

บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1

บทนำ

1.1 บทนำ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โครงการ จัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่สุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม จังหวัด กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ประมาณ 111-1-22.4 ไร่ (44,522.4 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยทั้งหมด 426 แปลง ประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง และแปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบ จาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหนังสือเห็นชอบ ที่ ทส 1009.5/4984 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 (รายละเอียดดัง ภาคผนวก ก หนังสือเห็นชอบรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม) และต้องดำเนินการ ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยในรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2566 ซึ่งทางโครงการ จัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ของบริษัท เอ เชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนิน โครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ตั้งอยู่บริเวณสุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยดำเนินการโดย บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำการจัดสรรที่ดินบนโฉนดที่ดินรวมทั้งหมด 10 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เป็นพื้นที่ตามโฉนดที่ดินทั้งหมด 111-1-22.4 ไร่ (178.089.6 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยทั้งหมด 426 แปลง ประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง และแปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง (ผังพื้นที่โครงการ แสดงดังรูปที่ 1-1 และรูปที่ 1-2 แสดงรายละเอียดผังโฉนดของโครงการ ดังรูปที่ 1-3) มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	หมู่บ้านสุขาวดี วัชรพล หมู่บ้านฮาโมนี และลำรางเต่าปูน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านเรือนประชาชน ที่ว่างเปล่า และบ่อดกปลาบึงบัก
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสุขาภิบาล 5
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสุขาภิบาล 5 ซอย 76 หมู่บ้านลลिनกรีน วิลล์ และหมู่บ้านพฤษภาวิลเลจ 8



1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล มีพื้นที่โครงการ 111-1-22.4 ไร่ (44,522.4 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อย จำนวน 426 แปลง แยกเป็นแปลงที่ดินต่างๆ ดังนี้

1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 407 แปลง เป็นประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง รวมพื้นที่ประมาณ 28,149 ตารางวา หรือร้อยละ 63.22 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด คือแปลงที่ 1-407 ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินแปลงใหญ่ที่สุด คือ แปลงที่ 184 มีพื้นที่ประมาณ 145.3 ตารางวา ขนาด 12.72 ม. x 22.19 ม.

