

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการจัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ของบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น จึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/5398 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 (ภาคผนวก ก) โครงการจัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 29-3-78 ไร่ จำนวน 161 แปลง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34716, 34720, 100635 และบางส่วนอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34712

โครงการจัดสรรที่ดิน ภัสสร 70 (เกาะแก้ว) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-156 (ภาคผนวก ข) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในช่วงดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานอนุญาตเรียบร้อยแล้ว (ภาคผนวก ค)

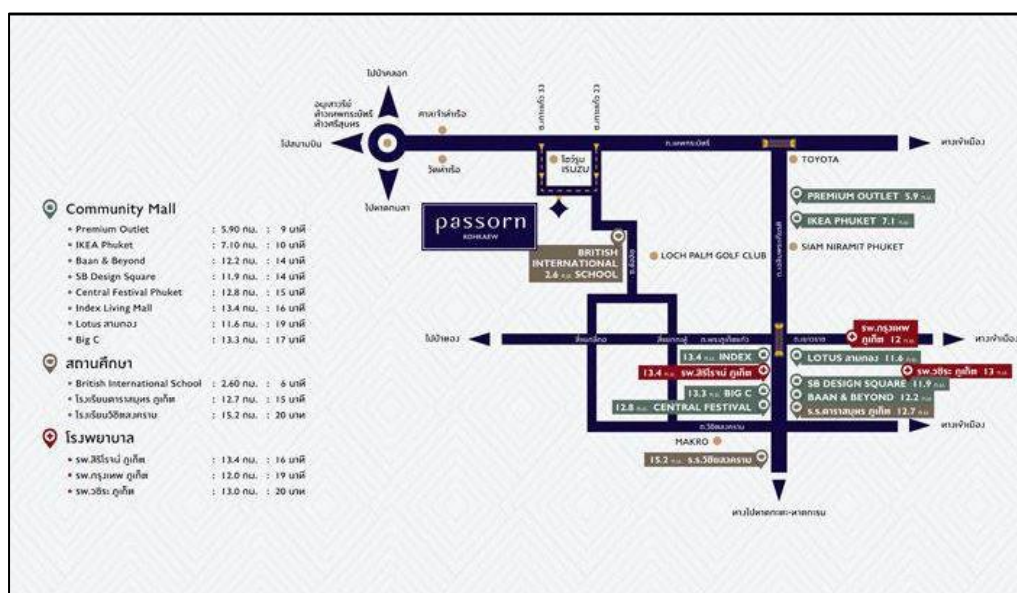
1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน รัสตร 70 (เกาะแก้ว) ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ 4 ตำบลเกาะแก้ว อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ดังแสดงในรูปที่ 1-1 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย บนพื้นที่ประมาณ 29-3-78 ไร่ จำนวน 161 แปลง บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34716, 34720, 100635 และบางส่วนอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34712 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พุกกา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีรายละเอียด ดังนี้

- | | |
|-------------|--|
| ทิศเหนือ | ติดกับ ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน - บ้านบางคู) กว้างประมาณ 12 เมตร (รวมเขตทาง) |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ หมู่บ้านฮาบีเทีย และหมู่บ้านฮาบีทาวน์ |
| ทิศใต้ | ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (มีวัชพืชขึ้นปกคลุม) และหมู่บ้านฮาบีทาวน์ |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ คลองนาใน กว้างประมาณ 4-15 เมตร |



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ จัดสรรที่ดิน 70 (เกาะแก้ว) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง 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

1.2.3 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคในช่วงเปิดดำเนินการ

1) การใช้น้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะขอรับบริการจากระบบประปาส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต โดยมีท่อประปาของ โครงการต่อเข้ากับท่อของการประปาส่วนภูมิภาค ผ่านมิเตอร์น้ำ ด้วยท่อประปา เพื่อแจกจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำสำรองบนดินของบ้านแต่ละหลังด้วยท่อประปา

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะด้านหน้าบ้านทุกหลังและจัดจ้างให้บริษัทเอกชน ได้แก่ บริษัท เวิร์ด แคร่ ภูเก็ต จำกัด เข้าทำการเก็บขนขยะจากถังขยะของแต่ละบ้านสัปดาห์ละ 3 วัน พร้อมดูแลรักษาความสะอาดทุกครั้ง

3) ระบบไฟฟ้า

โครงการขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูงโดยทางโครงการติดตั้งหม้อแปลง ก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อย ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดภูเก็ต มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง

4) การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 2 นาย โดยตรวจตราความปลอดภัยและความเรียบร้อยภายในพื้นที่โครงการ และบริเวณทางเข้าออกโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง

5) การคมนาคม

การเข้าถึงโครงการสามารถเดินทางโดยทางรถยนต์ได้อย่างสะดวก ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ โครงการได้ 3 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากแยกบางคู่มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 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 กลับรถบริเวณหน้าศูนย์รถอีซูซุ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเกาะแก้ว 33 ข้างศูนย์รถอีซูซุขับตรงไปประมาณ 700 เมตรเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางหลวงชนบท (สายบ้านนาใน-บ้านบางคู) ประมาณ 90 เมตรจะถึงพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