

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ซิตีโฮม สยามบิณน้ำ - รัตนธิเบศร์ ตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ดำเนินการโดยบริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร์ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 20,163.00 ตารางเมตร และมีจำนวนห้องพักอาศัย 558 ห้อง และร้านค้า 4 ห้อง

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 4 มกราคม 2562 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินการ

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

- 1) เพื่อสร้างทางเลือกให้กับผู้พักอาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี รวมทั้งผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงได้มีทางเลือกในการเลือกที่พักอาศัยมากขึ้น
- 2) เพื่อพัฒนาพื้นที่ว่างให้เกิดการใช้ประโยชน์ และเป็นการเพิ่มมูลค่า
- 3) เพื่อเพิ่มทางเลือกด้านที่พักอาศัยที่มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และสะดวกในการเดินทาง

1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

การประเมินทางเลือกของโครงการ ซิตีโฮม สยามบิณน้ำ - รัตนธิเบศร์ พิจารณาจากปัจจัยในการเปรียบเทียบแนวทางเลือกใน 2 ประเด็น ได้แก่ (1) ความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ (2) การดำเนินการของโครงการ จากปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ลักษณะอาคาร เช่น การวางตัวของอาคาร รวมทั้งการใช้พื้นที่ดินภายในโครงการ ได้แก่ พื้นที่สีเขียว พื้นที่ปกคลุมดิน และพื้นที่ว่าง เป็นต้น มีความแตกต่างกันไปในแต่ละ

แนวทางเลือก ซึ่งมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบที่แตกต่างกันไปด้วย เช่น ผลกระทบด้านการบดบังแสงแดดและทิศทางลม และผลกระทบจากทัศนียภาพของโครงการต่อภายนอก เป็นต้น โดยมีรายละเอียดการประเมินทางเลือก รวมทั้งหลักการและเหตุผลในการพิจารณาเลือกแนวทางเลือกของโครงการที่เหมาะสม ดังนี้

1) ความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ

1.1) ความสอดคล้องของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ :

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งมีการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังนี้

1) การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) ซึ่งจะนำมาใช้ทดแทนผังเมืองรวม จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

ร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2) จะนำมาใช้ทดแทนผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ซึ่งได้หมดอายุการบังคับใช้แล้วเมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยได้ดำเนินการจบกระบวนการทุกอย่างแล้ว อยู่ระหว่างรอนำเสนอคณะรัฐมนตรี คาดว่าผังเมืองฉบับใหม่จะมีผลบังคับใช้ภายในปี พ.ศ. 2565 พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ย.6 (สีส้ม) บริเวณ ย.6-11 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาการอยู่อาศัยที่ดีสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณพื้นที่ชั้นในศูนย์กลางหลักของเมือง และอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 26 ประเภท รวมถึง (9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่ (ข) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 : 1 และค่าอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร ดังนี้ พื้นที่ใช้สอยของอาคาร A เท่ากับ 9,979.00 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยของอาคาร B เท่ากับ 9,934.00 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างโครงการอยู่ติดกับถนนเลียบเมืองนนทบุรี โดยถนนเลียบเมืองนนทบุรีเป็นถนนที่มีขนาดเขตทางกว้าง 30 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ข้อมูลจากแนวทางหลวงชนบทนนทบุรี ดังภาคผนวก ก-1)

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการสามารถดำเนินการได้ตามร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2)

2) การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลนครนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2557

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลนครนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2557 พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 ที่ดินบริเวณนี้ห้ามก่อสร้างอาคารตามที่กำหนด 9 ประเภท มิได้ระบุห้ามก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นสามารถก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยรวมได้ และไม่ได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ค่าอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมแต่อย่างใด

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร์ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สามารถดำเนินการได้โดยไม่ขัดกับเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลนครนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2557

3) การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าทราย ตำบลบางกระสอ ตำบลตลาดขวัญ และตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2549

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าทราย ตำบลบางกระสอ ตำบลตลาดขวัญ และตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2549 ข้อ 1 ให้กำหนดพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี - สนามบินน้ำ ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3110 (ถนนสนามบินน้ำ) ฟากใต้ ซึ่งอยู่ในท้องที่ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ไปทางทิศใต้ ตามแนวถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี-สนามบินน้ำ จนจดเขตทางของถนนพิบูลสงครามฟากตะวันออก ซึ่งอยู่ในท้องที่ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และบริเวณที่วัดจากเขตทั้งสองข้างของถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี-สนามบินน้ำ ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางของถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี-สนามบินน้ำ ฟากตะวันตก ซึ่งอยู่ในท้องที่ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ไปทางทิศตะวันตก จนจดเขตทางของถนนนนทบุรี 1 ซึ่งอยู่ในท้องที่ตำบลสวนใหญ่ ตำบลท่าทราย ตำบลบางกระสอ ตำบลตลาดขวัญ และตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท 29 ประเภท รวมถึง 1) อาคารอยู่อาศัย ยกเว้นอาคารอยู่

อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของผู้อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร์ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 20,163.00 ตารางเมตร โดยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ แต่ไม่เป็นอาคารสูง และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร์ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่จัดเป็นอาคารสูง อย่างไรก็ตาม เขตที่ดินโครงการอยู่ติดกับถนนเลียบเมืองนนทบุรี (ทิศตะวันออกของถนนเลียบเมืองนนทบุรี) มีแนวอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร B) และแนวอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องสโมสร์ สูง 1 ชั้น ห่างจากเขตถนนเลียบเมืองนนทบุรี เป็นระยะ 32.22 และ 22.25 เมตร ตามลำดับ ซึ่งไม่น้อยกว่า 15 เมตร ตามข้อกำหนด จึงสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้

4) การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540 ซึ่งจากการตรวจสอบจากสำนักมาตรฐานสนามบิน กรมการบินพลเรือน พบว่าที่ตั้งโครงการไม่อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบิน จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบิน ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497

5) การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับที่ตั้งเขตก่อสร้างโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับที่ตั้งเขตก่อสร้างโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี ซึ่งสำนักก่อสร้างสะพาน กรมทางหลวงชนบท ได้ตรวจสอบตำแหน่งพื้นที่โครงการ ชิตโฮม สนามบินน้ำ – รัตนธิเบศร์ แล้ว พบว่าพื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตก่อสร้างโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณถนนสนามบินน้ำ จังหวัดนนทบุรี

ทั้งนี้จากการสำรวจพื้นที่โดยรอบโครงการในรัศมี 100 เมตร พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น รองลงมาทาวน์โฮม สูง 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น สถานประกอบการ และอาคารพักอาศัย สูง 2 ชั้น โดยในการพัฒนาโครงการทำให้พื้นที่โดยรอบได้รับประโยชน์ในแง่ของการเปลี่ยนแปลงในการเพิ่มคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์และคุณภาพชีวิตในปัจจุบันแก่ชุมชนโดยรอบ ทำให้มีพื้นที่พักอาศัยในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น เกิดการจ้างงานในชุมชน ช่วยลดปัญหาการว่างงานใน

พื้นที่ ลดปัญหาด้านอาชญากรรม และช่วยส่งเสริมเศรษฐกิจในพื้นที่จากการซื้อขายสินค้า การอุปโภค-บริโภค ในบริเวณพื้นที่โครงการ นอกจากนี้การพัฒนาโครงการซึ่งตั้งอยู่ถนนเลียบเมืองนนทบุรี โดยสามารถเชื่อมต่อกับ ถนนสายหลักที่สำคัญได้หลายสาย ได้แก่ ถนนสนามบินน้ำ ถนนรัตนานิเบศร์ และถนนติวานนท์ ซึ่งเป็น ประโยชน์ต่อการพัฒนาโครงการและผู้พักอาศัยภายในโครงการที่ต้องการที่พักอาศัยในย่านนี้

1.2) สภาพภูมิประเทศ :

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่มีลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบ การก่อสร้างและพัฒนาโครงการมีการปรับสภาพพื้นที่ให้ได้ระดับที่ต้องการและมีความราบเรียบเสมอกัน โดยจะมีการขุดดิน บริเวณที่ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดินและทำฐานรากอาคารแล้วนำดินที่ได้จากงานขุดบางส่วนไปถม บริเวณพื้นที่ก่อสร้างอาคารและถนนภายในโครงการ เนื่องจากระดับดินเดิมของโครงการค่อนข้างต่ำ (เฉลี่ย -1.30 เมตร) และมีปริมาณดินขุดน้อย จึงต้องขนดินเข้าโครงการประมาณ 5,729.60 ลูกบาศก์เมตร โดยจะ เริ่มดำเนินการทยอยขนดินเข้าโครงการหลังจากที่ก่อสร้างพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารแล้วเสร็จ โดยโครงการมี ระดับดินเฉลี่ยภายในโครงการ เท่ากับ -1.30 เมตร มีระดับภายหลังปรับถมบริเวณถนนภายในโครงการ เท่ากับ +0.00 เมตร และมีระดับพื้นอาคารขุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) เท่ากับ +0.10 เมตร เทียบกับถนนเลียบเมืองนนทบุรีด้านหน้าโครงการ (+0.00 เมตร) อย่างไรก็ตาม สภาพภูมิประเทศโดยรวมยังคงมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ ประกอบกับโครงการเป็นอาคารขุดพักอาศัย ดังนั้น กิจกรรมต่างๆ ภายหลังเปิดดำเนินการจึงเป็นไปได้เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ไม่มีกิจกรรมใดส่งผลให้เกิดการ เปลี่ยนแปลงต่อลักษณะภูมิประเทศโดยรวม อีกทั้งโครงการมีการจัดทัศนียภาพให้มีความสวยงามโดยการ ปลุกต้นไม้บริเวณพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ดังนั้นคาดว่าจะการก่อสร้างและดำเนินโครงการจะส่งผลกระทบต่อ สภาพภูมิประเทศโดยรวมในระดับต่ำ

