

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท มีน้ำ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" ได้ทำการพัฒนาที่ดินบริเวณซอยบ้านตั้งสิน ถนนศาลาชา-นครชัยศรี (ทางหลวงชนบท นธ. 4006) ตำบลศาลาชา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ 2 งาน 19.1 ตารางวา หรือ 7,276.40 ตารางเมตร จากพื้นที่เดิมเป็นที่ว่างรกร้างพัฒนา มาเป็นการให้บริการในรูปแบบเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ "โครงการ ศาลาชาวัน เรสซิเดนซ์"

โครงการ ศาลาชาวัน เรสซิเดนซ์ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 471 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 124 คัน (ที่จอดรถปกติจำนวน 118 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 คัน) ทั้งนี้โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565 คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ประมาณเดือนพฤษภาคม ปี พ.ศ. 2567

โครงการ ศาลาชาวัน เรสซิเดนซ์ ดำเนินการโดยบริษัท มีน้ำ 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 โครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/10865 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และได้รับแจ้งการก่อสร้าง

ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ขผ.๔) เลขที่ 2/2565 ออกให้ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

โครงการ ศาลายวัน เรสซิเดนซ์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2566 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลตำบลศาลายา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน สิงหาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 ต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (เทศบาลตำบลศาลายา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

1.2 รายละเอียดโครงการ

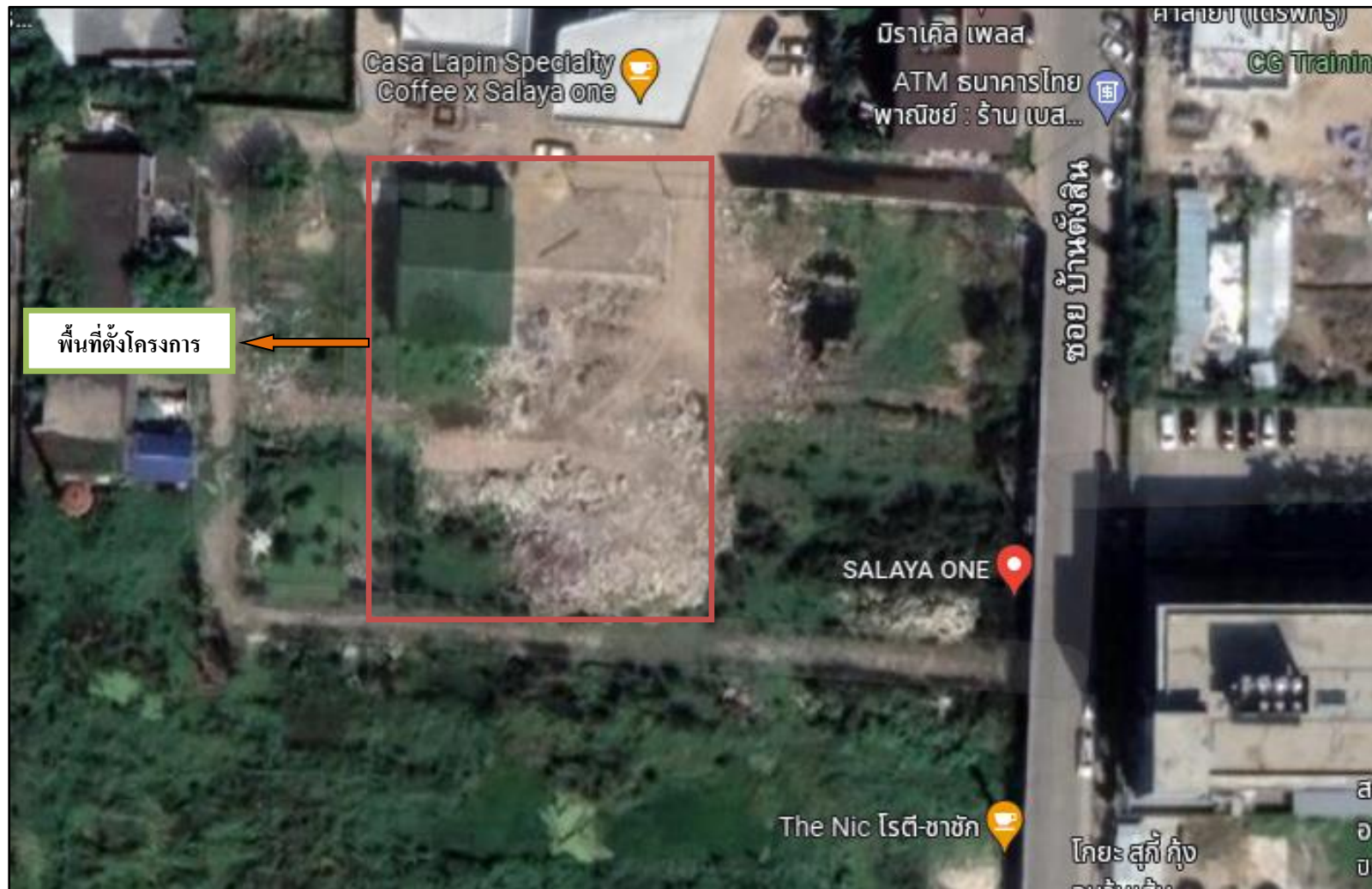
1.2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ ศาลายวัน เรสซิเดนซ์ ของบริษัท มีน้ำ 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 มีน้ำ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