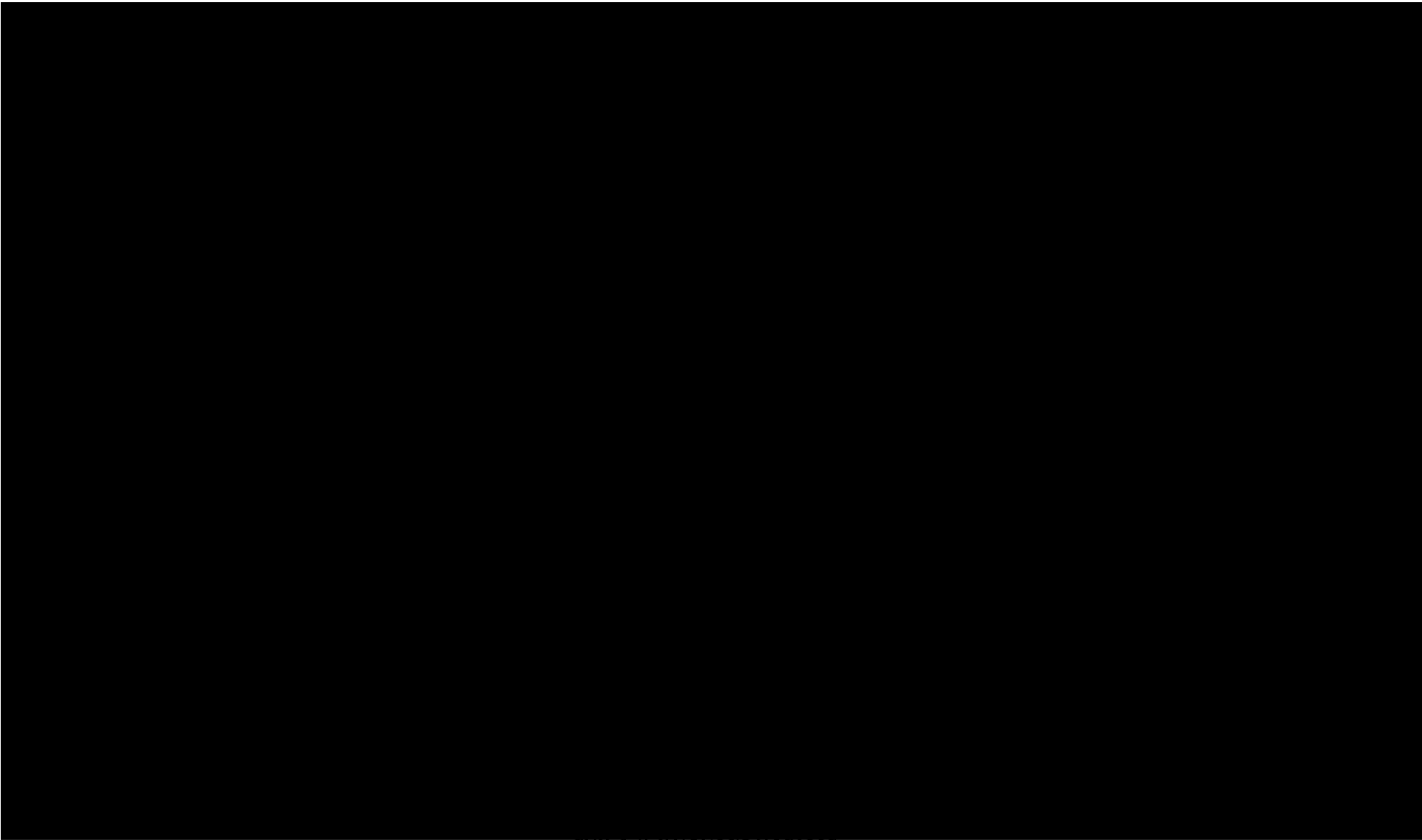
- แปลงที่ดินแปลงเล็กที่สุด คือ แปลงที่ 66 มีพื้นที่ประมาณ 50.2 ตารางวา ขนาด 13.56 ม. x 15.50 ม.

2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง รวมพื้นที่ 15,742 ตารางวา หรือร้อยละ 35.36 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1,561.4 ตารางวา
- แปลงที่ดินสวนหย่อม จำนวน 12 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 596.2 ตารางวา
- ถนนภายในโครงการ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 13,335.8 ตารางวา
- แปลงที่ดินบ่อน้ำพร้อมน้ำพร้อมกับอาคารที่พักขยะ และระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 248.6 ตารางวา

3) แปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง รวมพื้นที่ 631.4 ตารางวา หรือร้อยละ 1.42 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินสโมสร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 337.3 ตารางวา
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 294.1 ตารางวา ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ ทางโครงการได้จัดพื้นที่จำนวน 64 ตารางเมตร ไว้บนชั้น 2 ของอาคารสโมสร



รูปที่ 1-3 ผังเขตของโครงการ

1.3 ระบบสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดภายในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 โดยมีรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนี้

1.3.1 การจราจร

1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการมีทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 จุด ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 5 ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ผ่านด้านหน้าโครงการ ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ (ฝั่งละ 2 ช่องจราจร) มีความกว้างเขตทางประมาณ 20 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 14.2 เมตร ข้างละ 7.1 เมตร (ช่องจราจรกว้าง 3.55 เมตร/ช่อง) ไหล่ทางกว้างข้างละ 2.9 เมตร ไม่มีเกาะกลางถนน โดยถนนสุขาภิบาล 5 ถ้ามุ่งหน้าไปยังฝั่งขาเข้าสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนจตุโชติและถนนรามอินทราได้ และถ้ามุ่งหน้าไปยังฝั่งขาออกสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสายไหมและถนนหทัยราษฎร์ได้

2) ถนนภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล) ทั้งหมด แบ่งเป็น

1. ถนนเขตทางกว้าง 25.7-48.5 เมตร ยาวประมาณ 33 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 17-39.8 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 4.7 เมตร พร้อมป้อมยาม

2. ถนนเขตทางกว้าง 18-31 เมตร ยาวประมาณ 63 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 13-17 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 1-10 เมตร

3. ถนนเขตทางกว้าง 18 เมตร ยาวประมาณ 459.11 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 13 เมตร ทางเท้ารางวีกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 1 เมตร

4. ถนนเขตทางกว้าง 16 เมตร ยาวประมาณ 216.95 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 12 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย

5. ถนนเขตทางกว้าง 12 เมตร ยาวประมาณ 96.72 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 8 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย

6. ถนนเขตทางกว้าง 9 เมตร ยาวประมาณ 4,258.21 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 1.5 เมตร จำนวน 28 สาย

ถนนทุกสายภายในโครงการสามารถเดินรถได้ 2 ทาง (ไป-กลับ) โดยการเดินทางเข้า-ออกบริเวณแปลงที่ดินหมายเลข 1-10 นั้น รถที่เข้ามาภายในโครงการสามารถกลับรถเพื่อเข้าสู่แปลงที่ดินดังกล่าวตรงบริเวณเกาะกลางของถนนซึ่งเว้นระยะไว้ให้เป็นจุดกลับรถได้ นอกจากนี้โครงการได้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและป้ายเตือนต่าง ๆ เช่น ป้ายวงเวียน ป้ายกลับรถ ป้ายแสดงทางออก ป้ายจำกัดความเร็ว และ

กระจกโค้ง เป็นต้น ในบริเวณจุดต่าง ๆ ภายในโครงการตามความเหมาะสม สำหรับผังการเดินรถและตำแหน่งติดตั้งกระจกโค้งภายในโครงการ อีกทั้งโครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานจำนวน 20 คัน บริเวณด้านหน้าโครงการโดยอยู่ติดกับบริเวณสวนหย่อม 2 เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้พักอาศัยในโครงการได้ใช้บริการ

1.3.2 ระบบประปาและน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้สำหรับโครงการ จะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางเขนซึ่งจะมีการติดตั้งมิเตอร์ประปาแยกแต่ละหลัง โดยงานประปาทั้งหมดโครงการจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการ โดยโครงการอยู่ระหว่างการขอหนังสือรับรองการให้บริการน้ำประปาจากสำนักงานการประปานครหลวงสาขาบางเขน

1.3.3 ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน โดยทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมระบบไฟส่องสว่างถนนภายในโครงการ

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโครงการประกอบด้วยส่วนบำบัดทางชีวภาพ 2 ส่วน คือ ส่วนที่บำบัดน้ำเสียขั้นต้นที่ติดตั้งไว้ประจำพื้นที่แต่ละแปลง ประกอบด้วย ถังดักไขมันชนิดฝักพื้นปริมาตรความจุถึง 40 ลิตรต่อเชื่อมกับถังเกรอะ กรองไร้อากาศ ซึ่งเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร สำหรับส่วนบำบัดทางชีวภาพส่วนที่ 2 คือส่วนบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบกวนผสมสมบูรณ์ชนิดตะกอนเร่ง (Completely Mix Activated Sludge., A/S)

1.3.5 การป้องกันน้ำท่วม

การพัฒนาโครงการจะมีผลทำให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ของพื้นที่โครงการได้เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่สวนหรือพื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งร้างและพื้นที่ว่างไม่มีการใช้ประโยชน์ไปเป็นพื้นที่บ้านจัดสรรจึงส่งผลให้ในช่วงเวลาที่ฝนตกจะมีอัตราการไหลของน้ำฝนภายหลังจากการพัฒนาโครงการมีค่าสูงขึ้น และมากกว่าอัตราการไหลของน้ำฝนก่อนที่มีการพัฒนาโครงการ ดังนั้น เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมโครงการจึงได้จัดเตรียมบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ ร่วมกับการหน่วงน้ำในเส้นท่อระบายน้ำของโครงการโดยปริมาตรน้ำที่หน่วงได้ทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 3,392 ลบ.ม.