1.3) ความสะดวกด้านการคมนาคม :

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง นนทบุรี จังหวัดนนทบุรี การเดินทางมายังพื้นที่โครงการใช้เส้นทางคมนาคมทางบกเป็นเส้นทางสัญจรหลัก ผ่านถนนเลียบเมืองนนทบุรี โดยสามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักที่สำคัญ ได้แก่ ถนนสนามบินน้ำ ถนน รัตนานิเบศร์ และถนนติวานนท์

นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแนวรถไฟฟ้าซึ่งก่อสร้างเสร็จ เรียบร้อยแล้ว จำนวน 1 สาย ได้แก่ แนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (MRT) สายฉลองรัชธรรม (สายสีม่วง) โดยมีสถานี แยกนนทบุรี 1 อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.45 กิโลเมตร โดยตัวสถานีตั้งอยู่เหนือถนนรัตนานิเบศร์ บริเวณกลางทางแยกรัตนานิเบศร์-เลียบเมืองนนทบุรี ใกล้กับเซ็นทรัลรัตนานิเบศร์ โดยเป็นสถานีที่มีอาคาร จอดแล้วจรถตั้งอยู่บริเวณทางออกที่ 4 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า สามารถจอดรถได้จำนวน 430 คัน และอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าในอนาคต ได้แก่ แนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (MRT) สายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2566 โดยมีสถานีสนามบินน้ำ อยู่ห่าง จากพื้นที่โครงการประมาณ 3.40 กิโลเมตร ส่งผลให้การเดินทางมีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น และสามารถเดินทางด้วยระบบคมนาคมโดยรถแท็กซี่ รถขนส่งมวลชนสาธารณะ และรถจักรยานยนต์รับจ้าง

1.4) ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค :

ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลนครนนทบุรี ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ครอบคลุมและพร้อมรองรับอัตราการขยายของเมืองได้ดังนี้

- ระบบไฟฟ้า: โครงการอยู่ในพื้นที่จ่ายพลังงานไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี โดยการไฟฟ้า มีศักยภาพที่จะให้บริการจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการได้เพียงพอซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ไฟฟ้าบริเวณพื้นที่โดยรอบ

- ระบบประปา: พื้นที่โครงการอยู่ในเขตให้บริการของการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขานนทบุรี โดยสำนักงานประปาฯ มีความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการได้เพียงพอซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำประปาต่อบริเวณพื้นที่โดยรอบ

- การจัดการขยะ: หน่วยงานที่รับผิดชอบการจัดเก็บขยะมูลฝอยบริเวณพื้นที่โครงการ คือ เทศบาลนครนนทบุรีจะใช้รถเก็บขนชนิดอัดท้าย ขนาดความจุ 10-12 ตัน เข้ามาจัดเก็บขยะบริเวณพื้นที่โครงการ 6 วันต่อสัปดาห์ โดยจะทำการเก็บขน 1 รอบ ในช่วงเช้า เวลา 03.00 น. ทั้งนี้รถขยะที่เข้ามาเก็บขนสามารถจอดบริเวณจุดจอดรถขยะที่โครงการจัดไว้ โดยจัดไว้บริเวณใกล้กับห้องพักขยะรวม อย่างไรก็ตามกรณี เทศบาลนครนนทบุรีไม่สามารถเก็บขนขยะมูลฝอยให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอและเกิดปัญหาขยะตกค้าง โครงการจะจัดจ้างให้บริษัทเอกชนให้เข้ามาเก็บขนขยะมูลฝอย ส่วนการจัดเก็บขยะอันตรายทางเทศบาลนครนนทบุรีจะเข้ามาจัดเก็บสัปดาห์ละ 2 ครั้ง หรือตามที่โครงการได้ประสานกับทางเทศบาลนครนนทบุรีให้เข้ามาจัดเก็บ โดยมีการคัดแยก และรวบรวมไว้ที่ส่วนกลาง เพื่อนำขยะอันตรายส่งให้บริษัทเอกชนนำไปบำบัดและกำจัดต่อไป

- ระบบบำบัดน้ำเสีย : โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน (1) อาคาร A และอาคาร B ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (2) ร้านค้า ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกรอะ-เติมอากาศผ่านผิวดักกลาง โดยออกแบบให้รับน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ทั้งหมด และมีคุณภาพเป็นไปตามข้อกำหนดสำหรับอาคารประเภท ก. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารมากกว่า 500 ห้องนอนขึ้นไป) กำหนดค่าบีโอดีไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ทั้งนี้ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากโครงการจะระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเลี่ยงเมืองนนทบุรี

