

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลด์ 101 กลาง-เทพกระษัตรี เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดิน มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยรวม 215 แปลง (ที่ดินแปลงจำหน่าย 208 แปลง แบ่งเป็นบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 174 แปลง บ้านแฝด ชั้นเดียว จำนวน 34 แปลง และที่ดินสาธารณูปโภคประกอบด้วย ถนนภายในโครงการและพื้นที่ว่างระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1 แปลง สวนสาธารณะจำนวน 1 แปลง สวนหย่อมจำนวน 3 แปลง พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล จำนวน 1 แปลง ที่พักขยะจำนวน 1 แปลง) โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/2779 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2561 ภาคผนวก ก-1 ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

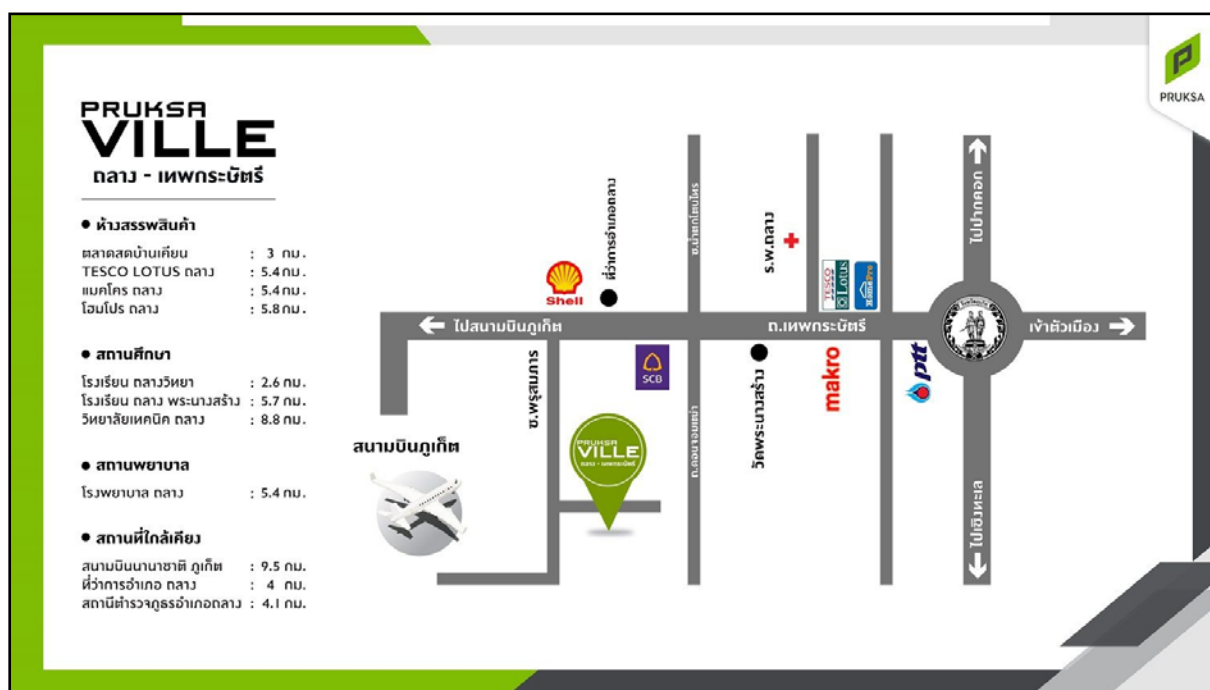
โครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลด์ 101 กลาง-เทพกระษัตรี ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลด์ 101 กลาง-เทพกระษัตรี ของบริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต, สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2569 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน นโยบายฯเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขป

1.2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลล์ 101 กลาง-เทพกระษัตรี ตั้งอยู่หมู่ที่ 8 ถนนเทพกระษัตรี ตำบลเทพกระษัตรี อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ตอยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลเทพกระษัตรี ดังแสดงในรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลด์ 101 ถนนเทพกระษัตรี เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ประเภทบ้านแถว 2 ชั้น จำนวน 174 แปลง และบ้านแฝดชั้นเดียว จำนวน 34 แปลง รวมทั้งสิ้นจำนวน 208 แปลง คิดเป็นเนื้อที่ 13-0-65.8 ไร่ พื้นที่ส่วนที่เหลือเป็น พื้นที่สวนหย่อม 0-1-83.4 ไร่ พื้นที่พักขยะ 0-0-15.4 ไร่ พื้นที่สวนสาธารณะ 0-2-82.50 ไร่ พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล 0-0-55.30 ไร่ พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย 0-0-3.070 ไร่ พื้นที่บ่อน้ำ 0-0-59.70 ไร่ และพื้นที่ถนนและช่องว่างระหว่างแปลง คิดเป็นเนื้อที่ 8-0-12.7 ไร่

1.3.2 รูปแบบอาคาร

รูปแบบของโครงการจัดสรรที่ดิน พฤษาวิลด์ 101 ถนนเทพกระษัตรี เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินขนาดกลาง เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ซึ่งรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร เน้นการออกแบบให้มีมุมมองที่สามารถสัมผัสสภาพแวดล้อมนอกอาคารให้มากที่สุด โดยออกแบบอาคารให้ดูทันสมัย เรียบง่าย และออกแบบบ้านพักอาศัยเพื่อความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ให้มีการระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยจัดให้มีระเบียงเปิดโล่ง

