แสดงในภาคผนวก ก-2

ภาระจ่ายอมระบายน้ำ ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 119388



รูปที่ 2-3 ผังต่อโฉนดโครงการ

OWNER /DESIGNER : SANSIRI SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED 59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG, PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, YADHANA, BANGKOK 10110 TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479 ห้ามนำแบบไปใช้งานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด	
PROJECT : บ้านพักอาศัย 2 ชั้น	
PROJECT NAME : สรายุสิริ เกาะแก้ว 2	
LOCATION : ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต	
ARCHITECTS : ดิษย์ แสงทองสุข ภส.18682 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสนิทวงศ์ 45 แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700	
STRUCTURAL ENGINEERS : ชราวุฒิ ครอบเมือง สย.9865 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
SANITARY ENGINEERS : คумаพร แยมศรวล ภส.3184 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130	
INTERIOR DESIGNERS :	
URBAN DESIGNERS : ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภ- สผ.49 <i>Sanas Khoms</i>	
DRAWING PACKAGE :	
FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	
DRAWING TITLE : ผังต่อโฉนด	
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน ขนาดกลาง¹ เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยวสูง 2 ชั้น จำนวน 115 แปลง คิดเป็นเนื้อ ที่เพื่อการจำหน่าย 18-1-70.80 ไร่ หรือ 29,483.20 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- 1) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ S152 จำนวน 36 แปลง
- 2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ S163 จำนวน 79 แปลง

พื้นที่ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค คิดเป็นเนื้อที่ 11-2-96.76 ไร่ หรือ 18,787.04 ตาราง เมตร ประกอบด้วย สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-20 ไร่ หรือ 80 ตารางเมตร, พื้นที่พักขยะ คิด เป็นเนื้อที่ 0-0-7.15 ไร่ หรือ 28.60 ตารางเมตร, อาคารบ่มขยะและหม้อแปลงไฟฟ้า คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-7 ไร่ หรือ 28.00 ตารางเมตร, พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 1-0-4.44 ไร่ หรือ 1,617.76 ตารางเมตร, พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นเนื้อที่ 1-1-24.37 ไร่ หรือ 2,097.48 ตารางเมตร, พื้นที่สโมสรและสระว่ายน้ำ คิด เป็นเนื้อที่ 0-3-55.76 ไร่ หรือ 1,423.04 ตารางเมตร, พื้นที่วางระบบบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นเนื้อที่ 0-1-54.34 ไร่ หรือ 617.36 ตารางเมตร และพื้นที่ถนน และทางเท้า คิดเป็นเนื้อที่ 8-0-23.70 ไร่ หรือ 12,894.80 ตารางเมตร

ผังบริเวณแบ่งแปลงที่ดินของโครงการแสดงดังรูปที่ 2-4 ผังตำแหน่งอาคาร และแนวระยะรั้ว อาคาร แสดงดังรูปที่ 2-5 แบบแปลนบ้าน แสดงในภาคผนวก ข-1

2.3 ผังบริเวณ (Lay out)

โครงการได้แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารและกิจกรรม ทั้งหมด ในผังบริเวณแสดงดังรูปที่ 2-4 ถึงรูปที่ 2-5

¹ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546)

รายละเอียดโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการ	พื้นที่	เปอร์เซ็นต์ (เทียบกับพื้นที่ขาย)	จำนวนแปลง
	ใช้-งาน-ขอ-ว		
พื้นที่รวมโครงการ	30-0-75.4		
พื้นที่ขาย (แปลงหมายเลข 1-115)	18-1-70.8		115
- แปลงที่มีขนาดใหญ่ที่สุด	1-0-0.9		
- แปลงที่มีขนาดเล็กที่สุด	0-0-54.4		
พื้นที่สโมสร และสระว่ายน้ำ	0-3-55.76		
พื้นที่สาธารณูปโภค	11-3-34.65		
- พื้นที่ถนน และทางเท้า	1-0-4.44	5.49 %	1
- พื้นที่สวนหย่อม (ออกโฉนดร่วมกับถนน)	1-1-24.37		7
- พื้นที่ตั้งบิโอมยาม (ออกโฉนดร่วมกับถนน)	0-0-7.0		1
- พื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน	0-0-20.0		1
- พื้นที่วางระบบบำบัดน้ำเสีย (ออกโฉนดร่วมกับถนน)	0-1-54.34		1
- พื้นที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นโครงการ	0-0-7.84		
- พื้นที่พักขยะ	0-0-7.15		

สัญลักษณ์	ความหมาย	จำนวนแปลง
⬢	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (S152)	36
⬢	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (S163)	79
รวม		115

สัญลักษณ์	ความหมาย
□	ที่จอดรถ
หมายเหตุ : ที่จอดรถใต้ดินทุกจุดเป็นของ ค.ส.ล.	

โครงการเป็นจัดสรรที่ดินขนาดกลาง



การจ่ายอมระบายน้ำ
ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 119388

พื้นที่วางระบบบำบัดน้ำเสีย
0-1-54.34
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

สวนหย่อม 6
0-0-12.0
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

สวนหย่อม 5
0-0-6.6
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

โรงเรียน นานาชาติ บริติช ภูเก็ต

พื้นที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นโครงการ
0-0-7.84

สวนหย่อม 7
0-0-38.27
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

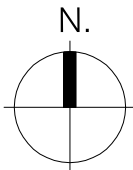
สวนหย่อม 4
0-0-12.8
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

สวนหย่อม 2
0-1-63.0
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

สวนหย่อม 3
0-0-7.5
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

พื้นที่ตั้งบิโอมยาม
0-0-7.0
(ออกโฉนดร่วมกับถนน)

พื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน
0-0-20.0



ผังบริเวณโครงการ

มาตราส่วน 1:1250

รูปที่ 2-4 ผังบริเวณแบ่งแปลงที่ดินของโครงการ

OWNER /DESIGNER : SANSIRI SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED 59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG, PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, YADHANA, BANGKOK 10110 TEL +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479 ท่านมอบใบโครงการนี้ได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยสัตยาต	
PROJECT : บ้านพักอาศัย 2 ชั้น	
PROJECT NAME : สราญสิริ เกาะแก้ว 2	
LOCATION : ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต	
ARCHITECTS : ดิษย์ แสงทองสุข ภสธ.18682 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45 แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700	
STRUCTURAL ENGINEERS : ชราวุฒิ ครอบเมือง สย.9865 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
SANITARY ENGINEERS : คณาพร แยมศรวล ภส.3184 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130	
INTERIOR DESIGNERS :	
URBAN DESIGNERS : ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภ-สผ.49	
DRAWING PACKAGE : FOR INFORMATION FOR CONSTRUCTION FOR SUBMISSION FOR ASBUILT REVISION.....	
DRAWING TITLE : ผังบริเวณโครงการ	
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

สัญลักษณ์การแบ่งแปลง

รายการ	จำนวน (แปลง)
 บ้านเดี่ยวสองชั้น S152	36
 บ้านเดี่ยวสองชั้น S163	79
รวม	115



ภาระจ่ายอมระบายน้ำ
ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 119388

โรงเรียน นานาชาติ บริติช ภูเก็ต

พื้นที่ไม่นำมาพัฒนาเป็นโครงการ
0-0-7.84

ที่ดินเจ้าของเดียวกัน
(กำลังจะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน
ศรีษะสุสิริ เกาะแก้ว)

ผังบริเวณแบ่งแปลงบ้าน

มาตราส่วน 1:1250

OWNER /DESIGNER :
SANSIRI
SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED
59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG,
PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, YADHANA, BANGKOK 10110
TEL. +66 2027 7888 FAX. +66 2109 5479
ห้ามนำแบบไปใช้งานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด

PROJECT :
บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

PROJECT NAME :
สราญสิริ เกาะแก้ว 2

LOCATION :
ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ARCHITECTS :
ดิษย์ แสงทองสุข ภาสณ.18682
บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45
แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

STRUCTURAL ENGINEERS :
ชราวุฒิ ครอบเมือง สย.9865
89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย
อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210

ELECTRICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :
คумаพร แยมศรवल ภาส.3184
86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง
อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

INTERIOR DESIGNERS :

URBAN DESIGNERS :
ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภา-สผ.49
Sank Home

DRAWING PACKAGE :

FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	

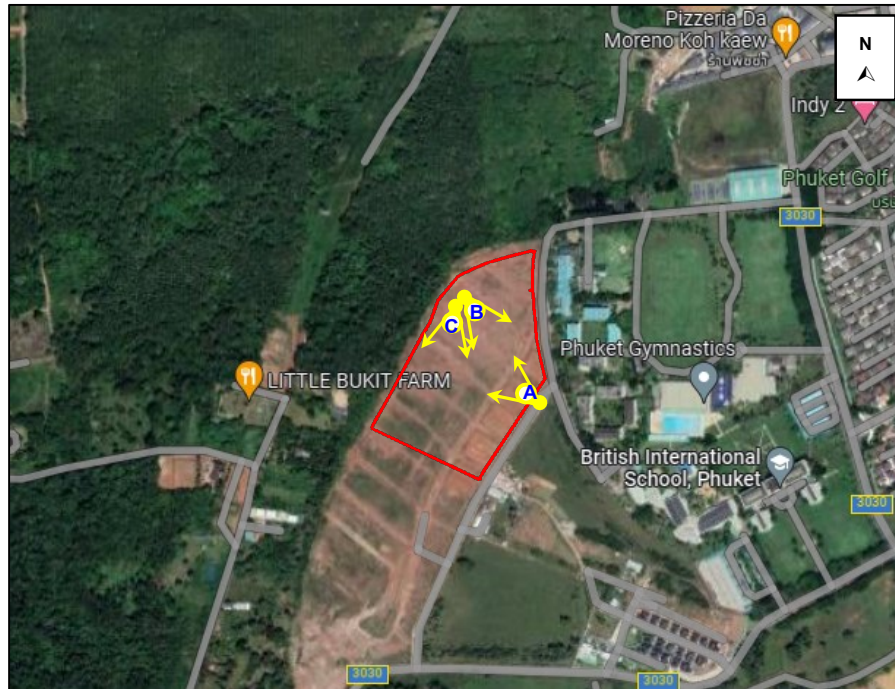
DRAWING TITLE :
ผังบริเวณแบ่งแปลงบ้าน

HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

2.4 สถานภาพโครงการ

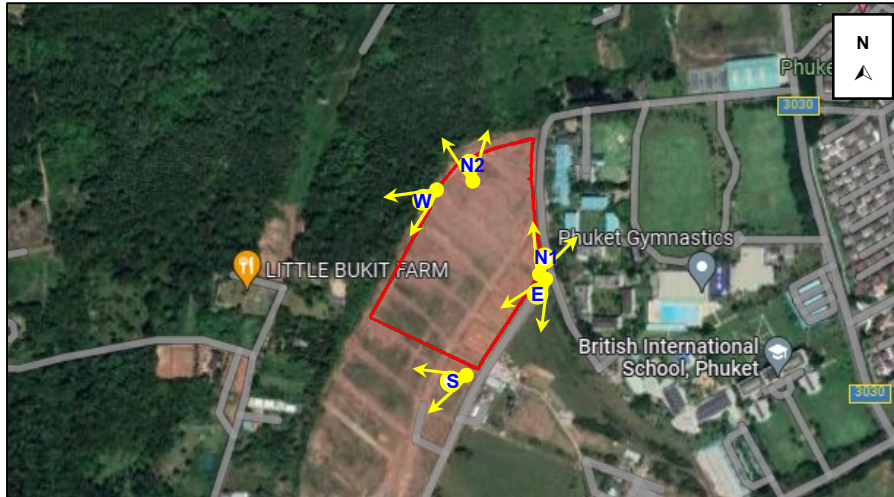
สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ราบที่ผ่านการปรับพื้นที่แล้วบางส่วน จึงไม่มีความลาดชัน ภายในพื้นที่โครงการ สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันและบริเวณข้างเคียงโดยรอบ แสดงดังรูปที่ 2-6 ถึงรูปที่ 2-7 อาณาเขตติดต่อใกล้เคียงโดยรอบโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินว่างเปล่า (โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจัดเป็นภาระจำยอมบางส่วนของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่องท่อระบายน้ำ) และโรงเรียนนานาชาติ บริติช ภูเก็ต
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินเจ้าของเดียวกัน (กำลังจะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน เศรษฐสิริ เกาะแก้ว)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนภาระจำยอม กว้าง 12 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินว่างเปล่า (โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจัดเป็นภาระจำยอมบางส่วนของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่องท่อระบายน้ำ)



รูปที่ 2-6 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม, เมษายน 2566



รูปที่ 2-7 สภาพบริเวณโดยรอบโครงการ

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม, เมษายน 2566

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.5.1 รูปแบบอาคาร

รูปแบบของอาคารโครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกะแก้ว 2 เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สำหรับผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังปูน ทาสีขาว สีฟ้า และสีน้ำตาล เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสสภาพแวดล้อมนอกอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง ภาพจำลองของโครงการแสดงดังรูปที่ 2-8



บ้านแบบ S152



บ้านแบบ S163

รูปที่ 2-8 ภาพจำลองของโครงการ

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2.5.2 ความสูงของอาคาร

การวัดความสูงของอาคารภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) การวัดความสูงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2560 กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง

(2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ

(3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี

(4) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำสุดของอาคารหลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) กล่าวคือ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

2) การวัดความสูงตามกฎหมาย ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ดังนั้น ระดับความสูงของอาคารวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

รายละเอียดระดับความสูงของแต่ละอาคาร แสดงดังตารางที่ 2-1 สำหรับรูปด้านและรูปตัดแสดงความสูงของบ้าน แสดงในภาคผนวก ข-1

ตารางที่ 2-1 ความสูงของอาคารโครงการ

ลำดับ	แบบบ้าน/อาคาร	รูปทรงหลังคา	ระดับความสูง (เมตร)	
			ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ	ตามกฎหมาย ฉบับที่ 55
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ S152	ทรงปั้นหยา	6.40	6.40
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ S163	ทรงปั้นหยา	6.85	6.85
3	อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ	ทรงโมเดิร์น	11.30	11.30
4	อาคารป้อมยาม	ทรงแบน	6.25	6.25

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2.5.3 รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 เป็นโครงการจัดสรรบนพื้นที่ขนาด 30 ไร่ 67.56 ตารางวา หรือคิดเป็น 48,270.24 ตารางเมตร ประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

- แปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 115 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 18-1-70.80 ไร่ หรือ 7,370.80 ตารางวา หรือ 29,483.20 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-20 ไร่ หรือ 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร
- พื้นที่พักขยะ คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-7.15 ไร่ หรือ 7.15 ตารางวา หรือ 28.60 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารบิโอมยวมและหม้อแปลงไฟฟ้า คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-7 ไร่ หรือ 7 ตารางวา หรือ 28.00 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 1-0-4.44 ไร่ หรือ 404.44 ตารางวา หรือ 1,617.76 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นเนื้อที่ 1-1-24.37 ไร่ หรือ 524.37 ตารางวา หรือ 2,097.48 ตารางเมตร
- พื้นที่สโมสรและสระว่ายน้ำ คิดเป็นเนื้อที่ 0-3-55.76 ไร่ หรือ 355.76 ตารางวา หรือ 1,423.04 ตารางเมตร
- พื้นที่วางระบบบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นเนื้อที่ 0-1-54.34 ไร่ หรือ 154.34 ตารางวา หรือ 617.36 ตารางเมตร
- พื้นที่ถนน และทางเท้า คิดเป็นเนื้อที่ 8-0-23.70 ไร่ หรือ 3,223.70 ตารางวา หรือ 12,894.80 ตารางเมตร