- ระบบระบายน้ำ : จัดให้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำทั้งหมดออกจากโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเลี่ยงเมืองนนทบุรี น้อยกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการระบายน้ำของท่อระบายน้ำริมถนนเลี่ยงเมืองนนทบุรี

2) การดำเนินโครงการ

โครงการได้กำหนดแนวคิดและปัจจัยในการพิจารณาทางเลือกในการดำเนินโครงการไว้ 3 ทางเลือก สำหรับการประเมินแนวทางเลือกที่จะใช้ในการดำเนินโครงการ จะพิจารณาจากปัจจัยเปรียบเทียบทางเลือกใน 2 ประเด็นหลัก คือ 1. ปัจจัยด้านความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมภายในโครงการ และ 2. ปัจจัยด้านผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบและสิ่งแวดล้อม ดังรายละเอียด หลักการ และ เหตุผลในการพิจารณาทางเลือกโครงการ และสรุปแนวคิดการออกแบบ ในตารางที่ 1.3-1 (แบบแนวทางเลือกของโครงการ แสดงดังรูปที่ 1.3-1)

ตารางที่ 1.3-1 แสดงรายละเอียด หลักการ และเหตุผลในการพิจารณาทางเลือกโครงการ

รายละเอียด	แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3	หลักการและเหตุผล
รายละเอียดด้านกายภาพ				
1. รูปทรงอาคาร	ตัว L และ I	ตัว L และ I	ตัว L I	
2. จำนวนอาคาร	อาคารพักอาศัย 3 อาคาร อาคารสโมสร 1 อาคาร	อาคารพักอาศัย 3 อาคาร อาคารสโมสร 2 อาคาร	อาคารพักอาศัย 2 อาคาร อาคารสโมสร 1 อาคาร	ทางเลือก 1 และ 2 มีช่องว่างระหว่างอาคารให้ลมพัดผ่านได้ หลายช่องทางแต่ค่อนข้างแคบ ส่วนทางเลือกที่ 3 มีช่องว่าง ระหว่างอาคารค่อนข้างกว้างกว่าทำให้ลมพัดผ่านไปยังอาคาร ข้างเคียงได้ดีกว่า
3. พื้นที่ก่อสร้างอาคาร (ตร.ม.)	25,425	24,465	20,163	ทางเลือก 1 และ 2 มีพื้นที่ก่อสร้างใกล้เคียงกันและมากกว่า ทางเลือก 3 เนื่องจากมีจำนวนอาคารมากกว่า
4. จำนวนชั้น แบ่งเป็น - ชั้นโถงต้อนรับและชั้นจอดรถ - ชั้นพักอาศัย	8 ชั้น 1 7	8 ชั้น 1 7	8 ชั้น 1 7	มีจำนวนชั้นเท่ากัน
5. ความสูง (วัดจากระดับพื้นโครงการถึง ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า)	22.98	22.98	22.98	ทั้ง 3 ทางเลือก มีความสูงอาคารเท่ากัน
6. FAR (ไม่เกินร้อยละ 5)	2.99	2.88	2.38	ทางเลือก 1 และ 2 มี FAR ค่าใกล้เคียงกันและมากกว่า ทางเลือก 3 สอดคล้องตามร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 2)
7. OSR. (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7)	19.98	21.25	28.26	ทางเลือกที่ 3 ค่า OSR มากกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2 สอดคล้องตามร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี (ฉบับปรับปรุง ครั้งที่ 2)

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ)

รายละเอียด	แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3	หลักการและเหตุผล
8. ที่ว่าง (ร้อยละ) (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)	59.83	61.25	67.12	ทางเลือกที่ 3 พื้นที่ว่างมากกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2 และสอดคล้องตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
9. จำนวนที่จอดรถ (คัน) จำนวนที่จอดรถต่อห้องพักอาศัย (ร้อยละ)	169 25.5	183 27.6	186 33.4	ทางเลือก 2 และ 3 มีจำนวนที่จอดรถใกล้เคียงกันและมากกว่าทางเลือกที่ 1
10. จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง)	659	625	558	ทางเลือก 1 และ 2 มีจำนวนห้องพักอาศัยใกล้เคียงกันและมากกว่าทางเลือกที่ 3
11. จำนวนร้านค้า (ห้อง)	3	3	4	ทางเลือก 1 และ 2 มีจำนวนร้านค้าเท่ากัน (3 ห้อง) ส่วนแนวทางเลือกที่ 3 มีจำนวนร้านค้ามากกว่า (4 ห้อง)
ข้อพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อมที่จะมีผลต่อบริเวณโดยรอบ				
12. จำนวนประชากร (คน)	1,996	1,894	1,696	ทางเลือก 1 มีจำนวนประชากรมากที่สุด ทางเลือกที่ 3 มีจำนวนประชากรน้อยที่สุด
13. ขนาดพื้นที่สีเขียว (ตร.ม.) พื้นที่สีเขียวต่อ 1 คน (ตร.ม.)	2,204 1.10	2,093 1.10	2,133.5 1.26	ทางเลือกที่ 3 มีจำนวนพื้นที่สีเขียวมากที่สุดเมื่อเทียบจำนวนพื้นที่สีเขียวต่อคน

