

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 แผนที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่เทศบาลเมืองกะทู้ ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ แสดงดังรูปที่ 2-1

การเข้าถึงพื้นที่โครงการจากถนนสายหลักสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ ซึ่งเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 2 เส้นทาง (รูปที่ 2-2) ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากแยกบางคูม่วงหน้าไปทางทิศใต้ตามเส้นทางทางหลวงหมายเลข 4024 ตอนบางคู – ดินขาว ประมาณ 5.90 กิโลเมตร จะพบสี่แยกไฟแดงสามกอง จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนกะทู้-สามกอง ขั้วตรงไปประมาณ 2.20 กิโลเมตร จะพบสี่แยกไฟแดงกะทู้ ขั้วตรงไปตามถนนกะทู้-สามกองอีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร ให้กลับรถและขั้วตรงไป 470 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมจากนั้นขั้วตรงไปประมาณ 250 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากวงเวียนหาดป่าตอง มุ่งหน้าไปตำบลกะทู้ ตามทางหลวงหมายเลข รก.4029 ตอนกะทู้-ป่าตอง (ถนนพระรามที่ 6) ประมาณ 4.70 กิโลเมตร จะพบสี่แยกไฟแดงสี่กอง ขั้วตรงไปตามถนนกะทู้-สามกองประมาณ 760 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมจากนั้นขั้วตรงไปประมาณ 250 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ



รูปที่ 2-2 เส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

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

2.1.2 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] มีขนาดพื้นที่ 12 ไร่ 3 งาน 5.5 ตารางวา หรือคิดเป็น 20,422.00 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ แสดงดังรูปที่ 2-3 เอกสารสิทธิ์ที่ดินของโครงการ และ ร.ว. 9 แสดงในภาคผนวก ข-1

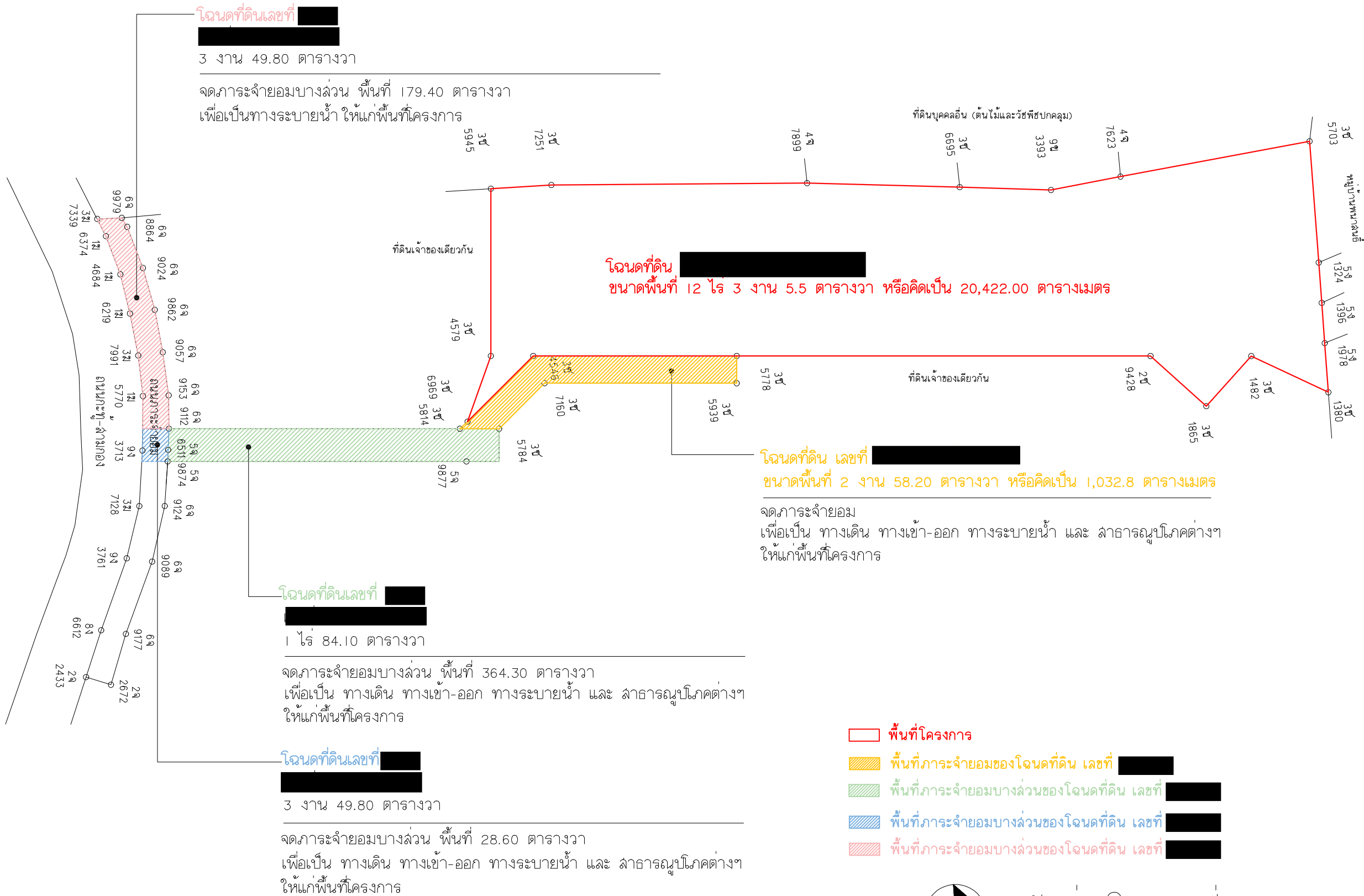
สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นภาระจำยอมให้กับโครงการจะแบ่งออกเป็น 3 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

1. ถนนภาระจำยอมเข้า-ออก ตั้งอยู่โฉนดที่ดิน [REDACTED] มีขนาดพื้นที่ 2 งาน 58.20 ตารางวา หรือคิดเป็น 1,032.8 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ [REDACTED] และบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม โดยอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา และโทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า
2. โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด และ [REDACTED] ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินบางส่วน พื้นที่ 364.30 ตารางวา ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน [REDACTED] ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า
3. โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด และนายพงศ์ศักดิ์ อุบัติศฤงค์ โดยยืนยันว่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินบางส่วน ดังนี้
 - พื้นที่ 179.40 ตารางวา ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางระบายน้ำ
 - พื้นที่ 28.60 ตารางวา ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน, ทางรถยนต์, ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆให้แก่ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ [REDACTED] ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า

เอกสารสิทธิ์ที่ดินภาระจำยอม แสดงในภาคผนวก ข-2 บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม แสดงในภาคผนวก ข-3

สำหรับการบริหารจัดการในการบำรุงรักษาถนนภาระจำยอม ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าซ่อมแซม ถนนกรณีถนนภาระจำยอมชำรุดเสียหาย ค่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกในการเข้าออกบริเวณด้านหน้าถนนภาระจำยอม ระบบระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ บริเวณภาระจำยอม เจ้าของภาระจำยอมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

รูปที่ 2-3 ผังต่อโฉนดโครงการ



ผังต่อโฉนดที่ดิน
SCALE 1:1500

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Radsoda, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
กะทู้ เลค วิลล่า
ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กฤษดา อินทร์คำน้อย ลลธ.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวัฒน์ คงกาญจน์ ลลธ.3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

อรรชรณ ภูมิ ลลธ.3389
111/242 หมู่ 8 ต.ป่าคลอก อ.ถลาง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:
ศักดิ์ศรี บุญญานันต์ ล.ภล 109
นิติธร บุญขุนทด

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำราชปรีชา ทย.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
จ๋านาน คำคง วพก.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ภล. 821
79/130 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

DRAWING TITLE:
ผังต่อโฉนดที่ดิน

FOR EIA.

DRAWING NO.: p278_๐๐001	TOTAL:
SCALE: 1:1500	DATE:
DRAWN BY: ORC.	CHECKED BY: ORC.

-Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

-Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

-The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก¹ เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยวสูง 2 ชั้น จำนวน 30 แปลง คิดเป็นเนื้อที่เพื่อการจำหน่าย 10-0-32.7 ไร่ หรือ 4,032.70 ตารางวา หรือ 16,130.80 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- 1) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 15 แปลง
- 2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 15 แปลง

พื้นที่ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่สาธารณูปโภค คิดเป็นเนื้อที่ 2-2-72.80 ไร่ หรือ 4,291.20 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-20 ไร่ หรือ 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร, พื้นที่อาคารป้อมยาม คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-1.45 ไร่ หรือ 1.45 ตารางวา หรือ 5.80 ตารางเมตร, พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 0-2-2.78 ไร่ หรือ 202.78 ตารางวา หรือ 811.13 ตารางเมตร, พื้นที่งานระบบ คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-73.115 ไร่ หรือ 73.115 ตารางวา หรือ 292.46 ตารางเมตร และพื้นที่ถนนภายในโครงการ คิดเป็นเนื้อที่ 1-3-75.452 ไร่ หรือ 775.452 ตารางวา หรือ 3,101.810 ตารางเมตร

ผังบริเวณแบ่งแปลงที่ดินของโครงการแสดงดังรูปที่ 2-4 ผังตำแหน่งอาคาร และแนวระยะรั้วอาคาร แสดงดังรูปที่ 2-5 แบบแปลนบ้าน แสดงในภาคผนวก ก-1

2.3 ผังบริเวณ (Lay out)

โครงการได้แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารและกิจกรรมทั้งหมด ในผังบริเวณแสดงดังรูปที่ 2-4 ถึงรูปที่ 2-5

¹ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546)

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Radsoda, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
กะทู้ เลค วิลลา
ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลลา คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กฤษดา อินทร์คำน้อย ลลถ.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวัฒน์ คงกาญจน์ ลลถ.3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

อรรชรณ ภูมิ ลลถ.3389
111/242 หมู่ 8 ต.ป่าคลอก อ.ถลาง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:
ศักดิ์ศรีวิ บุญญานันต์ ล.ภล 109

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำรทประภา ภย.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
จ๋านาน คำคง วพก.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ภล. 821
79/130 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

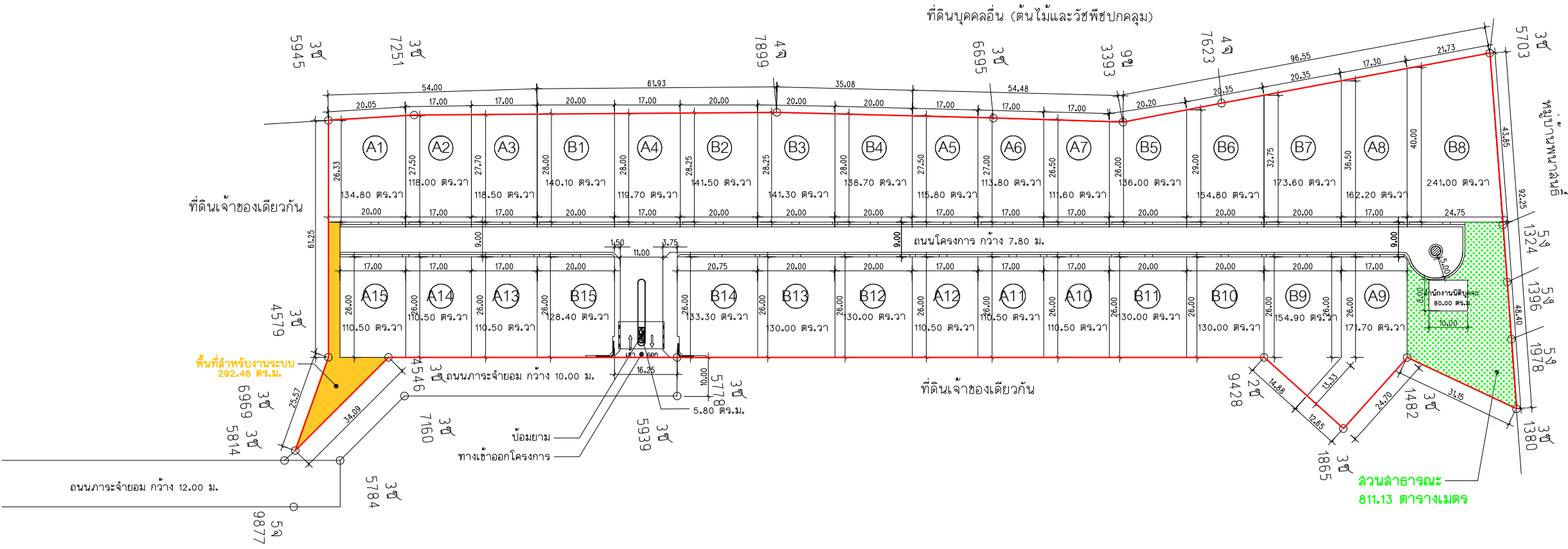
DRAWING TITLE:
ผังแสดงแปลงย่อย

FOR EIA.	
DRAWING NO.: p278_aa003	TOTAL:
SCALE: 1:1500	DATE:
DRAWN BY: ORC.	CHECKED BY: ORC.

