

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ จัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมี รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ จัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ.2566 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/5398 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 ทางบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงได้ มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ จัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ดำเนินการโดย บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ขนาดพื้นที่ 29-3-78 บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34716, 34720, 100635 และบางส่วนอยู่ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34712

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ จัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพ สิ่งแวดล้อม

1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ

1.5 รายละเอียดโครงการ

1.5.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน 70 (เกาะแก้ว) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน - บ้านบางค) กว้างประมาณ 12 เมตร (รวมเขตทาง)

ทิศใต้ ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (มีวิชาชีพชั้นปกครอง) และหมู่บ้านฮาบิทาวัน

ทิศตะวันออก ติดกับ หมู่บ้านฮาบิเทียและหมู่บ้านฮาบิทาวัน

ทิศตะวันตก ติดกับ คลองนาใน กว้างประมาณ 4-15 เมตร

1.5.2 ประเภทโครงการและรูปแบบอาคาร

โครงการ จัดสรรที่ดิน 70 (เกาะแก้ว) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาด กลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ได้แก่

- 1) บ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 37 แปลง
- 2) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 1 (DU-PS-121-01) จำนวน 48 แปลง
- 3) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 2 (DU-PS-02) จำนวน 53 แปลง
- 4) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 3 (DU-PS-03) จำนวน 17 แปลง
- 5) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 4 (DU-PS-167-01) จำนวน 6 แปลง

รวมจำนวนแปลงที่ดินย่อยจัดจำหน่ายทั้งสิ้น 161 แปลง นอกจากนี้ยังจัดให้มีพื้นที่ตั้งสำนักงานนิติ บุคคล พื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อมพื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสียพื้นที่ถนนทางเท้าและรั้วรอบโครงการ โดยสถานภาพปัจจุบัน (เดือนธันวาคม 2564) โครงการได้จัดจำหน่ายและโอนแล้ว เสร็จทั้งสิ้น 127 แปลง

รูปแบบของโครงการจัดสรรที่ดิน 70 (เกาะแก้ว) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดสำหรับผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังปูนสำเร็จรูป ทาสีน้ำตาลอ่อนและสีขาว เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสสภาพแวดล้อมนอกอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย ออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด มีการระบายอากาศตามธรรมชาติโดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง

1.5.3 ความสูงของอาคารในโครงการ

การวัดความสูงของอาคารภายในโครงการ วัดความสูงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม บริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2553 กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารใน บริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ในกรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับถนนสาธารณะหรือสูงกว่าถนน สาธารณะให้วัดจากระดับถนน สาธารณะ

(2) กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง เช่นเดียวกับกรณี (1)

(3) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำ ที่สุดของอาคาร หลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) ความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับตาม วรรคหนึ่งขึ้นไปใน แนวตั้งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของ ชั้นสูงสุดบ้านแต่ละแบบมีความสูงดังนี้

- 1) บ้านเดี่ยวสองชั้นมีระดับความสูง 6.42 เมตร
- 2) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 1 (DU-PS-121-01) มีระดับความสูง 6.18 เมตร
- 3) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 2 (DU-PS-02) มีระดับความสูง 6.42 เมตร
- 4) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 3 (DU-PS-03) มีระดับความสูง 6.42 เมตร
- 5) บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 4 (DU-PS-167-01) มีระดับความสูง 6.42 เมตร

1.5.4 รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ

โครงการจัดสรรที่ดินภัสสร 70 (เกาะแก้ว) เป็นโครงการจัดสรรบนพื้นที่ขนาด 29-3-78 ไร่ หรือ 11,978 ตารางวา หรือ 47,912 ตารางเมตรประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

- แปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 161 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 18-3-0.8 ไร่ หรือ 7,500.8 ตารางวา หรือ 30,003.2 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนหย่อม คิดเป็นเนื้อที่ 0-3-20.8 ไร่ หรือ 320.8 ตารางวา หรือ 1,283.2 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 0-3-80.3 ไร่ หรือ 380.3 ตารางวา หรือ 1,521.2 ตารางเมตร
- พื้นที่สโมสรคิดเป็นเนื้อที่ 0-1-43.4 ไร่ หรือ 143.4 ตารางวา หรือ 573.6 ตารางเมตร
- พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย คิดเป็นเนื้อที่ 0-1-95.1 ไร่ หรือ 195.1 ตารางวา หรือ 780.4 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 33.1 ตารางวา หรือ 132.4 ตารางเมตร