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ)

รายละเอียด	แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3	หลักการและเหตุผล
14. การปรับปรุงแสงแดดและทิศทางลม	<p>- ทางเลือกที่ 1 อาคารรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร และรูปตัด I โดยมีอาคารจำนวน 2 อาคารวางยาวต่อเนื่องกันกับด้านทิศที่ติดอาคารข้างเคียงด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้และค่อนข้างใกล้ทำให้มีการบดบังแสงแดดและลมต่อบ้านข้างเคียง</p> <p>- ทางเลือกที่ 1 มีระยะห่างระหว่างอาคารน้อยกว่า</p> <p>ทางเลือก 2 และ 3 ทำให้มีการบดบังทิศทางลมต่อการไหลผ่านของลมต่อบ้านข้างเคียงมากกว่า</p>	<p>- ทางเลือกที่ 2 อาคารรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร และรูปตัด I จำนวน 1 อาคาร มีส่วนด้านยาวของอาคารวางในแนวยาวต่อเนื่องกันจำนวนหลายด้านทำให้มีการบดบังแสงแดดและลมต่อบ้านข้างเคียงในหลายๆด้านที่ติดกับโครงการ</p> <p>- ทางเลือกที่ 2 มีระยะห่างอาคารมากกว่าทางเลือกที่ 1 ทำให้มีการบดบังทิศทางลมผ่านของลมต่อบ้านข้างเคียงน้อยกว่าทางเลือก 1</p>	<p>- ทางเลือกที่ 3 มีอาคารเป็นรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร ลักษณะการวางอาคาร และระยะห่างจากบ้านข้างเคียงค่อนข้างโล่งมากกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2</p> <p>- ทางเลือกที่ 3 มีระยะห่างอาคารมากกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2 ทำให้ช่วยลดการบดบังแสงแดดและลมต่อบ้านข้างเคียงได้ดีกว่า</p>	<p>ทางเลือกที่ 3 ส่งผลด้านการบดบังแสงแดดและทิศทางลมต่อบ้านข้างเคียงน้อยกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2 เนื่องจากมีความยาวอาคารด้านที่ติดกับบ้านข้างเคียงโดยเฉลี่ยในแต่ละด้านสั้นกว่า และมีระยะห่างระหว่างอาคารมากกว่า</p>
15. มุมมองจากภายนอก	<p>ภายหลังพัฒนาโครงการจะมองเห็นกลุ่มอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น อาคารรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร และรูปตัด I จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารด้านที่อยู่ติดกับทิศตะวันออกเฉียงใต้มีอาคารรูปตัว L และ ตัว I ทำให้มีความยาว</p>	<p>ภายหลังพัฒนาโครงการจะมองเห็นกลุ่มอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น อาคารรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร และรูปตัด I จำนวน 1 อาคารโดยมุมมองจากถนนด้านหน้าโครงการทำให้รู้สึกแออัด และมีบางส่วนของโครงการมีอาคารวางเป็นแนว</p>	<p>ภายหลังพัฒนาโครงการจะมองเห็นกลุ่มอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น อาคารรูปตัว L จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่ห่างจากอาคารข้างเคียงโดยรอบและยาวต่อเนื่อง ทำให้มุมมองจากบ้านข้างเคียงค่อนข้างโล่ง ไม่รู้สึกอึดอัด ตัวอาคารด้านหน้า</p>	<p>แนวทางการเลือกที่ 3 มีรูปทรงอาคารเป็นรูปตัว L ซึ่งมีอาคารด้านที่ติดกับบ้านค่อนข้างยาวไม่ต่อเนื่อง และมีระยะห่างระหว่างอาคารมาก ทำให้ได้โปร่ง ไม่ทึบตัน และลดการบดบังทัศนียภาพต่อบ้านข้างเคียงได้ดีกว่าแนวทางการเลือกที่ 1 และ 2</p>

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ)

