

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" ได้ทำการพัฒนาที่ดินบริเวณซอยบ้านตั่งสิน ถนนศาลาชา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ตำบลศาลาชา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ก่อสร้างบนที่ดินขนาด 3 ไร่ 61.6 ตารางวา หรือ 5,046.4 ตารางเมตร จากพื้นที่เดิมเป็นที่ว่างรกรากพัฒนา มาเป็นการให้บริการในรูปแบบเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ "โครงการ ศาลาชาวัน"

โครงการ ศาลาชาวัน เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 257 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง และที่จอดรถรวม 75 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 71 คัน และที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 4 คัน) (อาคาร A มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.05 ม. และอาคาร B มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับชั้นดาดฟ้า 22.75 ม. ตามลำดับ) ทั้งนี้ โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2565 คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ประมาณเดือนมิถุนายน ปี พ.ศ. 2566

โครงการ ศาลาชาวัน ดำเนินการโดยบริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบกิจการพิจารณาก่อนการดำเนินการทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/2666 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ยผ.๔) เลขที่ 1/2565 ออกให้ ณ วันที่ 16 มีนาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ ศาลายวัน ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงาน กลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลตำบลศาลายา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน พฤษภาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 ต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (เทศบาลตำบลศาลายา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ ศาลายวัน ของบริษัท มีน้ำ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ซอยบ้านตั้งสิน ถนนศาลายา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ก่อสร้างบนแปลงที่ดิน จำนวน 2 แปลง พื้นที่ดิน 3 ไร่ 61.1 ตารางวา หรือ 5,046.4 ตาราง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท มีน้ำ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1.2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน เป็นพื้นที่ว่างและอาคารชั่วคราวเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และอยู่อาศัย โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับ อาคารพักอาศัยมีราเคิล เฟลส สูง 5 ชั้น

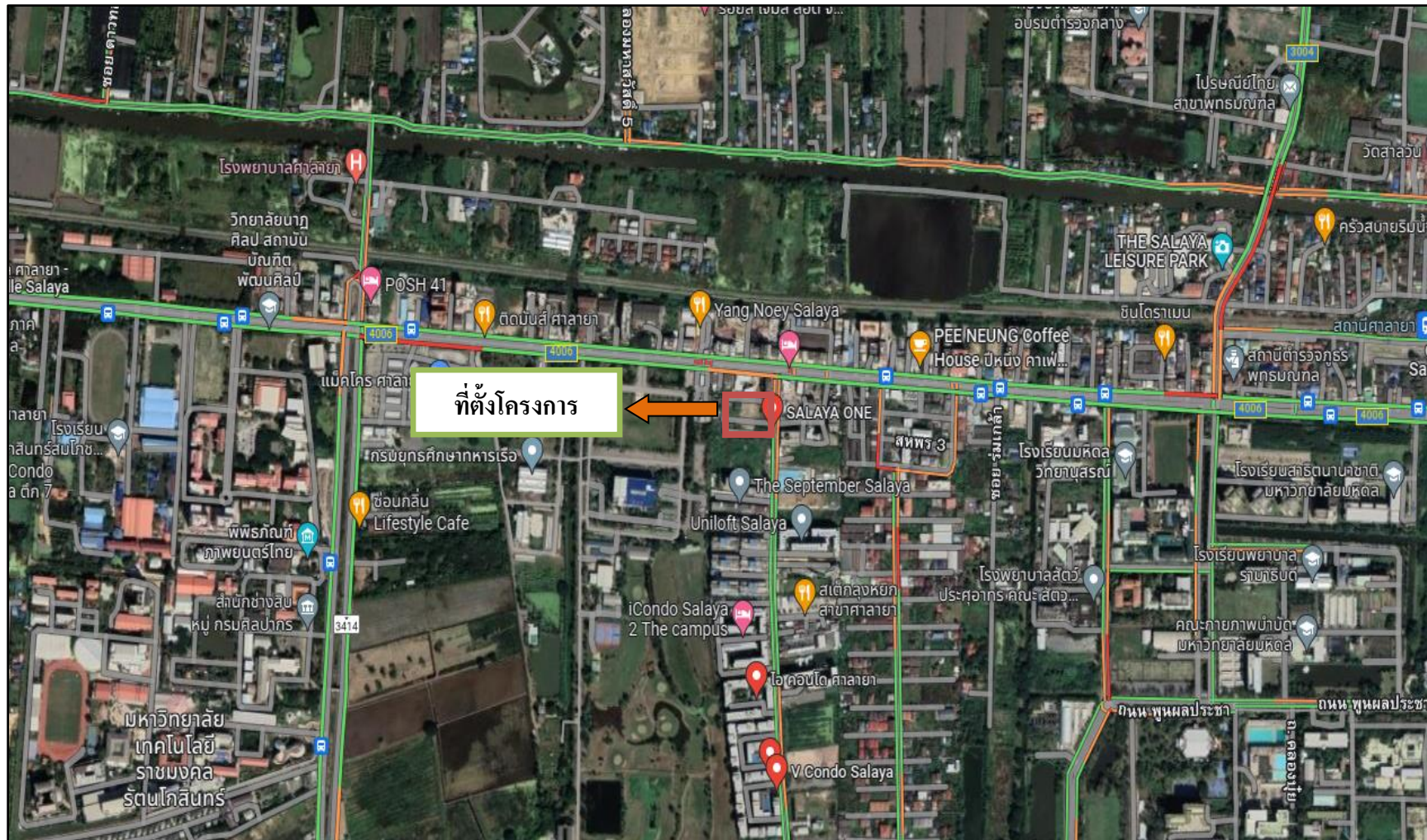
ทิศใต้ ติดกับ ถนนการะจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ 51525 กว้าง 6.5 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย เดอะ เซปเทมเบอร์ ศาลายา สูง 8 ชั้น

