

บทที่ 1

1.1 รายละเอียดโครงการ

- | | | |
|-------|--------------------|--|
| 1.1.1 | ชื่อโครงการ | โครงการ พฤษชลตา ประชาอุทิศ 90 |
| 1.1.2 | สถานที่ตั้งโครงการ | ซอย ประชาอุทิศ 90 ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน
ตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ |
| 1.1.3 | ชื่อเจ้าของโครงการ | บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) |
| 1.1.4 | สถานที่ติดต่อ | เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ 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: OKEnv@yahoo.com |

1.1.6 โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 2
พฤษภาคม 2554 (สำเนาหนังสือเห็นชอบและเงื่อนไขที่โครงการต้องยึดปฏิบัติ ดังเอกสารภาคผนวก ก)

1.1.7 โครงการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับล่าสุดเมื่อเดือนกรกฎาคม 2565

1.1.8 รายละเอียดโครงการ

1) พื้นที่โครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณซอย ประชาอุทิศ 90 ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน ตำบลบ้านคลอง
สวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการเป็นพื้นที่ราบลุ่มเดิมเป็นพื้นที่บ่อปลา มีลักษณะรกร้าง ปกคลุม
ด้วยต้นกกและวัชพืช ภายในพื้นที่โครงการมีคลองสาธารณะไหลผ่าน จำนวน 2 สาย เชื่อมต่อกัน ได้แก่ คลองราง
โพธิ์ และคลองมอญ มีพื้นที่คิดเป็นพื้นที่ตามโฉนดทั้งหมด 166-2-83.90 ไร่ หรือ 266,735.60 ตารางเมตร มี
อาณาเขตติดต่อโครงการ ดังนี้ (รูปที่ 1-1 และรูปที่ 1-2)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ลำรางสาธารณประโยชน์ คลองมอญและคลองรางโพธิ์ ถัดไปเป็น ที่ดินว่างของของบุคคลอื่นและโรงเรียนสารสาสน์ประชาอุทิศพิทยาคาร ห่างจากโครงการประมาณ 120 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ ถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน ซอยประชาอุทิศ 90 ผิวจราจร ลาดยางมี 4 ช่องจราจร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับพื้นที่ของบุคคลอื่น และซอยประชาอุทิศ 76
ทิศใต้	ติดต่อกับ พื้นที่จัดสรรโครงการ Indy ประเพณีทาวน์โฮม





หน้าทางเข้าโครงการติดต่อกับถนนประชาอุทิศ-บ้านคลองสวน



ทิศเหนือ ติดต่อกับลำรางสาธารณประโยชน์ คลองมอญ
คลองรางโพธิ์ ที่ดินว่างของของบุคคลอื่นและโรงเรียน
สารสาสน์ประชาอุทิศพิทยาคาร



ทิศใต้ ติดต่อกับพื้นที่จัดสรรโครงการ Indy ประเภท
ทาวนโฮม



ทิศตะวันตก ติดต่อกับพื้นที่ของบุคคลอื่น และซอยประชาอุทิศ 76

รูปที่ 1-2 บริเวณพื้นที่ข้างเคียงโครงการ

2) ประเภทและขนาดโครงการ

2.1) ภาพรวมของทั้งโครงการ

พฤษชลตา ประชาอุทิศ 90 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีขนาดพื้นที่ 166-2-83.90 ไร่ โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวนทั้งสิ้น 752 แปลง แยกเป็นแปลงที่ดินต่างๆ (ภาคผนวก ก) ดังนี้

(1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 735 แปลง แบ่งเป็น

แปลงที่ดินจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนทั้งสิ้น 735 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 42,669.0 ตารางวา หรือ 170,676.0 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.99 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่มากที่สุด 105.0 ตารางวา (แปลงที่ 281)

- แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยสุด 50.0 ตารางวา (แปลงที่ 59)

(2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค มีจำนวนทั้งสิ้น 15 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 23,634.90 ตารางวา หรือ 94,539.6 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.44 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 2,600 ตารางวา
- แปลงที่ดินบ่อหนองน้ำ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,800 ตารางวา
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 200 ตารางวา
- แปลงที่ดินอาคารนิติบุคคล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 40 ตารางวา
- แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 105.0 ตารางวา
- แปลงที่ดินอาคารที่พักขยะรวม จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 15 ตารางวา
- แปลงที่ดินปลูกหญ้าสำหรับจัดภูมิทัศน์ และตั้งป้ายโครงการ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 130 ตารางวา
- แปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 18,744.9 ตารางวา

(3) แปลงที่ดินบริการสาธารณะ มีจำนวนทั้งสิ้น 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 380.0 ตารางวา หรือ 1,520.0 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.57 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินสโมสร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 370.0 ตารางวา
- แปลงที่ดินสำหรับติดตั้งระบบสื่อสาร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 10.0 ตารางวา