- พื้นที่ถนน ทางเท้าและรั้วรอบโครงการ คิดเป็นเนื้อที่ 8-2-4.5 ไร่ หรือ 3,404.5 ตารางวา หรือ 13,618 ตารางเมตร

1.5.5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

โครงการมีระยะร่นของแนวอาคารทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ: อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 149 (บ้านเดี่ยวสองชั้นมีความสูงอาคาร เท่ากับ 6.42 เมตร) ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.23 เมตรและแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน-บ้านบางค) (กว้างประมาณ 12 เมตร) จะมี ระยะร่นจากแนวก่อสร้างอาคารที่ใกล้ที่สุด ประมาณ 2.23 เมตร

ทิศใต้: อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 80 (บ้านเดี่ยวสองชั้น มีความสูงอาคาร เท่ากับ 6.42 เมตร) ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.08 เมตร

ทิศตะวันออก: อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 57 (บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 2 มีความ สูงอาคาร เท่ากับ 6.42 เมตร) ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ ที่สุด 2.02 เมตร

ทิศตะวันตก : อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 96-99 (บ้านแฝดสองชั้น แบบที่ 1 มีความสูงอาคาร เท่ากับ 6.18 เมตร) และแปลงที่100 (บ้านเดี่ยวสองชั้น มีความสูงอาคาร เท่ากับ 6.42 เมตร) ซึ่ง มีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 6.00 เมตรและแนวเขตที่ดิน ด้านที่ติดกับคลองนาใน (กว้างประมาณ 4-15 เมตร) จะมีระยะร่นจากแนวก่อสร้างอาคารที่ใกล้ที่สุด ประมาณ 6.00 เมตร

สำหรับอาคารที่อยู่ใกล้คูน้ำสาธารณประโยชน์ (กว้างประมาณ 2 เมตร) คือ แปลงที่ 89-90, แปลงที่ 107 และแปลงที่ 126 ซึ่งมีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิดจะมีระยะร่นจากแนวก่อสร้างอาคารที่ใกล้ที่สุด ประมาณ 6.00เมตรโดยโครงการจะมีการวางท่อตลอดแนวคูน้ำสาธารณประโยชน์ และปรับภูมิทัศน์ด้านบนเป็นถนนและ พื้นที่สีเขียวที่มีการปลูกหญ้าและไม้พุ่ม

บ้านแฝดสองชั้นแบบที่ 1 (DU-PS-121-01) แปลงที่ 40-41 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 3.00 และ 2.20 เมตร ตามลำดับ สำหรับที่ว่างด้านข้างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 2.00 เมตร

1.5.6 สภาพความลาดชันของพื้นที่

ลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบต่างระดับโดยพื้นที่โครงการด้านหลังมีระดับต่ำกว่าด้านหน้า

1.5.7 จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ

กิจการของโครงการ เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดกลางเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 161 แปลง มีจำนวนผู้ พักอาศัยในโครงการสูงสุด 805 คน (คิดจากจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/หลัง) และมีพนักงานประจำโครงการ ได้แก่ พนักงานประจำสำนักงาน คนสวน และยามรักษาความปลอดภัย รวมจำนวน 5 คน โดยพนักงานทั้งหมดไม่ได้ พักอาศัยในโครงการ

1.5.8 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคในช่วงเปิดดำเนินการ

1) การใช้น้ำ

ปริมาณน้ำใช้ในช่วงดำเนินการ เกิดจากกิจกรรมต่างๆ เช่น อาบน้ำ ชักล้าง ประกอบอาหาร และการใช้น้ำ สำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ รวมปริมาณน้ำใช้ในโครงการคาดว่าจะประมาณ 163 ลูกบาศก์เมตร/วัน ความต้องการน้ำใช้ สูงสุด (Peak Demand) เท่ากับ 15.28 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะขอรับบริการจากระบบประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ตโดยมีท่อประปาของ โครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค ผ่านมิเตอร์น้ำ ด้วยท่อประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตร เพื่อแจกจ่ายน้ำไปยังถึงเก็บน้ำสำรองบนดินขนาด 2 ลูกบาศก์เมตร ของบ้านแต่ละหลัง ด้วยท่อประปา ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.10 เมตร รวมปริมาตรกักเก็บน้ำของโครงการทั้งสิ้น 326 ลูกบาศก์เมตร ความสามารถสำรองน้ำไว้ในแปลงที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงประมาณ 2 วัน

