

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา ตั้งอยู่ ณ ถนนบ้านทุ่งคา-บ้านสามกอง ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นการดำเนินโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดกลาง คือ จำนวนแปลงที่ดินที่จะทำการจัดสรรทั้งสิ้น 267 แปลง บนพื้นที่ที่นำมาจัดสรรขนาด 99-0-46.10 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ 158,584.40 ตารางเมตร ดังรูปที่ 2.1-1 ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตการปกครองของเทศบาลตำบลรัชฎา สำหรับพื้นที่โครงการมีพื้นที่ติดต่อกับอาณาเขตโดยรอบ ดังนี้

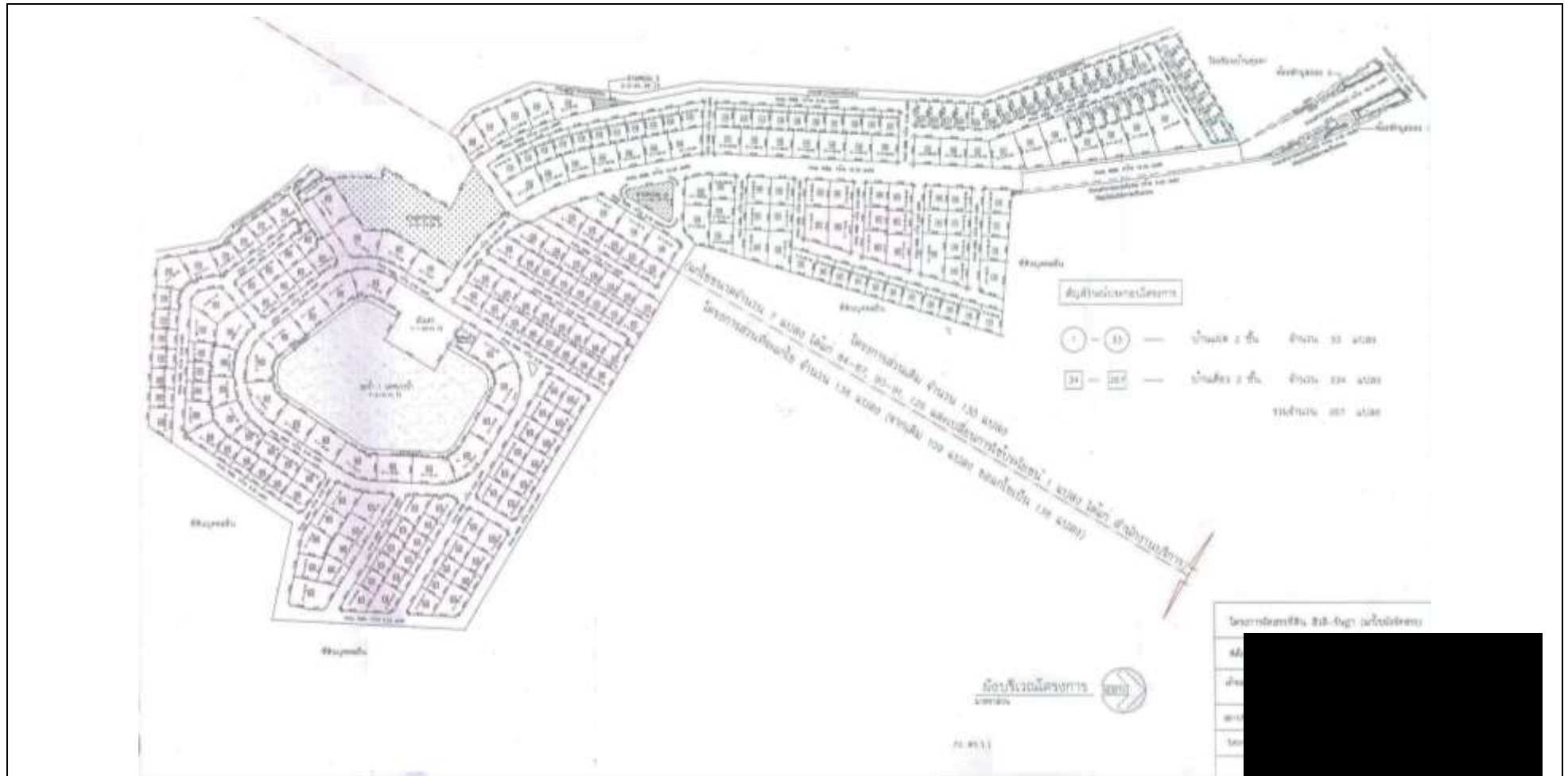
ทิศเหนือ	ติดกับ	โรงเรียนบ้านทุ่งคา ถนนสาธารณประโยชน์กว้าง 16 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนบ้านทุ่งคา-บ้านสามกอง กว้าง 8 เมตร และพื้นที่ว่างบุคคลอื่น
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ กว้าง 3 เมตร (ปัจจุบันไม่มีสภาพเป็นถนนแล้ว) และพื้นที่ว่างบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ กว้าง 5 เมตร (ปัจจุบันไม่มีสภาพเป็นถนนแล้ว) พื้นที่ว่างบุคคลอื่น และลำรางสาธารณประโยชน์ กว้าง 4 เมตร

2) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ได้สะดวก 2 ทาง มีรายละเอียดดังนี้

ทางที่ 1 จากถนนประชาสามัคคี ขับตรงมาประมาณ 1.50 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายสู่ถนนโพธิ์พัฒนา 1 ขับตรงมาจนสุดถนนจากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบ้านทุ่งคา-บ้านสามกองขับตรงมาอีกประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ประมาณ 130 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการ

ทางที่ 2 จากถนนเยาวราช มุ่งหน้าสู่ถนนบ้านทุ่งคา-สามกอง ขับตรงไปประมาณ 2.00 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ประมาณ 130 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการ (พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับโรงเรียนบ้านทุ่งคา)