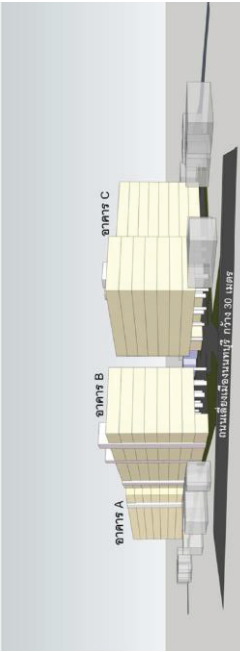

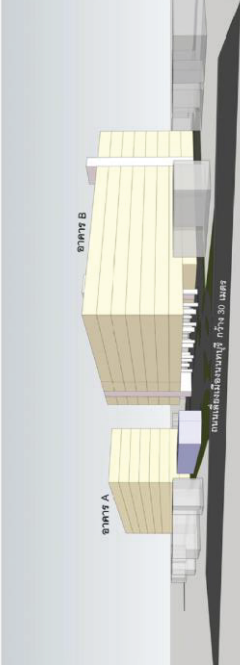
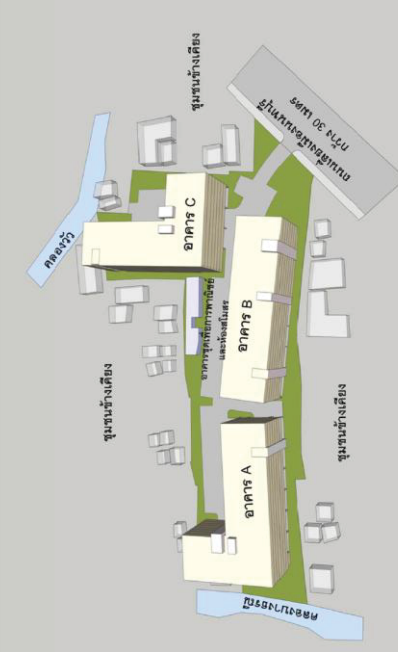
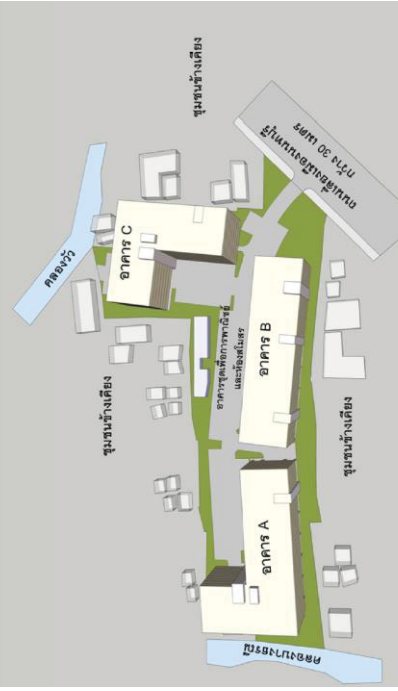
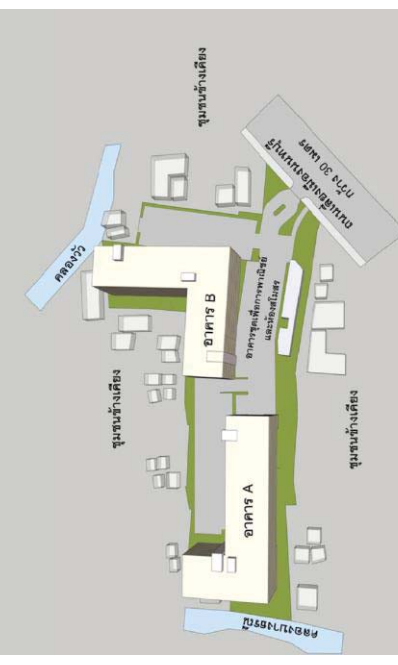
รายละเอียด	แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3	หลักการและเหตุผล
16. ประหยัดพลังงาน	อาคารค่อนข้างยาวใกล้กับบ้านข้างเคียง ทำให้หลังคาบังทัศนียภาพและรูปสีก้อก้อขัดขาดความเป็นส่วนตัว	ยาวตลอดแนวทำให้หลังคาบังทัศนียภาพของบ้านข้างเคียง	โครงการไม่ติดถนนด้านหน้าทำให้ไม่บังวิสัยทัศน์การเข้าถึงและโดยรอบโครงการมีพื้นที่สีเขียวไม่ย่นต้น ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ดี	แนวทางเลือกที่ 3 มีลักษณะอาคารเป็นรูปตัว L ทุกอาคารทำให้หลังคาบังทัศนียภาพจากผนังทางทิศตะวันตกเข้าสู่อาคารน้อยและเกิดการไหลเวียนอากาศภายในอาคารช่วยลดความร้อนสะสมที่เกิดขึ้นจากภายนอกได้ดีกว่าทางเลือกที่ 1 และ 2
	- ออกแบบอาคารเป็นรูปตัว L บางอาคาร เพื่อให้พื้นที่อาคารด้านทิศตะวันตกน้อยและอาคารด้านทิศตะวันออกอาจได้รับความร้อนจากแสงแดดในช่วงพระอาทิตย์ขึ้นและตกได้ แต่มีระเบียบของห้องที่ยื่นออกมาช่วยลดการรับความร้อนจากแสงแดดได้	- ออกแบบอาคารเป็นรูปตัว L และ 1 โดยมีห้องพักบางส่วนหันหน้าด้านทิศตะวันตกได้และตะวันตก อาจได้รับความร้อนจากแสงแดดในช่วงพระอาทิตย์ขึ้นและตกได้ แต่มีระเบียบของห้องที่ยื่นออกมาช่วยลดการรับความร้อนจากแสงแดดได้	- ออกแบบอาคารเป็นรูปตัว L เพื่อให้พื้นที่อาคารด้านทิศตะวันตกน้อย ช่วยลดพื้นที่รับความร้อนจากผนังเข้าสู่ตัวอาคาร - ลดการวางแนวอาคารปะทะเข้าหากันเพื่อให้ลมไหลผ่านเกิดการหมุนเวียนอากาศและถ่ายเทอากาศจากภายในสู่ภายนอกอาคารได้ดี	
ข้อพิจารณาทางด้านทางเดินขึ้นลงที่มีข้อพิพาท				
17. ทางเดินขึ้นลงข้างเคียงที่มีข้อพิพาท	- ออกแบบอาคารโดยเผื่อระยะถอยร่นและไม่นับพื้นที่สีเขียวในแนวที่ดินที่มีข้อพิพาทกับข้างเคียง	- ออกแบบอาคารโดยเผื่อระยะถอยร่นและไม่นับพื้นที่สีเขียวในแนวที่ดินที่มีข้อพิพาทกับข้างเคียง	- ออกแบบอาคารโดยเผื่อระยะถอยร่นและไม่นับพื้นที่สีเขียวในแนวที่ดินที่มีข้อพิพาทกับข้างเคียง	ทุกแนวทางเดินลงมีการออกแบบอาคารโดยเผื่อระยะถอยร่นและไม่นับพื้นที่สีเขียวในแนวที่ดินที่มีข้อพิพาทกับข้างเคียง

