

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) ของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน มีเนื้อที่ 25-2-36.0 ไร่ เป็นกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน จำนวน 120 แปลง โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.7/9873 ลงวันที่ 10 กันยายน 2557 ภาคผนวก ก-1 ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

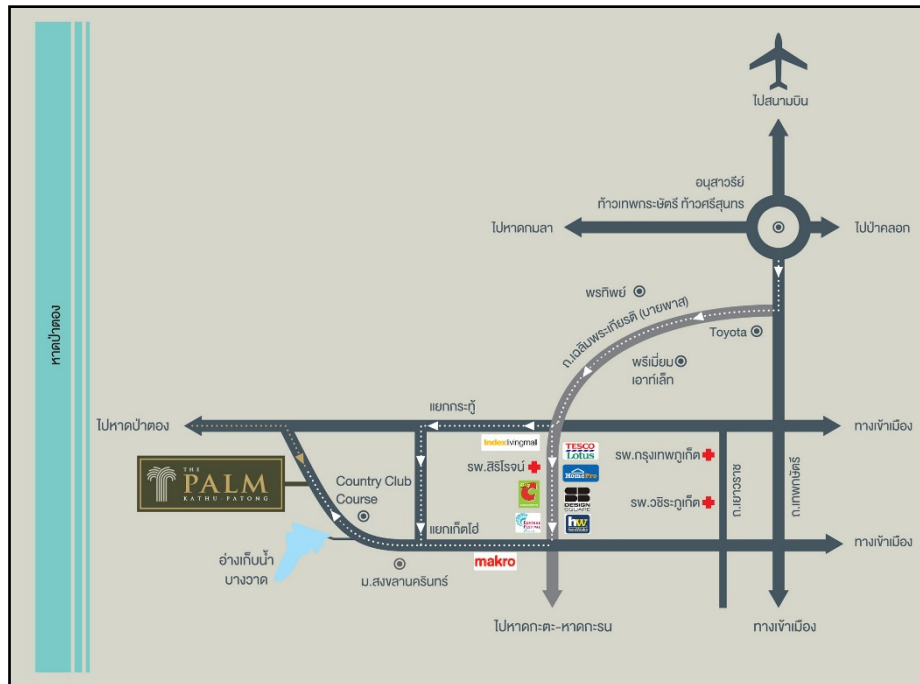
โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) ของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต, สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขป

1.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) ตั้งอยู่หมู่ที่ 7 ซอยบางทอง ตำบลกระทุ้ง อำเภอเมืองกระทุ้ง จังหวัดภูเก็ต อยู่ในพื้นที่เทศบาลเมืองกระทุ้ง ดังแสดงในรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทโครงการ รูปแบบ และความสูงอาคาร

● ประเภทโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ได้แก่

- 1) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE M) จำนวน 24 แปลง
- 2) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE L) จำนวน 45 แปลง
- 3) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE XL) จำนวน 51 แปลง

รวมจำนวนแปลงที่ดินย่อยจัดจำหน่ายทั้งสิ้น 120 แปลง นอกจากนี้ยังจัดให้มีพื้นที่ตั้งสำนักงาน นิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร พื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อม พื้นที่บ่อปิดของโครงการ พื้นที่ถนนทางเท้า ที่กั้นรถ และรั้วรอบโครงการ

1.3.1.1 รูปแบบอาคาร

รูปแบบของโครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว สำหรับผนังภายนอกของอาคารเป็นผนังปูนสำเร็จรูป ทาสีน้ำตาลอ่อนและสีขาว เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสสภาพแวดล้อมนอกอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง

1.3.1.2 ความสูงอาคาร

การวัดความสูงของอาคารภายในโครงการ วัดความสูงตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม บริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารในบริเวณที่ 1 ถึง บริเวณที่ 6 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ในกรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับถนนสาธารณะหรือสูงกว่าถนนสาธารณะให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ
- (2) กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งค่าระดับเป็นลบ ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง เช่นเดียวกับกรณี (1)
- (3) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวดิ่งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับการวัดความสูงของอาคาร โครงการเข้าข่าย ข้อ (1) โดยบ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE M) และบ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE L) ความสูงของอาคารวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารขึ้นไปในแนวดิ่งถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร สำหรับบ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE XL) มีลักษณะอาคารเป็นทรงปั้นหยา ความสูงของอาคารวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดของอาคาร บ้านแต่ละแบบมีความสูง ดังนี้

- 1) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE M) มีระดับความสูง 8.00 เมตร
- 2) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE L) มีระดับความสูง 8.00 เมตร
- 3) บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE XL) มีระดับความสูง 8.00 เมตร

ทั้งนี้ โครงการได้รับการอนุมัติรับรองอาคารสูงโดยมตสภาท้องถิ่นจากเทศบาลเมืองกระบี่ ให้มีความสูงได้เกินกว่า 6 เมตร แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 12 เมตร

1.3.1.3 รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน THE PALM (ภูเก็ต) ประกอบด้วยแปลงที่ดินประเภทต่างๆ ดังนี้

- แปลงที่ดินจัดจำหน่ายพร้อมอาคาร คิดเป็นพื้นที่ 43,097.20 ตารางเมตร
- พื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร คิดเป็นพื้นที่ 96.00 ตารางเมตร
- แปลงที่ดินประเภทสวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 2,474.24 ตารางเมตร
- พื้นที่สวนหย่อม จำนวน 8 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 120 ตารางเมตร
- พื้นที่ถนน ทางเท้า ที่กั้นรั้ว และรั้วรอบโครงการ คิดเป็นพื้นที่ 16,830.20 ตารางเมตร

