

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" ได้ทำการพัฒนาที่ดินบริเวณซอยบ้านดั่งสิน ถนนศาลาขาว-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ตำบลศาลาขาว อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ 2 งาน 19.1 ตารางวา หรือ 7,276.40 ตารางเมตร จากพื้นที่เดิมเป็นที่ว่างรกร้างพัฒนา มาเป็นการให้บริการในรูปแบบเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ "โครงการ ศาลาขาว เรสซิเดนซ์"

โครงการ ศาลาขาว เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 477 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 124 คัน และที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 6 คัน ทั้งนี้ โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565 คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ประมาณเดือนพฤษภาคม ปี พ.ศ. 2567

โครงการ ศาลาขาว เรสซิเดนซ์ ดำเนินการโดยบริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบกิจการพิจารณาก่อนการดำเนินการทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/2663 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ยผ.๔) เลขที่ 2/2565 ออกให้ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ ศาลาขาว เรสซิเดนซ์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลางคือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงาน

อุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนสิงหาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลตำบลศาลายา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

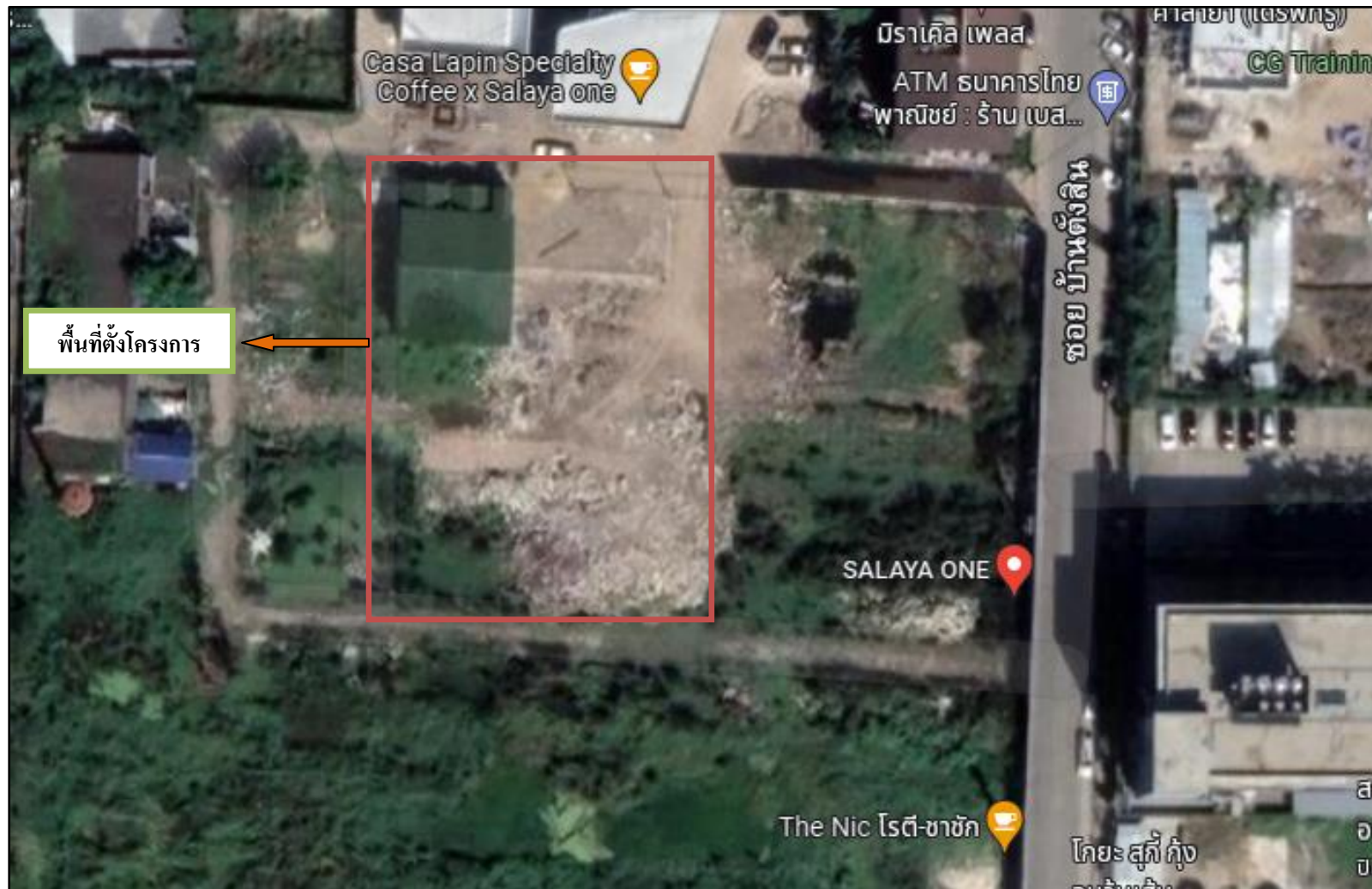
1.2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ ศาลายวัน เรสซิเดนซ์ ของบริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ซอยบ้านตั้งสิน ถนนศาลายา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ก่อสร้างบนแปลงที่ดิน จำนวน 1 แปลง พื้นที่ดิน 4 ไร่ 2 งาน 19.1 ตารางวา หรือ 7,276.40 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท มิน่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

