

## บทที่ 1

### 1.1 รายละเอียดโครงการ

1.1.1	ชื่อโครงการ	โครงการ พฤษภลดา ประชาอุทิศ 90
1.1.2	สถานที่ตั้งโครงการ	ซอย ประชาอุทิศ 90 ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน ตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ
1.1.3	ชื่อเจ้าของโครงการ	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
1.1.4	สถานที่ติดต่อ	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินีชั้น 37-38 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-343-8900
1.1.5	จัดทำโดย	บริษัท โอ.เค. เอ็นไวรอนเมนต์ทอล คอนซัลแตนท์ แอนด์ รีเสิร์ช จำกัด โทรศัพท์ 0-22970119 โทรสาร 0-22970119 e-mail: OKEnvi@yahoo.com

1.1.6 โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2554 (สำเนาหนังสือเห็นชอบและเงื่อนไขที่โครงการต้องยึดปฏิบัติ ดังเอกสารภาคผนวก ก)

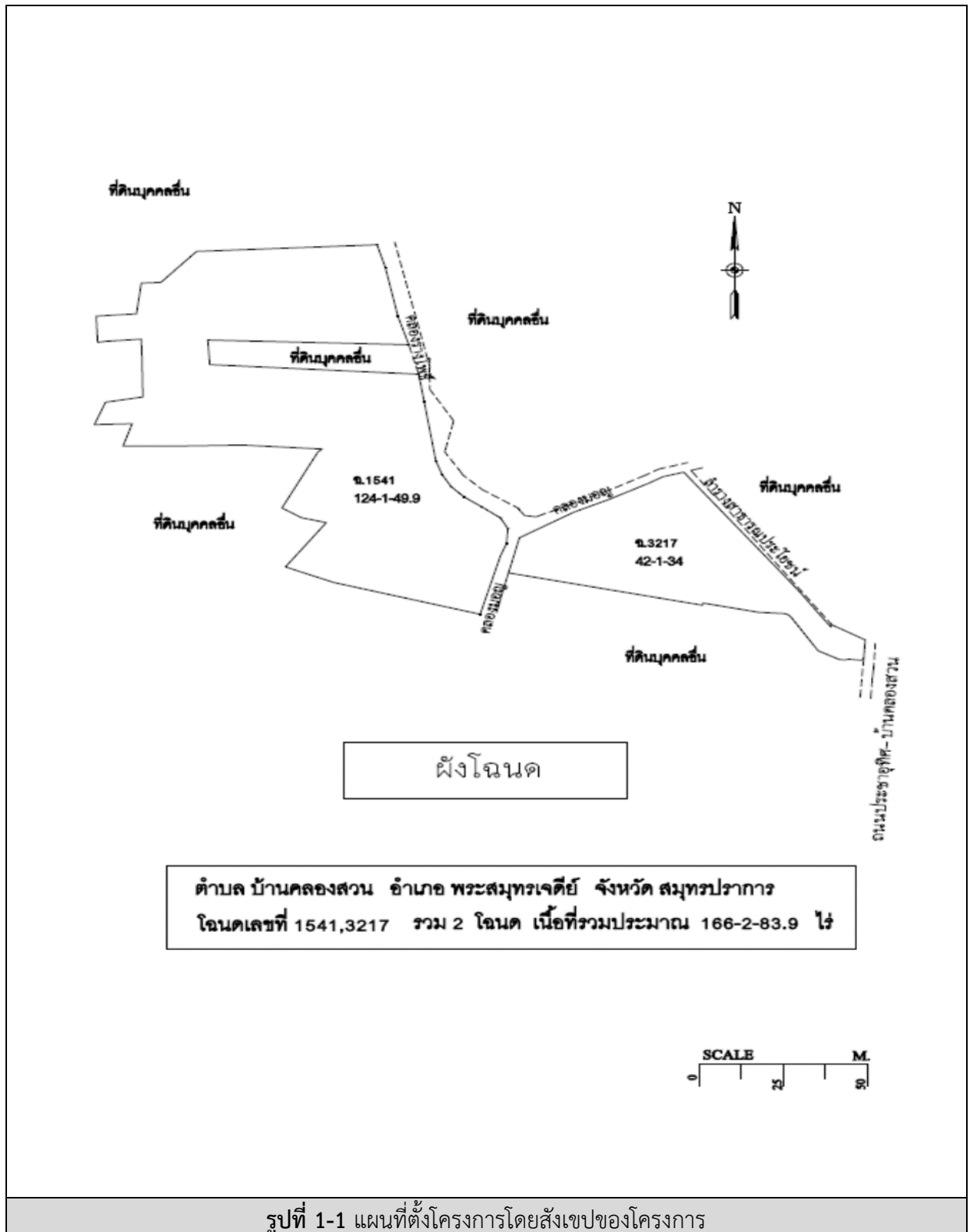
1.1.7 โครงการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับล่าสุดเมื่อเดือนมกราคม 2565