2) การจัดการน้ำเสีย

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากโครงการประมาณ 163 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดจากปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต, 2546 และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2550)

โครงการได้จัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/แปลง และถังดักไขมันใต้ ซิงค์ จำนวน 1 ชุด/แปลง โดยน้ำเสียจากห้องครัวของบ้านแต่ละหลังจะผ่านถังดักไขมันใต้ซิงค์ก่อนเข้าสู่ถังบำบัด ซึ่งถังบำบัดน้ำเสียสามารถรองรับน้ำเสียเข้าระบบได้ 1.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากบ้านแต่ละหลัง สำนักงานนิติบุคคล และอาคารสโมสร จะผ่านท่อน้ำเสียภายในบ้าน แล้วเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของบ้านแต่ละหลัง ซึ่งประกอบด้วยส่วนเกราะและส่วนกรองไร้อากาศ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า $BOD_{ออก}$ 50 มิลลิกรัม/ลิตร) จะผ่านบ่อดักน้ำ คสล. แล้วปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตของโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร 0.80 เมตร 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ก่อนรวบรวมเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเป็นระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียเข้าระบบได้ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน

น้ำเสียที่ระบายออกจากแต่ละบ้าน สำนักงานนิติบุคคล และอาคารสโมสร จะรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำ ตามแนวนอนโครงการ เข้าบ่อดักน้ำเสีย/บ่อดูดน้ำเสีย มีความจุ 29.67 ลูกบาศก์เมตร และปั้มน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำเสีย ชนิด Submersible Sewage Pumps จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) เข้าสู่บ่อดักอากาศปริมาตร 43.90 ลูกบาศก์เมตร โดยเลือกเครื่องเติมอากาศชนิด Submersible Ejector จำนวน 1 เครื่อง ก่อนเข้าบ่อดักตะกอน ความจุ 29.25 ลูกบาศก์เมตร เพื่อแยกตะกอนส่วนเกินออกก่อนระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า $BOD_{ออก}$ 20 มิลลิกรัม/ลิตร) ลงบ่อดักตรวจคุณภาพน้ำ เพื่อตรวจสอบคุณภาพน้ำให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้ง แล้วระบายออกสู่คลองนาในด้านทิศตะวันตกต่อไป

โครงการจัดสรรที่ดินภัสสร 70 (เกาะแก้ว) เป็นโครงการประกอบกิจการจัดสรรที่ดินจำนวน 161 แปลง จัดให้เป็นที่ดินจัดสรรประเภท (ก) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย เกินกว่า 100 แปลง แต่ไม่เกิน 500 แปลง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการ ระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร (กำหนดค่า $BOD_{ออก}$ ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร) น้ำเสียของโครงการที่ผ่านการ บำบัดแล้ว ค่า $BOD_{ออก}$ 20 มิลลิกรัม/ลิตร

3) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำของโครงการ ประกอบด้วยระบบระบายน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน

น้ำเสียของแต่ละบ้าน สำนักงานนิติบุคคล และอาคารสโมสร ที่ผ่านการบำบัดแล้วทั้งหมดปริมาณ 163 ลูกบาศก์เมตร (ค่า BOD_{ออก} 50 มิลลิกรัม/ลิตร) จะผ่านท่อระบายน้ำ คสล. เส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร 0.80 เมตร 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ผ่านบ่อดักน้ำเป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ ก่อนรวบรวมเข้าสู่ถังบำบัด น้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียเข้าระบบได้ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า BOD_{ออก} 20 มิลลิกรัม/ลิตร) จะระบายลงบ่อดักคุณภาพน้ำ ให้ได้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรประเภท (ก) กำหนดค่า BOD_{ออก} ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร แล้วระบายออกสู่คลองนาในด้านทิศตะวันตกต่อไป