2.5.4 ขนาดพื้นที่ของอาคาร

การใช้พื้นที่ของโครงการ แยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 18,907 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารเป็นพื้นที่สำนักงานนิติบุคคล พื้นที่พักขยะ สวนสาธารณะ สวนหย่อม พื้นที่บ่อน้ำและบ่อสูบน้ำเสีย พื้นที่ถนน และทางเท้า ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 35,704.90 ตารางเมตร การใช้พื้นที่ภายในอาคาร แสดงรายละเอียดดัง ตารางที่ 2-2

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
ทรัพย์สินส่วนบุคคล							
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	72.70	290.80	152	110.00	180.80	62.17
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	69.90	279.60	163	106.00	173.60	62.09
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	78.50	314.00	163	106.00	208.00	66.24
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	85.60	342.40	163	106.00	236.40	69.04
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	65.60	262.40	163	106.00	156.40	59.60
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	75.00	300.00	163	106.00	194.00	64.67
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	70.00	280.00	163	106.00	174.00	62.14
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	61.90	247.60	152	110.00	137.60	55.57
9	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	65.60	262.40	163	106.00	156.40	59.60
10	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	64.20	256.80	163	106.00	150.80	58.72
11	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	76.80	307.20	163	106.00	201.20	65.49
12	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	65.60	262.40	163	106.00	156.40	59.60
13	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	61.90	247.60	152	110.00	137.60	55.57
14	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	83.20	332.80	163	106.00	226.80	68.15
15	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	69.10	276.40	163	106.00	170.40	61.65
16	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
17	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
18	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	62.80	251.20	163	106.00	145.20	57.80
19	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	69.90	279.60	163	106.00	173.60	62.09
20	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.90	219.60	152	110.00	109.60	49.91
21	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	98.30	393.20	163	106.00	287.20	73.04
22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	75.70	302.80	163	106.00	196.80	64.99
23	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	87.90	351.60	163	106.00	245.60	69.85
24	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	78.20	312.80	163	106.00	206.80	66.11
25	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	93.20	372.80	163	106.00	266.80	71.57
26	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	66.20	264.80	152	110.00	154.80	58.46
27	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	59.30	237.20	152	110.00	127.20	53.63
28	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	92.60	370.40	163	106.00	264.40	71.38
29	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	65.60	262.40	152	110.00	152.40	58.08
30	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ (ต่อ)

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
31	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	79.10	316.40	152	110.00	206.40	65.23
32	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	100.90	403.60	163	106.00	297.60	73.74
33	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.90	219.60	152	110.00	109.60	49.91
34	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	70.50	282.00	163	106.00	176.00	62.41
35	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	66.10	264.40	163	106.00	158.40	59.91
36	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
37	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
38	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	83.70	334.80	163	106.00	228.80	68.34
39	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	76.00	304.00	163	106.00	198.00	65.13
40	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
41	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
42	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	56.20	224.80	163	106.00	118.80	52.85
43	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	79.20	316.80	163	106.00	210.80	66.54
44	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	61.50	246.00	163	106.00	140.00	56.91
45	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	58.10	232.40	163	106.00	126.40	54.39
46	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	58.10	232.40	163	106.00	126.40	54.39
47	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
48	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
49	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	68.10	272.40	163	106.00	166.40	61.09
50	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	64.50	258.00	163	106.00	152.00	58.91
51	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
52	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
53	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
54	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	62.50	250.00	163	106.00	144.00	57.60
55	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	61.50	246.00	163	106.00	140.00	56.91
56	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
57	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
58	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
59	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	63.50	254.00	163	106.00	148.00	58.27
60	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	63.80	255.20	163	106.00	149.20	58.46
61	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
62	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ (ต่อ)

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
63	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
64	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	69.30	277.20	163	106.00	171.20	61.76
65	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	67.90	271.60	163	106.00	165.60	60.97
66	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
67	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
68	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
69	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	67.60	270.40	163	106.00	164.40	60.80
70	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	61.80	247.20	163	106.00	141.20	57.12
71	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
72	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
73	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
74	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	73.10	292.40	163	106.00	186.40	63.75
75	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	69.90	279.60	163	106.00	173.60	62.09
76	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
77	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
78	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
79	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	65.60	262.40	163	106.00	156.40	59.60
80	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	66.20	264.80	163	106.00	158.80	59.97
81	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
82	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
83	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
84	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	73.20	292.80	163	106.00	186.80	63.80
85	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	73.20	292.80	163	106.00	186.80	63.80
86	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
87	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	54.40	217.60	152	110.00	107.60	49.45
88	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
89	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	67.70	270.80	163	106.00	164.80	60.86
90	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	62.90	251.60	152	110.00	141.60	56.28
91	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.40	217.60	163	106.00	111.60	51.29
92	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
93	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	54.90	219.60	163	106.00	113.60	51.73
94	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	67.10	268.40	163	106.00	162.40	60.51

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ (ต่อ)

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
95	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	66.40	265.60	163	106.00	159.60	60.09
96	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	82.10	328.40	163	106.00	222.40	67.72
97	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	81.70	326.80	163	106.00	220.80	67.56
98	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	58.60	234.40	163	106.00	128.40	54.78
99	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	58.60	234.40	163	106.00	128.40	54.78
100	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.00	232.00	152	110.00	122.00	52.59
101	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.00	232.00	152	110.00	122.00	52.59
102	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.00	232.00	152	110.00	122.00	52.59
103	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.00	232.00	152	110.00	122.00	52.59
104	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	66.00	264.00	163	106.00	158.00	59.85
105	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	66.10	264.40	163	106.00	158.40	59.91
106	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	64.20	256.80	152	110.00	146.80	57.17
107	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	64.20	256.80	152	110.00	146.80	57.17
108	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	59.20	236.80	163	106.00	130.80	55.24
109	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	59.20	236.80	163	106.00	130.80	55.24
110	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.60	234.40	152	110.00	124.40	53.07
111	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.60	234.40	152	110.00	124.40	53.07
112	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.60	234.40	152	110.00	124.40	53.07
113	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152	58.60	234.40	152	110.00	124.40	53.07
114	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	63.20	252.80	163	106.00	146.80	58.07
115	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163	63.10	252.40	163	106.00	146.40	58.00
รวมแปลงจัดจำหน่าย		7,370.80	29,483.20	18,349.00	12,334.00	17,149.20	58.17
ทรัพย์สินส่วนกลาง							
สำนักงานนิติบุคคล		20.00	80.00	0	0	80.00	100
พื้นที่พักผ่อน		7.15	28.60	0	0	28.60	100
อาคารป้อมยามและหม้อแปลงไฟฟ้า		7.00	28.00	19	19	9.00	32.14
สวนสาธารณะ		404.44	1,617.76	0	0	1617.76	100
สวนหย่อม		524.37	2,097.48	0	0	2097.48	100
พื้นที่สโมสรและสระว่ายน้ำ		355.76	1,423.04	539	212.34	1210.70	85.08
พื้นที่วางระบบบำบัดน้ำเสีย		154.34	617.36	0	0	617.36	100
พื้นที่ถนน และทางเท้า		3,223.70	12,894.80	0	0	12894.80	100
รวมแปลงส่วนกลาง		4,696.76	18,787.04	558	231.34	18,555.70	98.77

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ (ต่อ)

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
รวมทั้งหมด		12,067.56	48,270.24	18,907.00	12,565.34	35,704.90	73.97

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สรุปการใช้พื้นที่โครงการ

ขนาดพื้นที่ดินโครงการทั้งหมด	48,270.24	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ดินแปลงจัดจำหน่ายทั้งหมด	29,483.20	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด	12,565.34	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	18,907.00	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ว่างทั้งหมด	35,704.90	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่สวนสาธารณะ	1,617.76	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด (สวนสาธารณะ+สวนหย่อม)	3,715.24	ตารางเมตร

อัตราส่วนพื้นที่ของอาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio, FAR)

$$FAR = 18,907.00 : 48,270.24 = 0.39 : 1$$

ร้อยละของพื้นที่ที่มีอาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Ratio, BCR)

$$BCR = (12,565.34 / 48,270.24) \times 100 = 26.03$$

ร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (Open Space Ratio, OSR)

$$OSR = (35,704.90 / 48,270.24) \times 100 = 73.97$$

$$\begin{aligned} \text{ร้อยละของพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ} &= (3,715.24 / 48,270.24) \times 100 \\ &= 7.70 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ร้อยละของพื้นที่สวนสาธารณะต่อพื้นที่จัดจำหน่าย} &= (1,617.76 / 29,483.20) \times 100 \\ &= 5.49 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ} &= 3,715.24 : 585 \\ &= 6.35 \text{ ตารางเมตร : 1 คน} \end{aligned}$$

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกะแก้ว 2 มีแปลงที่ดินจัดจำหน่ายทั้งสิ้น 115 แปลง (แปลงที่ดินหมายเลข 1-115) รูปแบบบ้านแบ่งเป็น 2 แบบ มีรายละเอียดดังนี้

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S152 จำนวน 36 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลข 1, 8, 13, 16-17, 20, 26-27, 29-31, 33, 36-37, 41, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82, 87, 90, 100-103, 106-107 และ 110-113 แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ 31 โดยมีเนื้อที่ 79.10 ตารางวา หรือ 316.40 ตารางเมตร และแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ 16-17, 30, 36-37, 41, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82 และ 87 โดยมีเนื้อที่ 54.40 ตารางวา หรือ 217.60 ตารางเมตร
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น S163 จำนวน 79 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลข 2-7, 9-12, 14-15, 18-19, 21-25, 28, 32, 34-35, 38-40, 42-46, 49-51, 53-56, 58-61, 63-66, 68-71, 73-76, 78-81, 83-86, 88-89, 91-99, 104-105, 108-109 และ 114-115 แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ 32 โดยมีเนื้อที่ 100.90 ตารางวา หรือ 403.60 ตารางเมตร และแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ 91 โดยมีเนื้อที่ 54.40 ตารางวา หรือ 217.60 ตารางเมตร

สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรรของโครงการเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ที่กำหนดไว้ใน

หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 7 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

7.1 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่

ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกประเภท ดังนี้

8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือ ความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

36.1 ที่ดินเปล่าต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นๆที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

ดังนั้น แปลงที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 115 แปลง แปลงที่มีความกว้างน้อยที่สุด คือ แปลงที่ 3 มีความกว้าง 13.74 เมตร ที่ดินแปลงย่อยที่เล็กที่สุด คือ แปลงที่ 16-17, 30, 36-37, 41-42, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82 และ 87 มีเนื้อที่ 54.40 ตารางวา หรือ 217.60 ตารางเมตร มีความกว้าง 14.50 เมตร และที่ดินแปลงย่อยที่ใหญ่ที่สุด คือ แปลงที่ 32 มีเนื้อที่ 100.90 ตารางวา หรือ 403.60 ตารางเมตร มีความกว้าง 23 เมตร และสำนักงานนิติบุคคล มีเนื้อที่ 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร มีความกว้าง 8.00 เมตร ความยาว 10.00 เมตร

2.5.5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดิน

โครงการมีระยะร่นของแนวอาคารทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 29 ถึง แปลงที่ 31 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 1.50 เมตร

ทิศใต้ : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 106 ถึง แปลงที่ 107 (ผนังทึบ) และแปลงที่ 110 ถึง แปลงที่ 113 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 1.70 เมตร

ทิศตะวันออก : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 1 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.86 เมตร

ทิศตะวันตก : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 50 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.00 เมตร

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แปลงที่ 16-17, 30, 36-37, 41, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82 และ 87 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร (ผนังเปิด) กว้าง 4.30 เมตร และแนวผนังอาคาร (ผนังทึบ) 1.50 เมตร สำหรับที่ว่างด้านข้างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร (ผนังทึบ) กว้าง 0.80 เมตร และ 1.25 เมตร

สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระยะห่างของแนวอาคารแต่ละด้านกับแนวเขตที่ดินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูง จากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ผังแสดงแนวระยะร่นอาคาร แสดงดังรูปที่ 2-5

2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

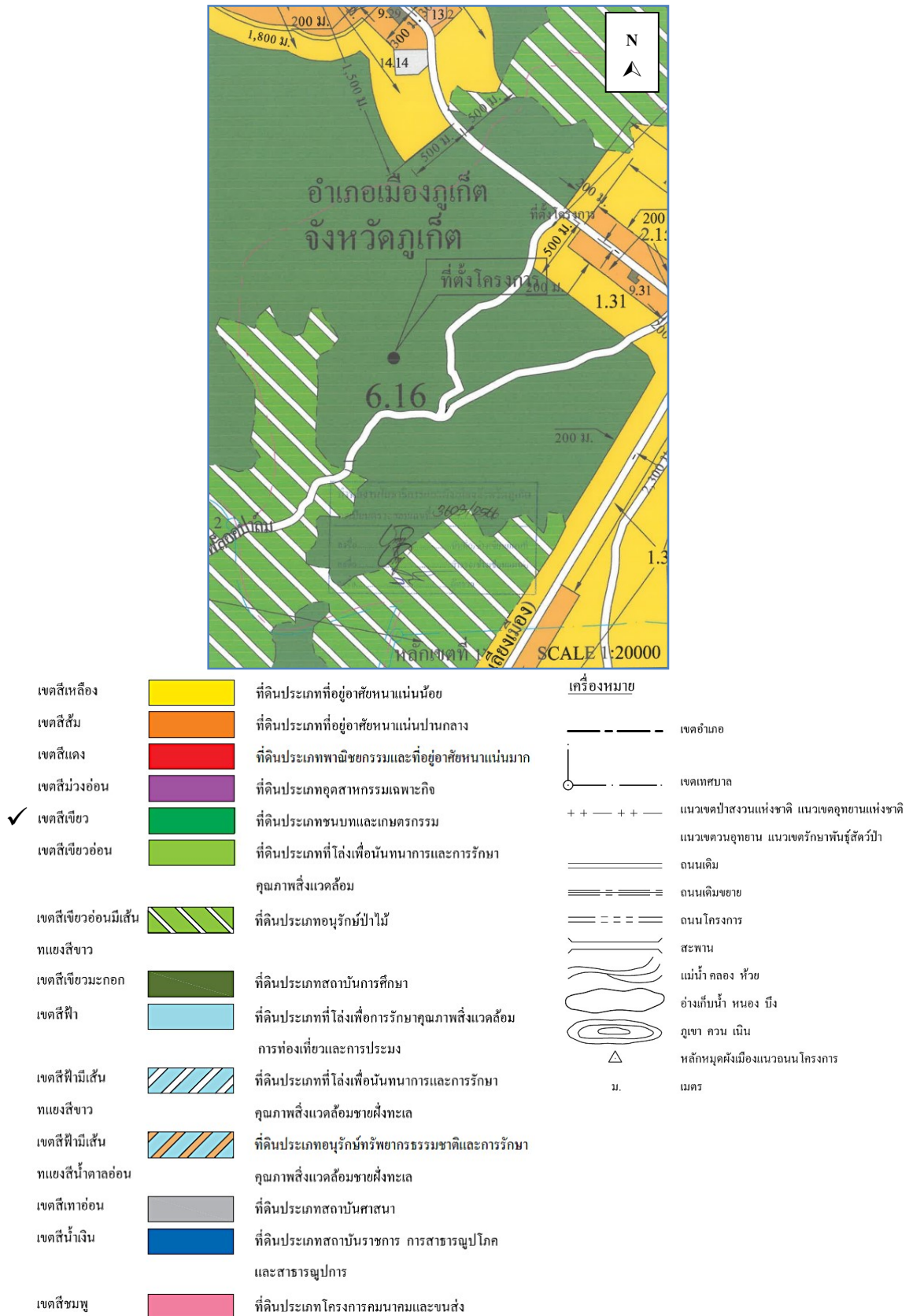
2.6.1 ที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ พบว่า โครงการตั้งอยู่ตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งได้กำหนดที่ดินบริเวณโครงการเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข 6.16 (รูปที่ 2-9 และภาคผนวก ค) มีข้อกำหนดและความสอดคล้อง แสดงดังตารางที่ 2-3

โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน จำนวน 115 แปลง มีที่ว่างร้อยละ 73.97 ของพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการไม่ได้อยู่ในข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงกำหนด นอกจากนี้ พื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน และไม่ได้อยู่ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้

ตารางที่ 2-3 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข 6.16 มีข้อกำหนดในสาระสำคัญ คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต - ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>(2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย</p> <p>(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(4) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม</p> <p>(5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>(6) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เว้นแต่อยู่ในระยะ 1,000 เมตร จากชายฝั่งทะเล</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจัดเป็นกิจการหลัก โดยมีที่ว่างร้อยละ 73.97 ของพื้นที่โครงการ - โครงการไม่ได้ประกอบกิจการเป็นโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภท หรือทุกชนิด - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง - โครงการไม่ได้ประกอบอุตสาหกรรม - โครงการเป็นจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น - โครงการเป็นจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น - โครงการเป็นจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ไม่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ - โครงการเป็นจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ไม่เข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยรวม

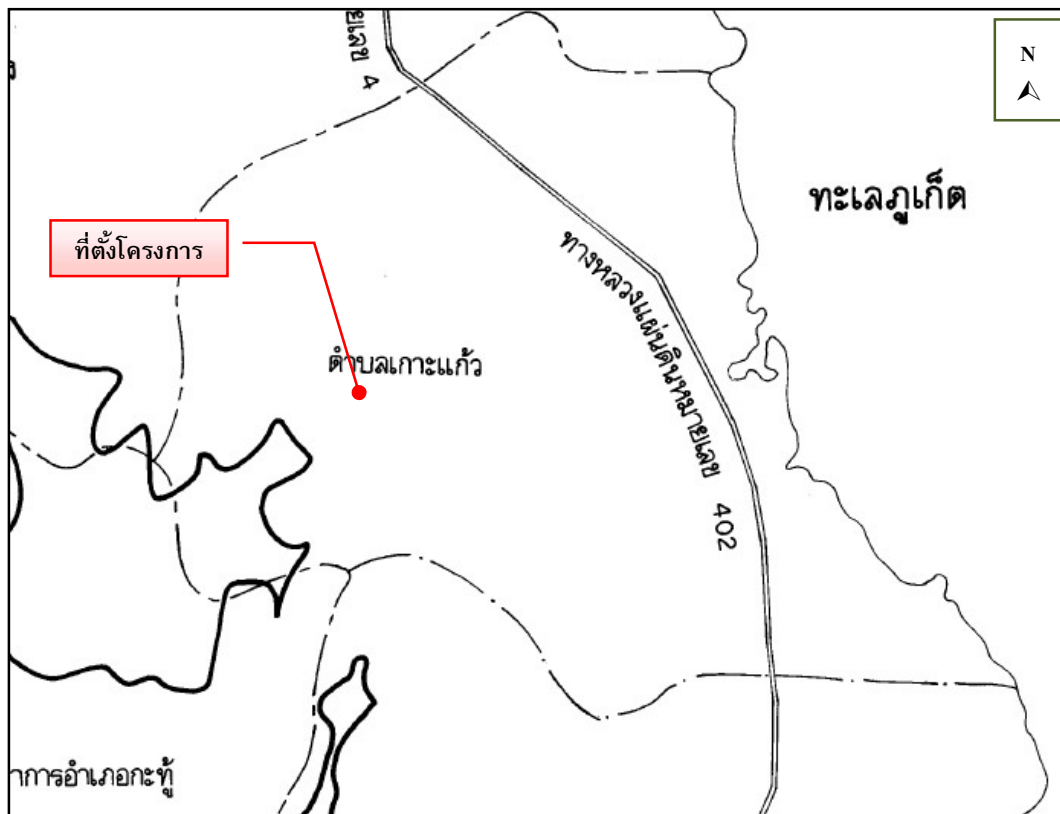


รูปที่ 2-9 ที่ตั้งโครงการตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดอุบลราชธานี พ.ศ.2554 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

ที่มา : หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดอุบลราชธานี สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานี, 2566

ตารางที่ 2-3 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 (ต่อ)

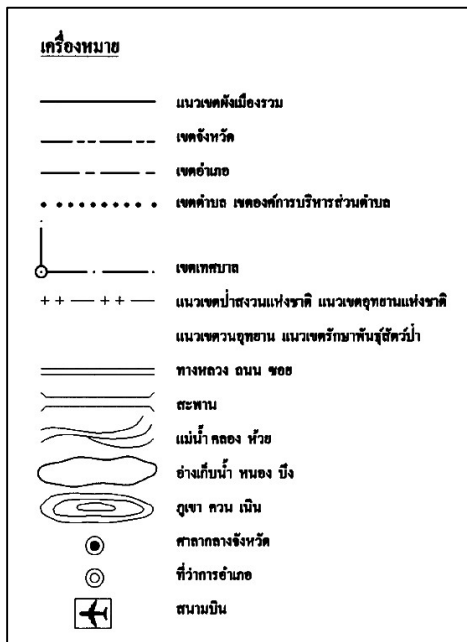
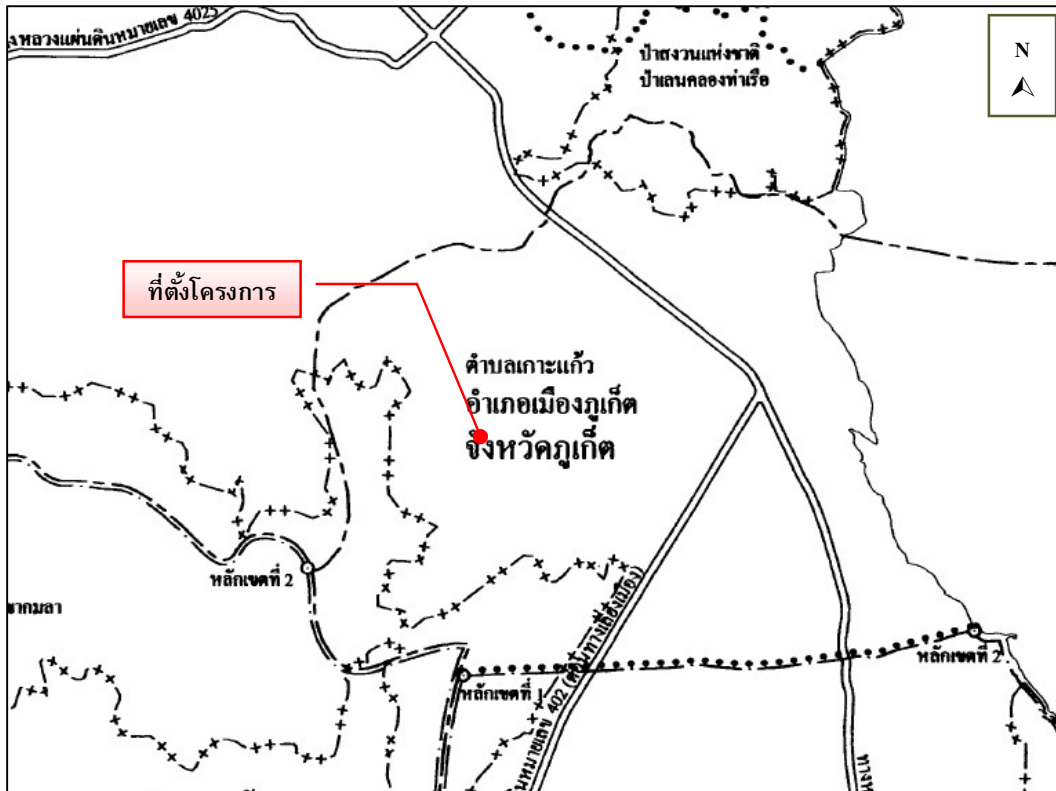
ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตาม (5) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวตาม (6) ดำเนินการอยู่ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยโครงการเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด</p> <p>ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม (7) และ (8) มิให้ใช้บังคับในกรณีการดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ ที่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ เพื่อรองรับโครงการโยกย้ายชุมชนแออัด</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค</p>	<p>- โครงการเป็นจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น</p> <p>- โครงการเป็นจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ไม่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่และอาคารอยู่อาศัยรวม</p> <p>- พื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน แสดงดังรูปที่ 2-10</p> <p>- พื้นที่โครงการไม่อยู่ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ แสดงดังรูปที่ 2-11</p> <p>- พื้นที่โครงการไม่ได้ติดกับลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ</p>



เครื่องหมาย	
	แนวเขตปฏิรูปที่ดิน
	เขตอำเภอ
	เขตตำบล
	ทางหลวง
	ที่ว่าการอำเภอ
	หมู่บ้าน

รูปที่ 2-10 ที่ตั้งโครงการตามแนวเขตปฏิรูปที่ดิน

ที่มา : ปรับปรุงจากแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลเชิงทะเล ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง ตำบลกมลา ตำบลกะทู้ ตำบลป่าตอง อำเภอเกาะแก้ว และตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลกะรน ตำบลฉลอง ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ.2537



รูปที่ 2-11 พื้นที่ตั้งโครงการตามแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

ที่มา : ปรับปรุงจากแผนที่ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554

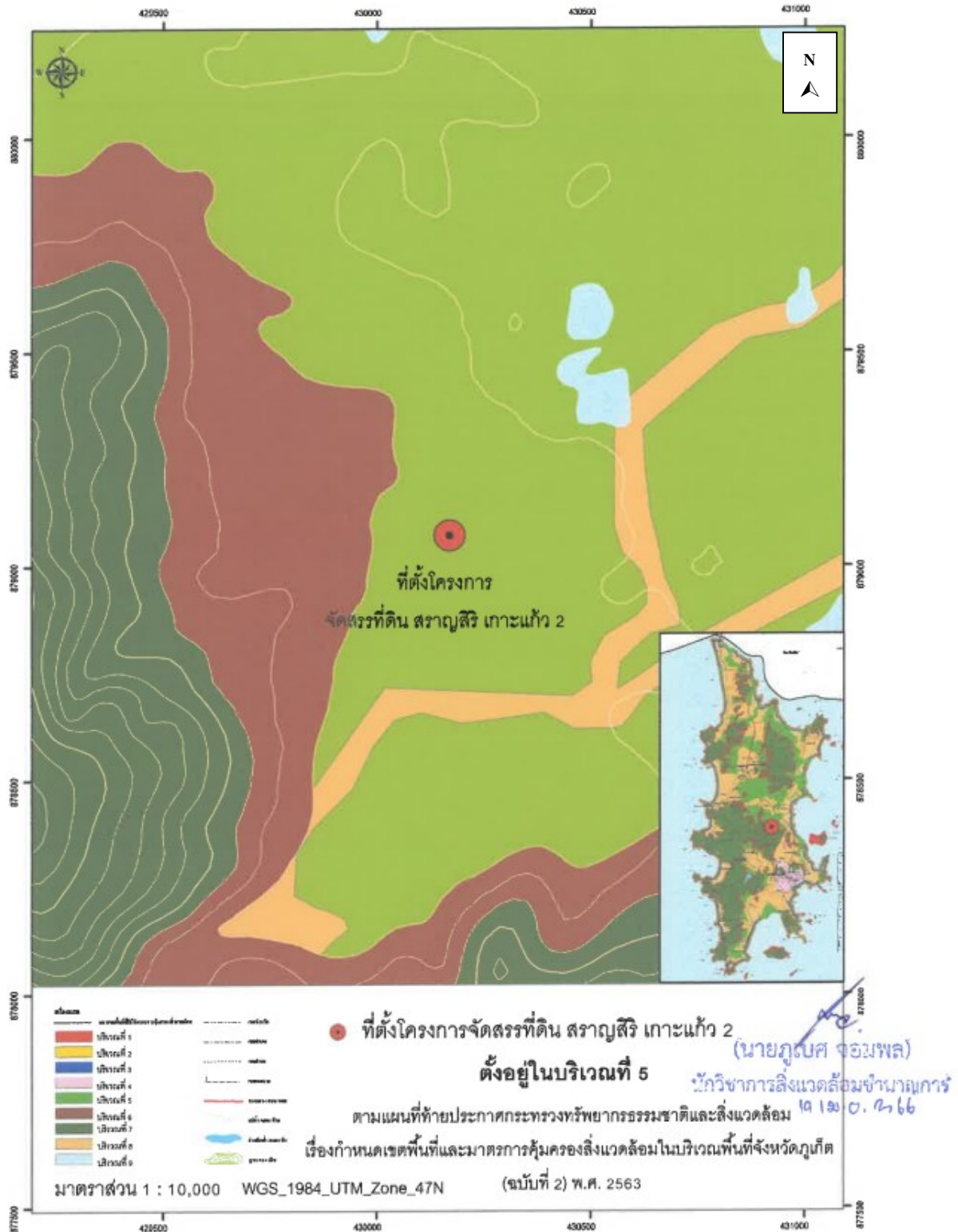
2.6.2 ที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม โดยสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 5 (รูปที่ 2-12 และแสดงในภาคผนวก ค) ตามแผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

เมื่อเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2-4

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ข้อ 4 ให้จำแนกพื้นที่ตามข้อ 3 เป็น 9 บริเวณ ตามแผนที่ท้ายประกาศ โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>บริเวณที่ 5 ได้แก่</p> <p>(1) พื้นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7</p> <p>(2) พื้นที่ดินของอาคารหรือสถานที่ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) แนวค่าย (โคกชนะพม่า)</p> <p>(ข) บ้านพระยาราชิตสงคราม</p> <p>(ค) มัสยิดบ้านบางเทา</p> <p>(ง) บ้านท้าวเทพกระษัตรี</p> <p>(จ) วัดฉลอง</p> <p>(ฉ) วัดท่าเรือ</p> <p>(ช) วัดเทพกระษัตรี</p> <p>(ซ) วัดพระทอง</p> <p>(ฅ) วัดพระนางสร้าง</p> <p>(ญ) สุเหร่าเกาะบ้านเคียน</p> <p>(ฎ) กำแพงเมืองกลางบางโรง</p> <p>(ฏ) ศาลหลักเมืองกลางป่าสัก</p> <p>(ฐ) ศาลหลักเมืองกลางเมืองใหม่</p> <p>(ฑ) กำแพงเมืองกลาง-บ้านดอน</p> <p>(3) พื้นที่ที่วัดจากแนวขอบเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่ตาม (2) ออกไปทุกด้านเป็นระยะ 100 เมตร</p>	<p>- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 5</p> <p>- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย</p>



รูปที่ 2-12 ที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ที่มา : หนังสือเรื่องผลการตรวจสอบที่ตั้งโครงการเบื้องต้นประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560, สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต, 2565