1.3.1.4 การใช้พื้นที่โครงการ

การใช้พื้นที่ของโครงการแยกเป็นพื้นที่ภายในอาคารและภายนอกอาคาร พื้นที่ภายในอาคารมีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 22,258.98 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารที่เป็นที่ว่างรอบอาคาร ที่จอดรถ ถนนทางเท้า ที่กัลบรถ สวนสาธารณะ และพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 50,954.38 ตารางเมตร

1.3.1.5 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

โครงการมีระยะร่นของแนวอาคารทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 11 และ 16-33 ลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 3.00 เมตร

ทิศใต้ อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 65 ลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินใกล้ที่สุด 3.00 เมตร และห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะประโยชน์ 7.00 เมตร (ถนนสาธารณะประโยชน์กว้าง 8.00 เมตร)

ทิศตะวันออก อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 64 มีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 7.79 เมตร

ทิศตะวันตก อาคารที่อยู่ใกล้เขตที่ดินมากที่สุด คือ แปลงที่ 85 มีลักษณะอาคารเป็นผนังเปิด มีระยะร่นจากแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด 16.50 เมตร

บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE M) แปลงที่ 31 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 3.02 และ 3.01 เมตร ตามลำดับ สำหรับที่ว่างด้านซ้าย และด้านขวา ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 3.00 เมตร เท่ากัน

บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE L) แปลงที่ 106 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 3.45 และ 3.00 เมตร ตามลำดับ สำหรับที่ว่างด้านซ้าย และด้านขวา ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 3.00 เมตร เท่ากัน

บ้านเดี่ยวสองชั้น (TYPE XL) แปลงที่ 7 (คิดแปลงที่มีขนาดพื้นที่น้อยที่สุด) พบว่า มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 4.07 และ 2.00 เมตร ตามลำดับ สำหรับที่ว่างด้านข้างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง 2.50 เมตร และ 2.48 เมตร ตามลำดับ

1.3.2 การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำของโครงการ ประกอบด้วยระบบระบายน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน

การระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบท่อบรรทุก ซึ่งเป็นระบบที่ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัด ขั้นต้นของบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนไปยังบ่อดักน้ำเสียและถังบำบัดน้ำเสียรวม โดยรายละเอียดของระบบรวบรวมน้ำเสีย มีดังนี้

ในกรณีที่ฝนไม่ตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังจะผ่านบ่อดักน้ำเสียและเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการทั้งหมด

ในกรณีที่ฝนตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนจะไหลไปตามระบบท่อบรรทุก ไปยังบ่อดักน้ำเสีย ซึ่งบ่อดักน้ำเสียจะรวบรวมน้ำเสียปนน้ำฝนไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และระบายน้ำส่วนเกินให้ไหลล้นออกไปยังบ่อหน่วงน้ำของโครงการ

1.3.3 ไฟฟ้า

โครงการรับบริการด้านไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง 33 kV โดยทางโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงขนาด 500 kVA จำนวน 2 หม้อแปลง ก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อย นอกจากนี้โครงการได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าต่างๆ ที่เป็นชนิดประหยัดพลังงาน

1.3.4 การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย จำนวน 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

1.3.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 18.56 ตารางวา หรือ 2,474.24 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 11.12 ของพื้นที่จำหน่ายตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ที่กำหนดให้พื้นที่สวนมีขนาดไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จำหน่าย

1.3.6 การคมนาคม

การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 3 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากสี่แยกบริเวณที่ว่าการอำเภอกะทู้ มุ่งหน้าเข้าสู่อำเภอเมืองภูเก็ต ตรงไปตามถนนวิชิตสงคราม ประมาณ 900 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยบางทองประมาณ 120 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนภาระจำยอม ตรงไปอีกประมาณ 220 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

เส้นทางที่ 2 จากทางแยกบริเวณศูนย์พัฒนาเด็กเล็กบ้านเกิดโฮ่ ตรงไปตามถนนวิชิตสงคราม ประมาณ 2 กิโลเมตร ผ่านสถานที่ต่างๆ ได้แก่ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตภูเก็ต สนามกอล์ฟภูเก็ต คันทรี คลับ และเขื่อนบางวาด จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบางทองประมาณ 120 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนภาระจำยอม ตรงไปอีกประมาณ 220 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

เส้นทางที่ 3 จากตำบลป่าตองมาตามเส้นทางถนนพระบารมี มุ่งหน้าเข้าสู่อำเภอเมืองภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยบางทองประมาณ 980 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนภาระจำยอม ตรงไปอีกประมาณ 220 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

ทางเข้า-ออกของโครงการมีความกว้างประมาณ 16.00 เมตร เติมนรถ 2 ทิศทาง ผิวจราจรกว้าง 13.00 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.50 เมตร สำหรับการเข้าสู่พื้นที่แปลงย่อย โครงการจัดให้มี

- ถนนสายหลักกว้าง 12.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร
- ถนนสายรองกว้าง 8.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้ากว้าง 1.115 เมตร และ 0.85 เมตร

1.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วยระบบส่งจ่ายประปา, ระบบไฟฟ้า, ระบบบำบัดน้ำเสีย และที่จอดรถภายในโครงการ ซึ่งบริษัท พฤกษาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ ก่อนมีการตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นผู้ดูแลต่อไป