#### 1.1.8 รายละเอียดโครงการ

##### 1) พื้นที่โครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณซอย ประชาอุทิศ 90 ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน ตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการเป็นพื้นที่ราบลุ่มเดิมเป็นพื้นที่บ่อปลา มีลักษณะรกร้าง ปกคลุมด้วยต้นกกและวัชพืช ภายในพื้นที่โครงการมีคลองสาธารณะไหลผ่าน จำนวน 2 สาย เชื่อมต่อกัน ได้แก่ คลองรางโพธิ์ และคลองมอญ มีพื้นที่คิดเป็นพื้นที่ตามโฉนดทั้งหมด 166-2-83.90 ไร่ หรือ 266,735.60 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อโครงการ ดังนี้ (รูปที่ 1-1 และรูปที่ 1-2)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ลำรางสาธารณะประโยชน์ คลองมอญและคลองรางโพธิ์ ถัดไปเป็นที่ดินว่างของของบุคคลอื่นและโรงเรียนสารสาสน์ประชาอุทิศพิทยาคาร ห่างจากโครงการประมาณ 120 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน ซอยประชาอุทิศ 90 ผิวจราจรลาดยางมี 4 ช่องจราจร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับพื้นที่ของบุคคลอื่น และซอยประชาอุทิศ 76
ทิศใต้	ติดต่อกับ พื้นที่จัดสรรโครงการ Indy ประเภททาวน์โฮม





## 2) ประเภทและขนาดโครงการ

### 2.1) ภาพรวมของทั้งโครงการ

พฤษชลดา ประชาอุทิศ 90 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีขนาดพื้นที่ 166-2-83.90 ไร่แบ่งเป็น แปลงย่อย จำนวน 752 แปลง แยกเป็น แปลงที่ดินต่างๆ (ภาคผนวก ก) ดังนี้

#### (1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 735 แปลง แบ่งเป็น

1) แปลงที่ดินจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 735 แปลง คิดเป็นพื้นที่โดยประมาณ 42,669 ตารางวา คือ แปลงที่ดินหมายเลขที่ 1-329

- แปลงที่ดินแปลงใหญ่ที่สุด มีพื้นที่ประมาณ 105 ตารางวา คือ แปลงที่ 281

- แปลงที่ดินแปลงเล็กที่สุด มีพื้นที่ประมาณ 50 ตารางวา คือ แปลงที่ 59

#### (2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภคจำนวน 15 แปลง แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 2,600 ตารางวา
- แปลงที่ดินบ่อน้ำ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1,800 ตารางวา
- แปลงที่ดินกันพื้นที่เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 200 ตารางวา
- แปลงที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 40 ตารางวา
- แปลงที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 580 ตารางวา
- แปลงที่ดินพักขยะรวม จำนวน 5 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 800 ตารางวา
- แปลงที่ดินปลูกหญ้า ปรับภูมิทัศน์ และติดตั้งป้ายป้ายโครงการ จำนวน 5 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 155 ตารางวา
- แปลงที่ดินกลุ่มอาคารสโมสร จำนวน 5 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 24,281.5 ตารางวา

### 2.2) สถานภาพโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันพื้นที่ภายในของโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยทำการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนจำนวนรวม 752 แปลง และมีผู้พักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด โครงการดำเนินการบริหารจัดการโดย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีพนักงานประจำโครงการรวมทั้งสิ้น 16 คน โดยจำแนกเป็นผู้จัดการโครงการ 1 คน ทำหน้าที่บริหารงานต่างๆ ภายในโครงการและดูแลอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ พนักงาน/เจ้าหน้าที่โครงการ 2 คน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ 5 คน และคนสวนประจำโครงการ 8 คน