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ข้อ 5 ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่</p> <p>(ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือโรงงานตามประเภท ชนิดจำพวก และข้อกำหนดเพิ่มเติมในบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้</p> <p>(ข) โรงงานในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามกฎหมายว่าให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต แต่ต้องไม่เป็นโรงงานจำพวกที่ 2 และจำพวกที่ 3 ตามประเภทและชนิดที่กำหนดในบัญชี 2 ท้ายประกาศนี้</p> <p>(ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิม</p> <p>ทั้งนี้ โรงงานตาม (ก) (ข) และ (ค) จะต้องมีการแจ้งหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษ หรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p> <p>(2) โรงฆ่าสัตว์ เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนของเดิมพร้อมด้วยระบบบำบัดและการจัดการของเสียตามมาตรฐานที่กำหนดบนพื้นที่เดิม หรือพื้นที่ใหม่ที่ได้ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต</p> <p>(3) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิมโดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p> <p>(4) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่สุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว จึงจะก่อสร้างสุสานบนพื้นที่ใหม่ได้ โดยต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร</p> <p>(5) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย</p>	<p>- โครงการไม่ได้ประกอบกิจการเป็นโรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน</p> <p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีโรงฆ่าสัตว์</p> <p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีฌาปนสถาน</p> <p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีสุสาน</p> <p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>(6) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>(7) อาคารเลี้ยงนกแอ่นกินรัง</p> <p>ข้อ 7 ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(6) พื้นที่บริเวณที่ 5 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร เว้นแต่ บริเวณที่ 5 (1) สภาพท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องอาจมีมติให้อาคารมีความสูงได้เกินกว่า 6 เมตร แต่ให้อาคารมีความสูงเกิน 12 เมตรไม่ได้ และต้องมี</p> <p>(ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน</p> <p>(ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถวตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์</p>	<p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p> <p>- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีอาคารเลี้ยงนกแอ่นกินรัง</p> <p>- พื้นที่โครงการในบริเวณที่ 5</p> <p>- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย ความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้นขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร อาคารที่สูงที่สุด คือ อาคารสโมสรมีระดับความสูง เท่ากับ 11.30 เมตร</p> <p>- แปลงที่ดินที่มีพื้นที่ว่างน้อยที่สุดของแปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น คือ แปลงหมายเลขที่ 16-17, 30, 36-37, 41, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82 และ 87 มีพื้นที่ว่างร้อยละ 49.45 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยโครงการมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมดิน ร้อยละ 73.97 ของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ โครงการได้รับการอนุมัติรับรองอาคารสูงโดยมตีสภาท้องถิ่นจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว ให้มีความสูงได้เกินกว่า 6 เมตร แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 12 เมตร แสดงในภาคผนวก ค</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ข้อ 9 การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และ บริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง</p> <p>(2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ</p> <p>(3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี</p> <p>(4) กรณีที่พื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น</p> <p>การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือบันยาศให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p> <p>ข้อ 11 ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การทำเหมืองแร่</p> <p>(2) การขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง เว้นแต่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต</p> <p>(3) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองตื้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ</p>	<p>- การวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) กล่าวคือ วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น ขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร อาคารที่สูงที่สุด คือ อาคารสโมสรมีระดับความสูง เท่ากับ 11.30 เมตร</p> <p>- โครงการไม่มีการทำเหมืองแร่</p> <p>- โครงการไม่มีการขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตราย โดยใช้ระบบท่อขนส่ง</p> <p>- การก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการจะดำเนินการอยู่ภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ การก่อสร้างโครงการไม่มีการถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองตื้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>(4) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ และป่าชายเลน เว้นแต่</p> <p>(ก) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู การเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐในพื้นที่ป่าชายเลนที่ได้รับการผ่อนผันจากคณะกรรมการให้ใช้ประโยชน์ได้ และได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(5) การขุดลอกร่องน้ำ เว้นแต่เป็นการบำรุงรักษาทางน้ำหรือการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ</p> <p>(6) การปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ เว้นแต่</p> <p>(ก) กรณีที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย</p> <p>(ข) กระชังเลี้ยงสัตว์น้ำหรือปะการังเทียมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(7) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแล้ว</p>	<p>- โครงการไม่อยู่ในพื้นที่พรุ ป่าชายเลน และแหล่งหญ้าทะเล</p> <p>- ภายในโครงการไม่มีการขุดลอกร่องน้ำแต่อย่างใด</p> <p>- โครงการจะก่อสร้างภายในโครงการเท่านั้น ไม่มีการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำแต่อย่างใด</p> <p>- น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว ค่า BOD_{๕๐๐} 20 มิลลิกรัม/ลิตร จะปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตตามแนวนอนของโครงการ ที่มีบ่อบำบัดน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมฝาปิด เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ ลงบ่อบำบัดตรวจคุณภาพน้ำ เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้ง แล้วระบายผ่านกระจ่ายอม ก่อนออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>(8) การจับหรือครอบครองปลาสวยงามตามบัญชี 3 ห้าย ประกาศนี้ เว้นแต่</p> <p>(ก) เป็นการกระทำของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือ หน่วยงานอื่นของรัฐเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ การ คัดกรอง การเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง หรือกิจการสวนสัตว์ ซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ข) เป็นการกระทำของเอกชนเฉพาะการครอบครอง เพื่อการเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยงหรือกิจการสวนสัตว์ สาธารณะซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(9) การขุด ตัก หรือดูด กรวด ดิน หินผุ หินทราย หรือลูกรัง เพื่อการค้าในลักษณะหรือในบริเวณดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริเวณที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 35</p> <p>(ข) พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า 80 เมตร</p> <p>(ค) พื้นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไป ประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของ โครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจาก คณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย</p> <p>(ง) บริเวณในระยะ 100 เมตร จากระิมเขตทาง สาธารณะ หรือริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ</p> <p>(จ) บริเวณที่มีโครงสร้างทางธรณีวิทยาที่สำคัญหายาก และแหล่งที่มีซากดึกดำบรรพ์</p> <p>(ฉ) เขตโบราณสถานหรือบริเวณที่มีคุณค่าทาง ประวัติศาสตร์ โบราณคดี หรือศิลปกรรม</p> <p>(10) การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะ ทางธรณีสัณฐานทางด้านกายภาพชีวภาพหรือชีวกายภาพ ในพื้นที่สันทราย สันดอน หน้าผา ปากน้ำ เว้นแต่การกระทำ ของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ เพื่อ ป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง หรือเพื่อความปลอดภัยในการ เดินเรือ</p>	<p>- โครงการไม่มีการจับหรือครอบครองปลาสวยงาม ตามที่กำหนดในบัญชีปลาสวยงามห้าประการ</p> <p>- โครงการไม่มีการขุด ตัก หรือดูด กรวด ดิน หินผุ หินทราย หรือลูกรัง เพื่อการค้าแต่อย่างใด</p> <p>- พื้นที่โครงการไม่ได้เป็นพื้นที่สันทราย สันดอน หน้าผา ปากน้ำ</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>(11) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดินเว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีความจำเป็นเพื่อให้บริการสาธารณะและไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้</p> <p>ข้อ 12 ในพื้นที่ตามข้อ 4 การติดตั้งป้ายหรือการก่อสร้างสิ่งใด ๆ ที่สร้างขึ้นสำหรับเพื่อติดตั้งป้าย ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีซึ่งการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ให้กระทำได้ในพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 40 เมตร หรือพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35</p> <p>(2) ไม่มีลักษณะบดบังทัศนวิสัยหรือทัศนียภาพและต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p> <p>(3) ในกรณีที่ทำในพื้นที่ของเอกชน ให้มีระยะห่างจากที่ดินโดยรอบในแนวราบบนพื้นดินและในอากาศไม่น้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้ายในแนวดิ่ง</p> <p>ข้อ 13 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด</p>	<p>- โครงการไม่มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดิน ทั้งนี้ ในการก่อสร้าง หากพบหินดานในบริเวณพื้นที่โครงการจะไม่เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน และโผล่พื้นดิน</p> <p>- โครงการไม่มีการติดตั้งป้ายภายในโครงการแต่อย่างใด โดยชื่อโครงการจะติดไว้บริเวณรั้วของโครงการ</p> <p>- โครงการได้จัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๕๐๐} 90 มิลลิกรัม/ลิตร) สำหรับป้อมยาม สำนักงานนิติบุคคล และส่วนสโมสร โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๕๐๐} 90 มิลลิกรัม/ลิตร) เช่นกัน</p> <p>- น้ำเสียจากบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล ป้อมยาม และสโมสร ที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้ว จะถูกรวบรวมเข้าบ่อผิวน้ำ และปั๊มน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำเสีย ชนิด Submersible Sewage Pumps เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมซึ่งเป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอน สามารถรองรับน้ำเสียได้ 125 ลูกบาศก์เมตร/วัน</p>

ตารางที่ 2-4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
<p>ข้อ 15 ในพื้นที่ตามข้อ 4 นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการ ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น</p> <p>(ฉ) การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่ถึง 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่</p>	<ul style="list-style-type: none"> - น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว ค่า BOD_{ออก} 20 มิลลิกรัม/ลิตร จะปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตตามแนวนอนของโครงการ ที่มีบ่อบำบัดน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมฝาปิด เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ ลงบ่อตรวจคุณภาพน้ำ เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้ง แล้วระบายผ่านภาระจ่ายอม ก่อนออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป - โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินจำนวน 115 แปลง และมีเนื้อที่ 30.17 ไร่ ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

2.6.3 ความสอดคล้องการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน ขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 115 แปลง ทั้งนี้ การดำเนินโครงการสอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2-5

ตารางที่ 2-5 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต ฯ

ข้อกำหนด	โครงการ
หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร ข้อ 7 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร 7.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่	- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 115 แปลง ขนาดเนื้อที่ที่ดินทั้งโครงการ 30-0-67.56 ไร่ หรือ 48,270.24 ตารางเมตร
ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกประเภท ดังนี้ 8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อย ต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือ ความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา	- แปลงที่มีความกว้างน้อยที่สุด คือ แปลงที่ 3 มีความกว้าง 10.50 เมตร ที่ดินแปลงย่อยที่เล็กที่สุด คือ แปลงที่ 16-17, 30, 36-37, 41, 47-48, 52, 57, 62, 67, 72, 77, 82 และ 87 มีเนื้อที่ 54.40 ตารางวา หรือ 217.60 ตารางเมตร มีความกว้าง 14.50 เมตร
หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ที่กำหนดให้ ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร	- ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ กว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร
ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้ (2) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-199 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร	- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 115 แปลง ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออก 22.80 เมตร ผิวจราจรกว้าง 19.80 เมตร ท่อระบายน้ำและเขตทางข้างละ 1.50 เมตร

ตารางที่ 2-5 การดำเนินโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต ฯ (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 17 ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 16 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น	- ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการเป็นถนนภาระจำยอมที่บรรจบกับทางหลวงชนบทหมายเลข ภก. 3030 มีความกว้าง 10.00 เมตร
ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค	- โครงการได้ติดตั้งหัวดับเพลิง จำนวน 8 จุด รัศมีครอบคลุมทั่วบริเวณโครงการ เพื่อให้สามารถต่อสายฉีดน้ำเข้าดับเพลิงได้ทันทีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ และสามารถเข้าไปใช้งานได้สะดวก
หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา ให้กันพื้นที่จัดสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย	- โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะเนื้อที่ 1-0-4.44 ไร่ หรือ 1,617.76 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.49 ของพื้นที่จำหน่าย
ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้ 36.1 ที่ดินเปล่าต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน	- จัดให้มีพื้นที่สำนักงานนิติบุคคล มีเนื้อที่ 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร มีความกว้าง 8.00 เมตร ความยาว 10.0 เมตร

2.7 การบริหารโครงการ และจำนวนผู้พักอาศัย/ เจ้าหน้าที่/ ผู้ใช้บริการ และพนักงานโครงการ

โครงการเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลางเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 115 แปลง มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการสูงสุด 575 คน (คิดจากจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/หลัง) และมีพนักงานประจำโครงการ ได้แก่ พนักงานประจำสำนักงาน คนสวน และยามรักษาความปลอดภัย รวมจำนวน 10 คน โดยพนักงานทั้งหมดไม่ได้พักอาศัยในโครงการ ดังนั้น จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในโครงการทั้งสิ้น **585 คน** รายละเอียดผู้ใช้อยู่ภายในโครงการ แสดงดังตารางที่ 2-6

ตารางที่ 2-6 จำนวนผู้ใช้อยู่ภายในโครงการ

ลำดับ	ประเภท	จำนวน (แปลง)	ผู้ให้บริการ (คน/แปลง)	ผู้ให้บริการรวม (คน)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	115	5 คน/แปลง	575
2	พนักงาน	-	-	10
รวม		7	-	585

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2.8 ระบบสาธารณูปโภค

2.8.1 การใช้น้ำ

1) ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ในช่วงดำเนินการ เกิดจากกิจกรรมต่างๆ เช่น อาบน้ำ ชักล้าง ประกอบอาหาร การใช้ น้ำสำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ และอื่น ๆ คิดเป็นปริมาณน้ำใช้ในโครงการทั้งสิ้น 125.11 ลูกบาศก์เมตร/วัน เป็นความต้องการน้ำสูงสุด (Peak Demand) เท่ากับ 11.73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง รายละเอียดการใช้น้ำ แสดงดังตารางที่ 2-7 และรายการคำนวณปริมาณน้ำใช้ แสดงในภาคผนวก ง-1

ตารางที่ 2-7 ปริมาณการใช้น้ำของโครงการ

รายละเอียด	จำนวน	ผู้ใช้บริการ (คน)	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)
แปลงจัดสรร	115 แปลง	575	200 ลิตร/คน/วัน ¹⁾	115.00
อาคารสโมสร	1 ห้อง	30 คน	30 ลิตร/คน/วัน ¹⁾	0.90
สำนักงานนิติบุคคล	1 ห้อง	10	100 ลิตร/คน/วัน	1.00
อาคารป้อมยาม	1 ห้อง	10	100 ลิตร/คน/วัน	1.00
น้ำเติมสระว่ายน้ำ	189 ตร.ม.	-	4.72 มม./ตร.ม./วัน ²⁾	0.89
น้ำรดน้ำต้นไม้	3,715.24	-	1.70 ลิตร/ตร.ม./วัน ³⁾	6.32
รวมปริมาณน้ำใช้ในโครงการ				125.11

หมายเหตุ ¹⁾ : คิดตามเกณฑ์มากกว่าเกณฑ์สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

²⁾ : คิดมากกว่าอัตราการระเหยของของสถานีอุตุนิยมวิทยาภูเก็ต

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2) แหล่งน้ำใช้ และระบบจ่ายน้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาภูเก็ต โดยมีท่อประปาของโครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค ด้วยท่อประปาสีดำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 200 มิลลิเมตร ผ่านมิเตอร์น้ำ ก่อนเข้าแจกจ่ายน้ำด้วยท่อประปาสีดำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 160 มิลลิเมตร ไปยังถึงเก็บน้ำบนดินขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร ของบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล ป้อมยาม และถึงเก็บน้ำสำรองบนดินขนาด 4 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอาคารสโมสร นอกจากนี้บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะ จัดให้มีถึงเก็บน้ำบนดินขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถึง ความสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ในแปลงที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงประมาณ 2 วัน ผังระบบประปา และตำแหน่งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง แสดงดังรูปที่ 2-13 แบบขยายถึงเก็บน้ำสำรอง แสดงดังรูปที่ 2-14

3) การสำรองน้ำใช้

ปริมาตรกักเก็บน้ำใช้สำรอง	=	248	ลูกบาศก์เมตร
ความต้องการใช้น้ำ	=	125.11	ลูกบาศก์เมตร
สามารถสำรองน้ำใช้ในโครงการ	=	248 / 125.11	
	=	1.98	วัน

ดังนั้น ความสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ของโครงการได้ประมาณ 2 วัน



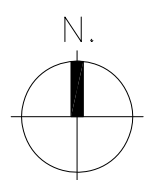
ภาระจ่ายอมระบายน้ำ
ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 119388

สัญลักษณ์

- แนวท่อระบบน้ำประปา
- ถึงเก็บน้ำ ขนาด 2 ลบ.ม.
- ถึงเก็บน้ำ ขนาด 4 ลบ.ม.
- ถึงเก็บน้ำ ขนาด 5 ลบ.ม.