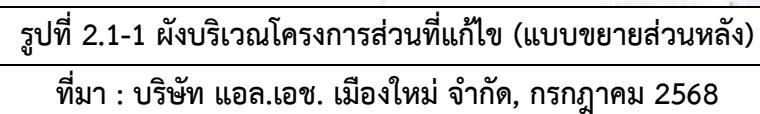
รูปที่ 2.1-1 ผังบริเวณโครงการ

ที่มา : บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด, กรกฎาคม 2568



รูปที่ 2.1-2 ผังบริเวณโครงการส่วนหน้า (แบบขยายส่วนเดิม)

ที่มา : บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด, กรกฎาคม 2568



2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

1) ประเภทของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา เป็นการดำเนินโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยขนาดกลาง คือ เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 267 แปลง ประกอบด้วยบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 33 แปลง และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 234 แปลง บนพื้นที่ที่นำมาจัดสรรขนาด 99-0-46.10 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ 158,584.40 ตารางเมตร

กฎหมาย ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 หมวด 2 ขนาดและเนื้อที่ทำการจัดสรร ข้อ 7 (7.2) ขนาดกลาง คือ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

2) ขนาดของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดินสีวลี รัชฎา ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินจำนวน 251 แปลง (ซึ่งเคยผ่านการแบ่งแปลงที่ดินมาแล้ว) แบ่งเป็น

2.1) โฉนดที่ดินส่วนเดิม (แปลงจัดจำหน่ายในส่วนที่ไม่มีการแก้ไขผัง) จำนวน 122 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 271-272, 4077, 38375-38376, 38716, 82654, 107419-107494, 107499-107500, 107503-107536 และ 107538-107540 ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดิน (ส่วนเดิม) มีการจำหน่ายไปแล้ว 75 แปลง ดังนั้น โฉนดที่ดินจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ สำหรับโฉนดที่ดินที่เหลือจำนวน 54 แปลง ยังไม่มีการจำหน่าย กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของ บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด

2.2) โฉนดที่ดินโครงการส่วนที่จะแก้ไขผังจัดสรร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 157 แปลง

- แปลงจัดจำหน่ายในพื้นที่ที่มีอาคารอยู่เดิม (ส่วนหน้า) จำนวน 7 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 107495-107498, 107501-107502 และ 107537
- แปลงจัดจำหน่ายที่จะขอแก้ไขผังจัดสรร (ส่วนหลัง) จำนวน 138 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 107541-107578 และ 107580-107650 (ผังจัดสรรเดิมมีจำนวน 109 แปลง ขอแก้ไขผังเป็น 138 แปลง)

2.3) โฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภค

- โฉนดที่ดินสวนหย่อม 1 และ 2 (ด้านหน้าโครงการ) จำนวน 2 แปลง (แปลงระบบสาธารณูปโภคในส่วนที่ไม่มีการแก้ไขผัง) ได้แก่ โฉนดเลขที่ 100270 และ 105991
- โฉนดที่ดินแปลงจัดจำหน่ายส่วนเดิม (แปลงที่ 1) จะมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานบริการ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 268 เลขที่ดิน 254

- โฉนดที่ดินระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ จำนวน 10 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 267, 100271, 107651-107658

รวมพื้นที่นำมาพัฒนาโครงการ 99-0-46.10 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ 158,584.40 ตารางเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด

2.3 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์พื้นที่โครงการ

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคารโครงการจัดสรรที่ดินสีวลี รัชฎา ประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

1. แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 267 แปลง เนื้อที่ 59-0-8.35 ไร่ หรือ 94,433.40 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- 1) บ้านแฝด 2 ชั้น (TYPE A) จำนวน 33 แปลง เนื้อที่ 3-3-17.10 ไร่ หรือ 6,068.40 ตารางเมตร
 - 2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 234 แปลง เนื้อที่ 55-0-91.25 ไร่ หรือ 88,365.00 ตารางเมตร
- ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE B) จำนวน 23 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE C) จำนวน 18 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE D) จำนวน 1 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 121 PM2) จำนวน 22 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 152 PM2) จำนวน 54 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 176 PM2) จำนวน 90 แปลง, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 216 PM2) จำนวน 24 แปลง และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 253 PM2) จำนวน 2 แปลง

2. แปลงสาธารณูปโภค

1) แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3-0-73.38 ไร่ หรือ 5,093.52 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 5.39 ของพื้นที่จำหน่าย)

- 2) แปลงที่ดินประเภทสวนหย่อม 4 แปลง เนื้อที่ 1-0-61.68 ไร่ หรือ 1,846.72 ตารางเมตร
- 3) พื้นที่ขุมน้ำ (บ่อหน่วงน้ำ) เนื้อที่ 7-3-81.41 ไร่ หรือ 12,725.64 ตารางเมตร
- 4) พื้นที่ตั้งสโมสร เนื้อที่ 1-1-69.44 ไร่ หรือ 2,277.76 ตารางเมตร
- 5) พื้นที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน (ที่ดินเปล่า) เนื้อที่ 0-0-75 ไร่ หรือ 300.00 ตารางเมตร
- 6) พื้นที่ตั้งสำนักงานบริการ เนื้อที่ 0-0-77.50 ไร่ หรือ 310.00 ตารางเมตร
- 7) พื้นที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม เนื้อที่ 0-1-40.70 ไร่ หรือ 562.80 ตารางเมตร
- 8) พื้นที่ถนนและทางเท้า เนื้อที่ 25-1-65 ไร่ หรือ 40,600 ตารางเมตร

การใช้พื้นที่ของโครงการแยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 53,404.67 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารที่เป็นที่ว่างรอบอาคาร ถนน ทางเท้า ช่องว่างระหว่างแปลง สวนสาธารณะ สวนหย่อม พื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย และพื้นที่ขุมน้ำ ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 122,493.17 ตารางเมตร

2.4 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์

1) รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารเป็นทรงปั้นหย่า เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสความร่มรื่นที่อยู่แวดล้อมอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง อีกทั้งยังจัดให้มีสวนสาธารณะ ประกอบด้วย ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน เป็นต้น

2) รายละเอียด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบสถาปัตยกรรม

2.1) พื้นที่โครงการ ทั้งหมด 158,584.40 ตารางเมตร

2.2) พื้นที่ประโยชน์ใช้สอยอาคารรวม 53,404.67 ตารางเมตร

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ขออนุญาต (FAR)

= พื้นที่อาคารรวม ต่อ พื้นที่ขออนุญาต

= $53,404.67 / 158,584.40$

= 0.34 : 1

2.3) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน ทั้งหมด 36,091.23 ตารางเมตร

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ขออนุญาต (B.C.R.)