2.2) สถานภาพโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันพื้นที่ภายในของโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมโอนจำนวนรวม 735 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



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

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 แพลงพักขยะรวม สำนักงานนิติบุคคล รวมถึงโรงเรียนอนุบาล รวมทั้งสิ้น 753.28 ลบ.ม./วัน

3.3) การใช้ไฟฟ้า

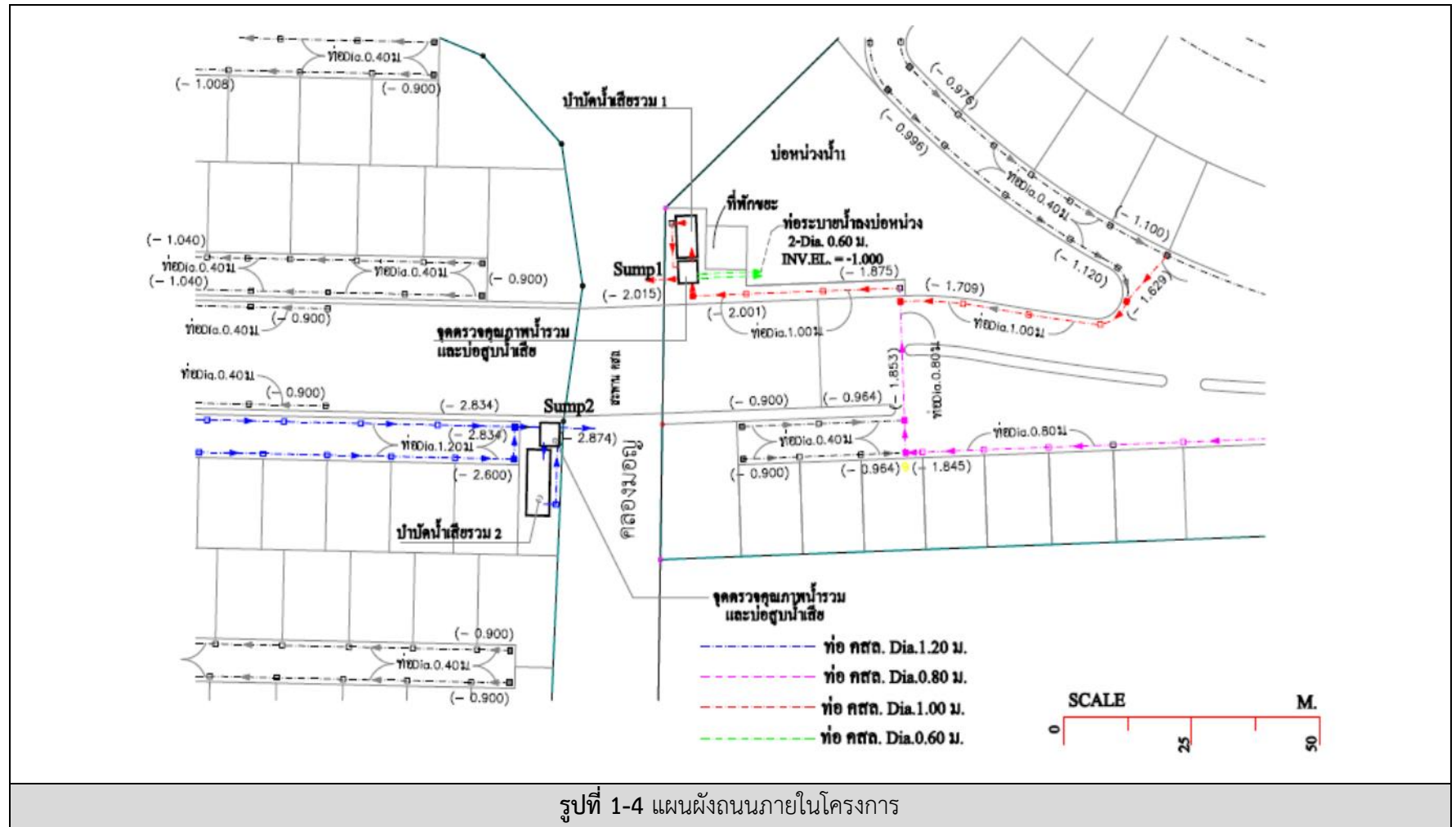
ทางโครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงสาขาราชบุรี โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดภายในโครงการประมาณ 4,882 MVA และได้ทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยงานไฟฟ้าทั้งหมดทางโครงการได้ให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการ

3.4) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการพฤษภลดา 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 ประกอบด้วยส่วนบำบัดไขมันและส่วนบำบัดป๊อติ ซึ่งเป็นถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบติดกับที่ (Onsite Wastewater Tank) ชนิดระบบเกรอะ-กรองไร้อากาศ (Septic and Anaerobic Filter System) ทำหน้าที่ลดค่าป๊อติในน้ำเสียโดยจุลินทรีย์ชนิดที่ไม่ใช้ออกซิเจน 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

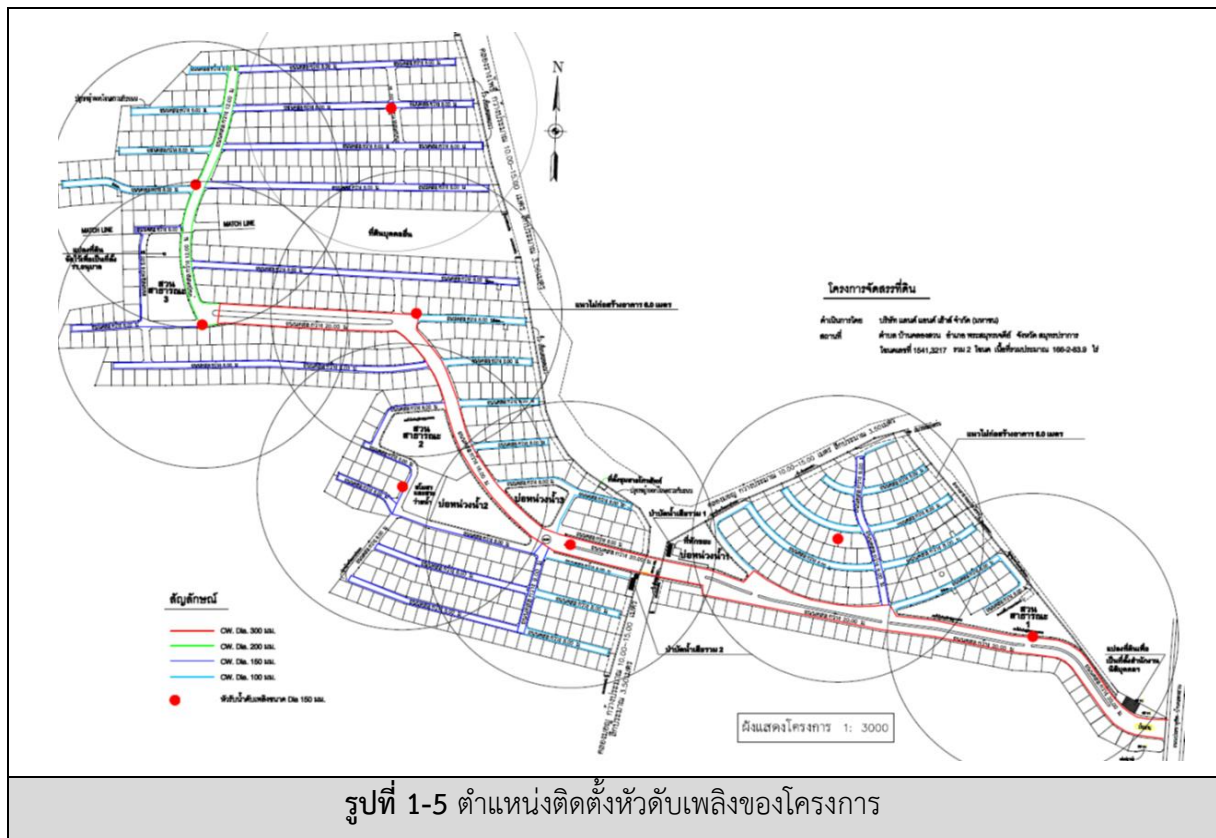
(2) การป้องกันน้ำท่วม โครงการได้จัดสร้างบ่อหน่วงน้ำ 3 บ่อ ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 1, 2 และส่วนที่ 3 ขนาดความจุรวม 6,500 ลบ.ม. โดยบ่อหน่วงน้ำที่ทางโครงการได้จัดสร้างขึ้น จะถูกใช้งานเพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาฝนตกแล้วค่อยๆ ระบายน้ำส่วนเกินนี้ออกจากโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

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 พฤษะหลา ประชาอุทิศ 90 จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ อย่างเคร่งครัด และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน ความถี่ 2 ครั้งต่อปี คือ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน) และภายในเดือนมกราคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนกรกฎาคมถึงเดือนธันวาคมของปีก่อน) โดยโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ครั้งนี้เป็นการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2565

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แผนงานและความถี่ในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของโครงการรวมทั้งระยะเวลาของการเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) 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 สผ. สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระสมุทรเจดีย์ และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน จังหวัดสมุทรปราการ	2 ครั้ง/ปี