โรงเรียน นานาชาติ บริติช ภูเก็ต

จุดเริ่มต้นโครงการ
P = 1.00 Ksc
N 7.95082
E 98.36625



แบบงานวางท่อระบบ จำหน่ายน้ำประปา
มาตราส่วน 1:1250

รูปที่ 2-13 ผังระบบประปา และตำแหน่งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง

OWNER /DESIGNER :

SANSIRI

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED
59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG,
PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, VADHAN, BANGKOK 10110
TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479
ห้ามนำแบบไปใช้งานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด

PROJECT :
บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

PROJECT NAME :
สรายุสิริ เกาะแก้ว 2

LOCATION :
ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ARCHITECTS :
ดิษฐ์ แสงทองสุข ภสธ.18682
บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45
แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

STRUCTURAL ENGINEERS :
ชราวุฒิ ครอบเมือง สย.9865
89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย
อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210

ELECTRICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :
อุมพร แยมศรวล ภส.3184
86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง
อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

INTERIOR DESIGNERS :

URBAN DESIGNERS :
ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภ- สผ.49

DRAWING PACKAGE :

FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	

DRAWING TITLE :

แบบงานวางท่อระบบ
จำหน่ายน้ำประปา

HOUSE TYPE

PARKING

HOUSE CODE

DATE

DRAWING NO.

TOTAL ENVIRONMENTAL
MANAGEMENT





เส้นที่แห้งสีทราย ลวดลาย
ธรรมชาติใบไม้บนตัวถัง
ผสมวัสดุเกรดพิเศษ
Polymer Elixir ป้องกันแสง
UV สูงสุดถึงระดับ 8 ไม่เป็น
ตะไคร่น้ำรับประกันยาวนานถึง 20 ปี

ตารางการใช้งาน

<i>Natura</i>		NTR 700	NTR 1000	NTR 1500	NTR 2000
รายละเอียด	ปากถัง (ม.ม.)	747	938	1157	1213
	กันถัง (ม.ม.)	747	938	1157	1213
	สูง (ม.ม.)	1780	1780	1775	2030
	ผ่าถัง (ม.ม.)	400	400	400	400
	ท่อน้ำเข้า (ม.ม.)	25	25	25	25
	ท่อน้ำออก (ม.ม.)	25	25	25	50
จำนวนผู้ใช้	บ้าน (คน)	1-4	4-5	6-8	9-10
	สำนักงาน (คน)	11-14	15-20	21-30	31-40

คุณสมบัติพิเศษ Special Option



UV STABILIZER
ป้องกันแสง UV สูงสุดถึงระดับ 8
แสงไม่เกิดการออกดอกผ่านใบถึง
ท่อน้ำ ไม่แตกกรอบ สีไม่ซีจาง
ไม่เป็นตะไคร่น้ำภายใน



แข็งแรง ทนทาน
ส่วนล่างถังออกแบบให้มั่นคงกับพื้น
เพื่อการถ่ายเทน้ำหนักอย่างจุติ
แข็งแรง ทนทาน ไม่เป็นโพรงรวม
สิ่งสกปรกหรือเชื้อราของแมลง



NEW DESIGN
ผ่าถังระบบ MOLD INJECTION
ผลิตด้วยระบบ MOLD INJECTION
ทำให้แผ่นเรียบสนิทกับปากถัง
ฝุ่นและแมลงไม่สามารถเข้าในถัง



NEW DESIGN
พิเศษช่วยท่อโน
ช่วยนำน้ำทิ้ง ส่องรวมตลอดทั้งปี
ไม่เกิดปัญหามะ
กอมกับสิ่งสกปรกภายนอก



ข้อต่อน้ำเข้า-ออก
วัสดุคุณภาพ
ใช้ทองเหลืองเกรดพิเศษ
ปลอดสนิม
อายุใช้งานนาน



ผู้ผลิตรายแรกในไทย
มาตรฐานระดับสากล
นับได้ใจในการผลิต
มาตรฐานอุตสาหกรรม มอก.1379-2539
มาตรฐานการผลิต ISO 9001 : 2000

รูปที่ 2-14 แบบขยายถังเก็บน้ำสำรอง

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสีย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากโครงการทั้งหมด ประมาณ 117.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดจากปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2546 และ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) และไม่คือน้ำใช้จากสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้ รายละเอียดปริมาณน้ำเสียในโครงการ แสดงดังตารางที่ 2-8 และ ภาคผนวก ง-1

ตารางที่ 2-8 ปริมาณน้ำเสียและการจัดการน้ำเสียของโครงการ

รายละเอียด	ปริมาณ น้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณ น้ำเสีย ¹⁾ (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น		ถึงบำบัดน้ำเสียรวม
			อัตราการบำบัด (ลบ.ม./วัน)	จำนวน (ชุด)	จำนวน (ชุด)
แปลงจัดสรร	115.00	115.00	1	115	ชนิดเติมอากาศเลี้ยง ตะกอน ขนาด 125 ลูกบาศก์เมตร
อาคารสโมสร	0.90	0.90	1	1	
สำนักงานนิติบุคคล	1.00	1.00	1	1	
อาคารป้อมยาม	1.00	1.00	1	1	
น้ำเติมสระว่ายน้ำ	0.89	-	-	-	-
น้ำรดน้ำต้นไม้	6.32	-	-	-	-
รวมทั้งสิ้น	125.11	117.90	-	118	

หมายเหตุ : ¹⁾ คิดจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2546 และ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) และไม่คือน้ำใช้จากสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

2) การจัดการน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องครัวของบ้านแต่ละหลัง จะผ่านถังดักไขมัน ขนาด 0.04 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด/แปลง เพื่อดักและแยกไขมัน น้ำมัน และเศษอาหาร ก่อนเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้น โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๐๐๓} 90 มิลลิกรัม/ลิตร) สำหรับป้อมยาม สำนักงานนิติบุคคล และส่วนสโมสร โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๐๐๓} 90 มิลลิกรัม/ลิตร) เช่นกัน

น้ำเสียจากบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล บัอมยาม และสโมสร ที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้ว จะถูกรวบรวมเข้าบ่อผ้นน้ำ และปั๊มน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำเสีย ชนิด Submersible Sewage Pumps เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมซึ่งเป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอน สามารถรองรับน้ำเสียได้ 125 ลูกบาศก์เมตร/วัน ก่อนระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า $BOD_{\text{ออก}}$ 20 มิลลิกรัม/ลิตร) ลงบ่อตรวจคุณภาพน้ำ เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้ง แล้วระบายผ่านภาชนะจ่ายอม ก่อนออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป

โครงการจัดสรรที่ดิน สราญสิริ เกาะแก้ว 2 เป็นโครงการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินจำนวน 115 แปลง จัดให้เป็นที่ดินจัดสรรประเภท (ข) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร (กำหนดค่า $BOD_{\text{ออก}}$ ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร) น้ำเสียของโครงการที่ผ่านการบำบัดแล้ว ค่า $BOD_{\text{ออก}}$ 20 มิลลิกรัม/ลิตร สำหรับการกำจัดตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge) จะมีการกำจัดตะกอนโดยจักรรถเอกเซนเข้ามาดำเนินการสูบไปกำจัดเป็นประจำทุก 6 เดือน

ส่วนประกอบและรายละเอียดภายในระบบบำบัดน้ำเสีย แสดงดังตารางที่ 2-9 ผังระบบระบายน้ำเสีย แสดงดังรูปที่ 2-15 แผนผังแสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย แสดงดังรูปที่ 2-16 แบบขยายถังตกไข่หมุน และถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ แสดงดังรูปที่ 2-17 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสียรวม แสดงดังรูปที่ 2-18 และแบบขยายบ่อผ้นน้ำ บ่อตรวจสภาพน้ำ และบ่อดักขยะ แสดงดังรูปที่ 2-19 และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย แสดงในภาคผนวก ง-2

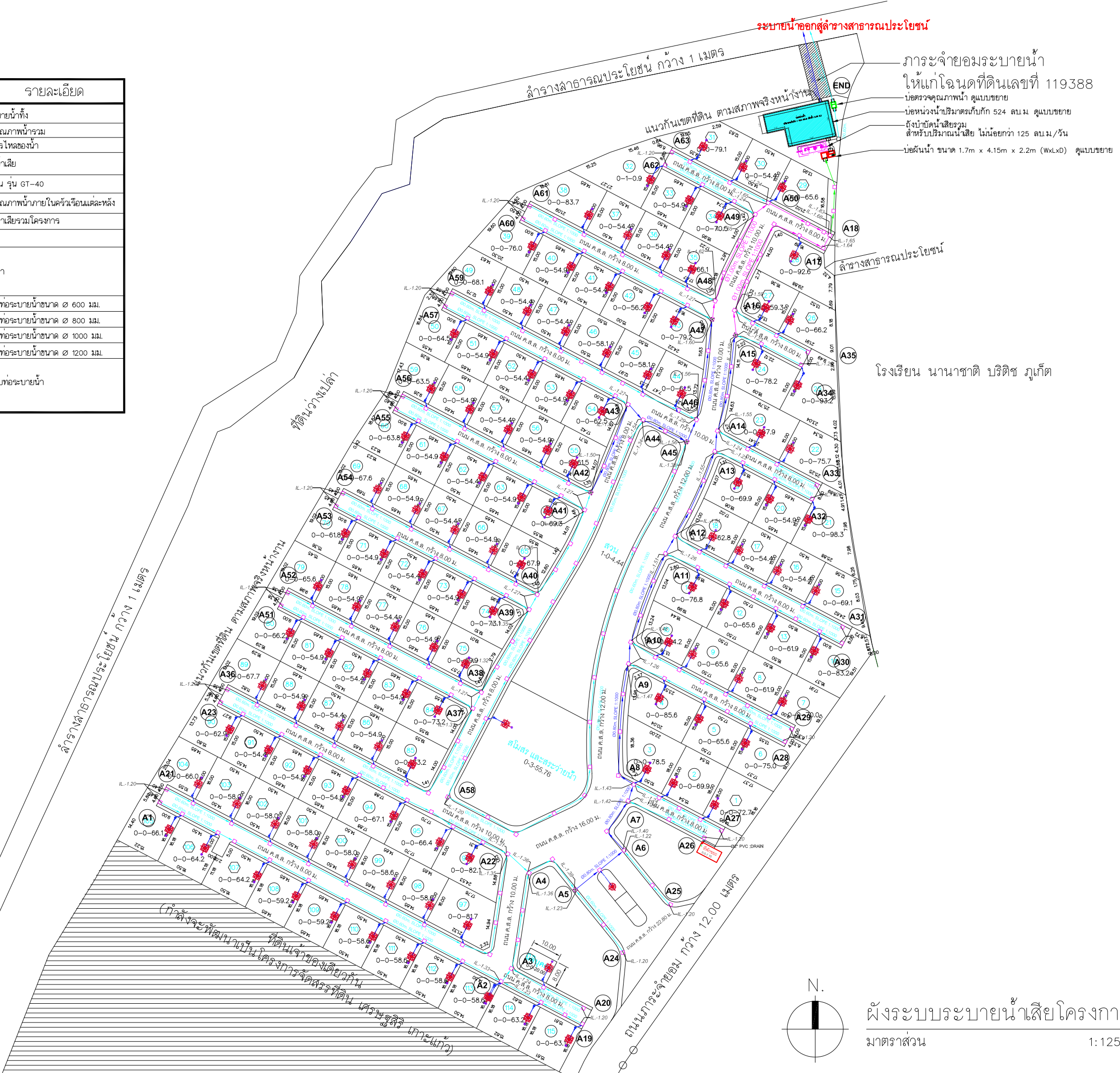
ตารางที่ 2-9 ส่วนประกอบและรายละเอียดภายในระบบบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสีย	ระบบบำบัดน้ำเสีย	เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินประสิทธิภาพ	ผลประเมินเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้
1. ถังกรองรองไร้อากาศ (ขนาด 1.00 ลูกบาศก์เมตร)			
1.1 ส่วนกรอง			
BOD _{เข้า} (มิลลิกรัม/ลิตร)	250	ไม่น้อยกว่า 250*	-
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	1.00	-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	24	-	-
1.2 ส่วนกรองไร้อากาศ			
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	0.50	-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	12	-	-
BOD _{ออก} (มิลลิกรัม/ลิตร)	90	-	-
2. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (ขนาด 125 ลูกบาศก์เมตร)			
2.1 ส่วนบ่อสูบน้ำเสีย			
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	4.50	-	-
2.2 ส่วนกรองเติมอากาศ			
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	18.93	-	-
MLSS (มิลลิกรัม/ลิตร)	3,000	2,000-4,000*	ผ่าน
F/M (กิโลกรัม BOD/กิโลกรัม MLSS)	0.20	0.1-0.3*	ผ่าน
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	3.85	-	-
2.3 ส่วนตกตะกอน			
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	10.69	-	-
พื้นที่ผิวน้ำ (ตารางเมตร)	5.25	-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	2.17	-	-
2.4 ประสิทธิภาพของระบบ			
BOD _{เข้า} (มิลลิกรัม/ลิตร)	90	-	-
BOD _{ออก} (มิลลิกรัม/ลิตร)	20	ไม่เกิน 30**	ผ่าน

หมายเหตุ : ¹⁾ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

²⁾ มาตรฐานน้ำทิ้งที่ดินจัดสรรประเภท (ข) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

สัญลักษณ์	รายละเอียด
	บ่อพักระบายน้ำทิ้ง
	บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม
	ทิศทางการไหลของน้ำ
	ถังบำบัดน้ำเสีย
	ถังดักไขมัน รุ่น GT-40
	บ่อตรวจคุณภาพน้ำภายในครัวเรือนแต่ละหลัง
	ถังบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ
	บ่อต้นน้ำ
	บ่อหน่วงน้ำ
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 600 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 800 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 1000 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 1200 มม.
	แสดงระดับท่อระบายน้ำ



รูปที่ 2-15 ผังระบบระบายน้ำเสีย

OWNER /DESIGNER :

SANSIRI

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED

99 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG,
 PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, VADHANA, BANGKOK 10110
 TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479
 ท่านมีแบบแปลนก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด

PROJECT :

บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

PROJECT NAME :

สราญสิริ เกาะแก้ว 2

LOCATION :

ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ARCHITECTS :

ดิษย์ แสงทองสุข ภสศ.18682
 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสนิทวงศ์ 45
 แยก 3 แขวงอรุณธัมรินทร์
 เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

STRUCTURAL ENGINEERS :

ชราวุฒิ ครอบเมือง สย.9865
 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย
 อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210

ELECTRICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :
 คุณาพร แยมศรวล ภสศ.3184
 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง
 อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

INTERIOR DESIGNERS :

URBAN DESIGNERS :
 ธนสิษฐ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภ-สศ.49

