

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) ของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.5/7034 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2561 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) ของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ หมู่ที่ 8 ตำบลเทพกระษัตรี อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดิน ขนาดกลาง รวมขนาดพื้นที่นำมาจัดสรร 45-3-56.4 ไร่ หรือ 73,425.60 ตารางเมตร

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองกะทู้) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการ

1.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) ตั้งอยู่ หมู่ที่ 8 ตำบลเทพกระษัตรี อำเภอ
กลาง จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเทพกระษัตรี ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูป
ที่ 1-1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ และอาณาเขตติดต่อใกล้เคียงโดยรอบโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 มี
รายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	โครงการพฤกษาวิลด์ 101 กลาง-เทพกระษัตรี
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินส่วนบุคคลอื่น (มีต้นไม้และวัชพืชปกคลุม)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสายริมคลองแสนห้โพธิ์ กว้าง 7 เมตร รวมเขตทาง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 6 เมตร



รูปที่ 1-2 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

การจราจรเข้าสู่พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) สามารถเดินทางโดยรถยนต์ ได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากอนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี ท้าวศรีสุนทร มุ่งหน้าสู่อำเภอกลาง ตรงไปตามถนนเทพกระษัตรี (402) ประมาณ 5.0 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่บ้านพรุสมภาร ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 750 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนริมคลองเสนห์โพธิ์ และตรงไปเป็นอีกระยะทางประมาณ 500 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

เส้นทางที่ 2 จากสี่แยกเมืองใหม่ มุ่งหน้าสู่อำเภอเมืองภูเก็ต ตรงไปตามถนนเทพกระษัตรี (402) ประมาณ 6.5 กิโลเมตร จากนั้นให้กลับรถและขับตรงไปประมาณ 900 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่บ้านพรุสมภาร ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 750 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนริมคลองเสนห์โพธิ์ และตรงไปเป็นอีกระยะทางประมาณ 500 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

1.3 ประเภทโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ได้แก่ บ้านเดี่ยวสองชั้น และบ้านแฝดสองชั้น นอกจากนี้ยังจัดให้มีพื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล พื้นที่ตั้งอาคารสโมสร พื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อม พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย และบ่อน้ำ พื้นที่ถนน ทางเท้า และรั้วรอบโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 รูปแบบอาคารภายในโครงการ

1.4 รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เดอะแพลนท์ (กลาง-เทพกระษัตรี) เป็นโครงการจัดสรรบนพื้นที่ขนาด 45-3-56.4 ไร่ หรือ 18,356.40 ตารางวา หรือ 73,425.60 ตารางวา ประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

- แปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร จำนวน 225 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 28-2-11.40 ไร่ หรือ

11,411.4 ตารางวา หรือ 45,645.60 ตารางเมตร

- พื้นที่สวนหย่อม 6 แห่ง คิดเป็นเนื้อที่ 0-3-25.5 ไร่ หรือ 325.5 ตารางวา หรือ 1,302 ตารางเมตร

- พื้นที่สวนสาธารณะ คิดเป็นเนื้อที่ 1-1-86.6 ไร่ หรือ 586.6 ตารางวา หรือ 2,346.4 ตารางเมตร

- พื้นที่สโมสร คิดเป็นเนื้อที่ 0-1-87 ไร่ หรือ 187 ตารางวา หรือ 748 ตารางเมตร

- พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อหน่วงน้ำ คิดเป็นเนื้อที่ 0-2-14.7 ไร่ หรือ 214.7 ตารางวา หรือ 858.8

ตารางเมตร

- พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-24.1 ไร่ หรือ 24.1 ตารางวา หรือ 96.4 ตารางเมตร

- พื้นที่พักขยะรวม คิดเป็นเนื้อที่ 0-0-1.9 ไร่ หรือ 1.9 ตารางวา หรือ 7.6 ตารางเมตร

- พื้นที่ถนน ทางเท้า และรั้วรอบโครงการ คิดเป็นเนื้อที่ 14-0-5.2 ไร่ หรือ 5,605.20 ตารางวา หรือ

2,420.80 ตารางเมตร

1.5 น้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการ ใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สำนักงานประปาภูเก็ต โดยมีท่อประปาของโครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค ผ่านมิเตอร์น้ำ เพื่อแจกจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำสำรองของบ้านแต่ละหลัง

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะดำเนินการ จะเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของบ้านแต่ละหลัง ดังแสดงในรูปที่ 1-4 แล้วปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตของโครงการ รวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยัดเกาะ และระบายลงบ่อดักคุณภาพน้ำ ก่อนระบายลงคลองสาธารณะประโยชน์ ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-4 ถังบำบัดน้ำเสียแบบสำเร็จรูป สำหรับบ้านทุกหลัง



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และป่อตรวจคุณภาพน้ำ

1.7 การใช้ไฟฟ้า

โครงการขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาถลาง โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อลดแรงดันต่ำก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อยผ่านสายไฟแรงต่ำ และติดตั้งเสาไฟฟ้าภายในโครงการ ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาถลาง มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการได้อย่างเพียงพอ

1.8 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนออกนอกพื้นที่โครงการ โครงการจัดให้มีท่อระบายน้ำล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ด้านทิศตะวันตกต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ท่อระบาย

1.9 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังขยะสำหรับบ้านทุกหลัง บริเวณด้านหน้าบ้านของทุกหลัง และโครงการได้ว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้าเก็บขนขยะจากถังขยะของแต่ละบ้าน และนำไปกำจัดต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังขยะสำหรับบ้านทุกหลัง

1.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวโดยรอบพื้นที่โครงการ และมีการติดตั้งสปริงเกอร์รดน้ำต้นไม้เพื่อบำรุงรักษาและเพิ่มพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-78





รูปที่ 1-8 (ต่อ) พื้นที่สีเขียว