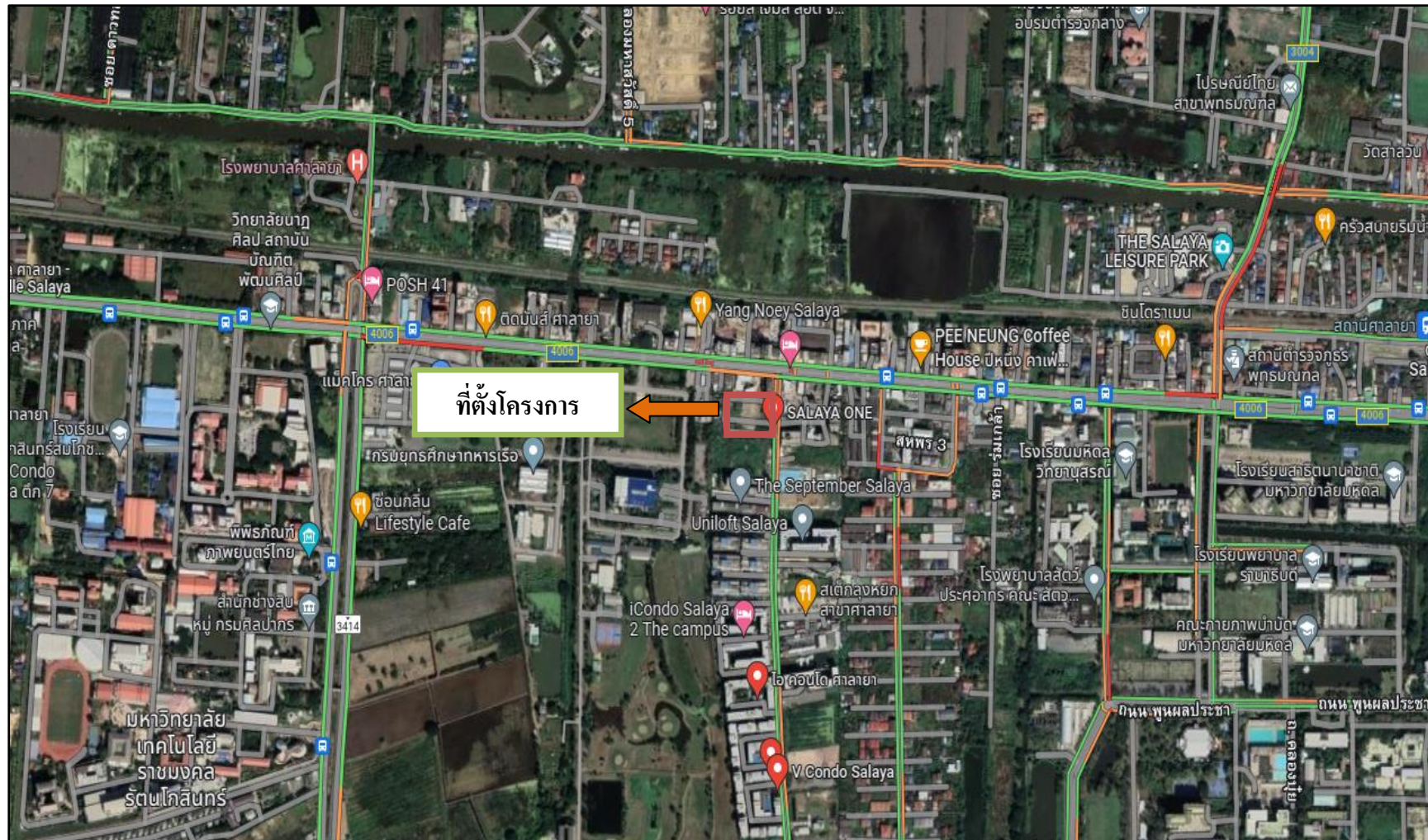
1.2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน เป็นพื้นที่ว่าง โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่ว่าง (ที่ดินส่วนบุคคล)
ทิศใต้	ติดกับ	อาคารพักอาศัย เดอะ เซปเทมเบอร์ ศาลายา สูง 8 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอการพัฒนาของโครงการ ศาลายวัน และถนนการะจำยอม กว้าง 6.5 เมตร ถัดไปเป็นถนนซอยบ้านตั้งสิน (ถนนการะจำยอม เขตทางกว้าง 10 เมตร)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่กรมยุทธศึกษาทหารเรือ