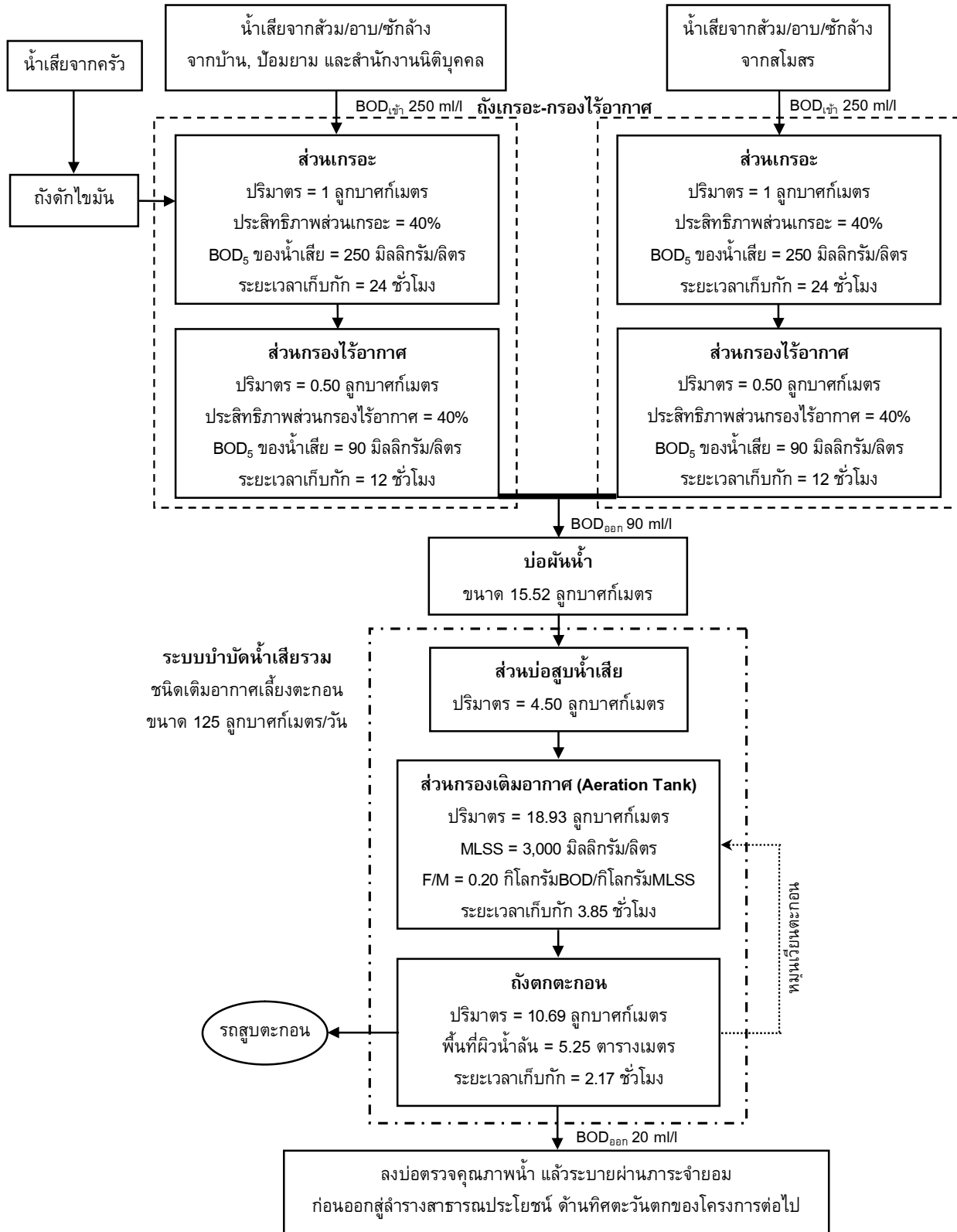
DRAWING PACKAGE :

FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	

DRAWING TITLE :

ผังระบบระบายน้ำเสียโครงการ

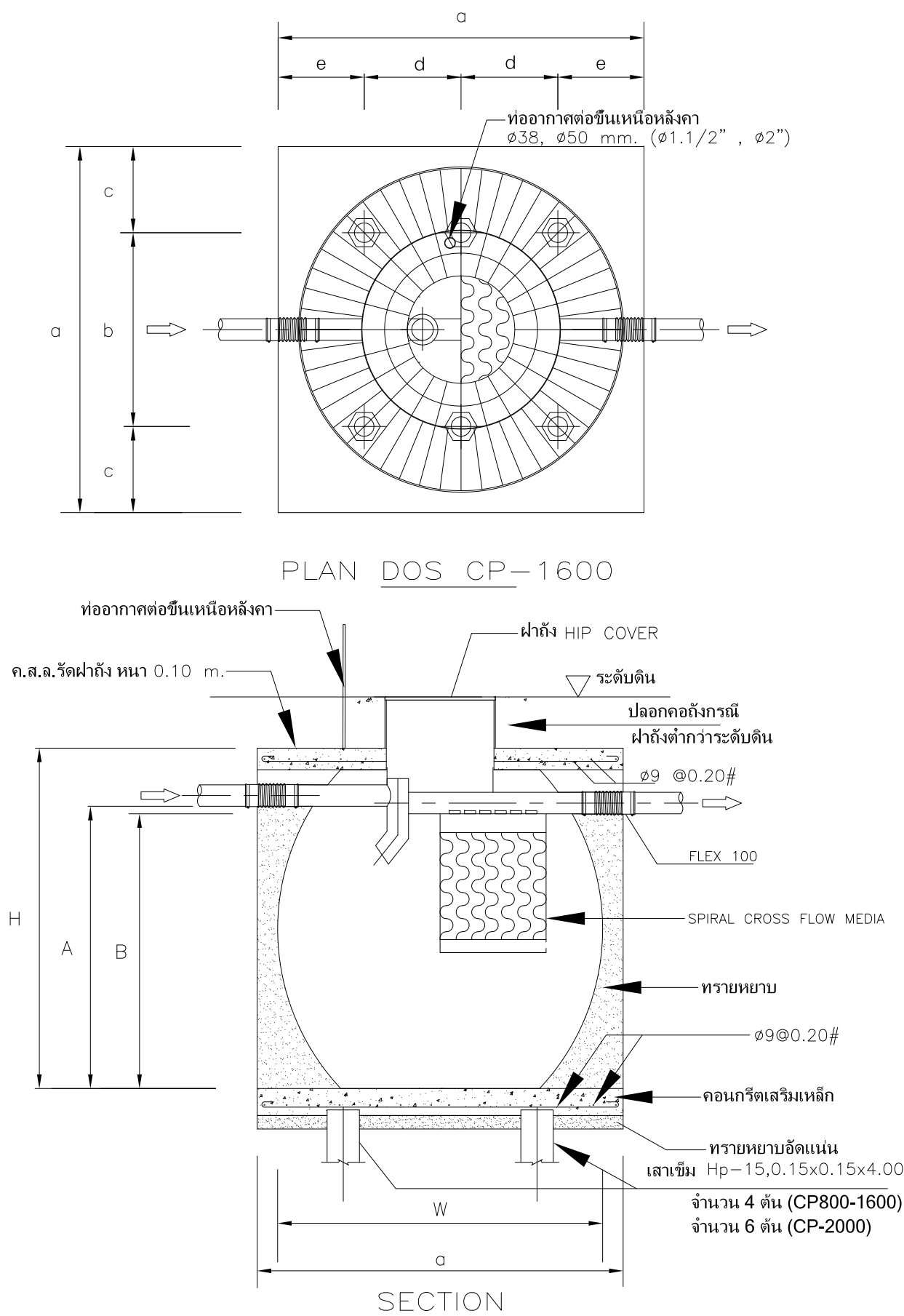
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	



รูปที่ 2-16 แผนผังแสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

ที่มา : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

DOS CP-1600

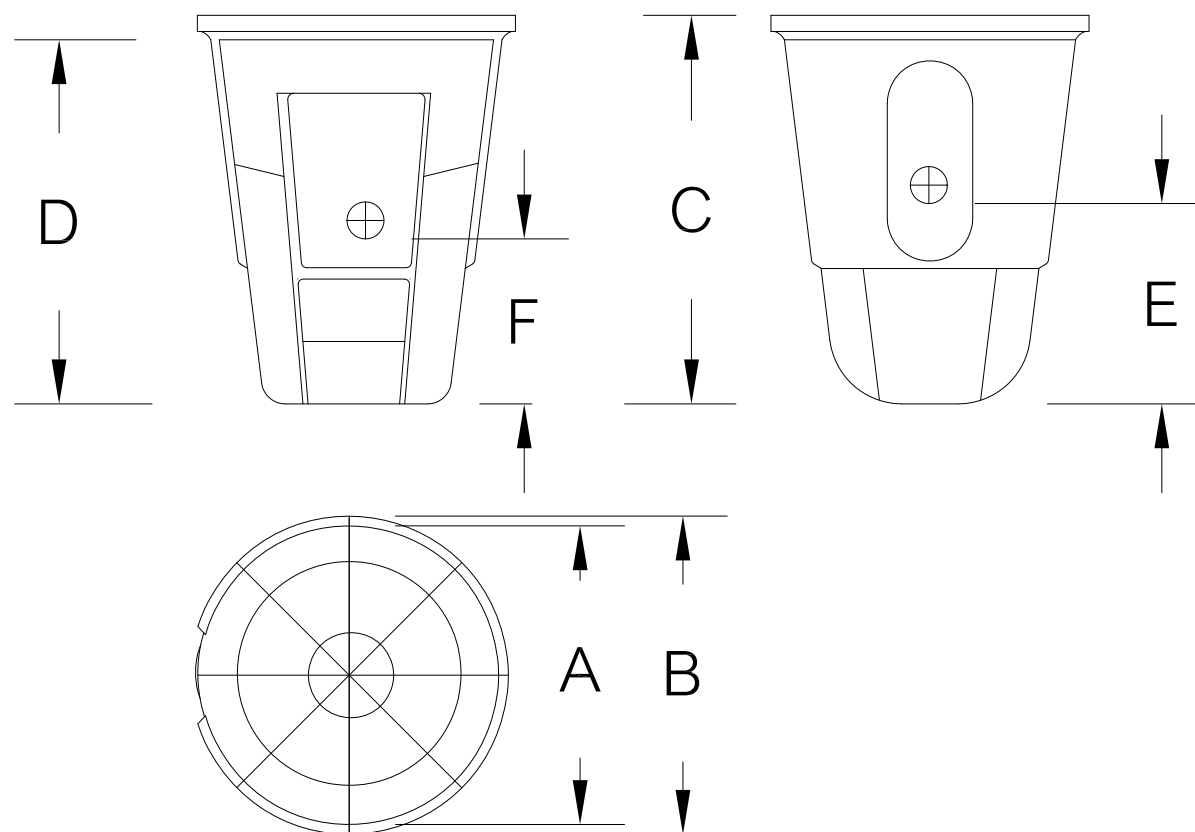


ตารางแสดงค่าระยะต่างๆ (mm.)

MODEL	A	B	W	H	a	b	c	d	e
CP-1600	1220	1170	1560	1510	1800	900	450	—	—

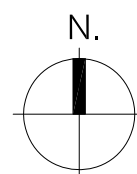
SUBJECT TO CHANGE WITHOUT NOTICE

รูปที่ 2-17 แบบขยายถังดักไขมันและถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ



จุด	จุดที่ตรวจวัด	G-TEK INLET 290mm.	G-TEK INLET 240mm.	G-TEK INLET 192mm.
A	ความกว้างปากถังด้านใน (มม.)	435	435	435
B	ความกว้างปากถังด้านนอก (มม.)	520	520	520
C	ความสูงกันถังถึงปากถังบน (มม.)	604	604	604
D	ความสูงกันถังถึงปากถังล่าง (มม.)	590	590	590
E	ความสูงกันถังถึงท้องท่อน้ำเข้า (มม.)	314	364	412
F	ความสูงกันถังถึงท้องท่อน้ำออก (มม.)	284	334	382

หมายเหตุ ขนาดท่อน้ำเข้า-ออก 2 นิ้ว



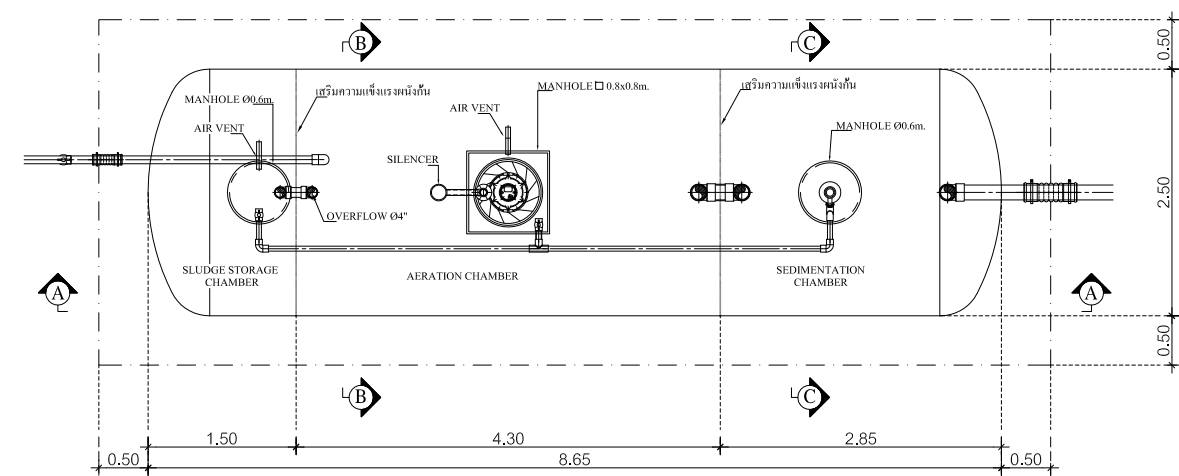
แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียและถังดักไขมัน

มาตราส่วน

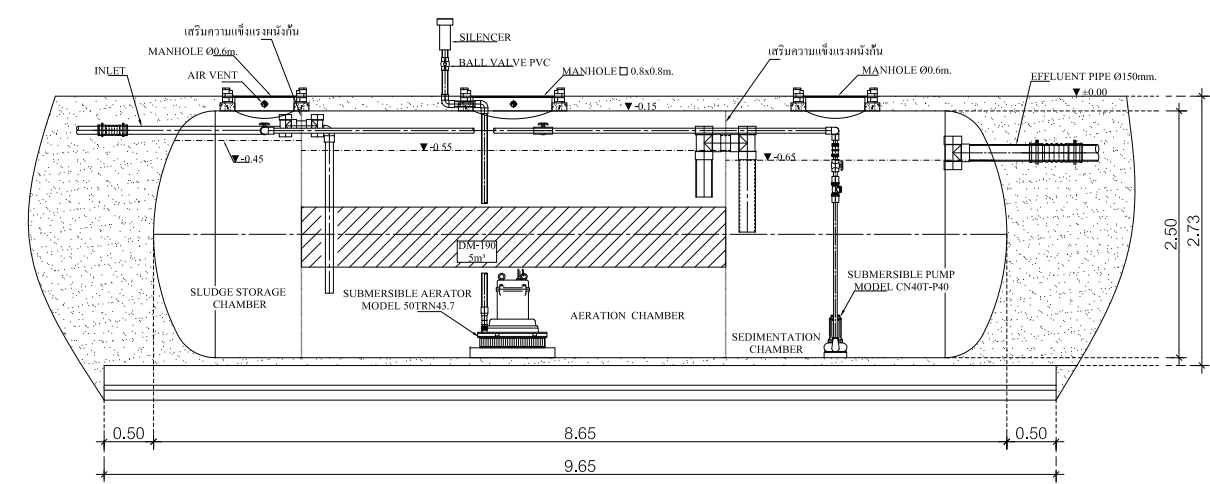
NTS

OWNER /DESIGNER : SANSIRI SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED 59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG, PHRA KHANONG NUEA SUBDISTRICT, VADHANA, BANGKOK 10110 TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479 ท่านมอบหมายให้เรานำแบบไปดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่แนบมาโดยไม่มีค่าใช้จ่าย	
PROJECT : บ้านพักอาศัย 2 ชั้น	
PROJECT NAME : สราญสิริ เกาะแก้ว 2	
LOCATION : ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต	
ARCHITECTS : ดิษฐ์ แสงทองสุข ภาส.18682 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45 แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700	
STRUCTURAL ENGINEERS : ชราวุฒิ ครอบเมือง ฝย.9865 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
SANITARY ENGINEERS : คูมาพร แยมศรวล ภาส.3184 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130	
INTERIOR DESIGNERS :	
URBAN DESIGNERS : ธนสิษฐ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภา-สผ.49 <i>Sanas Wongs</i>	
DRAWING PACKAGE :	
FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	
DRAWING TITLE : แบบขยาย ระบบบำบัดน้ำเสียรวม และถังดักไขมัน	
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