ทิศตะวันออก ติดกับ ถนนซอยบ้านตั้งสิน (ถนนการะจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ 15808) เขตทางกว้าง 10 เมตร ถัดไปเป็นอาคารคริสตัส เฟลส อพาร์ทเมนต์ สูง 8 ชั้น

ทิศตะวันตก ติดกับ พื้นที่ว่างรอการพัฒนาของโครงการ ศาลายวัน เรสซิเดนซ์



รูปที่ 1-1 พื้นที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1-2 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

1.2.3 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังแสดงในรูปที่ 1-3 ดังนี้

- ถนนบรมราชชนนี

- ผู้ที่เดินทางมาจากถนนบรมราชชนนี มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก ไปตามถนนบรมราชชนนี ใช้ทางออกเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ตัดเข้าไปยังทางคู่ขนาน ถนนบรมราชชนนี ขับตรงไปประมาณ 700 ม. แล้วเลี้ยวซ้ายหลังสี่แยกไชน่าทาวน์ ศาลาขาวเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 1.4 กม. และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- ผู้ที่เดินทางมาจากถนนบรมราชชนนี มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก ไปตามถนนบรมราชชนนี ใช้ทางออกเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ตัดเข้าไปยังทางคู่ขนานถนนบรมราชชนนี ขับตรงไปประมาณ 400 ม. แล้วเบี่ยงซ้ายเล็กน้อยเข้าสู่ถนนบางเตย 1 ขับต่อไปประมาณ 75 ม. เพื่อตัดเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ขับตรงไปประมาณ 1.3 กม. ถึงแยกแมคโครศาลาขาว จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ขับตรงไปประมาณ 950 ม. แล้วกลับรถ ขับตรงไปอีกประมาณ 40 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- ถนนพุทธมณฑลสาย 5 ผู้ที่เดินทางมาจากถนนพุทธมณฑลสาย 5 มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ไปตามถนนพุทธมณฑลสาย 5 ถึงแยกแมคโครศาลาขาว จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ขับตรงไปประมาณ 950 ม. แล้วกลับรถขับตรงไปอีกประมาณ 40 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- ถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ผู้ที่เดินทางมาจากถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก ไปตามถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ถึงแยกแมคโครศาลาขาว จากนั้นขับตรงไปประมาณ 950 ม. แล้วกลับรถ ขับตรงไปอีกประมาณ 40 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ผู้ที่เดินทางมาจากถนนพุทธมณฑลสาย 4 มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ไปตามถนนพุทธมณฑลสาย 4 เบี่ยงซ้ายเล็กน้อยเข้าสู่ถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศตะวันตกขับตรงไปประมาณ 1.6 กม. แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- **ถนนทางหลวงชนบท นฐ. 3004** ผู้ที่เดินทางมาจากถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศใต้ไปตามถนนทางหลวงชนบท นฐ. 3004 ถึงแยกสถานีตำรวจพุทธมณฑล จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) ขับตรงไปประมาณ 900 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

