

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการจัดสรรที่ดินวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ขนาด 658 แปลง จึงจัดเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่จำนวนแปลง ย่อยมากกว่า 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ที่ต้องมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ ต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาดำเนินการตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบ ตามหนังสือเห็นชอบในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/2385 ลงวันที่ วันที่ 3 มีนาคม 2547 (เอกสารแนบที่ 1) จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติตาม พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46-51 และจัดเป็นที่ดิน จัดสรรเกินกว่า 500 แปลงขึ้นไป ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 125 ง วันที่ 29 ธันวาคม 2548

โดยรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ โครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริหารงานโดยนิติบุคคลหมู่บ้านวรารมย์-เพชรเกษม 81 เฟส 2 ฉบับประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565 ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็ม อี ที จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานฯ เพื่อนำเสนอให้หน่วยงานอนุญาต โดยได้นำส่งรายงานฯ ฉบับล่าสุดประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2564 ให้แก่หน่วยงานอนุญาตแล้ว เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565 (เอกสารแนบที่ 2)

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ลักษณะประเภทโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน วรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่ อาศัยขนาด 673 แปลง โดยได้ทำการขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดิน และขออนุญาตก่อสร้าง จากกรุงเทพมหานคร (เอกสารแนบที่ 3 และเอกสารแนบที่ 4)

1.2.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ของบริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็น โครงการจัดสรรที่ดินที่จำเพาะเฉพาะที่ดิน ซึ่งจะพัฒนาเพิ่มเติมจากโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2

(ส่วนเดิม) โครงการตั้งอยู่หมู่ที่ 4 ถนนบางบอน 4 แขวงบางบอน กรุงเทพมหานคร จากถนนเอกชัยมุ่งไปตาม ถนนบางบอน 4 ประมาณ 2 กิโลเมตร โครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) อยู่ห่างจากถนนเข้า-ออก โครงการ (ด้านถนนบางบอน 4) ประมาณ 1.2 กิโลเมตร มีอาณาเขตของโครงการดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ คลองรางไผ่ 3 ที่ดินบุคคลอื่น (บ้านพักอาศัย) และโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (ส่วนเดิม)
ทิศใต้	ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (สวนกล้วยไม้ ที่ว่าง)
ทิศตะวันออก	ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (บ้านพักอาศัย)
ทิศตะวันตก	ติดกับ ที่ดินบุคคลอื่น (หมู่บ้านกานดาคลาสสิก วิลล์)