= พื้นที่อาคารปกคลุมดิน ต่อ พื้นที่ขออนุญาต

= $(36,091.23 / 158,584.40) \times 100$

= ร้อยละ 22.76

2.4) พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมดิน 122,493.17 ตารางเมตร

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ขออนุญาต (O.S.R.)

= พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ต่อ พื้นที่ขออนุญาต

= $(122,493.17 / 158,584.40) \times 100$

= ร้อยละ 77.24

2.5) อัตราส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัย (พื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อม) พื้นที่ทั้งหมด 6,929.84 ตารางเมตร

$$\begin{aligned} &= \text{พื้นที่สีเขียว ต่อ ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ} \\ &= (6,929.84 / 1,342) \\ &= 5.16 \text{ ตารางเมตร/คน} \end{aligned}$$

2.6) อัตราส่วนของพื้นที่สวนสาธารณะที่จัดจำหน่าย

$$\begin{aligned} &= \text{พื้นที่สวนสาธารณะ ต่อ พื้นที่จัดจำหน่าย} \\ &= (5,093.52 : 94,433.40) \\ &= \text{ร้อยละ 5.39} \end{aligned}$$

2.7) ความสูงของอาคาร

ความสูงของอาคารของโครงการ เมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ดังนี้

- 1) บ้านแฝด 2 ชั้น (TYPE A) สูง 7.58 เมตร
- 2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE B) สูง 7.25 เมตร
- 3) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE C) สูง 7.00 เมตร
- 4) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE D) สูง 6.80 เมตร
- 5) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 121 PM2) และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 152 PM2) สูง 6.85 เมตร
- 6) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 176 PM2) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 216 PM2) และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 253 PM2) สูง 6.90 เมตร
- 7) อาคารสโมสร สูง 8.55 เมตร
- 8) สำนักงานบริการ สูง 7.85 เมตร

จะเห็นได้ว่า โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมดินคิดเป็นร้อยละ 77.24 ของพื้นที่ที่ใช้ขออนุญาตโครงการทั้งหมด และมีระดับความสูงของอาคารที่สูงที่สุดในโครงการเท่ากับ 8.55 เมตร (ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร) ซึ่งสอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2560 และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2563

2.8) ระยะถอยร่น

สำหรับระยะถอยร่นของแนวอาคารถึงแนวเขตที่ดินของโครงการแต่ละด้าน มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ มีระยะถอยร่นจากแนวอาคารซึ่งเป็นผนังเปิด (แปลงที่ 1-8 และ 72-75 เป็นแปลงที่ใกล้ที่สุด) ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.00 เมตร

ทิศใต้ มีระยะถอยร่นจากแนวอาคารซึ่งเป็นผนังเปิด (แปลงที่ 176-182 เป็นแปลงที่ใกล้ที่สุด) ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.15 เมตร

ทิศตะวันออก มีระยะถอยร่นจากแนวอาคารซึ่งเป็นผนังเปิด (แปลงที่ 61-71 เป็นแปลงที่ใกล้ที่สุด) ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.15 เมตร

ทิศตะวันตก มีระยะถอยร่นจากแนวอาคารซึ่งเป็นผนังเปิด (แปลงที่ 16-33 เป็นแปลงที่ใกล้ที่สุด) ห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 2.00 เมตร และห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะประโยชน์เท่ากับ 4.50 เมตร (ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 5.00 เมตร) สำหรับแปลงที่ 170-175 มีระยะถอยร่นจากแนวอาคารซึ่งเป็นผนังเปิด ห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.00 เมตร และห่างจากเขตลำรางสาธารณะประโยชน์เท่ากับ 3.00 เมตร (ลำรางสาธารณะประโยชน์กว้าง 4.00 เมตร)

สำหรับที่ว่างภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

บ้านแฝด 2 ชั้น พิจารณาแปลงที่ขนาดพื้นที่น้อยที่สุดของโครงการ (แปลงที่ 33) มีที่ว่างด้านหน้ากว้าง 4.10 เมตร และด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้าง 2.00 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างกว้าง 2.0 เมตร

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พิจารณาแปลงที่ขนาดพื้นที่น้อยที่สุดของโครงการ (แปลงที่ 34 และ 43) มีที่ว่างด้านหน้ากว้าง 13.0 เมตร ยาว 18.0 เมตร มีที่ว่างด้านหน้ากว้าง 7.73 เมตร ด้านข้างทั้งด้านซ้ายและด้านขวา กว้าง 2.69, 3.72 เมตร และ 3.11, 2.09 เมตร ตามลำดับ และด้านหลัง กว้าง 2.43 เมตร

2.9) สภาพความลาดชันของพื้นที่

โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา มีลักษณะภูมิประเทศเป็นพื้นที่ราบ ไม่มีความลาดชันภายในพื้นที่โครงการแต่อย่างใด

2.10) จำนวนผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี รัชฎา เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลางเพื่อการจำหน่ายจำนวน 267 แปลง มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการสูงสุด 1,335 คน (คำนวณจากจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/หลัง และคิดผู้อยู่อาศัยในกรณีโครงการพัฒนาเต็มที) สำหรับพนักงานภายในโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ประจำ สำนักงานขาย แม่บ้าน และพนักงานรักษาความปลอดภัย รวมจำนวน 7 คน โดยพนักงานทุกฝ่ายไม่ได้พักอาศัยในโครงการแต่อย่างใด

2.5 ระบบสาธารณูปโภค

1) ระบบน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ โครงการมีการใช้น้ำประมาณ 267.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยคำนวณจากปริมาณการใช้น้ำ ดังนี้

- บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวมทั้งหมด 267 แปลง คำนวณอัตราการใช้น้ำ 1.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวมปริมาณการใช้น้ำเท่ากับ 267 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- พนักงาน คำนวณอัตราการใช้น้ำ 50 ลิตร/คน/วัน มีจำนวนพนักงาน 7 คน รวมปริมาณการใช้น้ำเท่ากับ 0.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดเท่ากับ 25.07 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ที่มา : แนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชน และการจัดสรรที่ดิน สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2562)

แหล่งน้ำใช้หลัก โครงการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาภูเก็ต เป็นแหล่งน้ำใช้หลัก

การเก็บกักและจ่ายน้ำ โครงการมีท่อประปาของโครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค สาขาภูเก็ต ผ่านมิเตอร์น้ำ แล้วแจกจ่ายไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 2.0 ลูกบาศก์เมตร ของบ้านแต่ละแปลง ซึ่งสามารถเก็บน้ำใช้ได้ประมาณ 2 วัน

2) การจัดการน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสีย ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเท่ากับ 267.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยคำนวณปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้

ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นชนิดเกราะกรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด/หลัง สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 1.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด โดยน้ำเสียจากครัวของแต่ละแปลงจะผ่านถังดักไขมันในครัวเรือน จำนวน 1 ชุด/หลัง ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเดิมอากาศมีตัวกลายยัดเกาะจำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียได้ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นชนิดเกราะและกรองไร้อากาศประจำแต่ละแปลง สามารถรองรับปริมาณน้ำเสีย ค่า BOD₅ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสีย ค่า BOD_{ออก} 50 มิลลิกรัม/ลิตร หลังจากนั้นน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วจะเข้าสู่ท่อระบายน้ำของโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร 1.0 เมตร 1.20 เมตร และ 1.50 เมตร (ออกแบบให้ท่อระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วต่ำกว่าแนวท่อระบายน้ำ ทำให้น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดไม่ไหลลงบ่อหนองน้ำของโครงการแต่อย่างใด) จากนั้นผ่านตะแกรงดักมูลฝอย และเครื่องสูบน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งเป็นระบบ

บำบัดน้ำเสียชนิดเดิมอากาศมีตัวกลางยัดเกาะ จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียได้ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีค่า BOD_{เข้า} 90 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียค่า BOD_{ออก} ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร (ผ่านเกณฑ์มาตรฐานสูงสุดตามมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเกิน 100 แปลง แต่ไม่เกิน 500 แปลง ค่า BOD_{ออก} ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร) น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดรวมจนผ่านมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจะผ่านบ่อดตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป

สำหรับการกำจัดกากตะกอน โครงการจะประสานงานให้เทศบาลตำบลรัชฎามาสูบตะกอนไปกำจัดทุก 2 ปี

3) ระบบระบายน้ำ

การระบายน้ำเสีย

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่นๆ ที่ใช้น้ำทั้งหมดภายในโครงการ จะระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสีย และถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารแต่ละหลัง เมื่อผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้วจะปล่อยออกสู่บ่อดักไขมันหรือน้ำมันที่ติดตั้งไว้ที่หน้าอาคาร ระบายน้ำของโครงการขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร 1.00 เมตร 1.20 เมตร และ 1.50 เมตร (ออกแบบให้ท่อระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วต่ำกว่าแนวท่อระบายน้ำ ทำให้น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดไม่ไหลลงบ่อดักไขมันของโครงการแต่อย่างใด) หลังจากนั้นผ่านตะแกรงดักมูลฝอย และเครื่องสูบน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดรวมจนผ่านมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจะผ่านบ่อดตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป โดยมีรายละเอียดระบบท่อรวบรวมน้ำเสียของโครงการ ดังนี้

1) ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe, S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลในแนวดิ่งจากสุขภัณฑ์ในห้องน้ำและน้ำเสียจากส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ลงสู่ท่อระบายน้ำโสโครก ในแนวนอน แล้วจึงไหลลงสู่บ่อดักน้ำเพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของแต่ละแปลง

2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe, W) แต่ละแปลงประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสียในแนวดิ่ง ทำหน้าที่ ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ ชักล้าง ลงสู่ท่อระบายน้ำเสียในแนวนอน แล้วจึงไหลลงสู่บ่อดักน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป

3) ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Pipe, KW) เป็นท่อระบายน้ำจากห้องครัว อ่างล้างจานที่รองรับไขมัน เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ถังดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละแปลง

ภายในท่อรวบรวมน้ำเสียจะมีท่อระบายอากาศเป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบท่อระบายน้ำเสียและน้ำโสโครก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลง น้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำ เพื่อดักกลิ่น (Trap Seal) จากเครื่องสุขภัณฑ์เอาไว้

การระบายน้ำฝน

สำหรับน้ำฝนจากหลังคา ถนน และจากบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ จะรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร 1.00 เมตร 1.20 เมตร และ 1.50 เมตร ที่มีบ่อพักน้ำเป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ซึ่งเป็นท่อระบายน้ำที่รองรับน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านในแต่ละแปลง อาคารสโมสร สำนักงานบริการและน้ำฝน

กรณีที่ไม่ตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นทั้งหมดจะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ หลังจากนั้นผ่านตะแกรงดักมูลฝอย และเครื่องสูบน้ำ เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เมื่อผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้ว จะเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำและเพื่อปล่อยลงสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป

กรณีฝนตก น้ำที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วจะเข้าสู่ท่อระบายน้ำของโครงการขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.6 เมตร 1.0 เมตร 1.20 เมตร และ 1.50 เมตร (ออกแบบให้ท่อระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วต่ำกว่าแนวท่อระบายน้ำ ทำให้น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดไม่ไหลลงบ่อหนองน้ำของโครงการแต่อย่างใด) สำหรับน้ำฝนจะไหลมาตามแนวท่อระบายน้ำ และถูกรวบรวมบริเวณบ่อพักน้ำ (U22) ก่อนลงสู่บ่อหนองน้ำฝน (พื้นที่ขุดน้ำภายในโครงการ) พื้นที่ 12,725.64 ตารางเมตร ความลึกประมาณ 6.36 เมตร (ความลึกของระดับน้ำที่สามารถรองรับเพิ่มเติมได้ 0.20 เมตร) ปริมาตร 2,545.12 ลูกบาศก์เมตร ก่อนจะถูกสูบน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) ผ่านท่อระบายน้ำขนาด 16 นิ้ว เพื่อปล่อยออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป

สำหรับการประเมินอัตราการระบายน้ำก่อนและหลังพัฒนาโครงการ พบว่า อัตราการไหลนองสูงสุดของน้ำฝนที่เกิดขึ้น 3 ชั่วโมง ก่อนมีการพัฒนาโครงการ คิดเป็นอัตรา 1.3887 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และอัตราการไหลของน้ำหลังพัฒนาโครงการมีค่าเท่ากับ 2.3902 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้น หลังจากมีการพัฒนาโครงการเมื่อมีฝนตก 3 ชั่วโมง จะทำให้ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินเกิดขึ้น 1,809.38 ลูกบาศก์เมตร โครงการจัดให้มีบ่อหนองน้ำฝน (พื้นที่ขุดน้ำภายในโครงการ) ปริมาตร 2,545.12 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินได้ทั้งหมด และติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 4,999.40 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือคิดเป็น 1.3887 ลูกบาศก์เมตร/วินาที จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ

4) การจัดการมูลฝอย

4.1) ปริมาณมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 1,744.60 กิโลกรัม/วัน แยกออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

1. **มูลฝอยทั่วไป** เช่น ถูขนมขบเคี้ยว พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูปพลาสติก โฟม และฟอยล์ที่เปื้อนอาหาร เป็นต้น เมื่อเปิดดำเนินการจะเกิดมูลฝอยทั่วไปร้อยละ 14 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 244.24 กิโลกรัม/วัน $((1,744.60 \times 14) / 100 = 244.24)$

2. **มูลฝอยที่ย่อยสลายได้** เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ เป็นต้น เมื่อเปิดดำเนินการจะเกิดมูลฝอยที่สามารถย่อยสลายได้ ร้อยละ 64.98 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 1,133.64 กิโลกรัม/วัน $((1,744.60 \times 64.98) / 100 = 1,133.64)$

3. **มูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่** เช่น แก้ว กระดาษ พลาสติก โลหะ เป็นต้น เมื่อเปิดดำเนินการจะเกิดมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ ร้อยละ 21 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 366.37 กิโลกรัม/วัน $((1,744.60 \times 21) / 100 = 366.37)$

4. **มูลฝอยอันตราย** เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น เมื่อเปิดดำเนินการจะเกิดมูลฝอยอันตราย ร้อยละ 0.02 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 0.35 กิโลกรัม/วัน $((1,744.60 \times 0.02) / 100 = 0.35)$

4.2) ห้องพักมูลฝอยรวม

โครงการจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยรวม จำนวน 2 จุด ภายในแต่ละจุดแบ่งเป็น 2 ห้อง (รวม 4 ห้อง) ประกอบด้วย ห้องพักรวมมูลฝอยรวมจุดที่ 1 ได้แก่ ห้องพักรวมมูลฝอยทั่วไป มีพื้นที่ 4 ตารางเมตร ห้องพักรวมมูลฝอยย่อยสลายได้ มีพื้นที่ 8.16 ตารางเมตร และห้องพักรวมมูลฝอยรวมจุดที่ 2 ได้แก่ ห้องพักรวมมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ มีพื้นที่ 7.20 ตารางเมตร และห้องพักรวมมูลฝอยอันตราย มีพื้นที่ 2 ตารางเมตร ทุกห้องกองมูลฝอยสูงไม่เกิน 1 เมตร จึงทำให้ห้องพักรวมมูลฝอยรวมรองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 2 วัน โดยโครงการจัดห้องพักรวมมูลฝอยรวมไว้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ห้องพักรวมมูลฝอยรวมจุดที่ 1 ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อม 1 และห้องพักรวมมูลฝอยรวมจุดที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณสวนหย่อม 2 ซึ่งสะดวกต่อการเก็บขนของพนักงานไปยังรถเก็บขนมูลฝอย สำหรับการเก็บมูลฝอยโครงการได้ทำสัญญาว่าจ้างเหมาดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (งานดูแลรักษาความสะอาด) กับเอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับเทศบาลตำบลรัชฎา (นางสาวสลิตทิพย์ กิตติธรรกุล ใบอนุญาตประกอบกิจการเก็บ ขน หรือกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย เล่มที่ 1 เลขที่ 4 ปี 2563) ให้เข้ามาเก็บขนมูลฝอยของโครงการ ซึ่งผู้รับจ้างตกลงเก็บมูลฝอยทุกวันจันทร์ พุธ และศุกร์ (3 วัน/สัปดาห์) นอกจากนี้ โครงการได้ออกแบบห้องพักรวมมูลฝอยรวมสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กมีประตูปิด-เปิดอย่างมิดชิด เพื่อป้องกันการชะล้างของฝน มีการระบายอากาศด้วยปลอกช่องลมพร้อมตะแกรงกันแมลง

5) การใช้ไฟฟ้า

โครงการรับบริการด้านไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง โดยโครงการติดตั้งหม้อแปลงขนาด 250 KVA เพื่อลดแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก และติดตั้งเสาไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อย โดยโครงการได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ที่เป็นชนิดประหยัดพลังงาน

6) การป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง

บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ติดตั้งถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดโฟมเคมี ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า 10 ลิตร หรือชนิดผงเคมีแห้ง ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า 3 ลิตร และกริ่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ไว้ภายในชั้นที่ 1 ทุกหลัง หลังละ 1 จุด การติดตั้งเครื่องดับเพลิงให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถนำไปใช้งานได้สะดวก และอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