1.2.4 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังแสดงในรูปที่ 1-3 ดังนี้

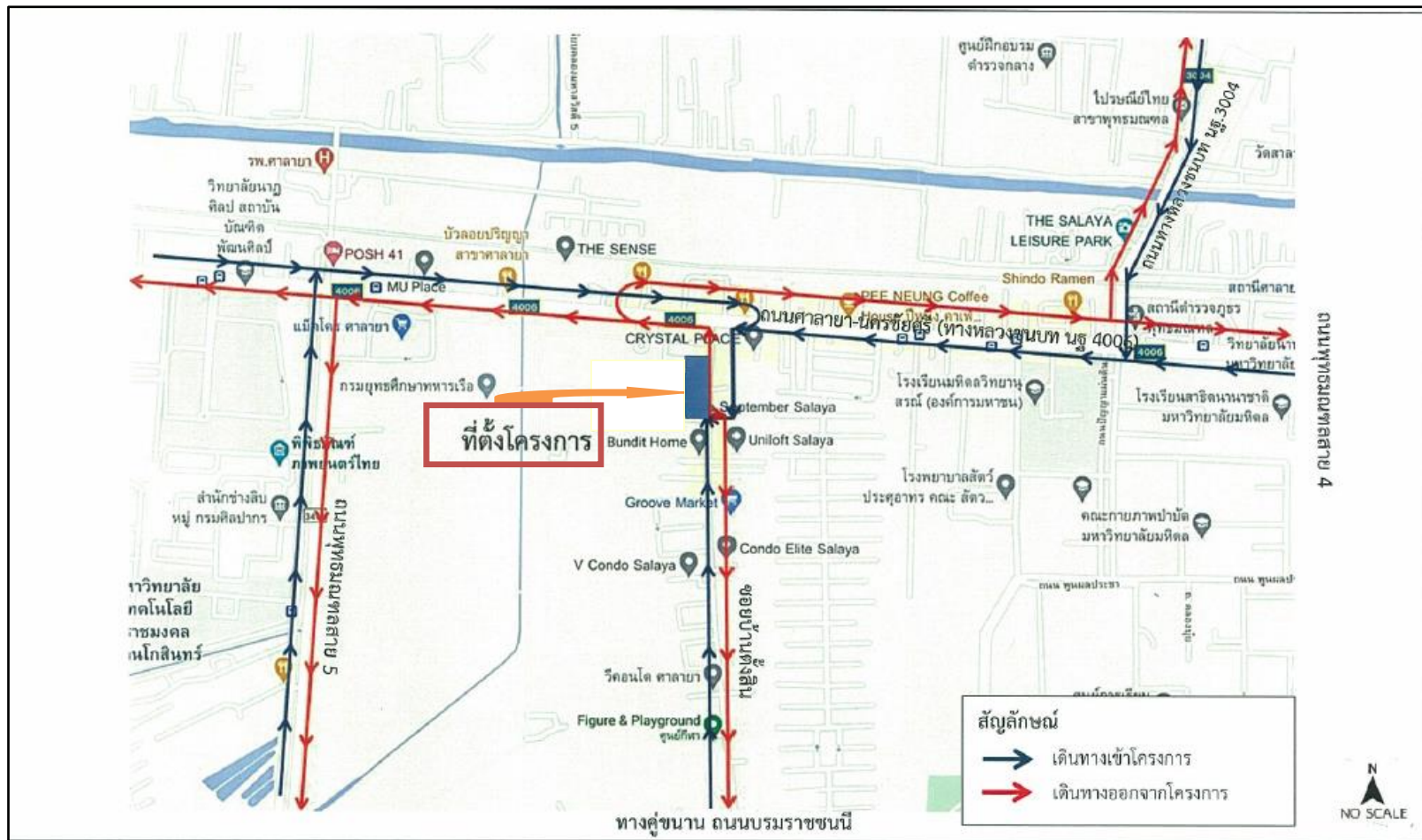
- **ถนนบรมราชชนนี** ออกจากโครงการฯ เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศใต้ ขับตรงไปประมาณ 1.4 กม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางคู่ขนาน ถนนบรมราชชนนี และตัดเข้าสู่ถนนบรมราชชนนี มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก

- **ถนนพุทธมณฑลสาย 5** ออกจากโครงการฯ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ขับตรงไปประมาณ 180 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศตะวันตกขับตรงไปประมาณ 950 ม. ถึงแยกแมคโครศาลา จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 5 มุ่งหน้าทางทิศใต้

- **ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006)** ออกจากโครงการฯ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ขับตรงไปประมาณ 180 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศตะวันตก

- **ถนนพุทธมณฑลสาย 4** ออกจากโครงการฯ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ขับตรงไปประมาณ 180 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) ขับตรงไปประมาณ 140 ม. แล้วกลับรถ เข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก ขับตรงไปประมาณ 1.8 กม. จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 4 มุ่งหน้าทางทิศใต้

- **ถนนทางหลวงชนบท นฐ.3004** ออกจากโครงการฯ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศเหนือ ขับตรงไปประมาณ 180 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศาลา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นฐ. 4006) ตรงไปประมาณ 140 ม. แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนทางหลวงชนบท นฐ. 4006 มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก ขับตรงไปประมาณ 1.8 กม. ถึงแยกสถานีตำรวจพุทธมณฑล จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางหลวงชนบท นฐ. 3004 มุ่งหน้าทางทิศเหนือ



รูปที่ 1-3 การเดินทางเข้า-ออกจากพื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 257 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 75 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 71 คัน และที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 4 คัน) (อาคาร A มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นคาเฟ่ 22.05 ม. และอาคาร B มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นหลังคา 22.75 ม. ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารทั้งหมดที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมทุกอาคาร เท่ากับ 19,114.06 ตร.ม.

1.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ 3 ไร่ 61.1 ตารางวา หรือ 5,046.4 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 2,792.82 ตร.ม. และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 2,253.58 ตร.ม. ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ พื้นที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 257 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง ที่จอดรถรวมทั้งสิ้น จำนวน 75 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ 71 คัน) และที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 4 คัน โดยมีรายละเอียดแต่ละอาคารดังนี้

อาคาร A มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 132 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง และมีพื้นที่อาคารเท่ากับ 9,343.67 ตร.ม.

อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 125 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง และมีพื้นที่อาคารเท่ากับ 9,770.39 ตร.ม.

1.5 น้ำใช้

โครงการใช้น้ำจากบ่อน้ำบาดาลของทางโครงการดังแสดงในรูปที่ 1-4 ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้สำหรับงานก่อสร้าง และน้ำใช้สำหรับคนงาน ดังนั้น กิจกรรมการ ใช้น้ำในระยะก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาด พื้นที่หลังเลิกงาน



รูปที่ 1-4 บ่อน้ำบาดาล

1.6 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑล โดยติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑลมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1.7 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง ส่วนใหญ่มาจากน้ำเสียจากห้องน้ำ ห้องส้วมและน้ำเสียจากการชำระล้างทำความสะอาดสิ่งต่างๆ ภายในโครงการ และน้ำเสียที่เกิดขึ้น จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราว

1.8 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนออกพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบลูกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 รางระบายน้ำชั่วคราว

1.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง จะเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้าง จัดให้มีถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ดังแสดงในรูปที่ 1-7 และมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเทศบาลตำบลศาลาขาวมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป



รูปที่ 1-7 ถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

1.10 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการดำเนินงาน โครงสร้าง และได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จไปแล้ว 60 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.11 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ ศาลาขาววัน (ระยะก่อสร้าง) ของบริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ก-5