MODEL : DFS-RE-AT-125 : อัตราการบำบัดน้ำเสียรวมโครงการจัดสรร 125 ลบ.ม./วัน

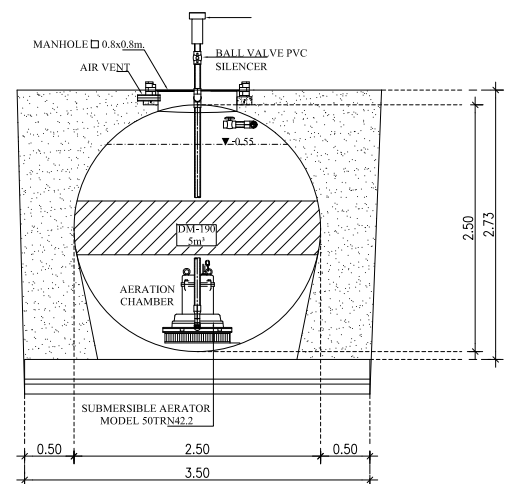


PLAN VIEW
SCALE 1:75

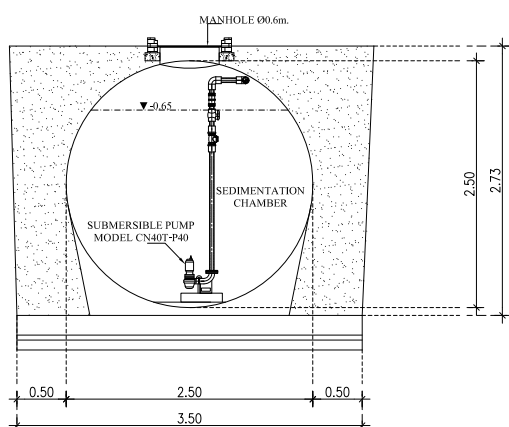


SECTION A-A
SCALE 1:75

- ข้อมูลเทคนิค
- ระบบการบำบัดน้ำเสีย : ชนิดเดิมอากาศเลี้ยงตะกอนแขวนลอย และ FIXED FILM
 - ชื่อระบบ/รุ่น : DOS Aeration Fixed Film Process (DFS), สำเร็จ, รุ่น DFS-RE-AT-125Q
 - วัสดุตัวถัง : ทำด้วยไฟเบอร์กลาส จำนวน 1 ถัง
 - ค่า BOD เข้าระบบ : 90 มก/ล.
 - ค่าน้ำทิ้งออกนอกระบบ : BOD < 20 มก/ล., SS < 30 มก/ล.
 - ปริมาตรความจุ : 35.04 ลบ.ม. (ระยะเวลาพักเก็บไม่น้อยกว่า 3 ชม.)
 - ส่วนประกอบภายในถัง : เครื่องเติมอากาศชนิดจุ่มได้น้ำจำนวน 1 เครื่อง รุ่น 50TRN43.7 มอเตอร์ 3.70 kW
 - ตะกอนส่วนเกิน : ปริมาณอากาศ 55.00 ลบ.ม./ชม. ควบคุมด้วยนาฬิกา/MANUAL. TSURIMI/JAPAN หรือเทียบเท่า
 - แหล่งน้ำเสีย : เครื่องสูบลูกกลิ้งชนิดจุ่มได้น้ำจำนวน 1 เครื่อง รุ่น CN40T-P40 มอเตอร์ 0.25 kW
 - อัตราการบำบัด : อัตราการสูบ 0.10 ลบ.ม/นาที. ควบคุมด้วยนาฬิกา/ลูกกลิ้ง/MANUAL. SHINMAYWA/JAPAN หรือเทียบเท่า
 - อัตราการบำบัด : สีสีภาพ พื้นที่ผิว 190 ตร.ม/ลบ.ม ปริมาตร 5.00 ลบ.ม
 - อัตราการบำบัด : ตะกอนส่วนเกินถูกสูบไปกักเก็บในส่วนกักเก็บตะกอน ปริมาณตะกอนส่วนเกิน 0.19 ลบ.ม/วัน
 - อัตราการบำบัด : จากถังบำบัดครัวเรือนที่ให้คุณภาพน้ำออก BOD < 90 มก/ล
 - อัตราการบำบัด : 125 ลบ.ม/วัน



SECTION B-B
SCALE 1:75



SECTION C-C
SCALE 1:75

- หมายเหตุ
- มิติเป็นเมตร นอกจากแสดงไว้เป็นอย่างอื่น
 - ความหนาของผนังกันขึ้นอยู่กับผู้ผลิต
 - ความหนาถึงและจำนวนข้างถึง ตามมาตรฐานผู้ผลิต

N.

แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียรวม

มาตราส่วน

1: 75

รูปที่ 2-18 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสียรวม

OWNER /DESIGNER :

SANSIRI

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED
59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG,
PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, VADHANNA, BANGKOK 10110
TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479
ท่านสามารถไปรับงานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยตรงได้

PROJECT :
บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

PROJECT NAME :
สร้างสุริย เกาะแก้ว 2

LOCATION :
ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ARCHITECTS :
ดิษฐ์ แสงทองสุข ภาส.18682
บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสนธิวงศ์ 45
แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

STRUCTURAL ENGINEERS :
ชราวุฒิ ครอบเมือง ฝย.9865
89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย
อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210

ELECTRICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :
อุมพร แยมศรวล ฝย.3184
86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง
อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

INTERIOR DESIGNERS :

URBAN DESIGNERS :
ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ฝ-ฝผ.49
Sank Wong

DRAWING PACKAGE :

FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	

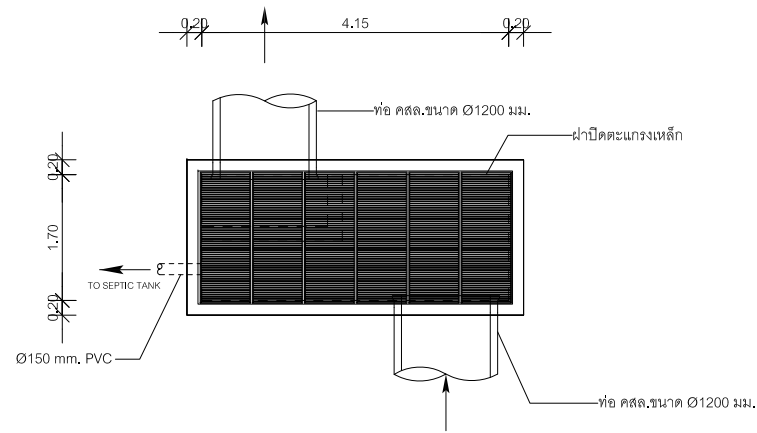
DRAWING TITLE :
แบบขยาย
ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

HOUSE TYPE	PARKING
------------	---------

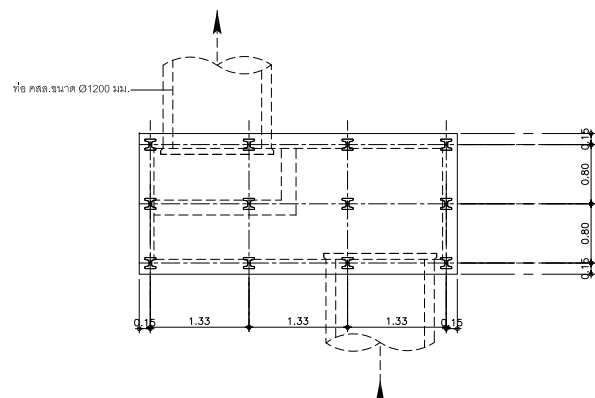
HOUSE CODE

DATE

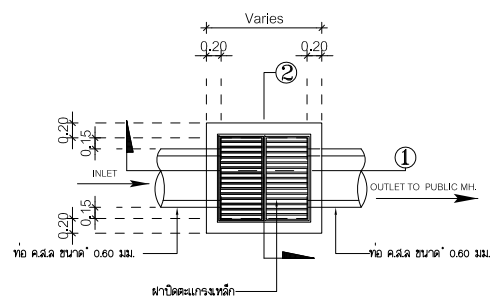
DRAWING NO.



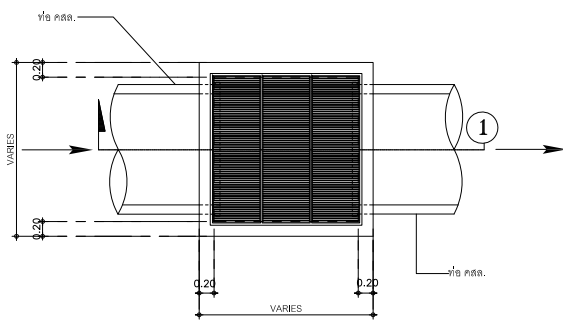
แบบขยายแปลนฝาบ่อผันน้ำ 1 : 50



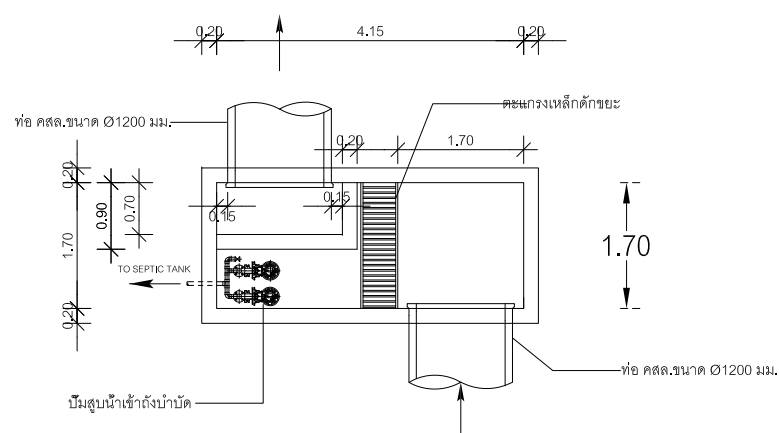
แปลนฐานราก-ตอม่อ
มาตราส่วน 1:50



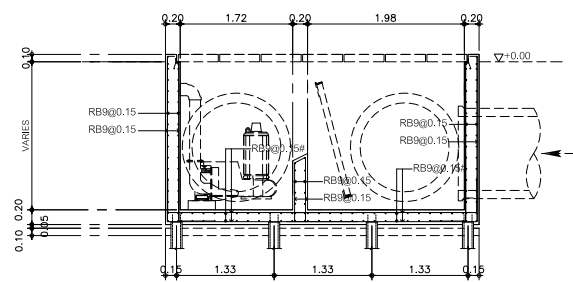
แบบขยายฝาบ่อตรวจคุณภาพน้ำและบ่อดักขยะ 1 : 50



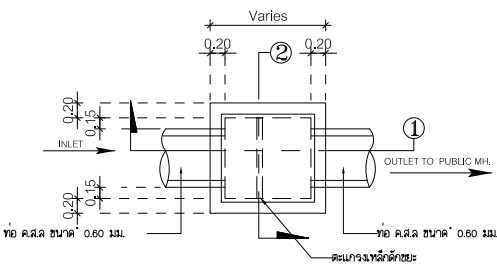
แบบขยายแปลนฝาบ่อตรวจสภาพน้ำ
มาตราส่วน 1:50



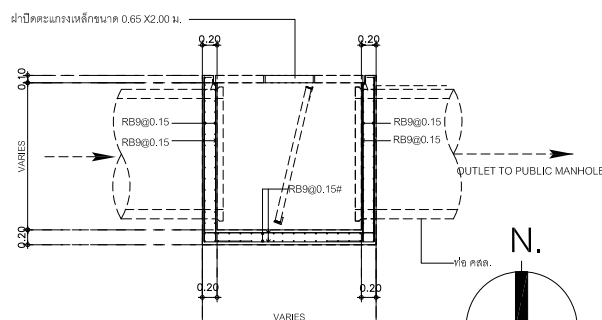
แบบขยายแปลนบ่อผันน้ำ 1 : 50



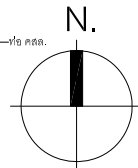
รูปตัดขยายโครงสร้าง
มาตราส่วน 1:50



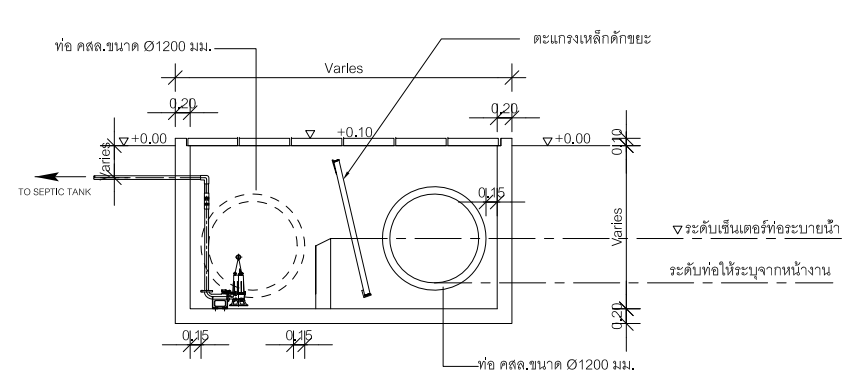
แบบขยายบ่อตรวจคุณภาพน้ำและบ่อดักขยะ 1 : 50



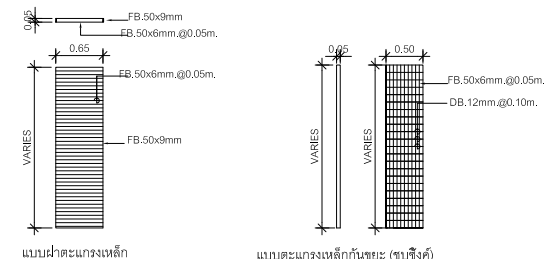
รูปตัดขยายโครงสร้าง
มาตราส่วน 1:50



แบบขยายบ่อผันน้ำ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำและบ่อดักขยะ
มาตราส่วน 1:1250

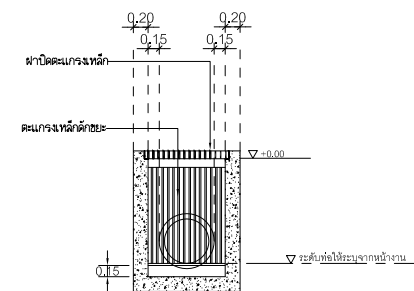


รูปตัดตามยาวบ่อผันน้ำ 1 : 50



แบบฝาดตะแกรงเหล็ก

แบบตะแกรงเหล็กกันขยะ (ขุ่นขี้กิ้ง)



รูปตัด 2 1 : 50

OWNER /DESIGNER : **SANSIRI**

SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED

88 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG,
PHRA KHANONG NUEA SUBDISTRICT, VADHANNA, BANGKOK 10110

TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479

ท่านมอบไปไว้ก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด

PROJECT : บ้านพักอาศัย 2 ชั้น

PROJECT NAME : สราญสิริ เกาะแก้ว 2

LOCATION : ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ARCHITECTS : ดิษย์ แสงทองสุข ภาส.18682
บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสนิทวงศ์ 45
แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

STRUCTURAL ENGINEERS : ชราวุฒิ ครอบเมือง ฝย.9865
89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย
อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210

ELECTRICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS : คุณภาพ คุ้มครอง ฝย.3184
86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง
อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130

INTERIOR DESIGNERS :

URBAN DESIGNERS : ธนสิทธิ์ เนาววิญญ์คุ้มแก้ว ฝย-ฝย.49

DRAWING PACKAGE :

FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	
FOR ASBUILT	
REVISION.....	