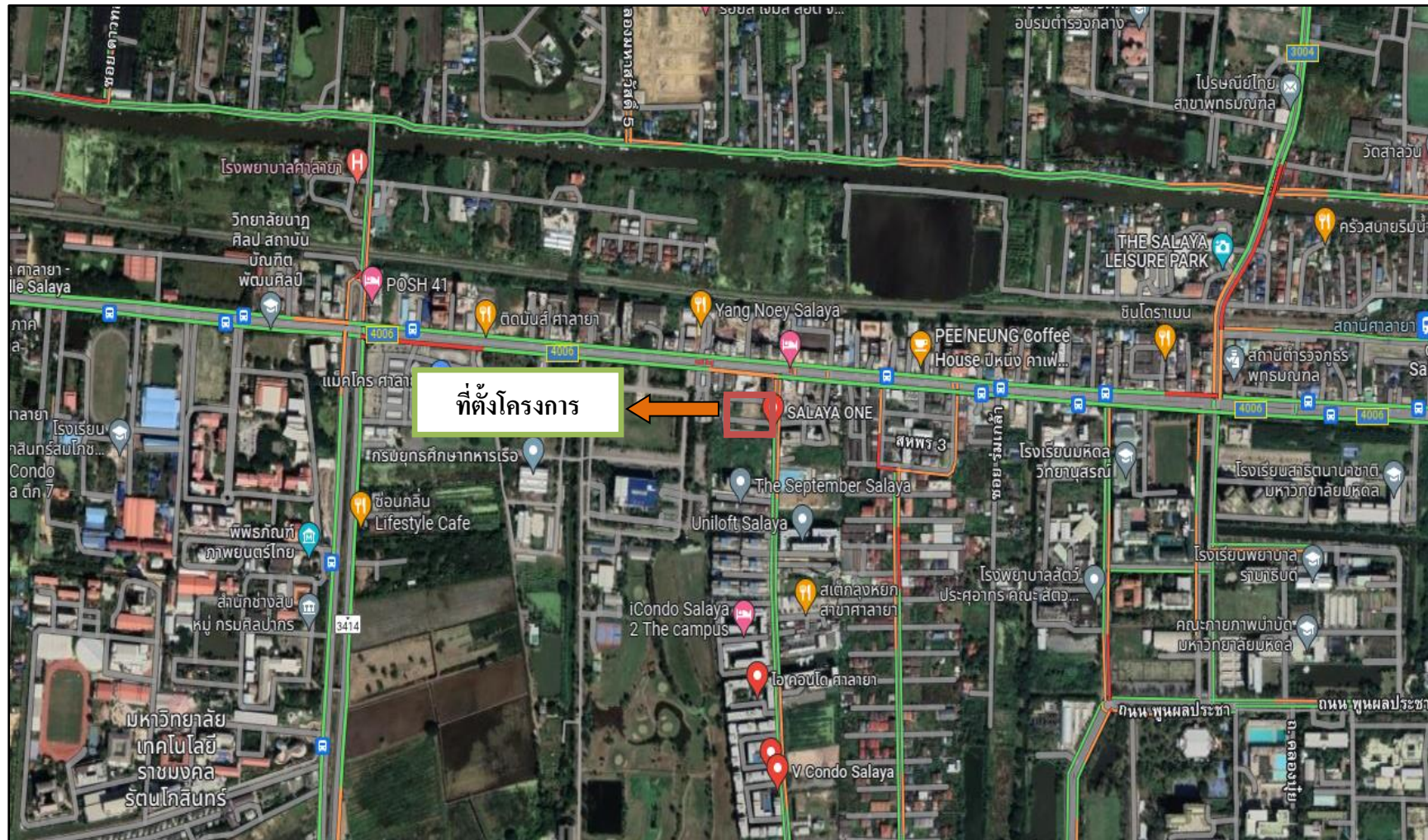
1.2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน เป็นพื้นที่ว่าง โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โดยรอบ ดังแสดงในรูปที่ 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. แล้วกลับรถขับตรงไปอีกประมาณ 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