### 3) ระบบสาธารณูปการภายในโครงการ

#### 3.1) การจราจรและถนนภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการเป็นถนน ค.ส.ล. ทั้งหมด จำนวน 59 สาย ความยาว รวมประมาณ 6,703 เมตรแบ่งเป็น

- 1) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 22 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 13 เมตร เกาะกลางกว้าง 5 เมตร มีป้อมยามตั้งอยู่ทางเท้าคันหินยกระดับกว้างข้างละ 2 เมตร) จำนวน 1 สาย ความยาวประมาณ 30 เมตร
- 2) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 20 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 13 เมตร เกาะกลางกว้าง 2 เมตร ทางเท้าคันหินยกระดับกว้างข้างละ 2.5 เมตร) จำนวน 2 สาย ความยาวรวมประมาณ 622 เมตร
- 3) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 20 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ทางเท้าคันหินยกระดับกว้างข้างละ 4 เมตร) จำนวน 1 สาย ความยาวรวมประมาณ 199 เมตร
- 4) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 16 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ระดับกว้างข้างละ 2.0 เมตร) จำนวน 1 สาย ความยาวรวมประมาณ 260 เมตร
- 5) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 12 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 9 เมตร ทางเท้าคันหินยกระดับกว้างข้างละ 1.5 เมตร) จำนวน 1 สาย ความยาวรวมประมาณ 266 เมตร
- 6) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้ารางวีกว้างข้างละ 1 เมตร) จำนวน 4 สาย ความยาวรวมประมาณ 858 เมตร
- 7) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8 เมตร (ผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้าคันหินยกระดับ กว้าง 1 เมตรทางเท้ารางวีกว้างข้างละ 0.85 เมตร) จำนวน 18 สาย ความยาวรวมประมาณ 2,420 เมตร
- 8) ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8 เมตร ปลายตัน (ผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้ารางวี กว้างข้างละ 1.5 เมตร) จำนวน 32 สาย ความยาวรวมประมาณ 2,554 เมตร

#### 3.2) การใช้น้ำ

โครงการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคจากการประปานครหลวง สาขาตากสิน หากโครงการมีผู้อยู่อาศัยครบทั้งหมดจะมีความต้องการน้ำใช้ทั้งหมดประมาณ 753.28 ลบ.ม./วัน (ประเมินจาก 752 หลัง และเจ้าหน้าที่สำนักงานโครงการในพื้นที่ของสโมสร 16 คน แปลงพักขยะรวม สำนักงานนิติบุคคล รวมถึงโรงเรียนอนุบาล รวมทั้งสิ้น 753.28 ลบ.ม./วัน