นอกจากนี้ โครงการได้ติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงที่เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาส่วนภูมิภาคในพื้นที่โครงการ 10 จุด บริเวณด้านหน้าแปลงที่ 126, 134, 142, 158, 182, 207 และระหว่างแปลงที่ 142-157, 217-218, 228-229 และด้านหน้าอาคารสโมสร โดยใช้น้ำประปาในการดับเพลิง

สำหรับบริเวณภายนอกอาคารโครงการได้ติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณถนนภายในโครงการ จำนวน 36 จุด พร้อมทั้งติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 2 จุด และบริเวณด้านหน้าสวนหย่อม 2 จำนวน 1 จุด (รวม 39 จุด) โดยมมูกกล้องมองออกสู่ถนนสาธารณะเพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของจังหวัดภูเก็ต ที่ขอให้สถานประกอบการมีส่วนช่วยสอดส่องดูแลกรณีเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ภายในจังหวัดภูเก็ต

การคำนวณหาพื้นที่จุดรวมพล

พื้นที่สำหรับคนนั่ง 1 คน จะใช้พื้นที่ประมาณ 0.25 ตารางเมตร

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานทั้งหมด 1,342 คน

ดังนั้น ต้องการพื้นที่ 335.50 ตารางเมตร

โครงการจัดให้มีจุดรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ จำนวน 3 จุด ดังนี้

- จุดที่ 1 พื้นที่สวนหย่อม 1 มีพื้นที่ 246 ตารางเมตร (สามารถรองรับจำนวนคนได้ 984 คน)

- จุดที่ 2 พื้นที่สวนหย่อม 2 มีพื้นที่ 145 ตารางเมตร (สามารถรองรับจำนวนคนได้ 580 คน)

- จุดที่ 3 พื้นที่สวนหย่อม 4 มีพื้นที่ 656.76 ตารางเมตร (สามารถรองรับจำนวนคนได้ทั้งโครงการ)

ทั้งนี้ พื้นที่รวมพลของโครงการทั้งหมด 1,047.76 ตารางเมตร คิดเป็น 0.78 ตารางเมตร/คน ซึ่งเพียงพอต่อการรวมคนและสำหรับการปฐมพยาบาลในกรณีมีคนเจ็บ โดยไม่กีดขวางการเข้ามาช่วยดับเพลิงของรถดับเพลิงและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

7) การคมนาคม

สภาพปัจจุบันของถนนที่จะเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่

(1) ถนนทุ่งคา-สามกอง เป็นถนนลาดยาง มีความกว้าง 8.00 เมตร เติร 2 ทิศทาง และไม่มีเกาะกลางถนน

(2) ถนนสาธารณประโยชน์ เป็นถนนลาดยาง มีความกว้าง 12.00 เมตร เติร 2 ทิศทาง และไม่มีเกาะกลางถนน

สำหรับที่จอดรถของบ้านแต่ละหลัง มีรายละเอียด ดังนี้

- บ้านแฝด 2 ชั้น (TYPE A) บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE B, C และ D) รวมจำนวน 75 แปลง โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์หลังละ 2 คัน (รวม 150 คัน)

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 121 PM2, 152 PM2, 176 PM2 และ 216 PM2) รวมจำนวน 190 แปลง โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ 2 คัน (รวม 380 คัน)

- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (TYPE 253 PM2) รวมจำนวน 2 แปลง โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ 3 คัน (รวม 6 คัน)

ดังนั้น รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งโครงการเท่ากับ 536 คัน ทั้งนี้ ถนนของโครงการเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 หมวด 5 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ที่กำหนดให้ ข้อ 16 (2) ถนนที่ใช้ เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร (ถนนทางเข้า-ออกโครงการมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และถนนสายหลักภายในโครงการกว้าง 16.00 เมตร และ 9.00 เมตร)

8) พื้นที่สีเขียว

โครงการมีแปลงที่ดินประเภทสวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3-0-73.38 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ 5,093.52 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.39 ของพื้นที่จำหน่าย และพื้นที่สวนหย่อม จำนวน 4 แปลง มีพื้นที่รวมเท่ากับ 1-0-59.08 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ 1,836.32 ตารางเมตร รวมพื้นที่สีเขียวของโครงการ เท่ากับ 6,929.84 ตารางเมตร (พื้นที่สีเขียวทั้งหมดมีความกว้างมากกว่า 1 เมตร) ซึ่งมีอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อผู้พักอาศัยในโครงการ 5.16 : 1 (ผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการมีจำนวน 1,342 คน) โดยภายใน

สวนสาธารณะมีการปลูกไม้ยืนต้น ได้แก่ ต้นมะฮอกกานี ต้นจามจุรี ต้นสนฉัตร สำหรับไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ ไทรอินโด พุดศุภโชค เล็บครุฑใบผักชี และหญ้านวลน้อย เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนสำหรับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ

2.6 รายละเอียดช่วงก่อสร้าง

1) ระยะเวลาการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี-รัชฎา (แก้ไขผังจัดสรร) คาดว่าต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการประมาณ 10 เดือน นับจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

2) ระบบสาธารณูปโภคช่วงก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจัดสรรที่ดิน สีวลี-รัชฎา (แก้ไขผังจัดสรร) มีผู้ควบคุมงาน ประกอบด้วย โพรแมน 1 คน สถาปนิก 1 คน และวิศวกร 1 คน โดยมีการว่าจ้างผู้รับเหมา ซึ่งใช้คนงานก่อสร้างโครงการประมาณ 60 คน พักนอกพื้นที่โครงการ การทำงานในแต่ละวัน เริ่มตั้งแต่เวลา 08.00-17.00 น. โดยโครงการได้จัดระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ดังนี้

2.1) การใช้น้ำ

การใช้น้ำในช่วงก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต โดยเก็บไว้ในบ่อเก็บน้ำคอนกรีตขนาด 10.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ สำหรับสำรองน้ำไว้ใช้สอยในงานก่อสร้าง ปริมาณน้ำที่ใช้ในกิจกรรมแต่ละประเภทแบ่งเป็น