DRAWING TITLE : แบบขยายบ่อผันน้ำ, บ่อตรวจคุณภาพน้ำ และบ่อดักขยะ

HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

2.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำของโครงการ จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ จากหลังคา และจากถนนและพื้นดิน โดยการระบายน้ำฝนบนพื้นดินและถนนจะอาศัยลักษณะการระบาย 2 รูปแบบ คือการซึมลงใต้ดินตามบริเวณสวนหย่อมและพื้นที่สีเขียว อีกรูปแบบคือการให้น้ำฝนไหลไปตามความลาดชันของภูมิประเทศ ซึ่งน้ำฝนส่วนนี้จะไหลลงสู่บ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็กผ่านท่อระบายน้ำโครงการ

การระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบทอรวม ซึ่งเป็นระบบที่ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นของบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนไปยังบ่อบำบัดน้ำ จากนั้นเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวม โดยรายละเอียดของระบบรวบรวมน้ำเสีย มีดังนี้

ในกรณีที่ฝนไม่ตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังจะไหลไปตามระบบทอรวมไปยังบ่อบำบัดน้ำ น้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

ในกรณีที่ฝนตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนจะไหลไปตามระบบทอรวมไปยังบ่อบำบัดน้ำ น้ำเสียทั้งหมดและน้ำฝนบางส่วนจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ส่วนน้ำฝนจะล้นเข้าสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตไปยังบ่อหนองน้ำ

น้ำฝนจากหลังคาและถนน จะรวบรวมลงสู่บ่อพักน้ำ คสล. เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ แล้วปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตตามแนวถนนของโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร 0.80 เมตร , 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ความลาดเอียง 1: 1000 ผ่านบ่อพักน้ำ คสล. เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ไหลผ่านบ่อบำบัดน้ำที่มีตะแกรงดักขยะก่อนลงสู่บ่อหนองน้ำ ซึ่งโครงการออกแบบบ่อหนองน้ำให้มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ในบ่อหนองน้ำ ปริมาตร 524 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำฝนที่ต้องกักเก็บเท่ากับ 501.715 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.403 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และอัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.912 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้น โครงการได้ควบคุมอัตราการระบายน้ำได้สูงสุด 0.363 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยใช้ท่อระบายน้ำออกเป็นท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร ทำให้อัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการมีค่าไม่มากไปกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ ก่อนระบายผ่านภาระจ่ายยอม ออกสู่สาธารณประโยชน์ ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป

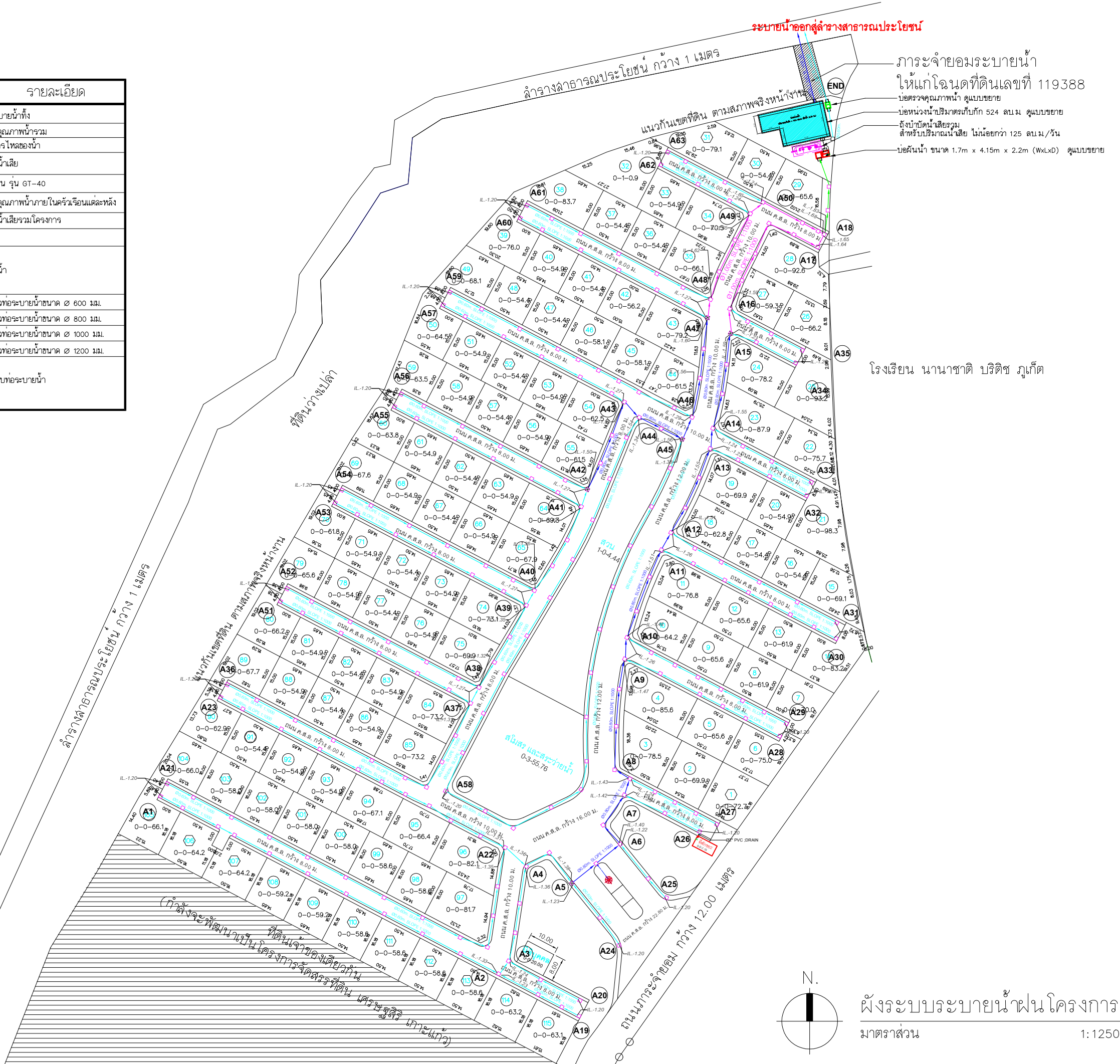
สำหรับการพัดพาตะกอนดินลงสู่บ่อพักน้ำและบ่อหนองน้ำ โครงการจะมีการขุดลอกเมื่อมีปริมาณตะกอนดินสะสมในบ่อ ผังระบบระบายน้ำฝน แสดงดังรูปที่ 2-20 และแบบขยายบ่อหนองน้ำ แสดงดังรูปที่ 2-21 รายการคำนวณอัตราการระบายน้ำและบ่อหนองน้ำ แสดงในภาคผนวก ง-3

สรุปกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 13.7 (1) ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

(1) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

สัญลักษณ์	รายละเอียด
	บ่อพักระบายน้ำทิ้ง
	บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม
	ทิศทางการไหลของน้ำ
	ถังบำบัดน้ำเสีย
	ถังตกไฮมัน รุ่น GT-40
	บ่อตรวจคุณภาพน้ำภายในครัวเรือนแต่ละหลัง
	ถังบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ
	บ่อผันน้ำ
	บ่อน้ำ
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 600 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 800 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 1000 มม.
	แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด ๒ 1200 มม.
	แสดงระดับท่อระบายน้ำ



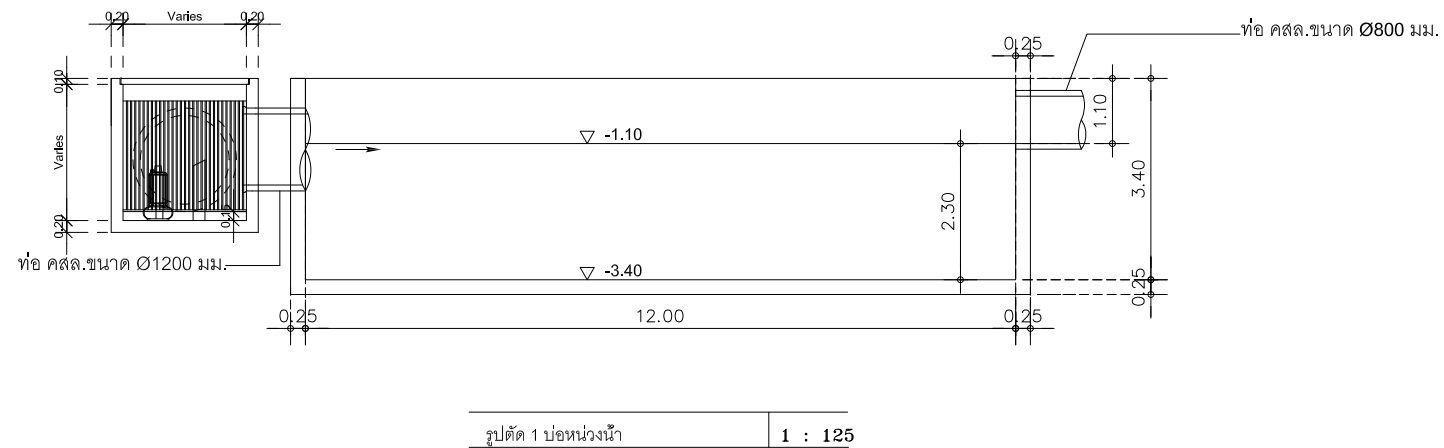
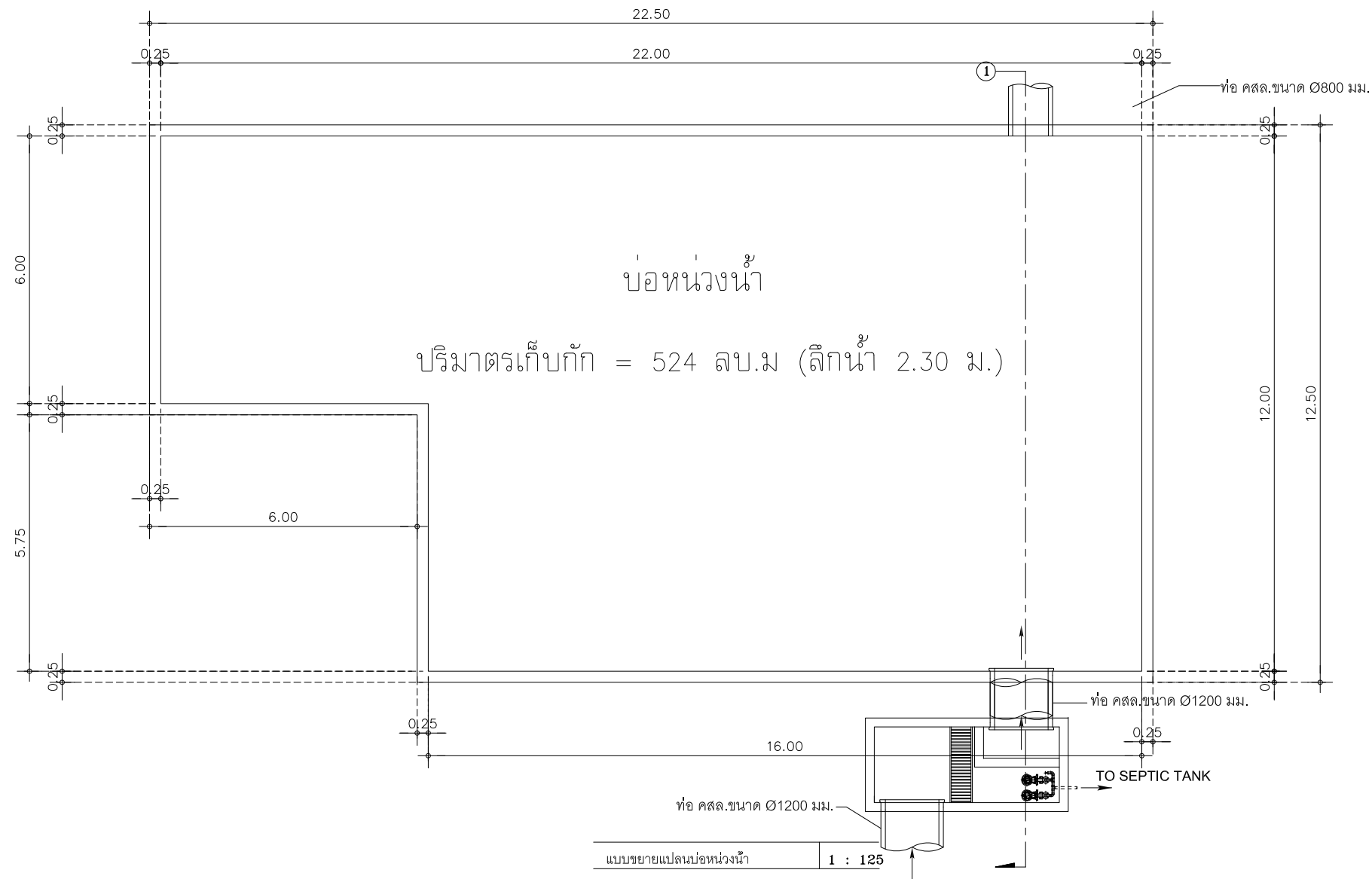
การระจำยอมระบายน้ำ
ให้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 119388
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ คูแบบขยาย
บ่อน้ำทิ้งปริมาตรเก็บกัก 524 ลบ.ม. คูแบบขยาย
ถังบำบัดน้ำเสียรวม
สำหรับปริมาณน้ำเสีย ไม่น้อยกว่า 125 ลบ.ม./วัน
บ่อผันน้ำ ขนาด 1.7m x 4.15m x 2.2m (WxLxD) คูแบบขยาย

โรงเรียน นานาชาติ บริติช ภูเก็ต

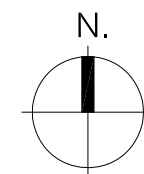
OWNER /DESIGNER : SANSIRI SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED 58 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG, PHRA KHANONG NUEA SUB-DISTRICT, YADHANA, BANGKOK 10110 TEL +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479 ห้ามแนบไปโรงงานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด	
PROJECT : บ้านพักอาศัย 2 ชั้น	
PROJECT NAME : สราญสิริ เกาะแก้ว 2	
LOCATION : ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต	
ARCHITECTS : ศิษย์ แสงทองสุข ภูสณ.18682 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45 แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700	
STRUCTURAL ENGINEERS : ชราวุฒิ ครอบเมือง สสย.9865 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
SANITARY ENGINEERS : คณาพร แยมศรวล ภูสณ.3184 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130	
INTERIOR DESIGNERS :	
URBAN DESIGNERS : ธนสิษฐ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภ-สผ.49 Sook Home	
DRAWING PACKAGE :	
FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	
DRAWING TITLE : ผังระบบระบายน้ำฝนโครงการ	
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	

รูปที่ 2-20 ผังระบบระบายน้ำฝน

ผังระบบระบายน้ำฝนโครงการ
มาตราส่วน 1:1250



รูปที่ 2-21 แบบขยายบ่อหน่วงน้ำ



แบบขยายบ่อหน่วงน้ำ

มาตราส่วน

1:125

OWNER /DESIGNER :	
SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED	
59 SOI RIM KHLONG PHRA KHANONG, PHRA KHANONG NUEA SUBDISTRICT, VADHANA, BANGKOK 10110	
TEL. +66 2027 7888 FAX: +66 2109 5479	
ห้ามนำแบบไปใช้งานก่อนได้รับอนุญาตจากบริษัทโดยเด็ดขาด	
PROJECT :	
บ้านพักอาศัย 2 ชั้น	
PROJECT NAME :	
สรายุศิริ เกาะแก้ว 2	
LOCATION :	
ต.เกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต	
ARCHITECTS :	
ดิษย์ แสงทองสุข ภาส.18682 บ้านเลขที่ 77 ซอยเจริญสนิทวงศ์ 45 แยก 3 แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700	
STRUCTURAL ENGINEERS :	
ชราวุฒิ ครอบเมือง ฝย.9865 89/576 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม 73210	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
SANITARY ENGINEERS :	
คูมาพร แยมศรวล ภาส.3184 86/80 หมู่ 4 ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130	
INTERIOR DESIGNERS :	
URBAN DESIGNERS :	
ธนสิทธิ์ เนาว์อยู่คุ้มแก้ว ภา-สผ.49 	
DRAWING PACKAGE :	
FOR INFORMATION	
FOR CONSTRUCTION	
FOR SUBMISSION	<input checked="" type="checkbox"/>
FOR ASBUILT	
REVISION.....	
DRAWING TITLE :	
แบบขยายบ่อหน่วงน้ำ	
HOUSE TYPE	PARKING
HOUSE CODE	
DATE	
DRAWING NO.	