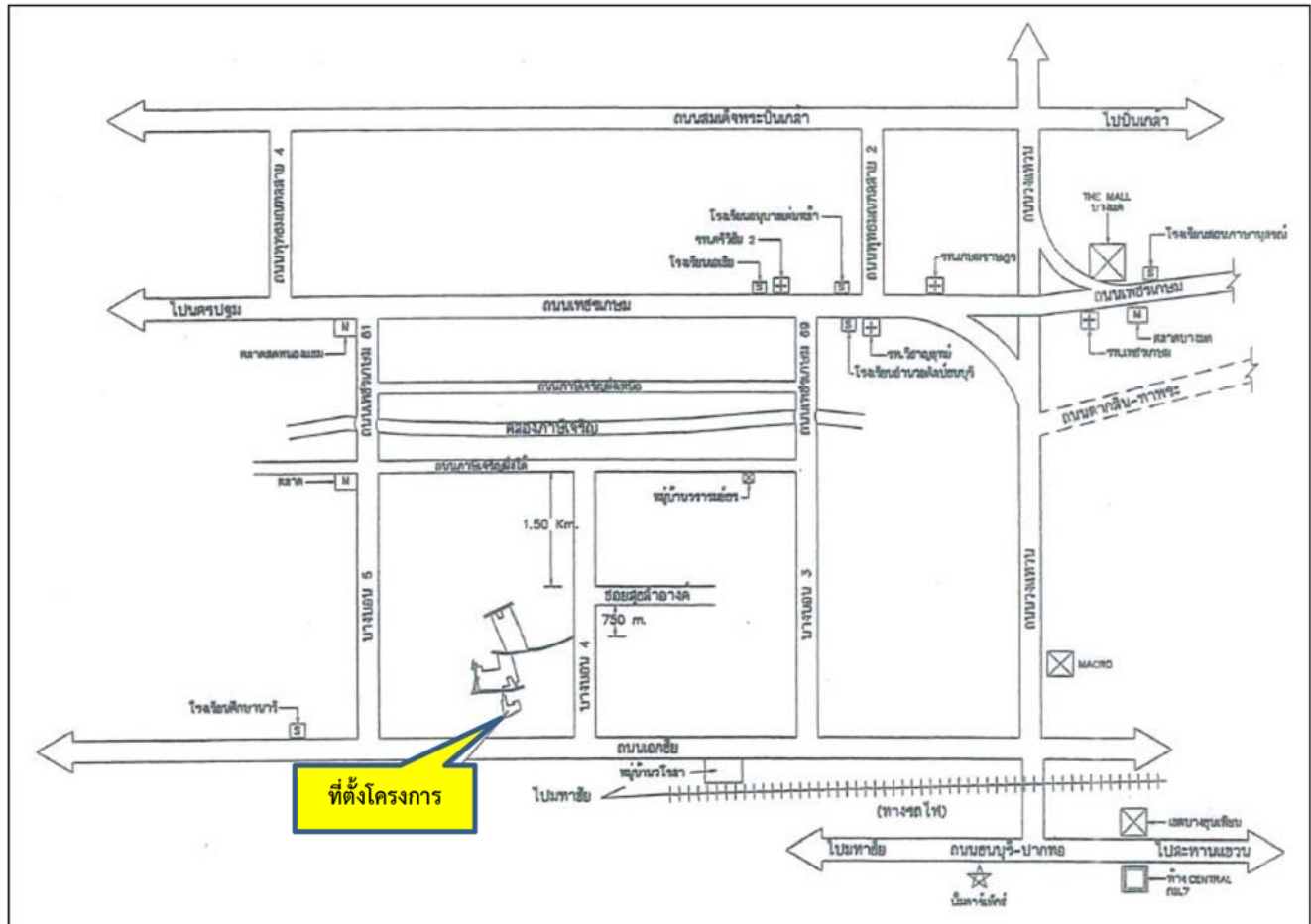
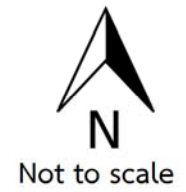
แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการโดยสังเขป แสดงดังรูปที่ 1.2-1

1.2.3 ขนาดพื้นที่โครงการ