น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งเป็นน้ำที่ใช้สำหรับการบ่มคอนกรีต การฉีดพรมพื้นดิน การล้างเครื่องมือ เป็นต้น ตลอดจนการผสมปูนเล็กๆ น้อยๆ เนื่องจากในการก่อสร้างได้เลือกใช้วัสดุสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่ โดยมีปริมาณการใช้น้ำประมาณ 5.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานและผู้ควบคุมงาน จำนวนประมาณ 63 คน ซึ่งเป็นน้ำที่ใช้ในการราดส้วม ล้างหน้า ล้างมือและเท้า โดยมีอัตราการใช้น้ำ 50 ลิตร/คน/วัน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำประมาณ 3.15 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ในช่วงก่อสร้างมีปริมาณการใช้น้ำทั้งสิ้นประมาณ 8.15 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.2) การบำบัดน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- น้ำเสียจากการก่อสร้าง ประกอบด้วย น้ำทิ้งจากกิจกรรมการก่อสร้างเหล่านี้มีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากปริมาณน้ำใช้ในกิจกรรมก่อสร้างส่วนหนึ่งจะกลายเป็นส่วนประกอบของสิ่งก่อสร้างนั้นๆ เช่น น้ำที่ใช้ในการผสมปูน เป็นต้น อีกส่วนหนึ่งจะปล่อยให้ซึมลงดินและระเหยไปในอากาศต่อไป เช่น น้ำที่ใช้ในการบ่ม

คอนกรีต หรือน้ำที่ใช้ฉีดพรมพื้นดิน เป็นต้น สำหรับน้ำที่ใช้ในกิจกรรมการก่อสร้างส่วนน้อยที่กลายเป็นน้ำเสีย ได้แก่ น้ำที่ใช้ในการล้างเครื่องมือและอุปกรณ์การก่อสร้างในแต่ละวัน ซึ่งได้จัดให้มีบริเวณสำหรับล้างเครื่องมือ และอุปกรณ์การก่อสร้างโดยเฉพาะ น้ำเสียส่วนนี้จะถูกปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ

- น้ำเสียจากคณงานก่อสร้าง คาดว่าจะมีปริมาณ 3.15 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นน้ำเสียจากส้วม การล้างหน้า มือ และเท้า ทางผู้รับเหมาจะจัดเตรียมห้องส้วมชั่วคราวไว้จำนวน 5 ห้อง จะบำบัดโดยใช้ถังบำบัด น้ำเสียสำเร็จรูปที่มีปริมาตรส่วนเกรอะ 0.60 ลูกบาศก์เมตร และปริมาตรส่วนกรองไร้อากาศ 0.40 ลูกบาศก์ เมตร จำนวน 4 ชุด ระบบดังกล่าวเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกรอะ-กรองไร้อากาศ สามารถบำบัดให้ค่าบีโอดี ออกที่ไม่เกิน 40.00 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งสอดคล้องตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดสวัสดิการ เกี่ยวกับสุขภาพอนามัยสำหรับลูกจ้าง พ.ศ.2529 ข้อ 1(3) ที่กำหนดให้สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างไม่เกิน 80 คน ต้องจัดให้มีห้องส้วมไม่น้อยกว่า 3 ที่ และข้อ 1(4) สถานที่ทำงานที่มีลูกจ้างทำงานเกินแปดสิบคนขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมเพิ่มขึ้นอีกอย่างละหนึ่ง ที่ สำหรับจำนวนลูกจ้างทุกๆ ห้าสิบคน เศษของห้าสิบคนให้ถือเป็นห้าสิบ คน (ทั้งนี้ เมื่อการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จผู้รับเหมาจะทำการรื้อถอนถังบำบัดน้ำเสีย และฝังกลบหลุมให้ เรียบร้อยในภายหลัง)

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม ข้อ 10 กล่าวไว้ว่า บ่อเกรอะ บ่อซึม ของห้องส้วมต้องอยู่ ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ต้อง ตามหลักการสาธารณสุขและมีขนาดที่เหมาะสม (ทั้งนี้ ตำแหน่งห้องส้วมชั่วคราวต้องอยู่ห่างจากพื้นที่ขุมน้ำ ประมาณ 80 เมตร)

2.3) การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้างมาจาก 2 แหล่ง คือ มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างและมูลฝอย จากคณงานก่อสร้าง ดังนี้

- มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง ส่วนใหญ่เป็นมูลฝอยจากการปรับพื้นที่ และงานก่อสร้าง ได้แก่ เศษ วัสดุ ก่อสร้างจำพวกเศษไม้แบบ เศษหิน เศษปูน เศษเหล็ก เศษท่อและเศษผ้า เป็นต้น โครงการมีการจัดการใน หลายรูปแบบโดยให้คณงานเก็บส่วนที่ยังใช้ประโยชน์ได้มาใช้ใหม่หรือขายให้แก่ร้านรับซื้อของเก่า บางส่วนจะ นำมาใช้ในการปรับถมพื้นที่โครงการ สำหรับบางส่วนที่ทำลายยากและนำมาใช้ประโยชน์ไม่ได้แล้วจะเก็บ รวบรวมใส่ถุงดำโดยผู้รับเหมาจะนำไปกำจัดในพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตต่อไป

- มูลฝอยจากคณงานก่อสร้างและผู้ควบคุมงาน จำนวน 63 คน มีอัตราการผลิตขยะ 1 กิโลกรัม/คน/ วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน (แต่เนื่องจากคณงานก่อสร้างไม่ได้พักในโครงการ ดังนั้น อัตราการเกิดมูลฝอยใน ช่วงเวลาทำงานคาดว่าประมาณ 0.5 กิโลกรัม/คน/วัน หรือ 1.5 ลิตร/คน/วัน) ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น จากคณงานก่อสร้างประมาณ 31.50 กิโลกรัม/วัน หรือ 94.50 ลิตร/วัน

ผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังขยะ ขนาด 120 ลิตร จำนวน 4 ถัง แยกเป็น ถังมูลฝอยทั่วไป ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ ถังมูลฝอยนำมาใช้ใหม่ และถังมูลฝอยอันตราย ความจุของถังมูลฝอยคิดเป็นปริมาตร 0.20 ลูกบาศก์เมตร (ขนาด $0.5 \times 0.5 \times 1.0 : ก \times ย \times ส$) กองมูลฝอยสูงไม่เกิน 0.80 เมตร สามารถรองรับขยะได้ไม่น้อยกว่า 2 วัน วางไว้บริเวณจุดที่พักรวมของโครงการ เพื่อให้เอกชนที่ขึ้นทะเบียนกับเทศบาลตำบล รัชฎาให้เข้ามาเก็บขนมูลฝอยของโครงการต่อไป

2.4) ระบบไฟฟ้า

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการ ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ดำเนินการขอใช้ไฟฟ้าผ่านมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นผู้ให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อใช้ในการประกอบกิจกรรมต่างๆ ของพนักงานและคนงานก่อสร้าง การใช้ไฟฟ้าในช่วง ก่อสร้างจะใช้ในปริมาณไม่มากนัก เนื่องจากไม่มีการก่อสร้างในเวลากลางวัน และคนงานไม่ได้พักอาศัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง

2.5) การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในระหว่างก่อสร้าง ผู้รับเหมาได้จัดเตรียมถังดับเพลิงมือถือชนิดผงเคมีแห้ง ขนาด 4 กิโลกรัม จำนวน 4 ถัง ติดตั้งไว้ในอาคารเก็บวัสดุก่อสร้าง โดยการติดตั้งนั้นให้ส่วนที่สูงที่สุดของถังสูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.50 เมตร และหันด้านคำแนะนำการใช้งานออกมาด้านนอกให้เห็นได้อย่างชัดเจน รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา นอกจากนี้ ยังจัดเตรียมอุปกรณ์ปฐมพยาบาลไว้สำหรับผู้ได้รับอุบัติเหตุในเบื้องต้น และมอบหมายให้หัวหน้าคนงานคอยตรวจตราดูแลความเรียบร้อยในระหว่างก่อสร้าง หากเกิดอุบัติเหตุขึ้นรุนแรงกับคนงานหรือผู้ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงต้องนำตัวผู้บาดเจ็บส่งโรงพยาบาลในบริเวณใกล้เคียงต่อไป

2.6) การคมนาคม

การก่อสร้างโครงการต้องมีการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ การขนส่งวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูน เหล็ก อิฐ ห่อ และวัสดุอื่นๆ ต้องทยอยเข้าสู่พื้นที่โครงการ และมีการรับส่งคนงาน โดยรวมแล้วมีการสัญจรเข้าสู่โครงการประมาณวันละ 8 เที่ยว โดยคมนาคมเข้าสู่โครงการสามารถเดินทางได้ 3 ทาง ดังนี้

ทางที่ 1 ทางเข้า-ออกโครงการ ใช้สำหรับรถขนปูน เดินทางจากถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาอุทิศ 3 ขั้วตรงมาเจอสามแยก แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนบ้านทุ่งคา-สามกอง ขั้วตรงมาประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ประมาณ 130 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการ (เข้าทางด้านหน้าพื้นที่โครงการ)

ทางที่ 2 ทางเข้า-ออก ด้านหลังโครงการ (พื้นที่ส่วนที่จะขอแก้ไขผังจัดสรร) ใช้สำหรับเข้า-ออกของผู้รับเหมาและรถขนส่งคนงานก่อสร้าง เดินทางจากถนนบ้านทุ่งคา-สามกอง มุ่งหน้าสู่ซอยพะเนียง ขั้วตรงไป

ประมาณ 470 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพะเนียง 3 ขั้วผ่านศาลเจ้า แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่เช่าซึ่งเป็นของบริษัท ภูเก็ตทอปแลนด์ จำกัด ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท แอล.เอช.เมืองใหม่ จำกัด

ทางที่ 3 ทางเข้า-ออกด้านหลังโครงการ (พื้นที่ส่วนที่จะขอแก้ไขผังจัดสรร) ใช้สำหรับรถบรรทุก 10 ล้อ ขนส่งดินและทราย โดยเข้าสู่ซอยพะเนียง 2 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพะเนียง ขั้วตรงมาทางสวนผีเสื้อเก่า ประมาณ 250 เมตร จะถึงทางเข้า-ออก สำหรับรถบรรทุก (อยู่ติดร้านมุมเมืองตรัง) สามารถขับรถตรงไปยังพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกรถบรรทุกดิน

ทั้งนี้ ผู้รับเหมาได้จัดให้มีที่สำหรับจอดรถภายในพื้นที่โครงการ และจัดคนงานไว้คอยอำนวยความสะดวกในการจราจรเข้า-ออกโครงการ

3) พื้นที่ก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้าง พื้นที่ก่อสร้างมีการดำเนินการก่อสร้าง สำนักงาน ห้องเก็บวัสดุก่อสร้าง กองวัสดุ ก่อสร้าง ที่จอดรถ เจ้าหน้าที่ และที่จอดรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง พร้อมระบบสาธารณูปโภค โดยบริเวณโครงการ จะก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. สูง 2.0 เมตร รอบโครงการเว้นทางเข้า-ออก และต่อด้วยผ้าใบตาข่ายสีเขียวขึ้นไปอีก 2.5 เมตร พร้อมติดตั้งม่านบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง โดยต้องปิดอยู่ตลอดเวลา และเปิดเฉพาะกรณีที่มีการเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้างเท่านั้น

สำหรับพื้นที่โครงการส่วนเดิม โครงการจะมีการกันรั้ว Metal Sheet สูง 2.0 เมตร กันพื้นที่โครงการ ส่วนเดิมกับพื้นที่โครงการส่วนที่จะแก้ไข พร้อมมีประตูเปิด-ปิด โดยต้องปิดอยู่ตลอดเวลา และเปิดเฉพาะกรณีที่ มีรถเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้างเท่านั้น