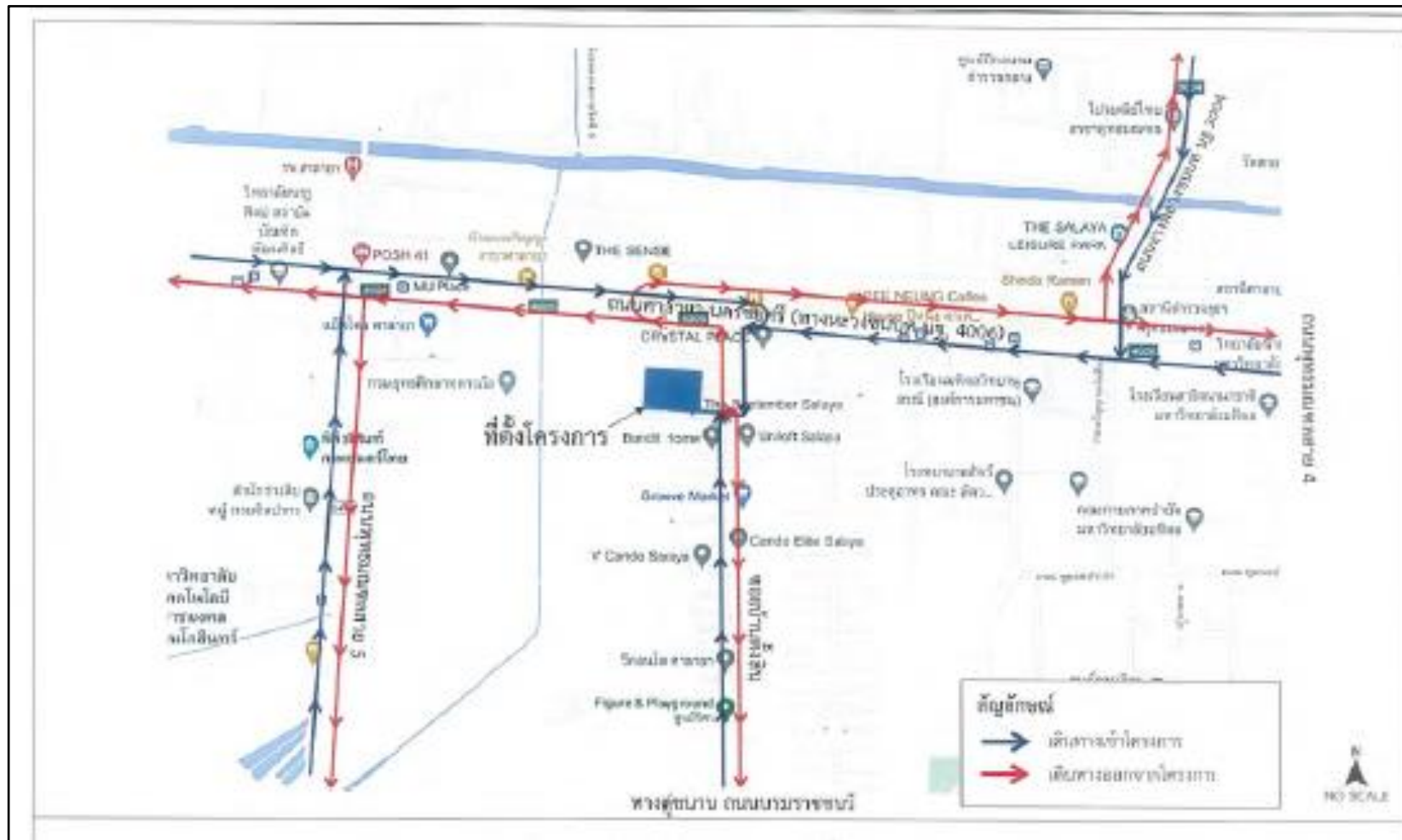
- ถนนบรมราชชนนี ออกจากโครงการฯ เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยบ้านดั่งสิน มุ่งหน้าทางทิศใต้ ขับตรงไปประมาณ 1.4 กม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางคู่ขนาน ถนนบรมราชชนนี และตัดเข้าสู่ถนนบรมราชชนนี มุ่งหน้าทางทิศตะวันออก