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ)

รายละเอียด	แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3	หลักการและเหตุผล
ข้อพิจารณาทางด้านโครงการเดิมที่มีการยื่นขอเสนอ EIA เรียบร้อยแล้ว (อาคารพักอาศัยสูง 26 ชั้น และอาคารที่จอดรถ สูง 8 ชั้น)				
18. โครงการเดิมที่มีการถอน เล่มรายงาน	- แนวทางเลือกที่ 1 ความ หนาแน่นของอาคารต่อที่ดิน โครงการคล้ายคลึงกับโครงการ เดิม แต่เปลี่ยนเป็นอาคาร สูง 8 ชั้น จึงมีผลกระทบต่อข้างเคียง น้อยกว่า	- แนวทางเลือกที่ 2 ความ หนาแน่นของอาคารต่อที่ดิน โครงการคล้ายคลึงกับโครงการ เดิม เนื่องจากมีอาคารสูง 8 ชั้น ทั้งหมด 3 อาคารแต่เปลี่ยน ความสูงให้ลดลงจากความสูง อาคารเดิม จึงมีผลกระทบต่อ ข้างเคียงน้อยกว่า	- แนวทางเลือกที่ 3 ความ หนาแน่นของอาคารต่อที่ดิน โครงการน้อยกว่าโครงการเดิม เนื่องจากมีอาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคารโดยลดความสูงลงจาก เดิมอาคารสูง 26 ชั้นและมี อาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จึงมีผลกระทบต่อข้างเคียงน้อย กว่าโครงการเดิม	ทั้ง 3 แนวทางเลือกมีผลกระทบต่อข้างเคียงน้อยกว่า โครงการเดิม แต่รูปแบบ ตำแหน่ง จำนวนอาคารพักอาศัยของ โครงการในแนวทางเลือกที่ 1 และ 2 มีความหนาแน่นมากกว่า แนวทางเลือกที่ 3

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ)

	หัวข้อการวิเคราะห์	คะแนน		
		แนวทางเลือกที่ 1	แนวทางเลือกที่ 2	แนวทางเลือกที่ 3
สรุป	1. แนวคิดเรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดิน	9	8	7
	2. แนวคิดเรื่อง ที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	8	8	9
	3. แนวคิดเรื่อง การปรับปรุงแสงแดดและทิศทางลม	7	7	8
	4. แนวคิดเรื่อง มุมมองจากภายนอกโครงการ	7	6	8
	5. แนวคิดเรื่อง การประหยัดพลังงาน	8	8	9
	6. แนวคิดเรื่อง ทางเดินข้างเคียงที่มีข้อพิพาท	9	9	9
	7. แนวคิดเรื่อง เปรียบเทียบโครงการเดิมที่มีการถอนเล่มรายงาน	7	7	8
	รวม	55	53	58
สรุปผลจากการวิเคราะห์ในด้านต่างๆ แล้ว พิจารณาเลือกให้ แนวทางเลือกที่ 3 ในการพัฒนาแบบต่อไป				