น้ำฝนจากหลังคาและที่จอดรถ จะรวบรวมลงสู่บ่อดักน้ำ คสล. เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ แล้วปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตของโครงการ เส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร 0.80 เมตร 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ความลาดเอียง 1: 1000 โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ลงสู่บ่อดักน้ำ ก่อนผ่านบ่อดัก ขยะบ่อดักระบายน้ำ และระบายออกสู่คลองนาในด้านทิศตะวันตกต่อไป

การระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบท่อรวม ซึ่งเป็นระบบที่ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัด ขึ้นต้นของบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนไปยังบ่อดักน้ำเสีย จากนั้นเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวม โดยรายละเอียดของระบบรวบรวมน้ำเสีย มีดังนี้

ในกรณีที่ฝนไม่ตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขึ้นต้นจากบ้านแต่ละหลังจะไหลไปตามระบบท่อรวม ไปยัง บ่อดักน้ำเสีย น้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

ในกรณีที่ฝนตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขึ้นต้นจากบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนจะไหลไปตามระบบท่อรวม ไปยังบ่อดักน้ำเสีย น้ำเสียจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ส่วนน้ำฝนจะล้นเข้าสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตไปยังบ่อดักน้ำ

โครงการออกแบบบ่อดักน้ำให้มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ภายในบ่อดักน้ำ ปริมาตร 450.20 ลูกบาศก์ เมตร เพื่อรองรับน้ำฝนส่วนเกินเท่ากับ 433.07 ลูกบาศก์เมตรสำหรับอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.553 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และอัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการเท่ากับ 1.036 ลูกบาศก์เมตร/ วินาที ดังนั้นโครงการได้ควบคุมอัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการให้มีค่าเกินก่อนพัฒนาโครงการ โดย ค่อยๆ สูบน้ำออกตลอดเวลาด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) มีอัตราการสูบน้ำ 0.221 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ทำให้อัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการมีค่าไม่มากไปกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการก่อนระบายออกสู่คลองนาในด้านทิศตะวันตกต่อไป

สำหรับการพัดพาตะกอนดินลงสู่บ่อดักน้ำและบ่อดักน้ำ โครงการจะมีการขุดลอกเมื่อมีปริมาณ ตะกอนดินสะสมในบ่อดัก

4) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะด้านหน้าบ้านทุกหลังและจัดจ้างให้บริษัทเอกชน ได้แก่ บริษัท เวิร์ค แคร่ ภูเก็ต จำกัด เข้าทำการเก็บขนขยะจากถังขยะของแต่ละบ้านสัปดาห์ละ 3 วัน พร้อมดูแลรักษาความสะอาดทุกครั้ง

5) ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับบริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง 33 kV โดยทางโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงขนาด 250 KVA จำนวน 4 เครื่องเพื่อลดแรงดันก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละ แปลงย่อยผ่านสายไฟแรงต่ำ และติดตั้งเสาไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการสูง 9 เมตร นอกจากนี้โครงการได้เลือกใช้ อุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ที่เป็นชนิดประหยัดพลังงาน

6) ระบบการป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้งหัวดับเพลิง จำนวน 1 จุด บริเวณพื้นที่สโมสร เพื่อให้สามารถต่อสายฉีดน้ำเข้าดับเพลิงได้ทันทีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ และสามารถเข้าไปใช้งานได้สะดวก โดยโครงการจะมีการดูแลไม่ให้มีสิ่งกีดขวางบริเวณจุดที่มีหัวดับเพลิง รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาหัวดับเพลิงให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้เสมอ และหากพบเห็นหัวดับเพลิงชำรุดหรือรั่วซึม ให้รีบแจ้งการประสานส่วนภูมิภาคสาขาภูเก็ต เข้ามาซ่อมแซมหรือเปลี่ยนหัวดับเพลิงให้ใหม่โดยเร็ว

7) การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 2 นาย โดยตรวจตราความปลอดภัยและความเรียบร้อยในโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถติดต่อหรือแจ้งเหตุได้ตลอด 24 ชั่วโมง แบ่งเป็น 2 ผลัด ผลัดละ 1 นาย โดยผลัดที่ 1 เริ่มปฏิบัติงานตั้งแต่เวลา 07.00-19.00 น. และผลัดที่ 2 เริ่มปฏิบัติงานตั้งแต่เวลา 19.00-07.00 น. เจ้าหน้าที่แต่ละนายจะสอดส่องดูแลความเรียบร้อยภายในโครงการ และจัดให้มีการติดตั้งระบบ CCTV บริเวณทางเข้าออกโครงการและกระจายครอบคลุมทั่วพื้นที่โครงการ จำนวน 9 จุด

8) พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะภายในโครงการ มีขนาด 3 งาน 80,3 ตารางวา หรือ 1,521.20 ตาราง เมตร คิดเป็นร้อยละ 5.07 ของพื้นที่จำหน่ายตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ที่กำหนดให้พื้นที่สวนมีขนาดไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่าย

9) การคมนาคม

การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางโดยทางรถยนต์ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ โครงการได้ 3 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากแยกบางคู่มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามเส้นทางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนน เทพกระษัตริ) ประมาณ 350 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนโครงการ The Phuket Paradise ประมาณ 1.85 กิโลเมตร เลี้ยวขวาผ่านโรงเรียนนานาชาติ บริติช ภูเก็ต ขับตรงไปประมาณ 1.50 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน-บ้านบางคู) ประมาณ 420 เมตรจะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากแยกบางคู มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 402 (ถนนเทพ กระษัตริ) ประมาณ 1.48 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเกาะแก้ว 23 ประมาณ 280 เมตร จากนั้นเลี้ยว ขวาเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน - บ้านบางคู)ประมาณ 420 เมตรจะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 จากอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี-ท้าวศรีสุนทร มุ่งหน้าไปตำบลเกาะแก้วตามถนนเทพกระษัตรี ประมาณ 2.2 กิโลเมตร ถัดบริเวณหน้าศูนย์รถอีซูซุจากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเกาะแก้ว 33 ข้างศูนย์รถอีซูซุขับตรงไปประมาณ 700 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน-บ้านบางคู) ประมาณ 90 เมตรจะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ

ทางเข้า-ออกของโครงการมีความกว้างประมาณ 18.00 เมตร มีเกาะกลางกว้าง 3.00 เมตร เติร์ด 2 ทิศทาง ผิวจราจร กว้าง 14.00 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 0.80 เมตร สำหรับการเข้าสู่พื้นที่แปลงย่อย โครงการ จัดให้มี

- ถนนสายหลักกว้าง 18.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 14.00 เมตร ทางเท้าคอนกรีตและปูหญ้าสองฝั่ง กว้างฝั่งละ 2.00 เมตร
- ถนนสายรองกว้าง 28.00 เมตร ผิวจราจรกว้างข้างละ 7.50 เมตร มีวงเวียนกว้าง 10.00 เมตรทาง เท้าคอนกรีต และปูหญ้าสองฝั่ง กว้างฝั่งละ 1.50 เมตร
- ถนนสายรองกว้าง 12.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้าคอนกรีตและปูหญ้าสองฝั่ง กว้างฝั่งละ 1.50 เมตร
- ถนนสายรองกว้าง 8.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้าคอนกรีตและปูหญ้าสองฝั่ง กว้างฝั่งละ 1.00 เมตร
- ถนนสายรองกว้าง 8.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้าคอนกรีตและปูหญ้าสองฝั่งกว้างฝั่งละ 1.00 เมตร

ระบบการจราจรภายในโครงการทุกเส้นทางเป็นแบบ 2 ทิศทาง (two-way) ปริมาณการจราจรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเปิดดำเนินการมีทั้งสิ้น 322 คัน คาดการณ์โดยกำหนดให้แปลงที่ดินจัดจำหน่าย ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด (161 หลัง) มีจำนวนที่จอดรถแปลงละ 2 คัน

ความกว้างของพื้นที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๘ เมตร

๑๐) สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วย ระบบ ส่งจ่ายประปา, ระบบไฟฟ้า, ระบบบำบัดน้ำเสีย, และที่จอดรถภายในโครงการ ซึ่งบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ ก่อนมีการตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นผู้ดูแลต่อไป