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

อาคารโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 471 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 124 คัน (ที่จอดรถปกติจำนวน 118 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 คัน) โดยอาคาร A, B และ C มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.05 ม. และมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.95 ม. และมีพื้นที่อาคารทั้งหมดที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นดินรวมทุกอาคารเท่ากับ 26,031.85 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

อาคารโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 471 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 124 คัน (ที่จอดรถปกติจำนวน 118 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 คัน) โดยอาคาร A, B และ C มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.05 ม. และมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.95 ม. และมีพื้นที่อาคารทั้งหมดที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นดินรวมทุกอาคารเท่ากับ 26,031.85 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดแต่ละอาคารดังนี้

อาคาร A มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 141 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 8,669.77 ตร.ม.

อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 141 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 8,246.23 ตร.ม.

อาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวม จำนวน 189 ห้อง และมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 9,115.85 ตร.ม.

1.5 น้ำใช้

โครงการใช้น้ำจากแท่งค้ำน้ำบาดาลของทางโครงการดังแสดงในรูปที่ 1-4 ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้สำหรับงานก่อสร้าง และน้ำใช้สำหรับคนงาน ดังนั้น กิจกรรมการ ใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน



รูปที่ 1-4 แท่งค้ำน้ำบาดาล

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 ระบบบำบัดน้ำเสียชั่วคราว

1.8 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนออกพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ

1.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง จะเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้าง จัดให้มีถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ดังแสดงในรูปที่ 1-6 และมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเทศบาลตำบลศาลายามาเก็บขนไปกำจัดทุกวันต่อไป



รูปที่ 1-6 ถังมูลฝอย วางโดยรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

1.10 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินงานโครงสร้างอาคารก่อสร้างเสร็จไปแล้วประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ และงานสถาปัตยกรรม 15 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.11 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ ศาลาขาว เรสซิเดนซ์ (ระยะก่อสร้าง) ของบริษัท มีน้ำ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ก-6