<p>แนวทางเลือกที่ 1</p> 	<p>แนวทางเลือกที่ 2</p> 	<p>แนวทางเลือกที่ 3</p> 
<p>แนวทางเลือกที่ 1</p> 	<p>แนวทางเลือกที่ 2</p> 	<p>แนวทางเลือกที่ 3</p> 
<p>แนวทางเลือกที่ 1</p>	<p>แนวทางเลือกที่ 2</p>	<p>แนวทางเลือกที่ 3</p>
<p>รูปที่ 1.3-1 แบบแนวทางการเลือกโครงการ</p>		

1.4 เหตุผลและวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

รายงานการศึกษาฉบับนี้ จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 4 มกราคม 2562 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำไปประกอบการขออนุญาตก่อสร้างต่อไป ซึ่งจะดำเนินการศึกษาครอบคลุมสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ 4 ด้าน คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยมีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ในการศึกษา ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษารายละเอียดข้อมูลของโครงการ เปรียบเทียบความสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดต่างๆ และศึกษาทางเลือกในการดำเนินโครงการ
- 2) เพื่อศึกษารายละเอียดสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ ทั้งด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการทั้งระหว่างการก่อสร้าง และระหว่างการดำเนินโครงการ
- 4) เพื่อเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ทั้งในช่วงก่อสร้างและเปิดดำเนินโครงการที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ

1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.5.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ มีขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา เป็นไปตามขอบเขตและข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ปี 2560 โดยมีวิธีการศึกษาครอบคลุมประเด็นต่างๆ ดังนี้

- 1) การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา ศึกษาสภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ และศึกษาทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ ในรัศมี 1 กิโลเมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ
- 2) การศึกษารายละเอียดโครงการ ศึกษาประเภท ขนาด และที่ตั้งของโครงการ ลักษณะกิจกรรมและองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ ระบบน้ำใช้ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ระบบไฟฟ้า และการจราจร

3) การศึกษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน ทำการศึกษาใน

4 หัวข้อ ได้แก่

3.1) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย ลักษณะภูมิประเทศบริเวณที่ตั้งโครงการ สภาพภูมิอากาศ เสียง อุทกวิทยาของน้ำผิวดินและน้ำใต้ดิน และคุณภาพน้ำ

3.2) ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ ประกอบด้วย ระบบนิเวศบนบก และระบบนิเวศในน้ำ

3.3) คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคม และศึกษาระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบน้ำใช้ ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย การบรรเทาสาธารณภัย เป็นต้น

3.4) คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย สภาพเศรษฐกิจและสังคม ความคิดเห็นของประชาชนต่อโครงการ (ศึกษาจากการสำรวจภาคสนาม โดยการสัมภาษณ์ประชากรในพื้นที่ศึกษา ซึ่งกระจายแบบสัมภาษณ์ไปยังชุมชนที่ตั้งอยู่โดยรอบโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร) การสาธารณสุข แหล่งท่องเที่ยว ประวัติศาสตร์ และสุนทรียภาพ

4) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายละเอียดโครงการมาประกอบกับข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่จัดทำขึ้นโดยหน่วยงานต่างๆ ประกอบกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม โดยศึกษาครอบคลุมในส่วนของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ทั้งนี้ระดับของผลกระทบที่ประเมินได้จะคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของประชากรในพื้นที่ศึกษาเป็นสำคัญ

5) การเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทที่ปรึกษานำเสนอมาตรการฯ ในการลดผลกระทบต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และไม่ก่อความเสียหายต่อการดำเนินชีวิตประจำวันของประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมาตรการต่างๆ มีการนำเสนอต่อชุมชนเพื่อขอรับความคิดเห็นในการศึกษาทางสังคม ก่อนที่จะนำมาผนวกใส่ไว้ในรายงานเพื่อเป็นเงื่อนไขให้โครงการปฏิบัติต่อไป ทั้งนี้มาตรการต่างๆ ที่นำเสนอต้องเป็นมาตรการที่สามารถเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ โดยจะคำนึงถึงข้อจำกัดทางด้านวิศวกรรมและทางเศรษฐศาสตร์ประกอบกัน

นอกจากนี้ ทางบริษัทที่ปรึกษาได้นำเสนอมาตรการในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยนำเสนอถึงพารามิเตอร์ที่จำเป็นต้องตรวจสอบ พร้อมทั้งระบุสถานที่ ความถี่ของการตรวจสอบ และการรายงานผล ทั้งนี้มาตรการที่นำเสนอจะสอดคล้องกับมาตรการในการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

6) แผนการศึกษาและระยะเวลาการจัดทำรายงาน โครงการมีแผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับหลัก เป็นเวลาประมาณ 4 เดือน แสดงรายละเอียด ดังตารางที่ 1.5-1