–Oracle Architects’s drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

–Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

–The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

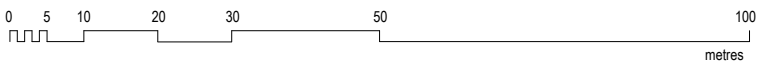


รายละเอียดโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการ	พื้นที่	เปอร์เซ็นต์ (เทียบกับพื้นที่ขาย)	จำนวนแปลง
	ใช้-งาน-ตร.วา		
พื้นที่รวมโครงการ	12-3-5.5		
พื้นที่ขาย (แปลงหมายเลข A1 - A15 และ B1 - B15)	10-0-32.70		30
- แปลงที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของบ้านแบบ A ได้แก่ แปลง A9	0-1-71.7		
- แปลงที่มีขนาดใหญ่ที่สุดของบ้านแบบ B ได้แก่ แปลง B8	0-2-41.00		
- แปลงที่มีขนาดเล็กที่สุดของบ้านแบบ A ได้แก่ แปลง A10-A15	0-1-10.50		
- แปลงที่มีขนาดเล็กที่สุดของบ้านแบบ B ได้แก่ แปลง B15	0-1-28.40		
พื้นที่สวนสาธารณะ	0-2-2.78	5.03 %	1
พื้นที่บ่อขยะ	0-0-1.45		1
พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล	0-0-20.0		1
พื้นที่งานระบบ	0-0-73.115		1
พื้นที่ถนนภายในโครงการ	1-3-75.452		1

- A บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 15 แปลง
 - B บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 15 แปลง
- รวมทั้งสิ้น 30 แปลง

ผังแสดงแปลงย่อย
SCALE 1:1500



รูปที่ 2-4 ผังบริเวณแบ่งแปลงที่ดินของโครงการ

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Radsada, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
กะทู้ เลค วิลล่า
ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กฤษดา อินทร์คำน้อย ลลถ.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวัฒน์ คงกาญจน์ ลลถ.3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

อรุวรรณ ภูมิ ลลถ.3389
111/242 หมู่ 8 ต.ป่าคลอก อ.ถลาง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:
ศักดิ์ศรี บุญญานันต์ ล.ภล 109

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำรทประภา ภย.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
จ๋านาน คำคง วพก.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ภล. 821
79/130 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

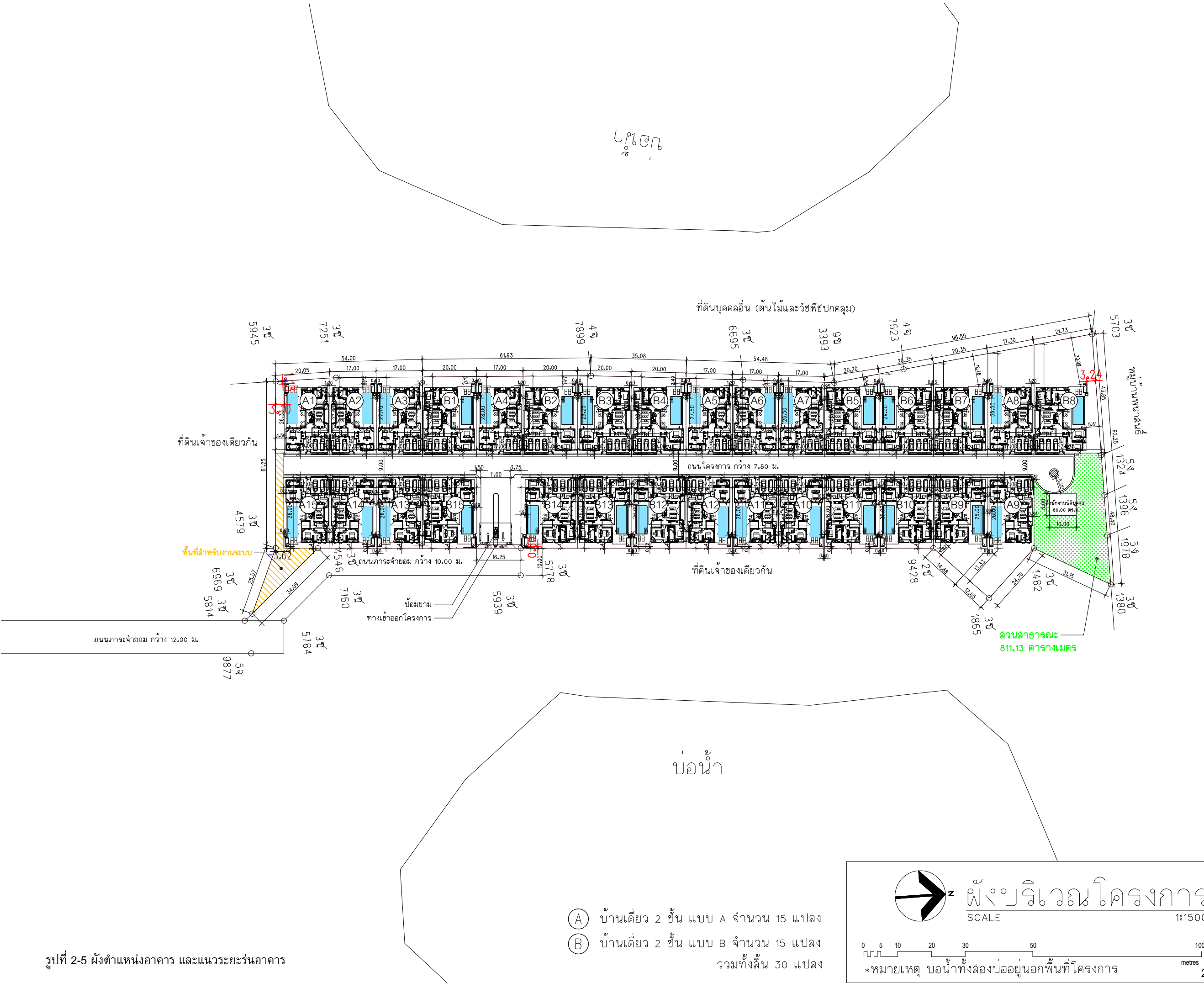
DRAWING TITLE:
ผังบริเวณโครงการ

FOR EIA.	
DRAWING NO.:	TOTAL:
p278_aa002	
SCALE:	DATE:
1:1500	
DRAWN BY:	CHECKED BY:
ORC.	ORC.

-Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

-Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

-The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.



รูปที่ 2-5 ผังตำแหน่งอาคาร และแนวระยะร่นอาคาร

- Ⓐ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 15 แปลง
 - Ⓑ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 15 แปลง
- รวมทั้งสิ้น 30 แปลง



ผังบริเวณโครงการ
SCALE 1:1500

0 5 10 20 30 50 100 metres

*หมายเหตุ บ่อน้ำที่ส่งบ่อนอกพื้นที่โครงการ

2.4 สถานภาพโครงการ

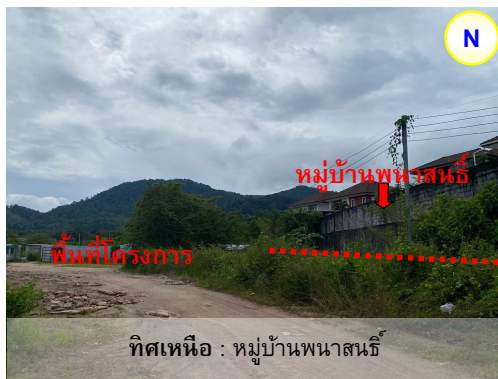
สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ราบ สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันและบริเวณข้างเคียงโดยรอบ แสดงดังรูปที่ 2-6 ถึงรูปที่ 2-7 อาณาเขตติดต่อใกล้เคียงโดยรอบโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	หมู่บ้านพนาสันธ์
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินเจ้าของเดียวกัน
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ที่ดินเจ้าของเดียวกัน และถนนการะจำยอม กว้าง 10 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (ต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)



รูปที่ 2-6 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม, พฤศจิกายน 2566



รูปที่ 2-7 สภาพบริเวณโดยรอบโครงการ

ที่มา : การสำรวจภาคสนาม, พฤศจิกายน 2566

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.5.1 รูปแบบอาคาร

รูปแบบของอาคารโครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น สำหรับผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังปูน ทาสีขาว สีเทา และสีน้ำตาล เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสสภาพแวดล้อมนอกอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง ภาพจำลองของโครงการแสดงดังรูปที่ 2-8



บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A



บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B

รูปที่ 2-8 ภาพจำลองของโครงการ

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

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

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวดิ่งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) กล่าวคือ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

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

รายละเอียดระดับความสูงของแต่ละอาคาร แสดงดังตารางที่ 2-1 สำหรับรูปด้านและรูปตัดแสดงความสูงของบ้าน แสดงในภาคผนวก ก-1

ตารางที่ 2-1 ความสูงของอาคารโครงการ

ลำดับ	แบบบ้าน/อาคาร	รูปทรงหลังคา	ระดับความสูง (เมตร)	
			ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ	ตามกฎหมายว่าด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 55
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A	ทรงปั้นหยาและทรงแบน	7.10	7.10
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B	ทรงปั้นหยาและทรงแบน	7.10	7.10
3	อาคารป้อมยาม	ทรงแบน	3.00	3.00

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า เป็นโครงการจัดสรรบนพื้นที่ขนาด 12-3-5.50 ไร่ หรือ 20,422.00 ตารางเมตร ประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

- แปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 30 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 10-0-32.7 ไร่ หรือ 4,032.70 ตารางวา หรือ 16,130.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-20 ไร่ หรือ 20 ตารางวา หรือ 80 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารป้อมยาม คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-1.45 ไร่ หรือ 1.45 ตารางวา หรือ 5.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 0-2-2.78 ไร่ หรือ 202.78 ตารางวา หรือ 811.13 ตารางเมตร
- พื้นที่ดินระบบ คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-73.115 ไร่ หรือ 73.115 ตารางวา หรือ 292.46 ตารางเมตร
- พื้นที่ถนนภายในโครงการ คิดเป็นเนื้อที่ 1-3-75.452 ไร่ หรือ 775.452 ตารางวา หรือ 3,101.810 ตารางเมตร

การใช้พื้นที่ของโครงการ แยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 13,124.35 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารเป็น พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล อาคารบ่อหมก สวนสาธารณะ พื้นที่งานระบบ และพื้นที่ถนนภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 14,049.75 ตารางเมตร รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร แสดงดังตารางที่ 2-2

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	พื้นที่ปกคลุมดิน (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
ทรัพย์สินบุคคล							
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A1	134.80	539.20	391.66	196.81	342.39	63.50
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A2	118.00	472.00	391.66	196.81	275.19	58.30
3	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A3	118.50	474.00	391.66	196.81	277.19	58.48
4	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A4	119.70	478.80	391.66	196.81	281.99	58.90
5	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A5	115.80	463.20	391.66	196.81	266.39	57.51
6	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A6	113.80	455.20	391.66	196.81	258.39	56.76
7	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A7	111.60	446.40	391.66	196.81	249.59	55.91
8	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A8	162.20	648.80	391.66	196.81	451.99	69.67
9	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A9	171.70	686.80	391.66	196.81	489.99	71.34
10	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A10	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
11	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A11	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
12	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A12	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
13	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A13	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
14	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A14	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
15	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น A15	110.50	442.00	391.66	196.81	245.19	55.47
16	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B1	140.10	560.40	482.91	227.62	332.78	59.38
17	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B2	141.50	566.00	482.91	227.62	338.38	59.78
18	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B3	141.30	565.20	482.91	227.62	337.58	59.73
19	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B4	138.70	554.80	482.91	227.62	327.18	58.97
20	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B5	136.00	544.00	482.91	227.62	316.38	58.16
21	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B6	154.80	619.20	482.91	227.62	391.58	63.24
22	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B7	173.60	694.40	482.91	227.62	466.78	67.22
23	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B8	241.00	964.00	482.91	227.62	736.38	76.39
24	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B9	154.90	619.60	482.91	227.62	391.98	63.26
25	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B10	130.00	520.00	482.91	227.62	292.38	56.23
26	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B11	130.00	520.00	482.91	227.62	292.38	56.23
27	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B12	130.00	520.00	482.91	227.62	292.38	56.23
28	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B13	130.00	520.00	482.91	227.62	292.38	56.23
29	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B14	133.30	533.20	482.91	227.62	305.58	57.31
30	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น B15	128.40	513.60	482.91	227.62	285.98	55.68
รวมแปลงจัดจำหน่าย		4,032.70	16,130.80	13,118.55	6,366.45	9,764.35	60.53