#### 3.3) การใช้ไฟฟ้า

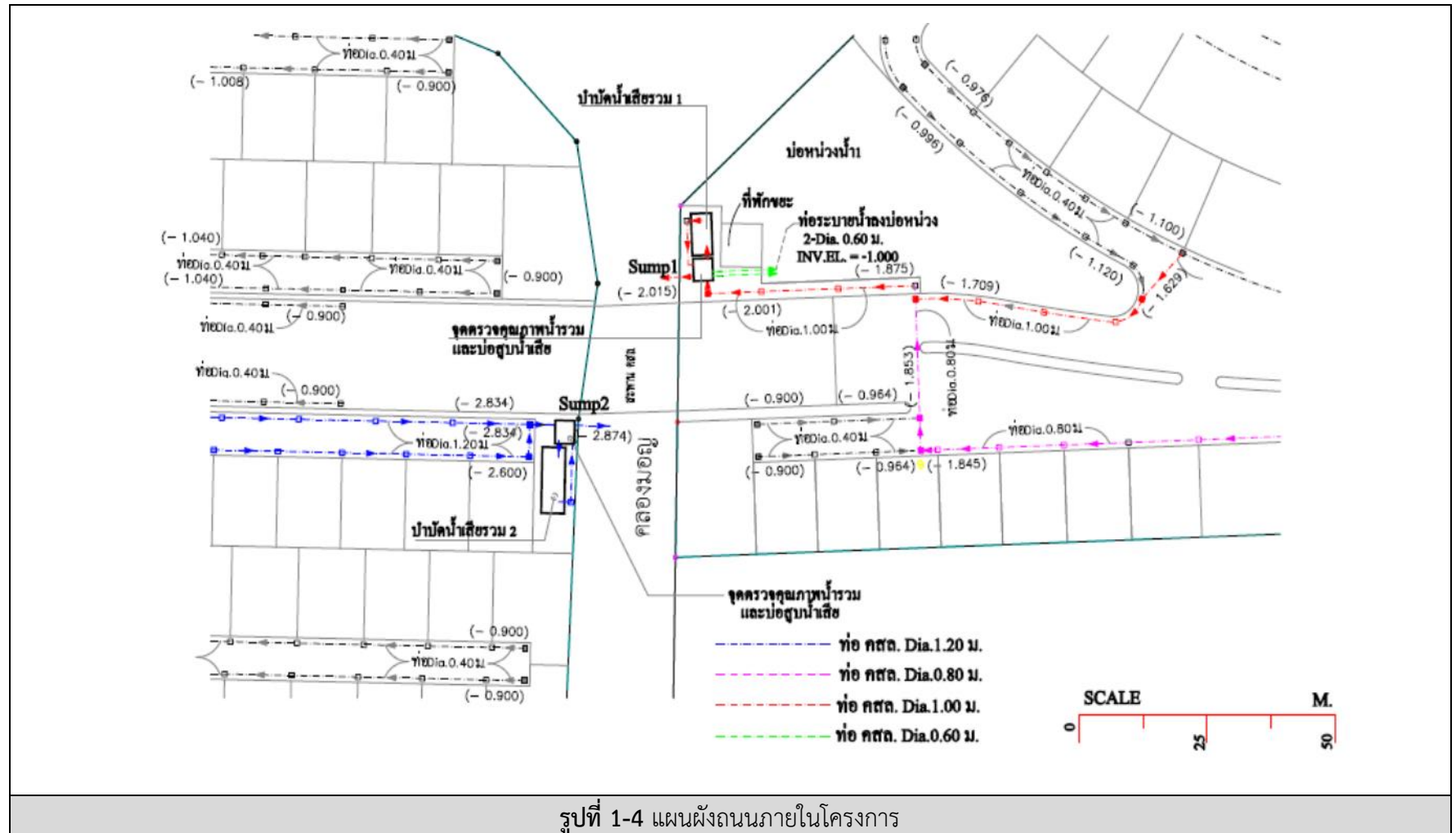
ทางโครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงสาขาราชบุรีบูรณะ โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดภายในโครงการประมาณ 4,882 MVA และได้ทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยงานไฟฟ้าทั้งหมดทางโครงการได้ให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการ

### 3.4) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการพฤษชลดา ประชาอุทิศ 90 หากมีผู้อาศัยอยู่เต็มพื้นที่โครงการจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นวันละประมาณ 752 ลบ.ม./วัน (ประเมินจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) และเจ้าหน้าที่สำนักงานโครงการ และส่วนอื่นในโครงการ การบำบัดน้ำเสียของโครงการ มี 2 ส่วน คือ ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งติดตั้งไว้ประจำพื้นที่แต่ละแปลง และระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลางของโครงการ ซึ่งใช้กระบวนการทางชีวภาพแบบเติมอากาศผ่านผิวดักกลาง (ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ แสดงดังรูปที่ 1-4) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ประกอบด้วยส่วนบำบัดไขมันและส่วนบำบัดปัสสาวะ ซึ่งเป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบติดกับที่ (Onsite Wastewater Tank) ชนิดระบบเกราะ-กรองไร้อากาศ (Septic and Anaerobic Filter System) ทำหน้าที่ลดค่าบีโอดีในน้ำเสียโดยจุลินทรีย์ชนิดที่ไม่ใช้ออกซิเจน จากนั้นจะส่งต่อไปยังระบบบำบัดรวมของโครงการต่อไป

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลาง โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดส่วนกลาง จำนวน 2 ชุด สำหรับรองรับปริมาณน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ภายในโครงการที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแล้วโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางที่ใช้กระบวนการบำบัดทางชีวภาพแบบเติมอากาศผ่านผิวดักกลาง (Fixed Film Aeration Activated Sludge) ซึ่งออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดในแต่ละพื้นที่ปัจจุบันระบบบำบัดส่วนกลางได้ติดตั้งแล้วเสร็จและเดินระบบบำบัดน้ำเสียแล้วในพื้นที่ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 จำนวนรวมทั้งสิ้น 2 ชุด





### 3.5) ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) การระบายน้ำ ระบบระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบท่อรวม (Combined System) คือรวบรวมน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วภายในท่อเส้นเดียวกัน โดยใช้ท่อที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางขนาด 0.40, 0.60, 0.80, 1.0 และ 1.20 เมตร เป็นท่อคอนกรีตฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนน และใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ถนนบริเวณที่มีรถวิ่งผ่าน เพื่อรวบรวมน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของบ้านพักอาศัย ซึ่งการวางผังและการออกแบบท่อระบายน้ำภายในโครงการนั้น ได้ออกแบบให้เป็นการไหลแบบแรงโน้มถ่วง และสามารถระบายน้ำได้ทันในกรณีที่มีอัตราการระบายน้ำสูงสุด โดยให้แต่ละแปลงที่ดินมีบ่อพักตรวจการระบายน้ำอย่างน้อย 1 บ่อ และมีบ่อพักทุกจุดที่แนวท่อระบายน้ำหลัก หรือทุกจุดที่มีการเชื่อมต่อของท่อที่มีขนาดต่างกัน

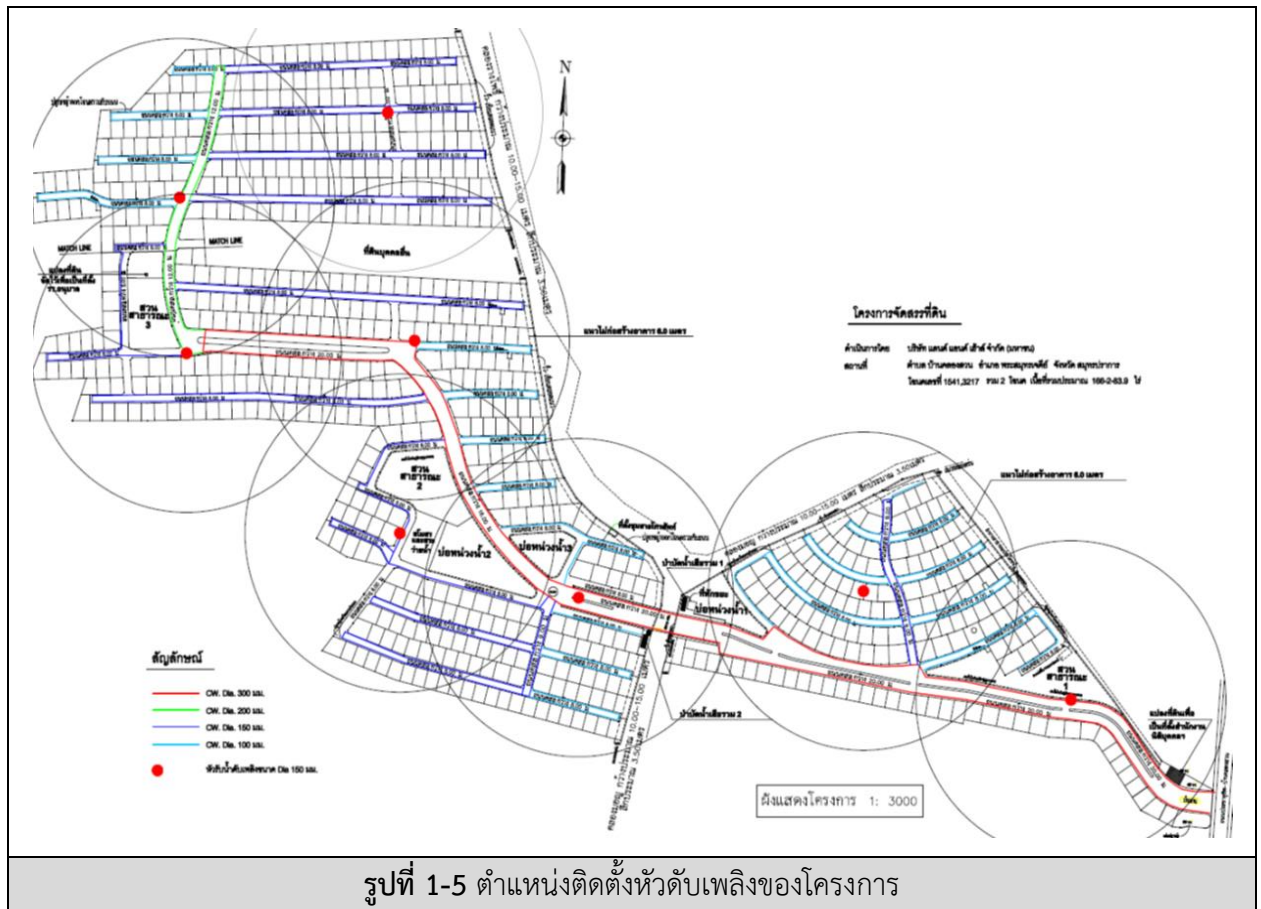
(2) การป้องกันน้ำท่วม โครงการได้จัดสร้างบ่อหน่วงน้ำ 3 บ่อ ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 1, 2 และส่วนที่ 3 ขนาดความจุรวม 6,500 ลบ.ม. โดยบ่อหน่วงน้ำที่ทางโครงการได้จัดสร้างขึ้น จะถูกใช้งานเพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาฝนตกแล้วค่อยๆ ระบายน้ำส่วนเกินนี้ออกจากโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