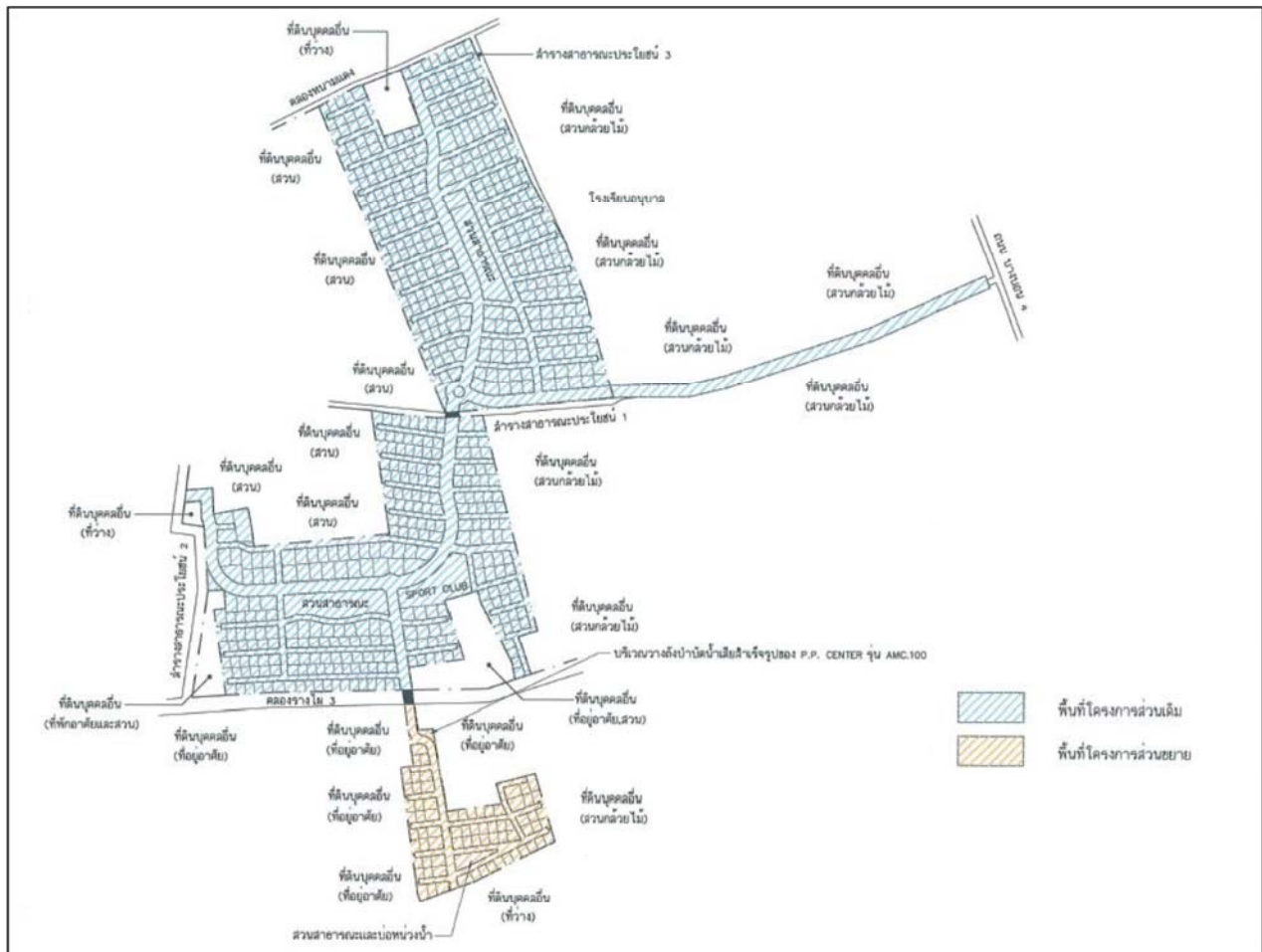
โครงการเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน มีขนาดพื้นที่ 171 ไร่ 3 งาน 23.3 ตารางวา (รูปที่ 1.2-2 และรูปที่ 1.2-3) มีรายละเอียด ดังนี้