ตารางที่ 2-2 การใช้พื้นที่ของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ (ต่อ)

แปลง ที่	ประเภทบ้าน	ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ปกคลุมดิน	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ร้อยละ)
ทรัพย์สินส่วนกลาง							
	สำนักงานนิติบุคคล	20.00	80.000	0	0	80.00	100
	สวนสาธารณะ	202.782	811.130	0	0	811.13	100
	พื้นที่ถนน และทางเท้า	775.452	3,101.810	0	0	3,106.51	100
	พื้นที่งานระบบ	73.115	292.460	0	0	292.46	100
	อาคารป้อมยาม	1.45	5.800	5.8	5.8	0.00	0.00
	รวมแปลงส่วนกลาง	1,072.80	4,291.2000	5.8	5.8	4,285.40	99.86
	รวมทั้งหมด	5,105.50	20,422.00	13,124.35	6,372.25	14,049.75	68.80

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

สรุปการใช้พื้นที่โครงการ

ขนาดพื้นที่ดินโครงการทั้งหมด	20,422.00	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ดินแปลงจัดจำหน่ายทั้งหมด	16,130.80	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด	6,372.25	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	13,124.35	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่ว่างทั้งหมด	14,049.75	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่สวนสาธารณะ	811.13	ตารางเมตร
ขนาดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด (สวนสาธารณะ)	811.13	ตารางเมตร

อัตราส่วนพื้นที่ของอาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio, FAR)

$$FAR = 13,124.35 : 20,422.00 = 0.64 : 1$$

ร้อยละของพื้นที่ที่มีอาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Ratio, BCR)

$$BCR = (6,372.25 / 20,422.00) \times 100 = 31.20$$

ร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (Open Space Ratio, OSR)

$$OSR = (14,049.75 / 20,422.00) \times 100 = 68.80$$

$$\begin{aligned} \text{ร้อยละของพื้นที่สีเขียวต่อพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ} &= (811.13 / 20,422.00) \times 100 \\ &= 3.97 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{ร้อยละของพื้นที่สวนสาธารณะต่อพื้นที่จัดจำหน่าย} &= (811.13 / 16,130.80) \times 100 \\ &= 5.03\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ} &= 811.13 : 310 \\ &= 2.61 \text{ ตารางเมตร : 1 คน}\end{aligned}$$

โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า มีแปลงที่ดินจัดจำหน่ายทั้งสิ้น 30 แปลง รูปแบบบ้านแบ่งเป็น 2 แบบ มีรายละเอียดดังนี้

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 15 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลข A1 - A15 แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ A9 โดยมีเนื้อที่ 171.70 ตารางวา หรือ 686.80 ตารางเมตร และแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ A10 - A15 โดยมีเนื้อที่ 110.50 ตารางวา หรือ 442.00 ตารางเมตร
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 15 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลข B1 – B15 แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ B8 โดยมีเนื้อที่ 241.00 ตารางวา หรือ 964.00 ตารางเมตร และแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลงที่ดินหมายเลขที่ B15 โดยมีเนื้อที่ 128.40 ตารางวา หรือ 513.60 ตารางเมตร

2.6 ข้อหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

2.6.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550

โครงการได้มีการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2550 รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2-3

ตารางที่ 2-3 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร	
ข้อ 7 ขนาดของที่ดินจัดสรร 7.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่	- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก เพื่อจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 30 แปลง แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 30 แปลง มีขนาดเนื้อที่ทั้งโครงการ 12-3-5.50 ไร่
ข้อ 8 การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้	

ตารางที่ 2-3 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2550 (ต่อ)

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
8.1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้าง หรือ ความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา	- แปลงที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 30 แปลง ที่ดินแปลงย่อยที่เล็กที่สุด คือ แปลงที่ดินหมายเลขที่ A10 - A15 โดยมีเนื้อที่ 110.50 ตารางวา หรือ 442 ตารางเมตร มีความกว้าง 17.00 เมตร และที่ดินแปลงย่อยที่ใหญ่ที่สุด คือ แปลงที่ B8 โดยมีเนื้อที่ 241.00 ตารางวา หรือ 964.00 ตารางเมตร มีความกว้าง 24.75 เมตร
ข้อ 9 ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดิน และการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	- ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดิน และการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ดังตารางที่ 2-4
ข้อ 10 ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้	- ภายในโครงการไม่มีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บหรือเศษเสี้ยว หรือรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้
หมวด 3 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข	
ข้อ 12 การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น หากไม่มีข้อบัญญัติเช่นนั้น หรือท้องถิ่นไม่สามารถกำจัดได้ ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บ และทำลายสิ่งปฏิกูล เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาตามความเหมาะสม	- เทศบาลเมืองกะทู้สามารถเข้ามาดำเนินการเก็บขนขยะให้แก่โครงการได้ เพื่อนำไปกำจัดต่อไป
หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย	
ข้อ 15 ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร	- ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์กว้างน้อยที่สุด 17.00 เมตร
ข้อ 16 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้ (1) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร	- ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย 30 แปลง หรือเนื้อที่ 12-3-5.50 ไร่ มีความกว้างรวมเขตทาง 16.25 เมตร
ข้อ 18 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กัลดรถทุกระยะไม่เกิน 100 เมตร และที่ปลายตันที่กัลดรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานดังนี้ 18.1 กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร	- ถนนในโครงการมีความยาวมากที่สุดจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง เป็นระยะทางประมาณ 206.92 เมตร และถนนปลายตันของโครงการมีความยาวมากที่สุดจากทางแยกถึงปลายตัน เป็นระยะทางประมาณ 72.51 เมตร ซึ่งมีระยะไม่เกิน 100 เมตร จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดให้มีที่กัลดรถ - ถนนในโครงการมีลักษณะเป็นวงเวียน มีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนน 6.00 เมตร และผิวจราจรกว้าง 5.00 เมตร

ตารางที่ 2-3 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2550 (ต่อ)

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 20 ทางเดินและทางเท้า 20.1 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดิน และทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ 21.3 20.2 ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดิน และทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันทันลงทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย 20.3 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า ข้อ 21 ระดับความสูงของหลังถนน 21.1 ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน 21.2 ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง 21.3 ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลต์ติดคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลต์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่หน่วยงานราชการกำหนด	- ถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ออกแบบให้มีทางเท้ากว้าง 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ทั้งนี้ ไม่มีการยกระดับขอบทางเดิน และทางเท้าบริเวณถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยแต่อย่างใด - บริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยมีระดับทางเดินและทางเท้าสูงเท่ากัน - โครงการปลูกต้นไม้บริเวณสวนสาธารณะของพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ จะควบคุมไม่ให้ติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า - ระดับความสูงของหลังถนน วิศวกรโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องกับระบบระบายน้ำภายในโครงการ และระบบระบายน้ำสาธารณะ (รูปตัดถนนแสดงในรูปที่ 2-34) ทั้งนี้ ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หนา 0.10 เมตร รองด้วยหินคลุกอัดแน่นหนา 0.15 ม. ลูกรังอัดแน่นหนา 0.20 ม.

ตารางที่ 2-3 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2550 (ต่อ)

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 22 ความลาดชันและทางเลียว 22.1 ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อทางราบ 100 ส่วน 22.2 ทางเลียวหรือทางบรรจบกัน ต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลียวที่ห่างกันน้อยกว่า 37.00 เมตร ต้องเป็นมุมบ้าน ไม่เล็กกว่า 120 องศา	- ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุด เท่ากับ 1:100 - ทางเลียวหรือทางบรรจบกันเป็นมุมบ้าน ขนาดเล็กสุด 135 องศา
ข้อ 23 การปาดมูมถนน 23.1 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมูมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร 23.2 ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมูมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม	- ปากทางของถนนภายในโครงการที่มีเขตทางกว้าง 16.25 เมตร โดยมีการปาดมูมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร - ปากทางของถนนภายในโครงการมีการปาดมูม โดยมีขนาดเล็กสุด 135 องศา
ข้อ 25 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่อง หรือ สันนูนขวางถนนทุกแห่ง	- โครงการจะจัดให้มีป้ายสัญญาณจราจร และอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นชัดตรงจุดที่เป็นทางแยกทุกแห่ง
ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาค	- โครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง จำนวน 4 จุด ครอบคลุมรัศมีทั่วทั้งโครงการ แสดงในรูปที่ 2-30
หมวด 6 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข	
ข้อ 28 ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลน แผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือ องค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า	- โครงการจะรับบริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง 33 kV โดยทางโครงการจะติดตั้งหม้อแปลง ขนาด 630 kVA จำนวน 1 ชุด เพื่อลดแรงดันต่ำก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อย (หนังสือรับรองการให้บริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต แสดงในภาคผนวก ค) ผังแสดงตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า แสดงในรูปที่ 2-28

**ตารางที่ 2-3 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด
ภูเก็ต พ.ศ.2546 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2550 (ต่อ)**

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 29 ระบบประปา 29.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องให้บริการของหน่วยงานนั้น	- โครงการได้หนังสือรับรองการให้บริการด้านประปาจาก การประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต แสดงใน ภาคผนวก ค
หมวด 7 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมืองการกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 15, 20 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	
ข้อ 31 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมือง ให้อยู่ภายใต้ บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและการกำหนดเขต พื้นที่ และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต และการใช้ ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงฉบับ 15, 20 ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการไม่ได้อยู่ในข้อห้าม การใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผัง เมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไข เพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 (ดังตารางที่ 2-5) และ สอดคล้องกับข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครอง สิ่งแวดล้อม (ดังตารางที่ 2-6)
หมวด 8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริการ ชุมชน	
ข้อ 32 สวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดย คำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ไม่ให้ แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่ เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย	- โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะเนื้อที่ 0-2-2.78 ไร่ หรือ 202.78 ตารางวา หรือ 811.13 ตารางเมตร คิดเป็นร้อย ละ 5.03 ของพื้นที่จัดจำหน่าย
ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้ จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้ 36.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และ มีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา และหรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน	- โครงการจัดให้มีที่ตั้งนิติบุคคลจัดสรร เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 0-0-20 ไร่ หรือ 20 ตารางวา หรือ 80 ตาราง เมตร มีความกว้าง 8.00 เมตร และความยาว 10.00 เมตร โดยตำแหน่งที่ดินของนิติบุคคลมีเขตติดต่อกับ สาธารณูปโภคอื่นๆ

2.6.2 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการได้มีการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2-4

ตารางที่ 2-4 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

รายละเอียดข้อกำหนด	โครงการ
หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	
ข้อ 50 ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง	- ทิศเหนือ : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลง B8 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.24 เมตร - ทิศใต้ : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลง A1 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.10 เมตร - ทิศตะวันออก : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลง A10 - A14 (ผนังทึบ) และแปลง B10 - B15 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 0.6 เมตร - ทิศตะวันตก : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลง A1 (ผนังทึบ) มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 1.13 เมตร - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แปลงที่ดินหมายเลข A10 - A15 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร (ผนังทึบ) กว้าง 0.80 เมตร และที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร (ผนังเปิด) กว้าง 2.00 เมตร สำหรับที่ว่างด้านข้างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร (ผนังทึบ) กว้าง 0.50 เมตร และ 0.60 เมตร - ดังนั้น ระยะร่นของแนวอาคารแต่ละด้านของโครงการ จึงสอดคล้องกับกฎกระทรวงดังกล่าว แสดงดังรูปที่ 2-5 แบบแปลนพื้น แปลนหลังคา รูปด้าน และรูปตัดของแต่ละอาคารที่มีผู้ออกแบบลงนามรับรอง แสดงในภาคผนวก ก-1