1.3.3 การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำของโครงการ ประกอบด้วยระบบระบายน้ำเสีย และระบบระบายน้ำฝน

1) การระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่ระบายออกจากแต่ละบ้านจะรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำตามแนวนนโครงการ เข้าบ่อดักน้ำเสีย/บ่อบำบัดน้ำเสีย และปั๊มน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำเสีย จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) เข้าสู่บ่อเติมอากาศ ก่อนเข้าบ่อดักตะกอน เพื่อแยกตะกอนส่วนเกินออก ก่อนรวบรวมเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสีย และเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียเข้าระบบได้ 250 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (ค่า BOD_{500} 20 มิลลิกรัม/ลิตร) จะระบายลงบ่อตรวจคุณภาพน้ำให้ได้ตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรประเภท (ก) กำหนดค่า BOD_{500} ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร แล้วระบายออกสู่คลองแสนห้วยต่อไป

2) การระบายน้ำฝน

น้ำฝนจากหลังคาและที่จอดรถ จะรวบรวมลงสู่บ่อพักน้ำ คสล. เป็นระยะอยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ แล้วปล่อยไปตามท่อระบายน้ำคอนกรีตของโครงการ เส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร 0.80 เมตร 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ความลาดเอียง 1:1000 โดยอาศัยแรงโน้มถ่วง (Gravity) ลงสู่บ่อหนองน้ำ ก่อนผ่านบ่อดักขยะ/บ่อบดขยะ และระบายออกสู่คลองแสนห้วยต่อไป

การระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบท่อบรรทุก ซึ่งเป็นระบบที่ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นของบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนไปยังบ่อดักน้ำเสีย จากนั้นเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวม โดยรายละเอียดของระบบรวบรวมน้ำเสีย มีดังนี้

ในกรณีที่ฝนไม่ตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังจะไหลไปตามระบบท่อบรรทุกไปยังบ่อดักน้ำเสีย น้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

ในกรณีที่ฝนตก น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ้านแต่ละหลังและน้ำฝนจะไหลไปตามระบบท่อบรรทุกไปยังบ่อดักน้ำเสีย น้ำเสียจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ส่วนน้ำฝนจะส้นเข้าสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตไปยังบ่อหนองน้ำ

โครงการออกแบบบ่อหนองน้ำให้มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ภายในบ่อหนองน้ำ ปริมาตร 984 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำฝนส่วนเกินเท่ากับ 729.02 ลูกบาศก์เมตร สำหรับอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.28 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และอัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.49 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้น โครงการได้ควบคุมอัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการมิให้มีค่าเกินก่อนพัฒนาโครงการ โดยการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการจะระบายออกตามปกติโดยไหลตามแรงโน้มถ่วงของโลก ในอัตราที่ความสามารถของท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร จำนวน 2 แถว จะระบายน้ำได้ 0.26 ลูกบาศก์เมตร/วินาที หรือ 936 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และหลังจากโครงการระบายน้ำออกตามปกติโดยไหลตามแรงโน้มถ่วงของโลกแล้ว โครงการจะระบายน้ำส่วนที่เหลือโดยค่อยๆสูบน้ำออกตลอดเวลาด้วยเครื่องสูบน้ำ

1.3.4 ไฟฟ้า

โครงการรับบริการด้านไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาลาง ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง โดยทางโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงขนาด 160 kVA จำนวน 3 ชุด และหม้อแปลงขนาด 250 kVA จำนวน 2 ชุด ก่อนจ่ายไฟฟ้าไปแต่ละแปลงย่อย

1.3.5 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 และจัดให้มีการติดตั้งระบบ CCTV บริเวณทางเข้าออกโครงการและกระจายครอบคลุมทั่วพื้นที่โครงการ จำนวน 14 ตัว อีกทั้งโครงการ อีกทั้งโครงการจัดให้มีรั้วสูง 2 เมตร รอบพื้นที่โครงการ

1.3.6 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะเนื้อที่ 0-2-82.50 หรือ 1,130 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของพื้นที่จำหน่าย และเป็นไม้ยืนต้น 17 ต้น ได้แก่ ต้นแคนา คิดเป็นพื้นที่ไม้ยืนต้นประมาณ 285 ตารางเมตร นอกจากนั้นยังจัดให้มีสวนหย่อมเนื้อที่ 0-1-83.4 ไร่ หรือ 733.60 ตารางเมตร รวมพื้นที่สีเขียวของโครงการทั้งสิ้น 1,191.60 ตารางเมตร

1.3.7 การคมนาคม

1.การเดินทางเข้าสู่โครงการ

เส้นทางที่ 1 การจราจรเข้าสู่โครงการสามารถเดินทางได้สะดวกโดยทางรถยนต์ 3 เส้นทาง คือ เส้นทางที่ 1 จากอนุสาวรีย์เทพกระษัตรี ท้าวศรีสุนทร มุ่งหน้าสู่อำเภอถลาง ตรงไปตามถนนเทพกระษัตรี (402) ประมาณ 5.0 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่บ้านพรุสมภาร ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 750 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนริมคลองเสนห์โพธิ์ และตรงไปเป็นอีกระยะทางประมาณ 500 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

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

1.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วย ระบบส่งจ่ายประปา, ระบบไฟฟ้า, ระบบบำบัดน้ำเสีย แลที่จอดรถภายในโครงการ ซึ่งบริษัท พฤษาเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ ก่อนมีการตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นผู้ดูแลต่อไป (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543)