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. แล้วกลับรถ ขับตรงไปอีกประมาณ 40 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบ้านตั่งสิน ขับตรงไปประมาณ 180 ม. และเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

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

- ถนนพุทธมณฑลสาย 4 ผู้ที่เดินทางมาจากถนนพุทธมณฑลสาย 4 มุ่งหน้าทางทิศเหนือไปตามถนนพุทธมณฑลสาย 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. ถึงแยกแมคโครศาลาฯ 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

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 477 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 130 คัน (ที่จอดรถปกติ 124 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา 6 คัน) โดยอาคาร A, B และ C มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.05 ม. และมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.95 ม. และมีพื้นที่อาคารทั้งหมดที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นดินรวมทุกอาคารเท่ากับ 28,783.73 ตร.ม.

1.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน 19.1 ตารางวา หรือ 7,276.40 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 3,206.40 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 4,070.00 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคาร ทางเดินรถภายในโครงการ และอื่นๆ

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 477 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 130 คัน (ที่จอดรถปกติ 124 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพ และคนชรา 6 คัน) โดยอาคาร A, B และ C มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.05 ม. และมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.95 ม. และมีพื้นที่อาคารทั้งหมดที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นดินรวมทุกอาคารเท่ากับ 28,783.73 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดแต่ละอาคารดังนี้

อาคาร A มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 144 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 9,575.21 ตร.ม.

อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 148 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 9,360.87 ตร.ม.

อาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 185 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 9,847.65 ตร.ม.

1.5 น้ำใช้

โครงการให้บริการน้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาอ้อมน้อย ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้สำหรับพื้นที่รื้อถอนและก่อสร้าง และน้ำใช้สำหรับบ้านพักคนงาน ดังนั้น กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน

1.6 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑล โดยติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑลมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1.7 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง ส่วนใหญ่มาจากน้ำเสียจากห้องน้ำ ห้องส้วมและน้ำเสียจากการชำระล้างทำความสะอาดสิ่งต่างๆ ภายในโครงการ และน้ำเสียที่เกิดขึ้น จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง

1.8 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนออกพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบน้ำออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ

1.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง จะเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้าง จัดให้มีถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ดังแสดงในรูปที่ 1-4 และมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเทศบาลตำบลศาลาขาวมาเก็บขนไปกำจัดทุกวันต่อไป



รูปที่ 1-4 ถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

1.10 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินงานเสาเข็มเจาะ และได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จไปแล้ว 10 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.11 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ ศาลายวัน เรสซิเดนซ์ (ระยะก่อสร้าง) ของบริษัท มีนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ข-3