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

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่า โครงการตั้งอยู่ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งได้กำหนดที่ดินบริเวณโครงการเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 1.34 (รูปที่ 2-9 และภาคผนวก ค) มีข้อกำหนดและความสอดคล้อง แสดงดังตารางที่ 2-5

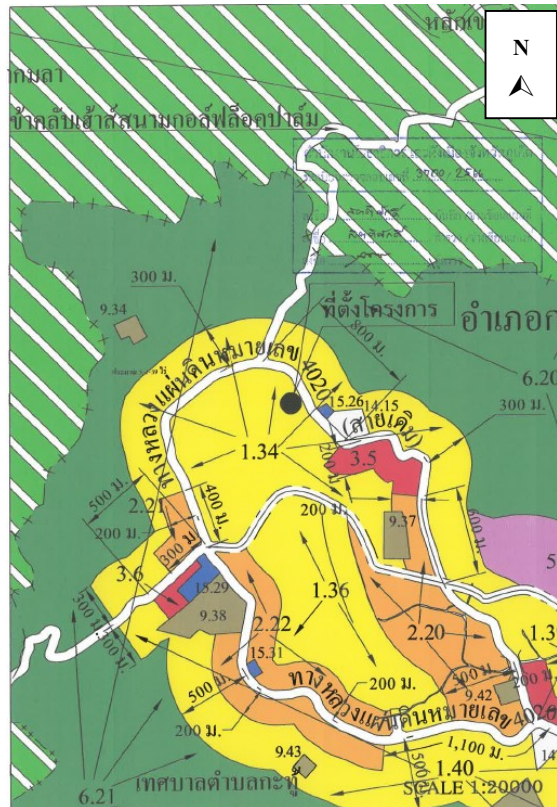
โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน จำนวน 30 แปลง มีที่ว่างร้อยละ 68.80 ของพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการไม่ได้อยู่ในข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงกำหนด นอกจากนี้ พื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน และไม่ได้อยู่ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดไว้

ตารางที่ 2-5 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558

ข้อกำหนด	โครงการ
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณหมายเลข 1.34 มีข้อกำหนดในสาระสำคัญ คือ - ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถานบริการ การสาธารณสุข โภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต - ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง	- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจัดเป็นกิจการหลัก โดยมีที่ว่างร้อยละ 68.80 ของพื้นที่โครงการ - โครงการไม่ได้ประกอบกิจการเป็นโรงงาน อุตสาหกรรมทุกประเภท หรือทุกชนิด - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

ตารางที่ 2-5 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 (ต่อ)

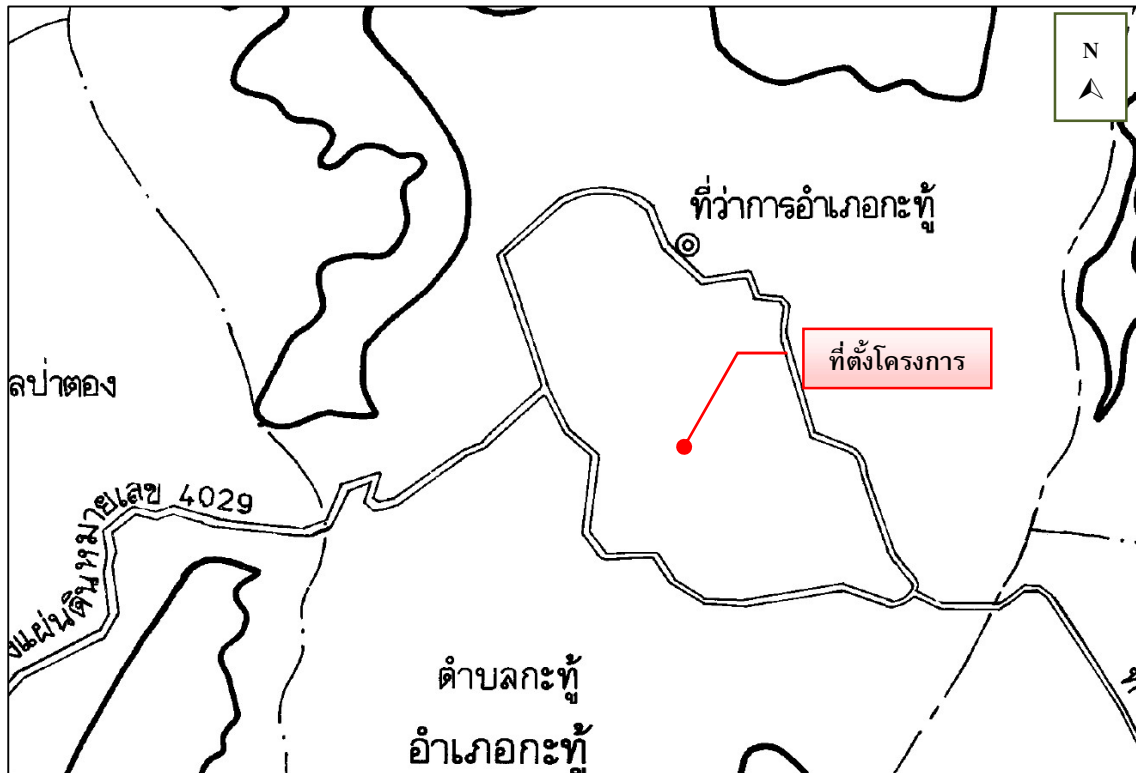
ข้อกำหนด	โครงการ
(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า (5) โรงฆ่าสัตว์ (6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร (7) กำจัดมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีการเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีโรงฆ่าสัตว์ - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีการกำจัดมูลฝอย โดยโครงการได้รับอนุญาตจากเทศบาลเมืองกะทู้เข้ามาดำเนินการเก็บขนขยะไปกำจัดต่อไป
ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ และแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ	- พื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน แสดงดังรูปที่ 2-10 - พื้นที่โครงการไม่อยู่ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ แสดงดังรูปที่ 2-11



✓ เขตสีเหลือง		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		เครื่องหมาย	
เขตสีส้ม		ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		เขตอำเภอ	
เขตสีแดง		ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		เขตเทศบาล	
เขตสีม่วงอ่อน		ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ		แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ	
เขตสีเขียว		ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม		แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า	
เขตสีเขียวอ่อน		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา		ถนนเดิม	
		คุณภาพสิ่งแวดล้อม		ถนนเดิมขยาย	
เขตสีเขียวอ่อนมีเส้น		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้		ถนนโครงการ	
ทแยงสีขาว				สะพาน	
เขตสีเขียวมรกต		ที่ดินประเภทสถานการศึกษา		แม่น้ำ คลอง ห้วย	
เขตสีฟ้า		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง	
		การท่องเที่ยวและการประชุม		ภูเขา ควน เนิน	
เขตสีฟ้ามีเส้น		ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษา		หลักหมุดผังเมืองแนวถนนโครงการ	
ทแยงสีขาว		คุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล		ม.	
เขตสีฟ้ามีเส้น		ที่ดินประเภทอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและ การรักษา		เมตร	
ทแยงสีน้ำตาลอ่อน		คุณภาพสิ่งแวดล้อมชายฝั่งทะเล			
เขตสีเทาอ่อน		ที่ดินประเภทสถานศาสนา			
เขตสีน้ำเงิน		ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข			
		และสาธารณูปการ			
เขตสีชมพู		ที่ดินประเภทโครงการคมนาคมและขนส่ง			

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

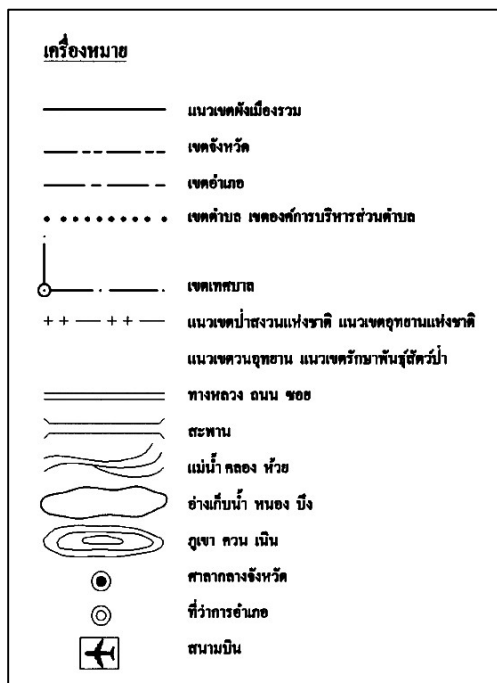
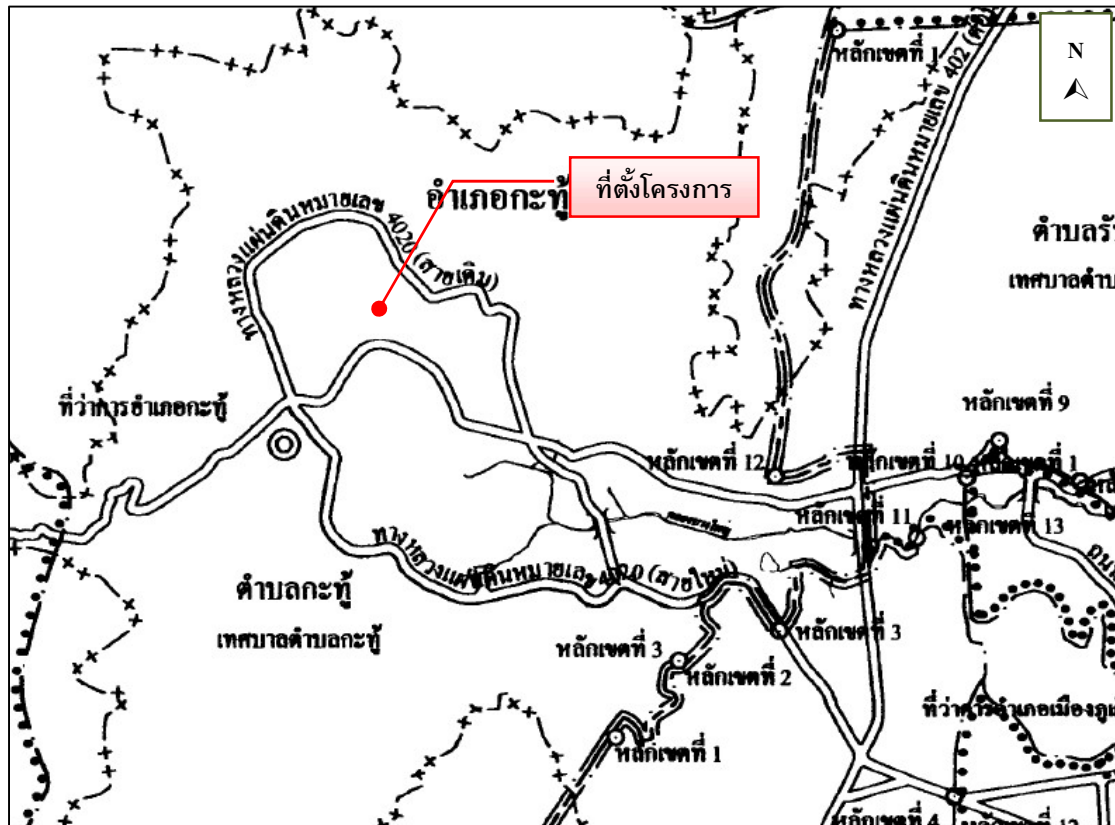
ที่มา : หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต, 2566



เครื่องหมาย	
	แนวเขตปฏิรูปที่ดิน
	เขตอำเภอ
	เขตตำบล
	ทางหลวง
	ที่ว่าการอำเภอ
	หมู่บ้าน

รูปที่ 2-10 ที่ตั้งโครงการตามแนวเขตปฏิรูปที่ดิน

ที่มา : ปรับปรุงจากแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลเชิงทะเล ตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง ตำบลกมลา ตำบลกะทู้ ตำบลปาดทอง อำเภอกะทู้ และตำบลเกาะแก้ว ตำบลรัชฎา ตำบลวิชิต ตำบลกระรน ตำบลฉลอง ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2537



รูปที่ 2-11 พื้นที่ตั้งโครงการตามแนวเขตอุทยานแห่งชาติ

ที่มา : ปรับปรุงจากแผนที่ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554