1. แปลงที่ดินเพื่อจำหน่าย จำนวน 658 แปลง
2. แปลงที่ดินสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ แบ่งออกเป็นแปลงย่อย ดังนี้
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสวนสาธารณะจำนวน 3 แปลง มีพื้นที่ 3,840 ตารางวา
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสวนหย่อม จำนวน 7 แปลง (รวมกับแปลงถนน) มีพื้นที่ 595 ตารางวา
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นถนนภายในโครงการ จำนวน 5 แปลง มีพื้นที่ 42,157.5 ตารางวา
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง มีพื้นที่ 200 ตารางวา
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นบ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 แปลง มีพื้นที่ 87 ตารางวา
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสโมสรจำนวน 1 แปลง มีพื้นที่ 1,160 ตารางวา
 - พื้นที่ก่อสร้างบ่อน้ำ บ่อที่ 1 มีพื้นที่ 1,408 ตารางเมตร
 - พื้นที่ก่อสร้างบ่อน้ำ บ่อที่ 2 มีพื้นที่ 1,262 ตารางเมตร

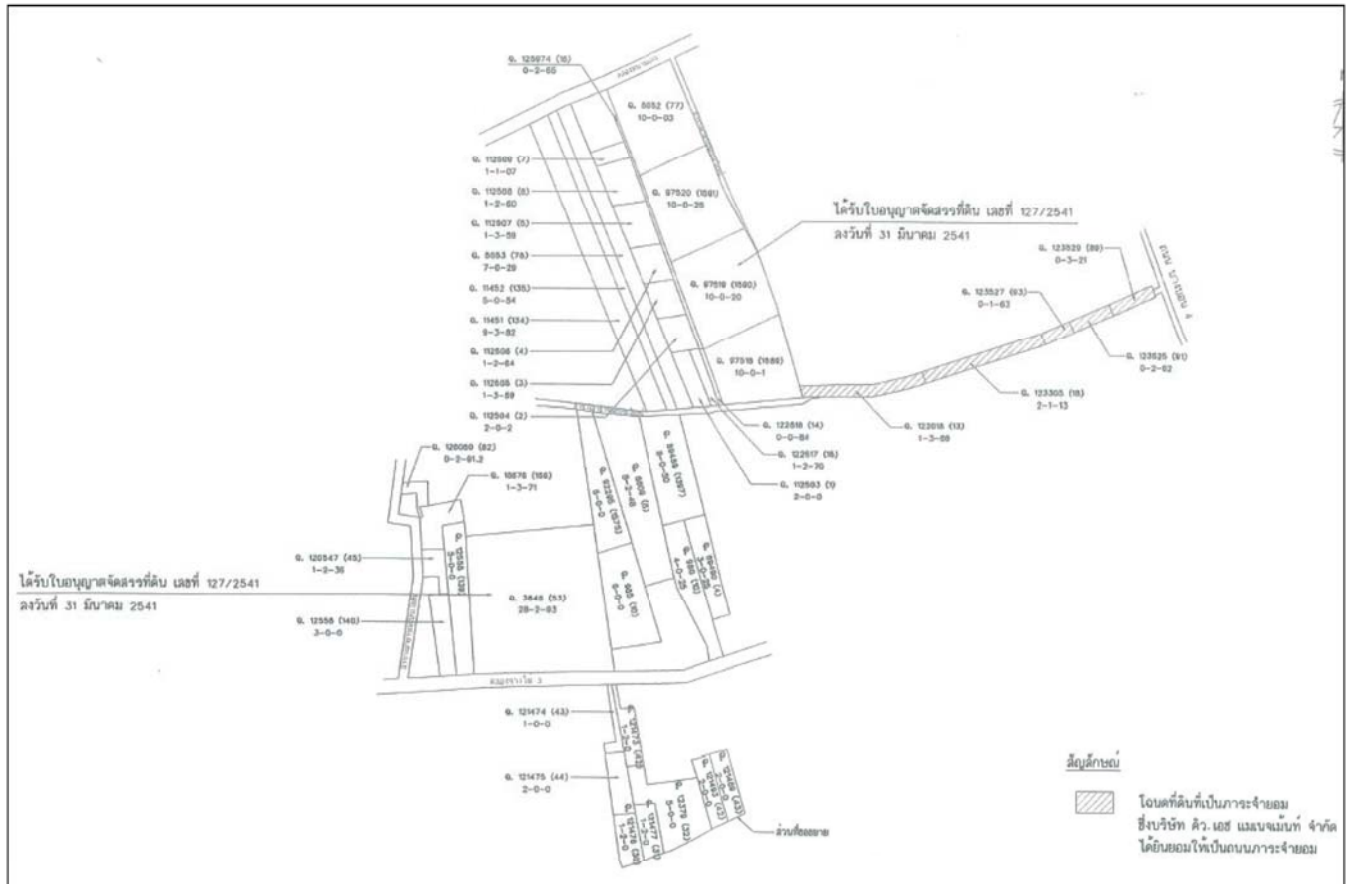
โครงการฯ (17 ไร่) เป็นโครงการที่จัดสรรต่อเนื่องจากโครงการฯ (ส่วนเดิม) โดยขอจัดสรรเพิ่มเติมเป็นแปลงย่อยอีกจำนวน 75 แปลง มีขนาดพื้นที่ 17-2-00 ไร่ แบ่งเป็นแปลงที่ดินจำหน่ายเฉพาะที่ดินจำนวน 72 แปลง และแปลงที่ดินเป็นสาธารณูปโภค จำนวน 3 แปลง



รูปที่ 1.2-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป



โครงการวารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่)
นิติบุคคลหมู่บ้านวารมย์ เพชรเกษม 81 เฟส 2



โครงการวารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่)
นิติบุคคลหมู่บ้านวารมย์ เพชรเกษม 81 เฟส 2

1.2.4 ระบบสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดินวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ได้ออกแบบสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดสาธารณูปโภคต่างๆ ดังนี้

1. ถนนภายในโครงการ

ระบบถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก แบ่งออกเป็น ถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนสายหลัก กว้าง 16 เมตร จำนวน 4 สาย แบ่งเป็นผิวจราจร กว้าง 12 เมตร ทางเท้ายกระดับคันหิน กว้างข้างละ 2 เมตร
- ถนนเชื่อมถนนสายหลัก กว้าง 12 เมตร จำนวน 4 สาย แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9 เมตร และทางเท้ายกระดับคันหินกว้างข้างละ 1.50 เมตร และกว้าง 10 เมตร จำนวน 2 สาย แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 7 เมตร และทางเท้ายกระดับคันหินกว้างข้างละ 1.50 เมตร
- ถนนสายรอง กว้าง 8 เมตร จำนวน 21 สาย แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และทางเท้ายกระดับคันหินข้างที่ปักเสาไฟฟ้า มีความกว้าง 1.15 เมตร 0.85 เมตร และกว้าง 8 เมตร