### 3.6) การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นจากโครงการคาดว่าจะมีทั้งหมด 11.32 ลบ.ม./วัน ขยะอันตราย 11,328 ลิตร./วัน หรือ 3,776 กิโลกรัม/วัน (ประเมินจากจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมดหากมีผู้อาศัยอยู่เต็มพื้นที่โครงการ อัตราการเกิดขยะของขยะทั่วไป 1 กก./คน/วัน และอัตราการเกิดขยะอันตราย 0.03 ลบ.ม./วัน) ปัจจุบันขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการเป็นขยะทั่วไปที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันของผู้พักอาศัย การจัดการขยะมูลฝอยในปัจจุบัน บ้านพักอาศัยโครงการแต่ละหลังจะมีช่องพักขยะขนาด 0.5ก\*0.66ย\*0.60ส เมตร ไว้บริเวณรั้วบ้านมีลักษณะเป็นช่องที่มีฝาปิดมิดชิดเพื่อป้องกันน้ำฝน แมลงวันและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค ส่วนการรวบรวมขยะจะมีพนักงานของบริษัทเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบในการเก็บขนขยะจากช่องพักขยะบริเวณรั้วหน้าบ้าน ซึ่งจะเข้ามาเก็บขน 2 ครั้ง/สัปดาห์ (วันจันทร์และวันศุกร์) ซึ่งปัจจุบันสามารถเก็บขนขยะได้ทั้งหมดไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่กวาดถนน จำนวน 2 คน และคนสวนจำนวน 4 คน สำหรับการดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในโครงการนั้น

### 3.7) การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hydrant) แล้วบางส่วน จำนวน 8 จุด ระยะห่าง 150 เมตรต่อจุด และนอกจากนี้ทางโครงการได้ติดตั้งถังเคมีดับเพลิงไว้บริเวณป้อมยามรักษาความปลอดภัย 1 แห่ง จำนวน 2 ถัง



## 1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ พุทธรักษา ประชาอุทิศ 90 จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่างๆ อย่างเคร่งครัด และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน ความถี่ 2 ครั้งต่อปี คือ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน) และภายในเดือนมกราคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคมของปีก่อน) โดยโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ครั้งนี้เป็นการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2565

### 1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แผนงานและความถี่ในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของโครงการรวมทั้งระยะเวลาของการเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สน.) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระสมุทรเจดีย์ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน จังหวัดสมุทรปราการ มีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 แผนติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รายการ	วิธีการดำเนินการ	ความถี่
1. การตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตรวจสอบสภาพพื้นที่โครงการ ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการและรายงานผลตามที่ได้มีการปฏิบัติจริงประกอบรูปถ่าย	1 ครั้ง/เดือน
2. การนำเสนอรายงานต่อหน่วยงาน	จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการฯ เพื่อนำเสนอต่อ สน. สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระสมุทรเจดีย์ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน จังหวัดสมุทรปราการ	2 ครั้ง/ปี