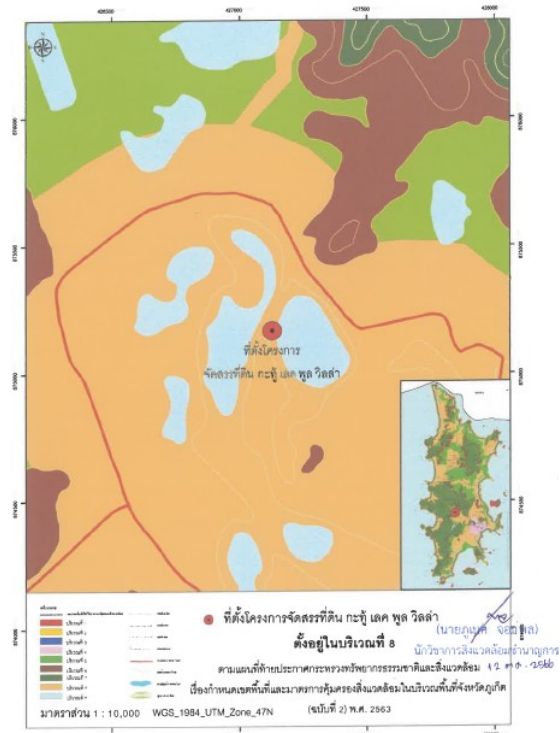
2.6.4 ที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

จากการตรวจสอบพื้นที่ตามข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม โดยสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 8 (รูปที่ 2-12 และแสดงในภาคผนวก ค) ตามแผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

เมื่อเปรียบเทียบการดำเนินโครงการกับข้อกำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดภูเก็ต พบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2-6

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560

ข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 4 ให้จำแนกพื้นที่ตามข้อ 3 เป็น 9 บริเวณ ตามแผนที่ท้ายประกาศ โดยมีรายละเอียด ดังนี้ บริเวณที่ 8 หมายถึง พื้นที่ในเกาะภูเก็ตและเกาะบริวารต่างๆ นอกจากบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 7 ข้อ 5 ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคาร ดังต่อไปนี้	- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ <u>บริเวณที่ 8</u>
(1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่ (ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือโรงงานตามประเภท ชนิดจำพวก และข้อกำหนดเพิ่มเติมในบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้ (ข) โรงงานในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต แต่ต้องไม่เป็นโรงงานจำพวกที่ 2 และจำพวกที่ 3 ตามประเภทและชนิดที่กำหนดในบัญชี 2 ท้ายประกาศนี้ (ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิม ทั้งนี้ โรงงานตาม (ก) (ข) และ (ค) จะต้องมีการจัดการหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษ หรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด	- โครงการไม่ได้ประกอบกิจการเป็นโรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน



เครื่องหมาย

	แนวเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม		เขตอำเภอ เขตกิ่งอำเภอ
	บริเวณที่ 1		เขตตำบล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
	บริเวณที่ 2		ทางหลวง ถนน
	บริเวณที่ 3		แม่น้ำ คลอง ห้วย
	บริเวณที่ 4		อ่างเก็บน้ำ หนอง บึง
	บริเวณที่ 5		ภูเขา ควน เนิน
	บริเวณที่ 6		
	บริเวณที่ 7		
	✓ บริเวณที่ 8		
	บริเวณที่ 9		

รูปที่ 2-12 ที่ตั้งโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ที่มา : หนังสือเรื่องผลการตรวจสอบที่ตั้งโครงการเบื้องต้นประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560, สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จังหวัดภูเก็ต, 2566

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
(2) โรงฆ่าสัตว์ เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนของเดิมพร้อมด้วยระบบบำบัดและการจัดการของเสียตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดบนพื้นที่เดิม หรือพื้นที่ใหม่ที่ได้ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (3) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิมบนพื้นที่เดิมโดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด (4) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่สุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว จึงจะก่อสร้างสุสานบนพื้นที่ใหม่ได้ โดยต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร (5) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย (6) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (7) อาคารเลี้ยงนกแอ่นกินรัง ข้อ 7 ในพื้นที่ตามข้อ 4 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้	- ภายในพื้นที่โครงการไม่มีโรงฆ่าสัตว์ - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีฌาปนสถาน - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีสุสาน - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อจำหน่าย - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีคลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง - ภายในพื้นที่โครงการไม่มีอาคารเลี้ยงนกแอ่นกินรัง
(9) พื้นที่บริเวณที่ 8 ให้ทำได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร และต้องมี (ก) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม หรือสำนักงาน (ข) ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตสำหรับอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์	- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณที่ 8 ความสูงของอาคารที่สูงที่สุดวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีระดับความสูง 7.10 เมตร และอาคารป้อมยาม มีระดับความสูง 3.00 เมตร - โครงการมีพื้นที่ว่างต่อที่ดินแปลงที่ขออนุญาตร้อยละ 68.80 ของพื้นที่บริเวณที่ 8 สำหรับแปลงที่ดินที่มีพื้นที่ว่างน้อยที่สุด คือ แปลง A10 – A15 มีพื้นที่ว่างร้อยละ 55.47 ของแปลงที่ดินจัดจำหน่าย

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 9 การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (2) กรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ (3) กรณีที่มีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตาม (1) หรือระดับถนนสาธารณะตาม (2) แล้วแต่กรณี (4) กรณีที่พื้นดินเป็นเชิงลาด ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ข้อ 11 ในพื้นที่ตามข้อ 4 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้ (1) การทำเหมืองแร่ (2) การขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง เว้นแต่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจหรือประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (3) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองต้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ	- การวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) กล่าวคือ วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น ขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร อาคารที่สูงที่สุด คือ อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้นทั้งหมด มีระดับความสูง เท่ากับ 7.1 เมตร และอาคารป้อมยาม มีระดับความสูง 3.00 เมตร - โครงการไม่มีการทำเหมืองแร่ - โครงการไม่มีการขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง - การก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการจะดำเนินการอยู่ภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ การก่อสร้างโครงการไม่มีการถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองต้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
(4) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ และป่าชายเลน เว้นแต่ (ก) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู การเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ข) การดำเนินการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐในพื้นที่ป่าชายเลนที่ได้รับการผ่อนผันจากคณะรัฐมนตรีให้ใช้ประโยชน์ได้ และได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยต้องได้รับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 เพื่อนำไปประกอบการขออนุญาต ทั้งนี้ ให้แนบรายละเอียดของโครงการหรือกิจการ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขอรับความเห็นจากคณะกรรมการตามข้อ 17 ด้วย (5) การขุดลอกร่องน้ำ เว้นแต่เป็นการบำรุงรักษาทางน้ำหรือการดำเนินการเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ (6) การปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ เว้นแต่ (ก) กรณีที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ข) กระชังเลี้ยงสัตว์น้ำหรือปะการังเทียมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (7) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแล้ว	- โครงการไม่อยู่ในพื้นที่พรุ ป่าชายเลน และแหล่งหญ้าทะเล - ภายในโครงการไม่มีการขุดลอกร่องน้ำแต่อย่างใด - โครงการจะก่อสร้างภายในโครงการเท่านั้น ไม่มีการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำแต่อย่างใด - น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว ค่า BOD_๕ 20 มิลลิกรัม/ลิตร จะลงบ่อดักขยะ จากนั้นระบายลงท่อระบายน้ำผ่านบริเวณพื้นที่งานระบบ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบนถนนสาธารณะจ่ายอม ก่อนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์บริเวณถนนกะทู้-สามกองต่อไป

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 (ต่อ)

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

**ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560
(ต่อ)**

ข้อกำหนด	โครงการ
(11) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดินเว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่มีความจำเป็นเพื่อให้บริการสาธารณะและไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ข้อ 12 ในพื้นที่ตามข้อ 4 การติดตั้งป้ายหรือการก่อสร้างสิ่งใด ๆ ที่สร้างขึ้นสำหรับเพื่อติดตั้งป้าย ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีซึ่งการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ให้กระทำได้ในพื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน 40 เมตร หรือพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 35 (2) ไม่มีลักษณะบดบังทัศนวิสัยหรือทัศนียภาพและต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด (3) ในกรณีที่กระทำในพื้นที่ของเอกชน ให้มีระยะห่างจากที่ดินโดยรอบในแนวราบบนพื้นดินและในอากาศไม่น้อยกว่าสองเท่าของความสูงของป้ายในแนวดิ่ง ข้อ 13 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อตกไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด	- โครงการไม่มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน หรือโผล่พื้นดิน ทั้งนี้ ในการก่อสร้าง หากพบหินดานในบริเวณพื้นที่โครงการจะไม่เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดิน ระดับพื้นดิน และโผล่พื้นดิน - โครงการไม่มีการติดตั้งป้ายภายในโครงการแต่อย่างใด โดยชื่อโครงการจะติดไว้บริเวณรั้วของโครงการ - โครงการได้จัดให้มีโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๕๐๐} 50 มิลลิกรัม/ลิตร) สำหรับสำนักงานนิติบุคคล และปั๊มน้ำ โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{๕๐๐} 50 มิลลิกรัม/ลิตร) ก่อนเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ - น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจากบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล และปั๊มน้ำ จะปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตตามแนวถนนของโครงการ ผ่านบ่อบำบัด ค.ส.ล. ก่อนรวบรวมเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสีย ผ่านบ่อดตรวจคุณภาพน้ำก่อนบำบัด และเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวมชนิดระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Fixed - Film Aeration) ขนาด 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการ 60.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ และผ่านบ่อดตรวจคุณภาพน้ำหลังผ่านการบำบัด จากนั้นระบายลงท่อระบายน้ำผ่านบริเวณพื้นที่งานระบบ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบนถนนการจ่ายอม ก่อนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์บริเวณถนนกะทู้-สามกองต่อไป

ตารางที่ 2-6 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560
(ต่อ)

ข้อกำหนด	โครงการ
ข้อ 15 ในพื้นที่ตามข้อ 4 นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือดำเนินโครงการหรือประกอบกิจการให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังต่อไปนี้ (1) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (จ) การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนแปลงที่ดินตั้งแต่ 30 แปลง แต่ไม่เกิน 500 แปลง หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1.8 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	- โครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินจำนวน 30 แปลง และมีเนื้อที่ 12-3-5.50 ไร่ ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

2.7 การบริหารโครงการ และจำนวนผู้พักอาศัย/ เจ้าหน้าที่/ ผู้ใช้บริการ และ พนักงานโครงการ

โครงการเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 30 แปลง มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการสูงสุด 300 คน (คิดจากจำนวนผู้พักอาศัย 10 คน/หลัง ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 กำหนดให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง) และมีพนักงานประจำโครงการ ทั้งสิ้นจำนวน 10 คน โดยแบ่งเป็น พนักงานประจำสำนักงาน 5 คน คนสวน 3 คน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 2 คน โดยพนักงานทั้งหมดไม่ได้พักอาศัยในโครงการ ดังนั้น จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในโครงการทั้งสิ้น **310 คน** รายละเอียดผู้ใช้อยู่ภายในโครงการ แสดงดังตารางที่ 2-7

ตารางที่ 2-7 จำนวนผู้ใช้อยู่ภายในโครงการ

ลำดับ	ประเภท	จำนวน (แปลง)	ผู้ให้บริการ (คน/แปลง)	ผู้ให้บริการรวม (คน)
1	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	30	10 คน/แปลง	300
2	พนักงาน	-	-	10
รวม		30	-	310

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

2.8 ระบบสาธารณูปโภค

2.8.1 การใช้น้ำ

1) ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ในช่วงดำเนินการ เกิดจากกิจกรรมต่างๆ เช่น อาบน้ำ ชักล้าง ประกอบอาหาร การใช้น้ำสำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ และอื่น ๆ คิดเป็นปริมาณน้ำใช้ในโครงการทั้งสิ้น 60.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน เป็นความต้องการน้ำใช้สูงสุด (Peak Demand) เท่ากับ 5.67 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง รายละเอียดการใช้น้ำแสดงดังตารางที่ 2-8 และรายการคำนวณปริมาณน้ำใช้ แสดงในภาคผนวก ง-1

ตารางที่ 2-8 ปริมาณการใช้น้ำของโครงการ

รายละเอียด	จำนวน	ผู้ให้บริการ (คน)	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)
แปลงจัดสรร	30 แปลง	300 คน	200 ลิตร/คน/วัน ¹⁾	60.00
สำนักงานนิติบุคคล	1 ห้อง	8	50 ลิตร/คน/วัน	0.4
อาคารป้อมยาม	1 ห้อง	2	50 ลิตร/คน/วัน	0.1
รวมปริมาณน้ำใช้ในโครงการ				60.50