2. ระบบประปาและน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) คือ น้ำประปา โดยทางโครงการได้มีการขอเชื่อมต่อจากประปานครหลวง สำนักงานสาขาภาษีเจริญ ปริมาณน้ำใช้ของโครงการแบ่งออกเป็น แปลงที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล สวนสาธารณะ และอาคารสโมสร ปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดของโครงการประมาณ 530.50 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

3. ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางขุนเทียน โดยโครงการดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้าผ่านหน้าพื้นที่จัดสรรทุกแปลง โดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด

4. ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ได้จัดให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยในบริเวณพื้นที่โครงการโดยมียามรักษาการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อดูแลความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน และได้จัดให้มีหัวจ่ายน้ำดับเพลิงเป็นระยะตามแนวถนน ทั้งนี้ สามารถใช้น้ำได้จากบ่อน้ำในภายในโครงการทั้ง 2 บ่อ

5. การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) รับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการอุปโภค บริโภค ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียได้ในอัตรา 670 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นแรก ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ระบบเกราะและกรองไร้ออกซิเจน (Septic Anaerobic Filter) มีรายละเอียดดังนี้

- COTTO DOS รุ่น CD-1200 สำหรับแปลงบ้านพักอาศัย รับน้ำเสียจากส้วมเท่านั้น สำหรับน้ำทิ้งจากส่วนอื่นจะรวมกับน้ำเสียจากครัว ซึ่งผ่านถังดักไขมันแล้วระบายลงท่อระบายน้ำของโครงการ
- COTTO DOS รุ่น CDS-5000 สำหรับน้ำเสียจากอาคารสโมสร โดยน้ำเสียจากครัว จะผ่านบ่อดักไขมันเพื่อขจัดไขมัน หลังจากนั้นจะไหลไปรวมกับน้ำเสียส่วนอื่นๆ เข้าสู่ถังบำบัด
- COTTO DOS รุ่น CDS-6000 และ CDL-6000 สำหรับน้ำเสียจากโรงเรียนอนุบาล โดยน้ำเสียจากครัวจะผ่านบ่อดักไขมัน เพื่อขจัดไขมัน หลังจากนั้นจะไหลไปรวมกับน้ำเสียส่วนอื่นๆ เข้าสู่ถังบำบัด

2) ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เป็นระบบเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (ACTIVATED SLUDGE) ซึ่งประกอบด้วย บ่อสูบลiftตั้งเครื่องสูบน้ำ (SUBMERSIBLE PUMP) ถังเติมอากาศ (AERATION TANK) ถังเก็บตะกอน (SLUDGE STORAGE TANK) และบ่อเติมคลอรีนฆ่าเชื้อ

6. ระบบการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ในส่วนของระบบป้องกันน้ำท่วมนั้น โครงการได้ปรับระดับของพื้นที่ในบริเวณที่ดินจัดสรรให้ราบเรียบเสมอกัน โดยสูงกว่าถนนสาธารณะประมาณ 0.3 เมตร อีกทั้งได้มีการวางผังและออกแบบระบบระบายน้ำภายในโครงการจัดให้มีสระน้ำในสวนสาธารณะที่ทำหน้าที่เป็นบ่อหน่วงน้ำ มีการระบายน้ำออกจากโครงการอย่างเหมาะสม โดยไม่ให้มากกว่าอัตราการระบายน้ำสูงสุดของแต่ละพื้นที่ก่อนมีโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขังทั้งภายในและบริเวณโดยรอบของโครงการ จัดให้มีการลอกท่อระบายน้ำปีละ 1 ครั้ง และมีแนวเขื่อนกันดินและแนวรั้วป้องกันอุบัติเหตุสูง 2.5 เมตร กันระหว่างโครงการกับคลองรางไผ่ 3 คลองนามแดง และลำรางสาธารณะประโยชน์ที่อยู่ติดโครงการ

7. การจัดการมูลฝอย

ทางโครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยติดตั้งไว้ตามจุดต่างๆ ปริมาณถังรองรับมูลฝอยมีปริมาณเพียงพอในส่วนของการจัดเก็บมูลฝอยได้ประสานงานกับสำนักเขตบางบอน เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการ ในวันจันทร์ วันพุธ วันศุกร์ และวันเสาร์ ไม่พบปัญหามูลฝอยตกค้าง

8. สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคอื่นๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล สวนสาธารณะ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า บ่อบำบัดน้ำเสีย และถนนภายในโครงการ ได้จัดทำป้ายสัญญาณจราจร และสัญญาณชะลอความเร็ว ทางโครงการได้ดำเนินการเก็บครบถ้วนแล้ว ยกเว้นโรงเรียนอนุบาล ซึ่งยังไม่ได้ดำเนินการ

9. พื้นที่สีเขียว

ทางโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมดได้ใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกายและการนันทนาการร่วมกัน โดยได้จัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ พื้นที่สวนหย่อมและพื้นที่วางถังบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ (17 ไร่) 66 ตารางวา รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 3,191 ตารางวา คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5 ของพื้นที่ทั้งหมด (พื้นที่สวนหย่อม 340 ตารางวา และพื้นที่สวนสาธารณะ 2,785 ตารางวา พื้นที่วางถังบำบัดน้ำเสียโครงการฯ (17 ไร่) 66 ตารางวา

1.3 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

จากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการกำหนดไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 ต้องให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาต หัวหน้าหรือผู้รักษาการแทนหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ ซึ่งรับผิดชอบโครงการหรือกิจการ เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการเป็นเอกสาร พร้อมกับข้อมูลที่เป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ที่บันทึกบนอุปกรณ์ตามรูปแบบที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดต่อหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทางโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) ต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่กำหนดไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อโครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว ตามหนังสือเห็นชอบในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/2385 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2547 ซึ่งได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่โครงการต้องยึดถือปฏิบัติ (เอกสารแนบที่ 1)

1.4 สถานภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ แสดงดังภาพที่ 1.4-1

1.5 แผนการดำเนินงาน

การดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ สามารถแบ่งได้ ดังนี้

1) การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการตามมาตรการที่ได้กำหนดไว้ในรายงาน EIA ของโครงการ จำนวน 2 ครั้งต่อปี ทั้งนี้ ทางบริษัทที่ปรึกษาได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติตามเงื่อนไขในมาตรการที่กำหนด พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไข

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2565 ทางโครงการได้ว่าจ้างให้บริษัทที่ปรึกษาดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ แสดงดังตารางที่ 1.5-1 พร้อมทั้งสรุปผลการตรวจวัดเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่กำหนด

3) การจัดทำรายงาน ทางบริษัทที่ปรึกษารวบรวมข้อมูลผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการโครงการวรารมย์-เพชรเกษม 81/2 (17 ไร่) โดยจัดทำเป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ปีละ 2 ครั้ง

ตารางที่ 1.5-1 รายละเอียดการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ	ดัชนีที่ตรวจวัด/วิธีการจัดการ	จุดเก็บตัวอย่าง/สถานที่ตรวจสอบ	ความถี่การตรวจสอบ
1. (ก) คุณภาพน้ำทั้งจากโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • ความเป็นกรด-ด่าง (pH) • อุณหภูมิ (temperature) • ค่าบีโอดี (BOD) • ปริมาณของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids) • ปริมาณตะกอนหนัก (Settleable Solids) • สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) • ไขมันและน้ำมัน (Grease & Oil) • ซัลไฟด์ • ไนโตรเจนในรูป TKN • ปริมาณคลอรีนตกค้าง (Residual Chlorine) 	<ul style="list-style-type: none"> • น้ำเสียก่อนและหลังผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลางของโครงการทุกแห่ง และบริเวณบ่อกักน้ำก่อนระบายลงสู่คลองหามแดงและคลองรางไผ่ 2 (รวมทั้งหมด 9 จุด) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 เดือน/ครั้ง
(ข) การสูบกากตะกอนในระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลาง	-	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนตกตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลางของโครงการทุกแห่ง 	<ul style="list-style-type: none"> • 2.5 เดือน (สำหรับระบบบำบัดส่วนเติมพื้นที่ A) • 7 เดือน (สำหรับระบบบำบัดส่วนเติมพื้นที่ B) • 6 เดือน (สำหรับระบบบำบัดโครงการฯ 17 ไร่)
2. การจัดการขยะมูลฝอยของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ให้มีขยะมูลฝอยในถังพักขยะของโครงการ • ไม่ให้มีการหกเรี่ยราดของขยะมูลฝอย 	<ul style="list-style-type: none"> • จุดถังพักขยะทุกแห่ง 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 สัปดาห์/ครั้ง



ภาพที่ 1.4-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน