

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 บทนำ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โครงการ ปัญจทรัพย์ ปาร์ค ของบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ตั้งอยู่ที่แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ประมาณ 178 ไร่ 25 ตารางวา แบ่งเนื้อที่เป็น 386 แปลง ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวจำนวน 120 แปลงขนาดตั้งแต่ 60 ตารางวาขึ้นไปที่ดินแบ่งขาย จำนวน 259 แปลง และที่ดินว่างเปล่าเพื่อเตรียมไว้สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีก 7 แปลง

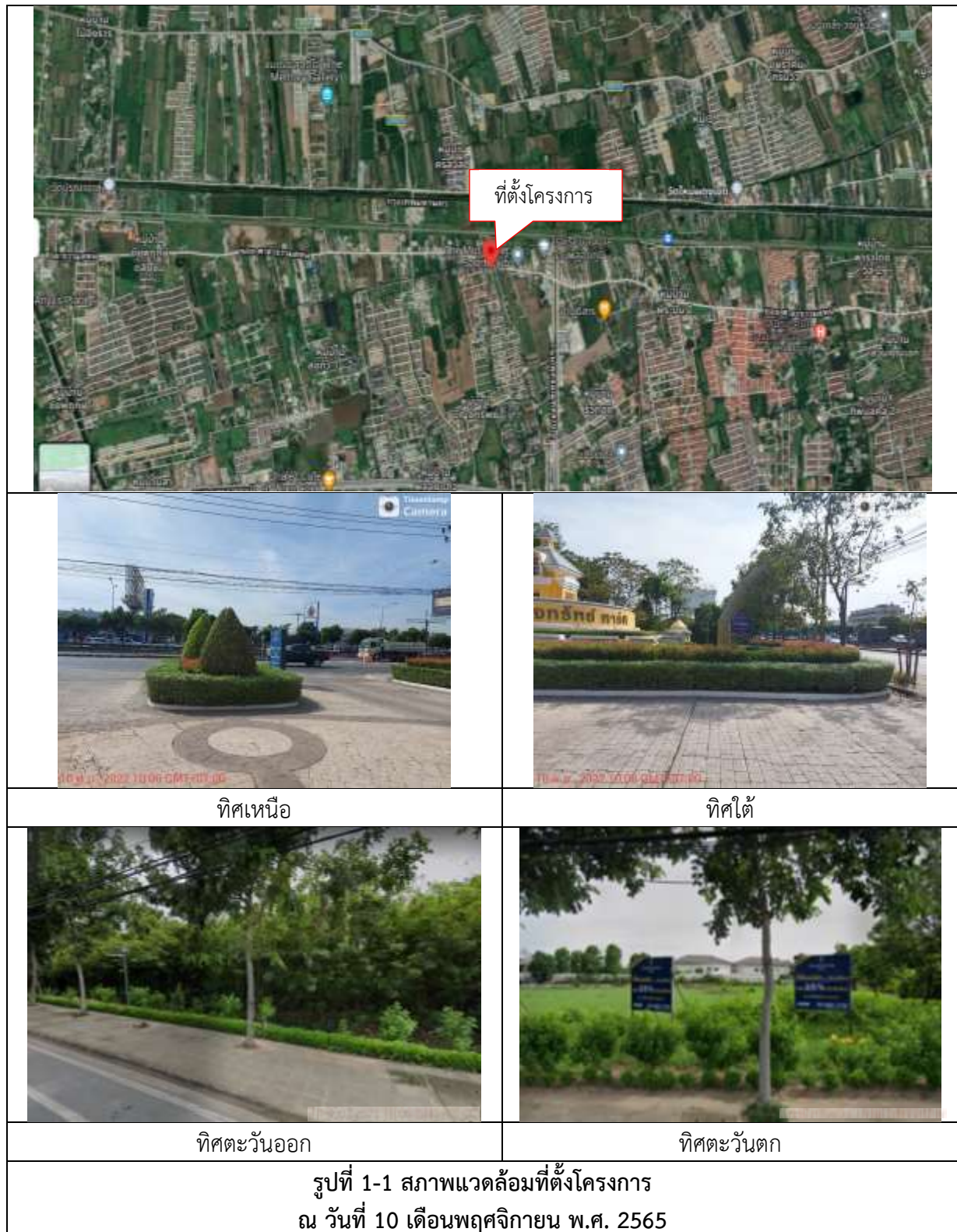
ทั้งนี้ ทางโครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานฉบับดังกล่าวได้รับความเห็นชอบ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบจาก สผ. ที่ วว 0804/8594 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2540 (รายละเอียดดัง ภาคผนวก ก หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม) และต้องดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยในรายงานฉบับนี้ จัดเป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565 ซึ่งทางโครงการ ปัญจทรัพย์ ปาร์ค ของบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยโครงการปัญจทรัพย์ ปาร์ค ของบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด บนพื้นที่ 178 ไร่ 25 ตารางวา ตั้งอยู่ในแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ด้านหน้าโครงการมีทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 14 และมีถนนศาลาธรรมสพน์ผ่านด้านหลังโครงการ ทั้งนี้โครงการตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินอยู่ในประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) สภาพพื้นที่ราบในช่วงที่ทำการศึกษามีการปรับถมพื้นที่จากระดับดินเดิมประมาณ 0.50 เมตร ที่ตั้งโครงการแสดงในแผนที่มาตราส่วน 1: 50,000 ลำดับชุด L7017 ระวาง 50361 ระหว่างเส้นกริดตั้งที่ 648-650 และเส้นกริดนอนที่ 1526-1524 แสดงดังรูปที่ 1-1 พื้นที่โครงการมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนศาลาธรรมสพน์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	พื้นที่รกร้างว่างเปล่าและชุมชน
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	พื้นที่รกร้างว่างเปล่าและชุมชน



### 1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการปัญจทรัพย์ ปาร์ค มีเนื้อที่ประมาณ 178 ไร่ 25 ตารางวา บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3334 (รูปที่ 1-2) ซึ่งได้พัฒนาเป็นโครงการเป็นที่ยู่ออาศัยของชุมชนเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรและการขยายตัวของเขตเมืองภายในโครงการ ประกอบด้วย 386 แปลง แบ่งเป็นพื้นที่ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) พื้นที่แบ่งขายบ้านพร้อมที่ดินขนาด 60 ตารางวาขึ้นไป จำนวน 120 แปลง โดยทางบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้ออกแบบบ้านตัวอย่างไว้สำหรับลูกค้าเลือกปลูกสร้างในที่ดินที่ได้ซื้อไว้
  - 2) พื้นที่แบ่งขายเฉพาะที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยแบบบ้านต้องได้รับการยอมรับจากเจ้าของโครงการ การแบ่งขนาดของพื้นที่ขนาด 72-104 ตารางวา จำนวน 216 แปลง พื้นที่ขนาด 105-203 ตารางวา จำนวน 43 แปลง ดังนั้นมีพื้นที่แบ่งขายเฉพาะที่ดินจำนวน 259 แปลง
  - 3) พื้นที่ว่างเปล่าเพื่อเตรียมไว้สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ที่ดินเปล่า) จำนวน 7 แปลง ณ ปัจจุบัน พ.ศ. 2565 พบว่า พื้นที่ว่างเปล่า (ที่ดินเปล่า) จำนวน 4 แปลง
- สำหรับพื้นที่สาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการ ได้แก่

1) โรงเรียนอนุบาล	พื้นที่	239	ตารางวา
2) ระบบบำบัดน้ำเสีย	พื้นที่	108	ตารางวา
3) พื้นที่ถนนทั้งหมดภายในโครงการ	พื้นที่	76,018	ตารางเมตร
4) สวนหย่อม	พื้นที่	1,269	ตารางวา
5) สวนสาธารณะ	พื้นที่	2,750	ตารางวา

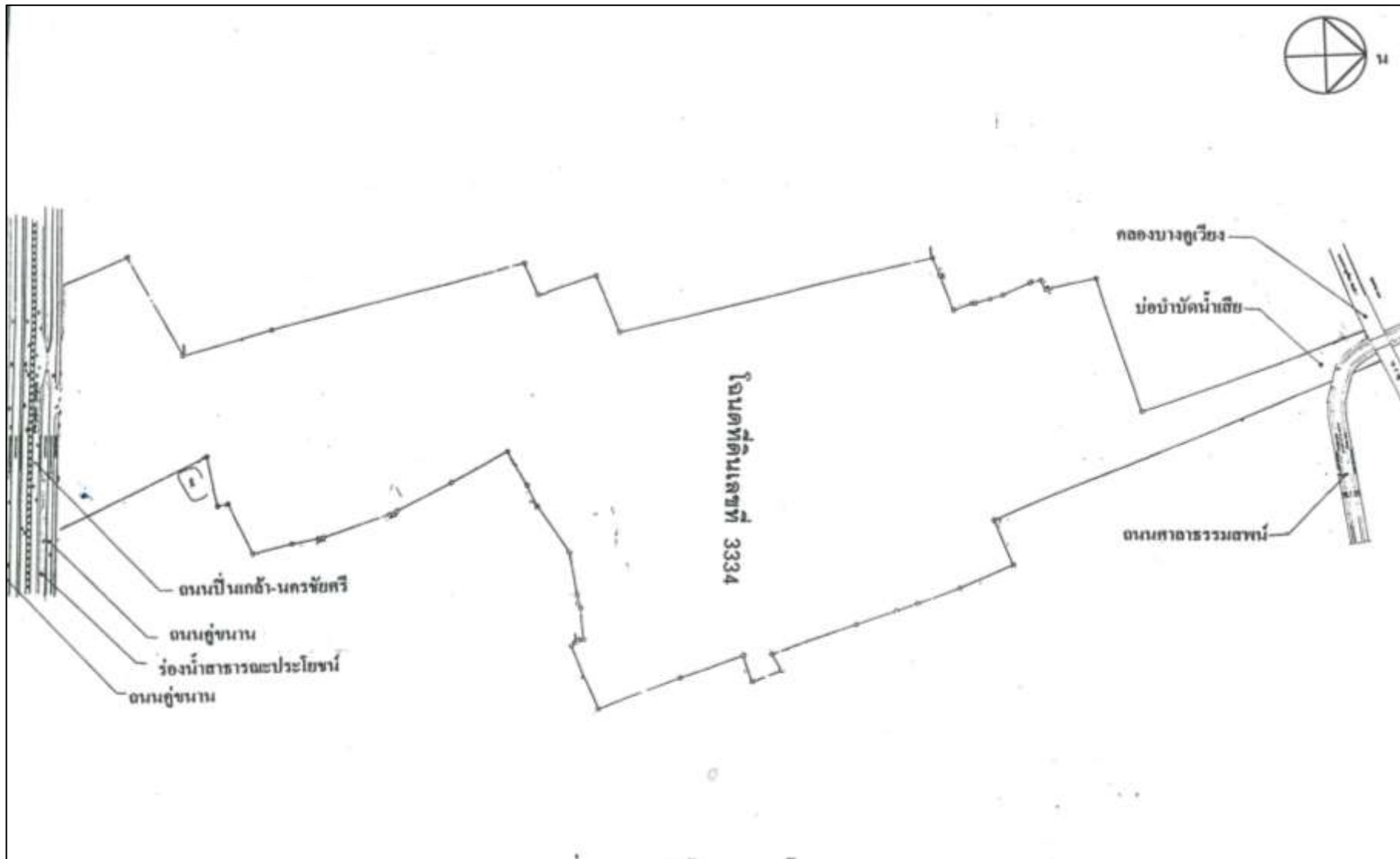
### 1.2.3 ระบบสาธารณูปโภค

#### (1) ระบบน้ำใช้

ปริมาณการใช้น้ำของผู้ที่เข้าพักอาศัยในพื้นที่โครงการมีดังต่อไปนี้

- 1) ปริมาณการใช้น้ำของบ้านพักอาศัย จำนวน 379 แปลง ซึ่งมีปริมาณน้ำใช้ประมาณ 1.25 ลูกบาศก์เมตร/แปลง/วัน ปัจจุบันมีผู้อาศัยภายในโครงการใช้น้ำปริมาณประมาณ 473.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- 2) ปริมาณน้ำใช้จากที่ดินเปล่าพิจารณาจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน 2535 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคตที่ดินแปลง อื่น ๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวา ขึ้นไป ต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 เมตร) ต่อ 1 แปลง

ที่ดินเปล่ามีพื้นที่ทั้งหมด 16,449.6 ตารางวา โดยคิดที่ดินแปลงย่อย จำนวน 219 แปลง คาดว่าปริมาณน้ำใช้ประมาณ 1.25 ลูกบาศก์เมตร/แปลง/วัน ดังนั้นต้องการน้ำใช้ประมาณ 273.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำจากโรงเรียนอนุบาลจำนวน 12.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน



รูปที่ 1-2 ผังโฉนดของโครงการ

#### 1.2.4 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำใช้สูงสุดของโครงการประมาณ 760.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดปริมาณน้ำเสียสูงสุด 100 % ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งโครงการ 760.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะถูกบำบัดโดยผ่านบ่อดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป (ONSITE WASTE WATER TANK) โดยในกรณีบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปรุ่น AP-1600 โรงเรียนอนุบาลเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปรุ่น ST-6000 และรุ่น AF-6000 ซึ่งเป็นชนิดที่ไม่เติมอากาศ (SEPTIC AND SYSTEM) ผลิตและติดตั้งโดยบริษัท อาควาซิสเต็มส์ จำกัด ซึ่งน้ำที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวจะถูกบำบัดอีกครั้งด้วยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง (CENTRAL WASTE WATER TREATMENT) ซึ่งเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแผ่นตัวกลางชีวภาพชนิดเติมอากาศ (FIXED FILM AERATION) แสดงดังรูปที่ 1-3



#### 1.2.5 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำเป็นระบบระบายน้ำฝนร่วมกับระบบระบายน้ำเสีย (Combine Sewer) เป็นท่อคอนกรีตมีขนาดตั้งแต่ 0.4 - 1.2 เมตร มีความลาดเอียง 1: 500 ถึง 1: 1,000 มีบ่อดักประจำทุกที่ดินแปลงย่อย ซึ่งบ่อดักทุกบ่อมีตะแกรงดักขยะเพื่อป้องกันขยะและของแข็งเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม มีช่องเปิดระบายน้ำฝนจากถนนสู่ท่อระบายบริเวณบ่อดักน้ำเสียและน้ำฝน รองรับจากพื้นที่โครงการจะระบายสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการแล้วระบายลงสู่คลองบางคูเวียง ในการออกแบบระบบการระบายน้ำได้ออกแบบเพื่อรองรับน้ำเสียจากแปลงจัดสรรและน้ำฝนโดยใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี คิดปริมาณน้ำฝน 80 มิลลิเมตร/ชั่วโมง จะมีอัตราการระบายน้ำสูงสุด 1.985841 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ทิศทางการระบายน้ำส่วนของระบบป้องกันน้ำท่วมนั้นโครงการได้ปรับระดับของพื้นที่โครงการให้สูงจากระดับดินเดิมอีก 0.50 เมตร โดยมีแนวคันดินและแนวรั้วปิดรอบโครงการเพื่อป้องกันน้ำท่วมบริเวณพื้นที่โครงการและป้องกันการเกิดน้ำไหลบ่าจากพื้นที่โครงการลงสู่พื้นที่ใกล้เคียงโดยไม่ผ่านระบบระบายน้ำภายใน ในกรณีที่เกิดฝนตกเกินกว่าที่ระบบสูบน้ำของระบบบำบัดน้ำเสียจะรับได้น้ำฝนจะล้นออกสู่คลองบางคูเวียงโดยตรงปริมาณน้ำเสียที่เจือจางกับน้ำฝนจะไม่เกินมาตรฐานตามที่กำหนด



### 1.2.6 ไฟฟ้า

โครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่ ซึ่งการออกแบบการจ่ายไฟฟ้าแรงดันสูงรวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุที่เลือกใช้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง การติดตั้งระบบไฟฟ้าทั้งที่อยู่ในบริเวณอาคารและภายนอกอาคารเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการใช้ประโยชน์อย่างเพียงพอ และคำนึงถึงความปลอดภัยไฟฟ้าที่จ่ายให้กับโครงการรับจากระบบไฟฟ้าแรงดันสูงของการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่จะมีหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อแปลงไฟฟ้าแรงดันสูงให้เป็นแรงดันต่ำ 220 โวลต์จ่ายไปตามสายที่ได้ปักเสาพาดสายเส้นผ่านที่ดินทุกแปลง ส่วนการติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าส่วนกลางของโครงการจะดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่ แสดงดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบไฟฟ้าส่องสว่างรอบพื้นที่โครงการ

### 1.2.7 การกำจัดมูลฝอย

- 1) ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการ ส่วนใหญ่เป็นมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยภายในแปลงจัดสรรที่ดินซึ่งมีอัตราการผลิตมูลฝอยโดยประมาณ 0.8 กิโลกรัม/คน/วัน (แปลงจัดสรรที่ดินจำนวน 379 แปลง มีผู้พักอาศัย 5 คน/แปลง ดังนั้นปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นประมาณ 1,516 กิโลกรัม/วัน)
- 2) ที่ดินเปล่ามีพื้นที่ทั้งหมด 16,449.6 แปลง เป็นแปลงย่อยได้ 219 แปลง ในแต่ละแปลงมีการผลิตมูลฝอยแปลงละ 4 กิโลกรัม จะมีอัตราการผลิตมูลฝอยประมาณ 2,564 กิโลกรัม / วัน
- 3) โรงเรียนอนุบาลคาดว่าจะมีครูและนักเรียนจำนวน 215 คนมีอัตราการผลิตมูลฝอยโดยประมาณ 0.8 กิโลกรัม/คน/วัน ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอยประมาณ 172 กิโลกรัม/วัน ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการประมาณ 2,564 กิโลกรัม/วัน หรือประมาณ 8.5 ลูกบาศก์เมตร (ความหนาแน่นขยะ 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร) ซึ่ง ณ ปัจจุบัน พ.ศ. 2565 พบว่า โครงการไม่มีการก่อสร้างโรงเรียนอนุบาลตามข้อกำหนดดังกล่าว โดยพื้นที่ส่วนนี้โครงการจัดทำเป็นพื้นที่สีเขียวและเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

การกำจัดมูลฝอยนั้นทางโครงการจัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาดและความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน โดยจัดให้มีถังขยะที่แยกประเภท (ขยะเปียกและขยะแห้ง) ของมูลฝอยนั้นมีฝาปิดถึงป้องกันน้ำฝนและสัตว์เคี้ยวในปริมาณที่เพียงพอซึ่งจัดวางถังรองรับมูลฝอยสำหรับบ้านพักอาศัยขนาด 200 ลิตร จำนวน 15 ครอบครั้ว ถังรองรับมูลฝอย 2 ใบ ดังนั้นต้องวางถังรองรับมูลฝอยไว้บนทางเท้าซึ่งเป็นถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทจำนวนทั้งสิ้น 50 ใบ และปัจจุบันพ.ศ. 2565 แปลงที่ดินว่างเปล่าสำหรับโครงการในอนาคตวางถังรองรับมูลฝอยขนาด 200 ลิตร/8 หน่วย ดังนั้นมีถังแยกมูลฝอยทั้งสิ้น 8 ใบ จะเห็นได้ว่าทางโครงการได้จัดวางรองรับมูลฝอยจำนวนที่เพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นสำหรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่สวนสาธารณะที่สะดวกต่อการเก็บรวบรวมของรถเก็บมูลฝอยในการกำจัดมูลฝอยนั้นทาง บริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้ประสานงานให้สำนักงานเขตทวีวัฒนาเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดภายในโครงการเป็นประจำทุกวันเพื่อนำไปกำจัดตั้งหนังสืออนุญาตการจัดเก็บมูลฝอยจากสำนักเขตทวีวัฒนา แสดงดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 การขนเก็บขยะจากสำนักงานเขตทวีวัฒนา

#### 1.2.8 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบดับเพลิง

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 6 คน ซึ่งประจำอยู่ป้อมยามบริเวณทางเข้า-ออกด้านหน้าและด้านหลังโครงการจำนวน 2 คน และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจตรารักษาการภายในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง จำนวน 2 คน และจัดตั้งป้อมยามในจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมจำนวน 2 จุด และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำจุดละ 1 คน ในส่วนการป้องกันอัคคีภัยจะทำการติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงเป็นระยะตามแนวถนนโดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงในพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า 100 ลูกบาศก์เมตร แสดงดังรูปที่ 1-6 และ รูปที่ 1-7





รูปที่ 1-6 ระบบรักษาความปลอดภัย



รูปที่ 1-7 ระบบดับเพลิงและการฝึกอบรมอัคคีภัยของพนักงานรักษาความปลอดภัย