หมายเหตุ ¹⁾ : คิดตามเกณฑ์/มากกว่าเกณฑ์สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

²⁾ : คิดมากกว่าอัตราการระเหยของของสถานีอุตุนิยมวิทยาภูเก็ต

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

2) แหล่งน้ำใช้ และระบบจ่ายน้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาภูเก็ต โดยมีท่อประปาของโครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค ด้วยท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 110 มิลลิเมตร ผ่านมิเตอร์น้ำ ก่อนเข้าแจกจ่ายน้ำด้วยท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 110 มิลลิเมตร ไปยังถึงเก็บน้ำ Grand Stone ยี่ห้อ ENTECH ขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร ของบ้านแต่ละหลัง และถึงเก็บน้ำบนดินขนาด 1 ลูกบาศก์เมตรของสำนักงานนิติบุคคล และป้อมยาม ความสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ในแปลงที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงประมาณ 1 วัน ผังระบบประปา และตำแหน่งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง แสดงดังรูปที่ 2-13 แบบขยายถึงเก็บน้ำสำรอง แสดงดังรูปที่ 2-14

3) การสำรองน้ำใช้

ปริมาตรกักเก็บน้ำใช้สำรอง	=	62	ลูกบาศก์เมตร
ความต้องการใช้น้ำ	=	60.5	ลูกบาศก์เมตร
สามารถสำรองน้ำใช้ในโครงการ	=	62 / 60.5	
	=	1.02	วัน

ดังนั้น ความสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ของโครงการได้ประมาณ 1 วัน

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Radsada, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
กะทู้ เลค วิลล่า
ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กฤษดา อินทรคาน้อย สสจ.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวัฒน์ คงกาญจน์ สสจ.3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

อรรถธรณ์ ภูมิ สสจ.3389
111/242 หมู่ 8 ต.ป่าคลอก อ.ดงใหญ่ จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:
ศักดิ์ศรี บุญญานันต์ ส.ส.ล. 109

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำจาทประภา อย.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
จ่านาน คำคง วพก.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ภส. 821
79/130 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

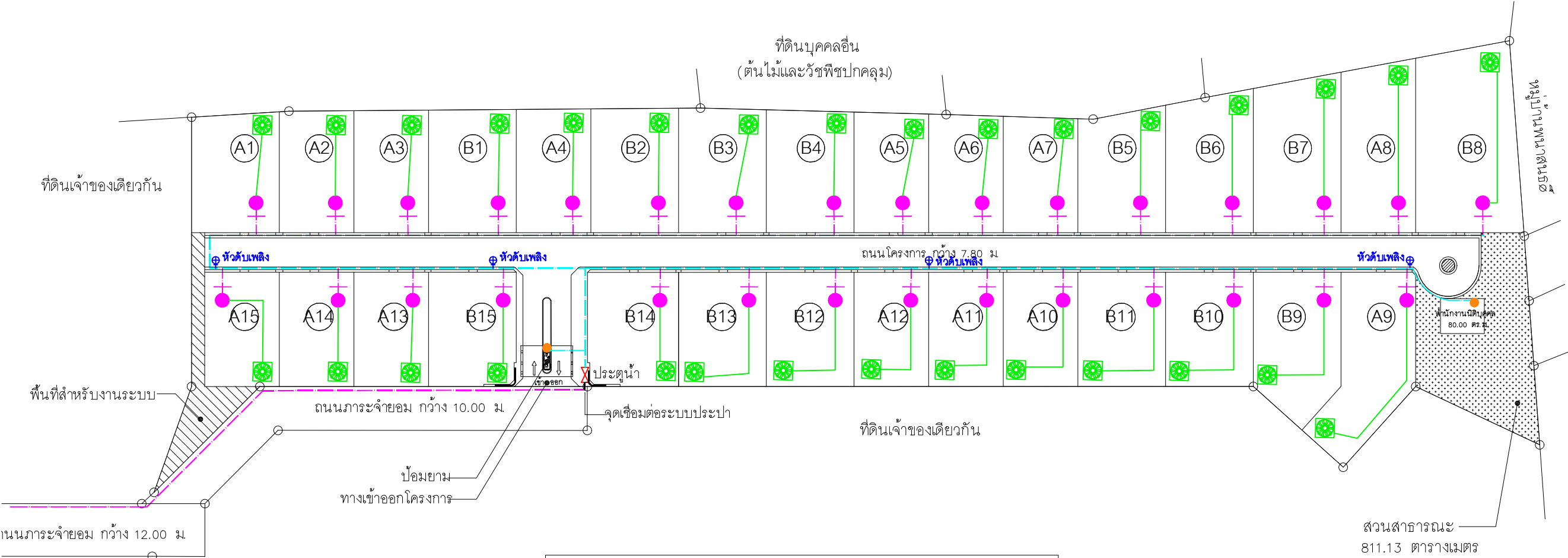
PROJECT NUMBER:
DRAWING TITLE:
ผังแสดงแปลงย่อย

FOR EIA.	
DRAWING NO.: p278_at002	TOTAL:
SCALE: 1:1000	DATE:
DRAWN BY: ORC.	CHECKED BY: ORC.

-Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

-Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

-The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

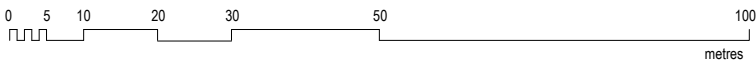


สัญลักษณ์

- แนวท่อประปาด้านนอกโครงการ P.E ๑10
- แนวท่อประปาด้านในโครงการ P.E ๑10
- แนวท่อจากมิเตอร์ สู่อุปกรณ์น้ำสำรอง P.E ๑32
- มิเตอร์ และท่อประปา ๑ 1/2" ต่อเข้าบ้าน
- หัวดับเพลิง
- ประตุน้ำ
- ถังเก็บน้ำสำรองขนาด 2,000 ลิตร
- ถังเก็บน้ำสำรองขนาด 1,000 ลิตร

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ A จำนวน 15 แปลง
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบ B จำนวน 15 แปลง
รวมทั้งสิ้น = 30 แปลง

ผังระบบน้ำใช้
SCALE 1:1000



รูปที่ 2-13 ผังระบบประปา และตำแหน่งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง



รูปที่ 2-14 แบบขยายถังเก็บน้ำสำรอง

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสีย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากโครงการทั้งหมด ประมาณ 60.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดจากปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 และ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) และไม่คือน้ำใช้จากสระว่ายน้ำ รายละเอียดปริมาณน้ำเสียในโครงการ แสดงดังตารางที่ 2-9 และภาคผนวก ง-1

ตารางที่ 2-9 ปริมาณน้ำเสียและการจัดการน้ำเสียของโครงการ

รายละเอียด	ปริมาณ น้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณ น้ำเสีย ¹⁾ (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น		ถึงบำบัดน้ำเสียรวม
			อัตราการบำบัด (ลบ.ม./วัน)	จำนวน (ชุด)	
แปลงจัดสรร	60.00	60.00	2	30	ขนาด 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด
สำนักงานนิติบุคคล	0.4	0.4	1	1	
อาคารป้อมยาม	0.1	0.1	1	1	
รวมทั้งสิ้น	60.50	60.50	4.00	32	

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

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

2) การจัดการน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องครัวของบ้านแต่ละหลัง จะผ่านถังดักไขมัน ขนาด 0.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด/แปลง เพื่อดักและแยกไขมัน น้ำมัน และเศษอาหาร ก่อนเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียขั้นต้น โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{avg} 50 มิลลิกรัม/ลิตร) สำหรับสำนักงานนิติบุคคล และป้อมยาม โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ค่า BOD_{avg} 50 มิลลิกรัม/ลิตร) ก่อนเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจากบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล และป้อมยาม จะปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตตามแนวนอนของโครงการ ผ่านบ่อพักน้ำ ค.ส.ล. ก่อนรวบรวมเข้าสู่บ่อแบ่งน้ำเสีย ผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนบำบัด และเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวมชนิดระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Fixed - Film Aeration) ขนาด 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการ 60.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ และผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำหลังผ่านการบำบัด จากนั้นระบายลงท่อระบายน้ำผ่านบริเวณพื้นที่งานระบบ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบนถนนสาธารณะจ่ายอม ก่อนออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์บริเวณถนนกะทู้-สามกองต่อไป

โครงการจัดสรรที่ดิน กะทู้ เลค พูล วิลล่า เป็นโครงการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินจำนวน 30 แปลง จัดให้เป็นที่ดินจัดสรรประเภท (ค) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10 ถึง 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร (กำหนดค่า BOD_{avg} ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร) น้ำเสียของโครงการที่ผ่านการบำบัดแล้ว ค่า BOD_{avg} 20 มิลลิกรัม/ลิตร สำหรับการกำจัดตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge) จะมีการกำจัดตะกอนโดยจ้างรถเอกชนเข้ามาดำเนินการสูบไปกำจัดเป็นประจำทุก 6 เดือน

ส่วนประกอบและรายละเอียดภายในระบบบำบัดน้ำเสีย แสดงดังตารางที่ 2-10 ผังระบบระบายน้ำเสีย แสดงดังรูปที่ 2-15 แผนผังแสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย แสดงดังรูปที่ 2-16 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสีย ขนาด 1 ลบ.ม. แสดงดังรูปที่ 2-17 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสีย ขนาด 2 ลบ.ม. แสดงดังรูปที่ 2-18 แบบขยายถังดักไขมัน แสดงดังรูปที่ 2-19 แบบขยายบ่อแบ่งน้ำ แสดงดังรูปที่ 2-20 แบบขยายถังบำบัดน้ำเสีย 1 ถึง 2 แสดงดังรูปที่ 2-21 ถึงรูปที่ 2-22 และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย แสดงในภาคผนวก ง-2

ตารางที่ 2-10 ส่วนประกอบและรายละเอียดภายในระบบบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสีย	ระบบบำบัดน้ำเสีย		เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินประสิทธิภาพ	ผลการประเมินเทียบกับเกณฑ์ที่ใช้
1. ถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ	ปริมาตร 2 ลบ.ม./วัน	ปริมาตร 1 ลบ.ม./วัน		
1. ส่วนเกราะ				
BOD _{เข้า} (มิลลิกรัม/ลิตร)	250	250	ไม่น้อยกว่า 250*	ผ่าน
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	2.00	1.00	-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	24	24	-	-
2. ส่วนกรองไร้อากาศ				
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	0.5	0.24	-	-
อัตราน้ำเสียล้นผ่านตัวกลาง (ลบ.ม./ตร.ม./วัน)	0.61	0.60	-	-
BOD _{ออก} (มิลลิกรัม/ลิตร)	50	50	-	-
2. ถังบำบัดน้ำเสียรวมแบบเติมอากาศชนิดระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ขนาด 70 ลบ.ม./วัน				
1. ส่วนเกราะและแยกตะกอน				
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	23.28		-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	9		-	-
2. ส่วนบำบัดเติมอากาศ				
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	21.52		-	-
MLSS (มิลลิกรัม/ลิตร)	2,846		2,000-4,000*	ผ่าน
F/M (กิโลกรัม BOD/กิโลกรัม MLSS)	0.2		0.1-0.3*	ผ่าน
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	4		-	-
3. ส่วนตกตะกอน				
ปริมาตร (ลูกบาศก์เมตร)	6.28		-	-
พื้นที่ผิวน้ำล้น (ตารางเมตร)	3.50		-	-
ระยะเวลาเก็บกัก (ชั่วโมง)	2		-	-
4. ประสิทธิภาพของระบบ				
BOD _{ออก} (มิลลิกรัม/ลิตร)	20		ไม่เกิน 40**	ผ่าน

หมายเหตุ : ¹⁾ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

²⁾ มาตรฐานน้ำทิ้งที่ดินจัดสรรประเภท (ค) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10 ถึง 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Radsada, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
กะทู้ เลค วิลล่า
ต.กะทู้ อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กฤษฎดา อินทร์คำน้อย สสจ.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวัฒน์ คงกาญจน์ สสจ.3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

อรรถวรรณ ภูมิ สสจ.3389
111/242 หมู่ 8 ต.ป่าคลอก อ.ดาง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:
ศักรินทร์ บุญญานันต์ ล.ภล 109

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร ศารทปรีชา ภย.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
จำนนาน คำคง วพ.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัชฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ภส 821
79/130 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

DRAWING TITLE:
ผังแสดงแปลงย่อย

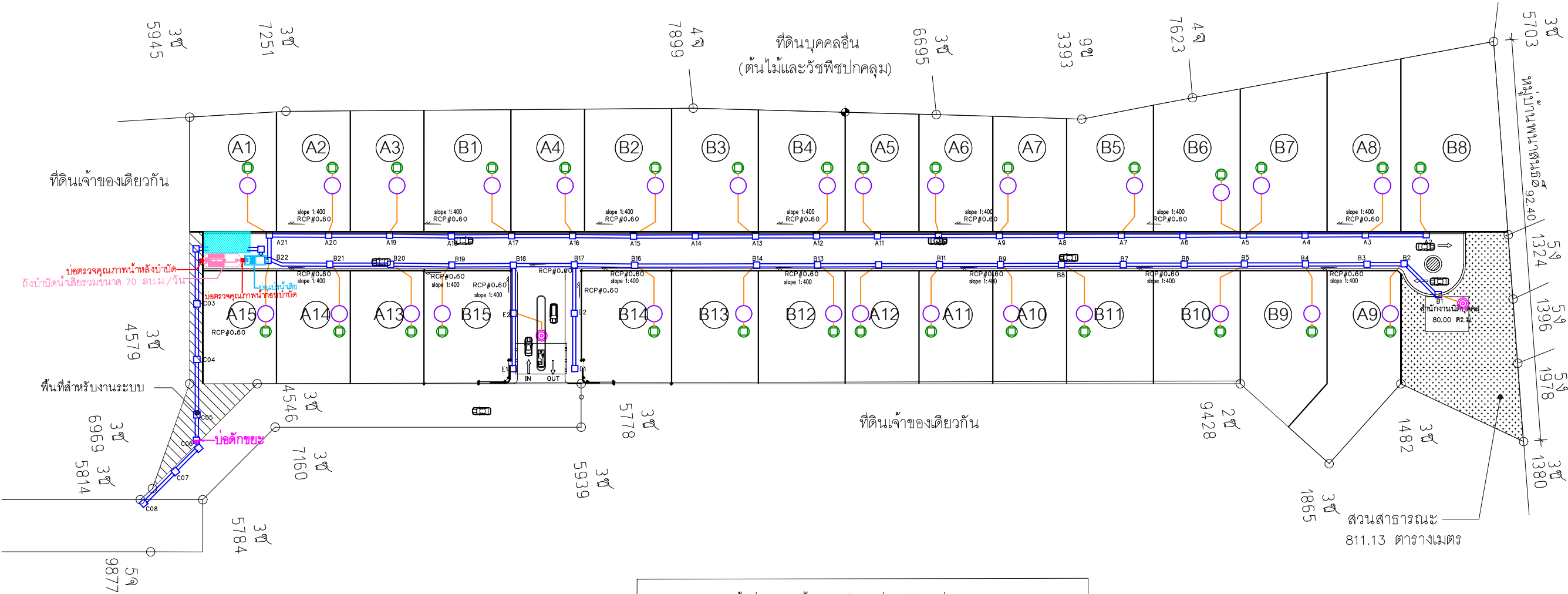
FOR EIA.

DRAWING NO.: p278_at002	TOTAL:
SCALE: 1:1000	DATE:
DRAWN BY: ORC.	CHECKED BY: ORC.

-Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

-Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

-The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.



เส้นท่อระบายน้ำจากถังบำบัดแต่ละแปลงลงบ่อกัก

ถังบำบัดน้ำเสีย ขนาด ความจุ 2.0 ลบ.ม/วัน ชนิดเกราะกรองไร้อากาศ

ถังบำบัดน้ำเสีย ขนาด ความจุ 1.0 ลบ.ม/วัน ชนิดเกราะกรองไร้อากาศ

ถังดักไขมัน ขนาด 0.20 ลบ.ม/วัน

บ่อบำบัดคุณภาพน้ำ

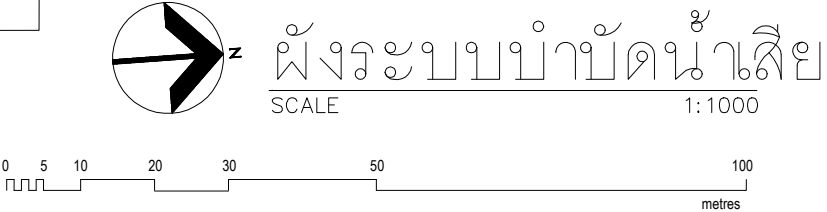
บ่อดักขยะ

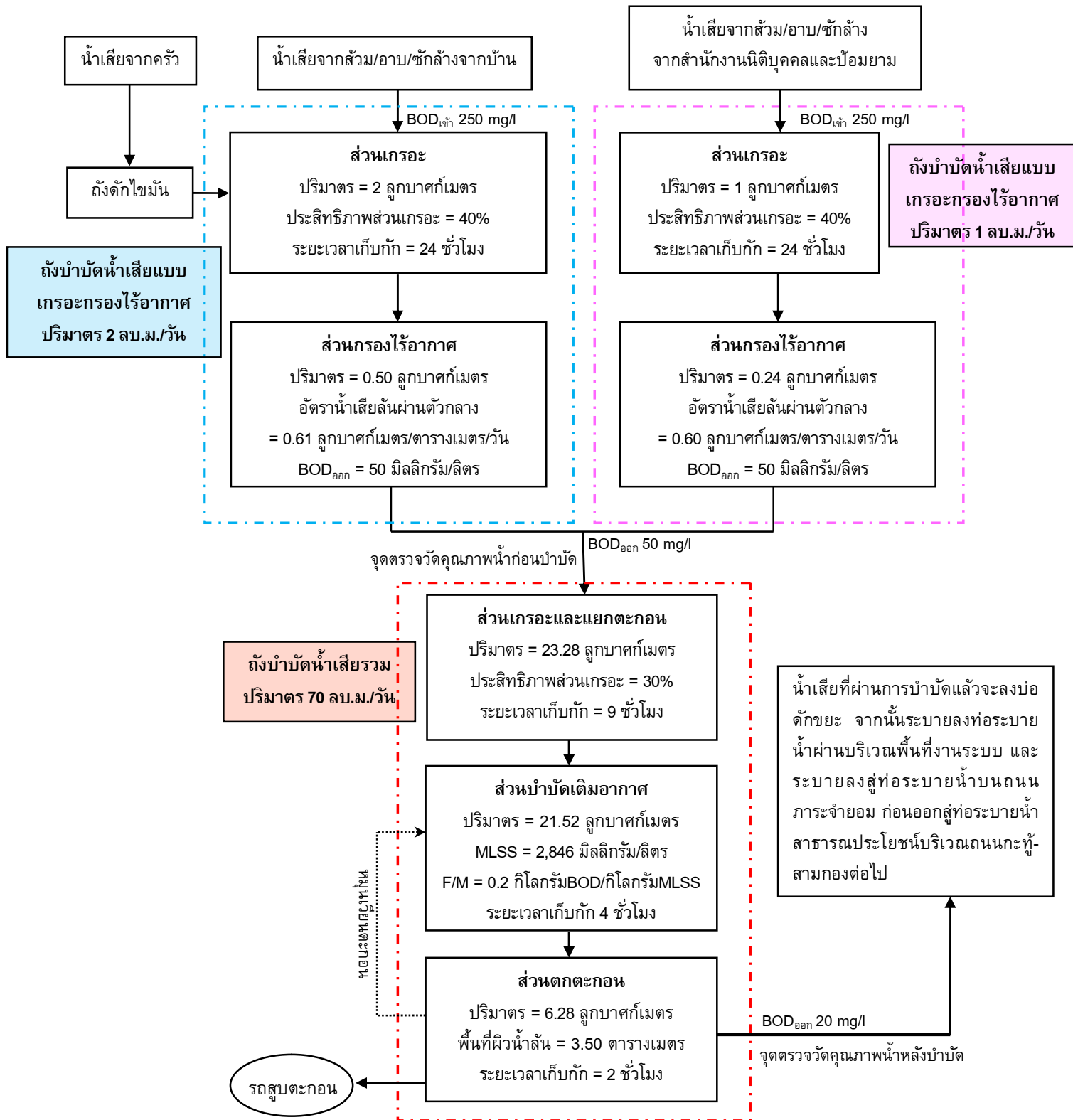
บ่อกักและท่อระบายน้ำ ขนาด 0.60 เมตร

บ่อแบ่งน้ำเสียและน้ำฝน

ถังบำบัดน้ำเสียรวมแบบระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ขนาด 70 ลบ.ม/วัน

รูปที่ 2-15 ผังระบบระบายน้ำเสีย





รูปที่ 2-16 แผนผังแสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

ที่มา : บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Roadside, Phuket City,
Thailand 83000
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
การขุด บ่อบำบัดน้ำเสีย
โครงการ อ.เกาะ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECTS:
กมลชดา อินทร์คำมอ 580-3414
60/2 หมู่ 2 ต.33 อ.เมือง จ.ภูเก็ต

วิศวกร คุมงาน 580-3368
89/84 หมู่ 5 ต.รัษฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

สถาปนิก อนุมัติ 580-3369
11/242 หมู่ 8 ต.ป่าตอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำราชประภา 55/492 หมู่ 2 ต.33 อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
ฉันทานันต์ คีตคง 100/115 หมู่ 5 ต.รัษฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ 79/350 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

DRAWING TITLE:

FOR EIA.

DRAWING NO.:

TOTAL:

SCALE:

DATE:

DRAWN BY:

CHECKED BY:

ORC.

– Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever without the express and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

– Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

– The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

รายการประกอบแบบติดตั้ง ECO-TANK (EC-5)

- ชุดอุปกรณ์รับน้ำถัง ECO-TANK จำนวน 1 ชุด ที่หันหลุมท่อน้ำทิ้ง 1:2:4 รองรับพื้นที่ 1 x 0.15 ม. ให้ได้สูงอยู่ระดับ ± 0.00
- ท่อ PVC Ø4" (CLASS 8.5) รับจากถังโถ่เชื่อมเข้าถัง ECO-TANK ให้ท้องถังวางที่อยู่ที่ระดับ - 0.25 ม.
- ท่อ PVC Ø4" (CLASS 8.5) จากถัง ECO-TANK วางระบบบ่อบำบัดให้ท้องท่อน้ำออกอยู่ที่ระดับ - 0.30 ม.
- ท่อระบบออก PVC Ø2" (CLASS 8.5) จากถัง ECO-TANK ขึ้นสู่ถังของอาคาร
- ถนนลูกรังถัง ECO-TANK พร้อมท่อน้ำทิ้งสำหรับถังขนาด 1.0 ม. ให้แนวระดับล่าง

หมายเหตุ

- ระดับ ± 0.00 อยู่ที่จะดินถัง
- ความลาดเอียงของถังมาตรฐานใช้ 1:100
- ท้องถังของถัง ECO-TANK ต้องอยู่สูงกว่าพื้นถัง 20 เซนติเมตร
- น้ำที่จากครัวควรต่อเข้าถัง ECO-TANK โดยตรง
- ให้ถังวางเหลื่อมกัน ให้ต่อเข้าบ่อคั่นก่อนเข้าถัง ECO-TANK เพื่อป้องกันกลิ่นย้อนกลับ
- กรณีน้ำที่จากครัวให้ต่อเข้าบ่อคั่นในบ่อน้ำก่อนถึงถังโถ่
- โครงสร้าง สดก เสาเข็ม คอนกรีต โดยวิศวกร โครงการ
- ห้ามติดตั้งในบริเวณที่มีรถยนต์ขับ หรือวิ่งผ่าน และห้ามติดตั้งใกล้กว่าระดับที่กำหนดในแบบ
- หากติดตั้งนอกพื้นที่นี้ ให้ปรึกษาบริษัท 1
- รายละเอียดตัวถังในแบบติดตั้งอาจมีความแตกต่างไปจากสินค้า และทางบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสินค้าโดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ในการนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงไม่ส่งต่อการใช้งานของสินค้า

รายละเอียดถัง ECO-TANK รุ่น EC-5				
สูง	Ø	ท่อเข้า	ท่อออก	* น้ำหนัก
1.70	1.46	0.25	0.30	1715

* น้ำหนัก (กิโลกรัม) = น้ำหนักถัง + น้ำหนักน้ำเสีย

SPECIFICATION (EC-5)	
NO.	ITEM
1.	TANK
1.1	SEPTIC TANK
1.2	ANAEROBIC TANK
1.3	TOTAL
2.	MEDIA
2.1	RIQUO
3.	MATERIAL
3.1	BODY OF TANK
3.2	MEDIA
	PURPLETYLENE SURFACE 105 Sgn./sqm.

REMARK

โครงการนี้ถูกสร้างขึ้นตามแบบร่างการติดตั้งที่แนบมา
การออกแบบและรายละเอียดการก่อสร้างให้ยึดถือตาม
สถาปัตยกรรมที่แนบมาเท่านั้น
การคำนวณและให้คำปรึกษาโดยวิศวกรโครงการ

Diagram showing the plan view of the ECO-TANK installation. It includes labels for the inlet (INLET), outlet (OUTLET), and media distribution (MEDIA DISTRIBUTION). Dimensions are provided for the inlet and outlet pipes.

Diagram showing the section view of the ECO-TANK installation. It includes labels for the inlet (INLET), outlet (OUTLET), media distribution (MEDIA DISTRIBUTION), and the tank body (TANK BODY). Dimensions are provided for the inlet and outlet pipes, the media distribution, and the tank body.

Diagram showing the plan view of the ECO-TANK installation. It includes dimensions for the inlet and outlet pipes, the media distribution, and the tank body.

6 - Ø 0.15 ท่อเหลี่ยมขนาด 3.00m.

SHOW LAY-OUT OF PILING

ถึงบ้านป่าห้วย ขนาด 1.0 ลบ.ม

รูปที่ 2-17 แบบขยายถึงบ้านป่าห้วย ขนาด 1 ลบ.ม.

2-44

Oracle Architects

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Roadside, Phuket City,
Thailand 83000, Phuket
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:
การขุด โขุด ฟุ้งดิน
ตม.ระบ. ๑.๑.๒.๒ จ.ภูเก็ต

CLIENT/ADDRESS:
บริษัท ภูเก็ตวิลล่า คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ARCHITECT:
กษิดา อินทร์คำยอด ๕๕๐.3414
60/2 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

นิวสิณ คงทอง ๕๕๐.33๐8
89/84 หมู่ 5 ต.รัษฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ศรพรพร ภูมิ ๕๕๐.33๐9
11/242 หมู่ 8 ต.ป่าตอง อ.กลาง จ.ภูเก็ต

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:

STRUCTURAL ENGINEER:
วันฉัตร คำทรัพย์ระภา ๕๕๐.27835
55/492 หมู่ 2 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER:
ฉันทาน คัดคง วพ.๑.1149
100/115 หมู่ 5 ต.รัษฎา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

SANITARY ENGINEER:
ศรัณย์ วงศ์วิวัฒน์ ๕๕๐.821
79/350 หมู่ 7 ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต

ISSUED/REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	INITIAL	DATE
1			
2			
3			

PROJECT NUMBER:

DRAWING TITLE:

FOR EIA.

DRAWING NO.:	TOTAL:
SCALE:	DATE:
DRAWN BY:	CHECKED BY:
ORC.	ORC.

- Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

- Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

- The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

รายการประกอบแบบการติดตั้งถัง GREASE TRAP รุ่น GT-20 UG

1. ชุดหลุมสำหรับถัง GT-20 ที่เหมาะสมตามข้อกำหนด พร้อมเทคอนกรีต
ทรงรับน้ำหนัก 0.10 ม. เสร็จเหล็ก Ø 9 mm. @ 20 #

2. น้ำถังติดตั้งให้ได้รับระดับที่แนบตั้ง และแนวนอน

3. กอบลมลู่วิ่งด้วยตัวเดินที่ชุดขึ้นมา

4. ต่อท่อเข้า PVC Ø 2" เข้าถัง GT-20 UG

5. ต่อท่อน้ำทิ้งจากถัง GT-20 UG ลงรางระบายน้ำ

6. ขนดินและวัสดุที่เก็บเศษไม่ทิ้งทั้งหมด

หมายเหตุ

- ท่อ PVC ใช้รั้นคุณภาพ 8.5
- แบบนี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้กรณีเกิดปัญหาในการติดตั้ง
- รายละเอียดตัวถังในแบบติดตั้งอาจมีความแตกต่างไปจากสินค้า และทางบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสินค้าโดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงไม่ส่งต่อการใช้งานของสินค้า

ข้อมูลรายละเอียด	(SPECIFICATION)	GT-20 UG
ปริมาณถัง (ลิตร) VOLUME OF (LITRES)		20
น้ำหนักถัง (กิโลกรัม) WEIGHT (KG.)		5
รายละเอียดถัง GREASE TRAP ใน GT-20 UG	เส้นผ่าศูนย์กลาง Ø DIAMETER	450
	ความสูง HEIGHT (H)	410
	ระดับท้องท่อเข้า INLET (A)	100
	ระดับท้องท่อออก OUTLET (B)	160
ขนาดท่อ (นิ้ว) PIPE SIZE (INCH.)	ท่อเข้า INLET PIPE	2"
	ท่อออก OUTLET PIPE	2"

PLAN
1 : 10

SECTION
1 : 10

ถังตกไขมัน ขนาด 0.20 ลบ.ม

รูปที่ 2-19 แบบขยายถังตกไขมัน

2-46

ORACLE ARCHITECTS CO., LTD.
143 Moo 5 Roadso, Phuket City,
Phuket 83000, Thailand
Tel : +66 76 261 126
Fax : +66 76 526 292
e-mail : info@oracle-architects.com
www.oracle-architects.com

PROJECT:

កម្ពុជា លេខ អន្តរ រដ្ឋបាល
កម្ពុជា លេខ អន្តរ រដ្ឋបាល

CLIENT/ADDRESS:

บริษัท ภูมิทวีผล จำกัด

ARCHITECT:

กฤษฎา	ดิเมทรีอัส	สสจ 3414
-------	------------	----------

11/11/08, 10:52 AM, 7/10/08

	V	V	Z	C
--	---	---	---	---

89/84 หมู่ 5 ต.รัชชภา อ.เมือง จ.ภูเก็ต

111/242 หมู่ 8 ต.ป่าสัก อ.ดงหลวง จ.สุพรรณบุรี

INTERIOR DESIGNER:

LANDSCAPE ARCHITECT:

STRUCTURAL ENGINEER:

ក្រុមប្រឹក្សា ៧៩៣ ៣៧៧៧៣

55/492 หมู่ 2 ต.วัดต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEER.
 02/01/2011 00:00
 02/01/2011 11:40

๑๔๓๕ ค.ศ. ๕ ต.ค. ๕๖๒๕

CAUTION: Do not use this product if the seal is broken or missing.

အဆိုပါစာချုပ်ကို ဝန်ဆောင်မှုပေးရန်

10/11/2019 10:11:11 AM / 10/11/2019

NO	DESCRIPTION	DATE
1	...	...
2	...	...
3	...	...
4	...	...
5	...	...
6	...	...
7	...	...
8	...	...
9	...	...
10	...	...
11	...	...
12	...	...
13	...	...
14	...	...
15	...	...
16	...	...
17	...	...
18	...	...
19	...	...
20	...	...
21	...	...
22	...	...
23	...	...
24	...	...
25	...	...
26	...	...
27	...	...
28	...	...
29	...	...
30	...	...
31	...	...
32	...	...
33	...	...
34	...	...
35	...	...
36	...	...
37	...	...
38	...	...
39	...	...
40	...	...
41	...	...
42	...	...
43	...	...
44	...	...
45	...	...
46	...	...
47	...	...
48	...	...
49	...	...
50	...	...
51	...	...
52	...	...
53	...	...
54	...	...
55	...	...
56	...	...
57	...	...
58	...	...
59	...	...
60	...	...
61	...	...
62	...	...
63	...	...
64	...	...
65	...	...
66	...	...
67	...	...
68	...	...
69	...	...
70	...	...
71	...	...
72	...	...
73	...	...
74	...	...
75	...	...
76	...	...
77	...	...
78	...	...
79	...	...
80	...	...
81	...	...
82	...	...
83	...	...
84	...	...
85	...	...
86	...	...
87	...	...
88	...	...
89	...	...
90	...	...
91	...	...
92	...	...
93	...	...
94	...	...
95	...	...
96	...	...
97	...	...
98	...	...
99	...	...
100	...	...

[illegible]

--	--

[illegible]

COACHING TITLE C*

FOR FIA:

DRAWING NO.:	TOTAL:
--------------	--------

SCALE:	DATE:
--------	-------

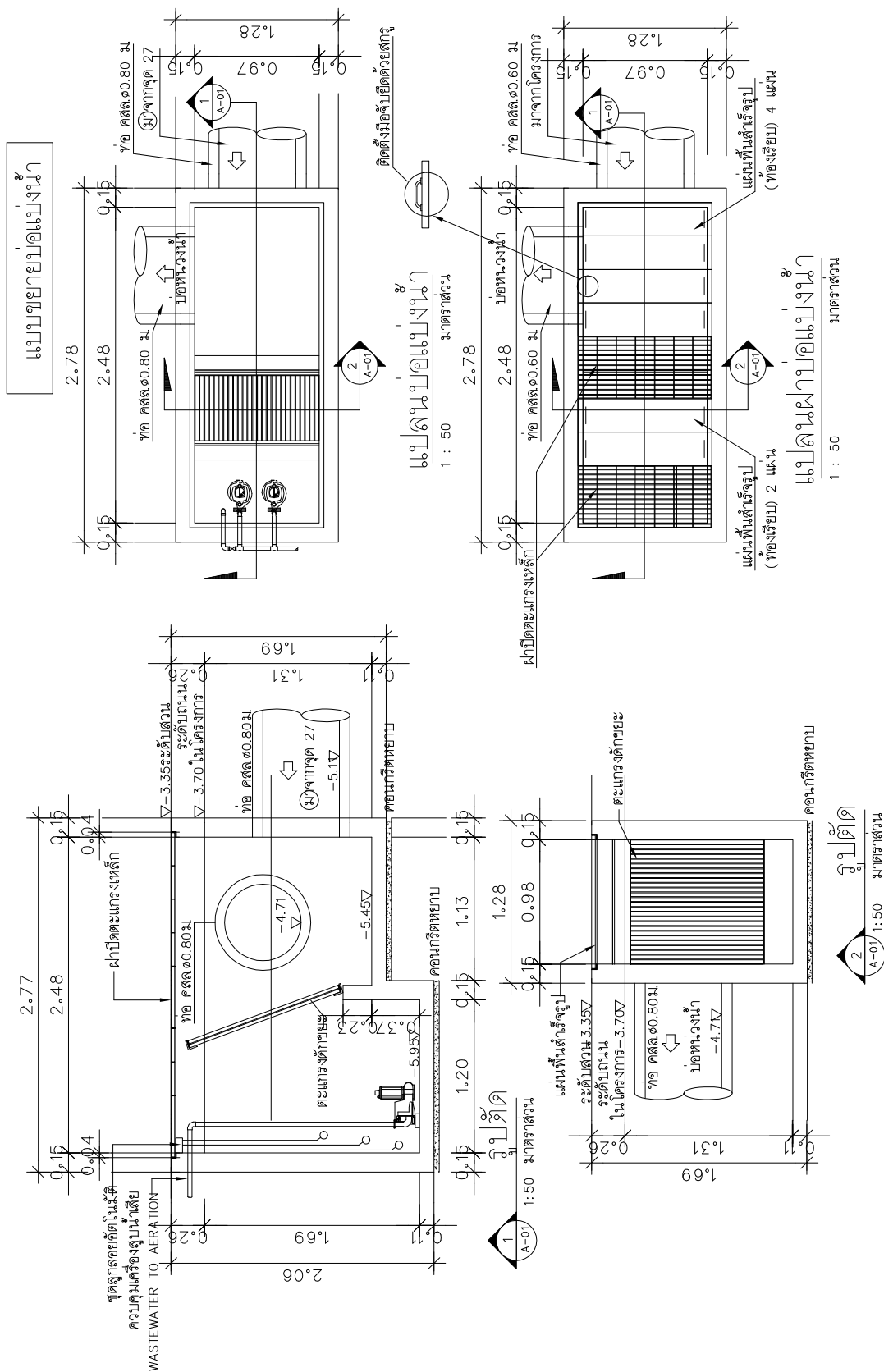
--	--

ORC.

-Oracle Architects's drawings, as instruments of service, remain its property and are not to be copied, reproduced, disposed of, either directly or indirectly, used for another project or any purpose whatsoever, without the expressed and written permission of Oracle Architects Co., Ltd.

-Do not scale off drawing. This drawing is not for construction purpose unless expressly stated.

-The contractor shall verify all dimensions of existing work on site and submit combined shop drawings for approval prior to commencement of work.

รูปที่ 2-20 แบบขยายข้อแบ่งน้ำ^๒