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

สำหรับการจัดการมูลฝอยโครงการได้พิจารณาให้มีการคัดแยกประเภทมูลฝอยแห้ง-เปียก-อันตรายโดยมีรายละเอียดการจัดการมูลฝอยของแปลงที่ดินภายในโครงการ ดังนี้

1) **แปลงที่ดินจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย** โครงการได้จัดเตรียมที่รองรับมูลฝอยสำหรับแต่ละแปลงที่ดิน เป็นถังขยะ คสล. สำเร็จรูปไว้ภายในรั้วบ้าน ขนาดกักเก็บ 0.21 ลบ.ม. ถังขยะดังกล่าวมีฝาปิดมิดชิด ด้านที่ติดกับรั้วด้านนอกมีช่องเปิดสำหรับให้เจ้าหน้าที่เข้ามาทำการเก็บขนมูลฝอยไปกำจัดต่อไป มีวิธีการจัดการแยกประเภทขยะโดยใช้ถังขยะแยกสี โดยถังขยะสีดำสำหรับใส่มูลฝอยแห้ง และถังขยะสีเขียวสำหรับใส่มูลฝอยเปียก และจัดทำป้าย "ขยะแห้ง" และ "ขยะเปียก" ติดไว้ 2 แห่ง คือ บริเวณช่องเปิดด้านบนที่อยู่ภายในรั้วบ้านเพื่อให้ผู้พักอาศัยแยกขยะได้ถูกต้อง และบริเวณช่องเปิดด้านที่ติดกับรั้วด้านนอกเพื่อความสะดวกกับเจ้าหน้าที่ในการเก็บขนว่าถังขยะสีใด คือ ขยะประเภทใด และนำไปกำจัดให้เหมาะสมกับขยะแต่ละประเภท

สำหรับการจัดการมูลฝอยอันตรายจากแปลงที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว โครงการจะตั้งถังรองรับมูลฝอยสีเทที่มีฝาปิดมิดชิดไว้บริเวณแปลงที่ดินสโมสรของโครงการ ทั้งนี้ โครงการมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการนำมูลฝอยอันตรายมาทิ้งในถังรองรับมูลฝอยอันตรายที่จะตั้งไว้บริเวณสโมสรของโครงการ

2) **แปลงที่ดินสโมสร** โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 6 ถัง แบ่งเป็นถังขยะแห้ง 2 ถัง ถังขยะเปียก 2 ถัง และถังขยะอันตราย 2 ถัง (สำหรับแปลงที่ดินสโมสรเองและแปลงที่ดินบ้านเดี่ยวพักอาศัย) โดยจะติดป้าย "ขยะเปียก" "ขยะแห้ง" และ "ขยะอันตราย" ไว้ที่ถังขยะแต่ละใบ

จะเห็นได้ว่าทางโครงการได้จัดวางรองรับมูลฝอยจำนวนที่เพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นสำหรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่สวนสาธารณะที่สะดวกต่อการเก็บรวบรวมของรถเก็บมูลฝอยในการกำจัดมูลฝอยนั้นทาง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ประสานงานให้สำนักงานเขตสายไหมเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดภายในโครงการเป็นประจำทุกวันเพื่อนำไปกำจัด

1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบดับเพลิงเป็นระบบที่ใช้ น้ำดับเพลิง โดยมีการติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณริมถนนภายในโครงการจำนวน 4 หัว น้ำดับเพลิงภายในโครงการเป็นน้ำประปา ซึ่งรับบริการมาจากการประปา นครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางเขน การออกแบบและติดตั้งหัวดับเพลิงจะดำเนินการโดยการประปานครหลวงทั้งหมด ตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

1.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดสรรที่ดินสำหรับเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ บริเวณแปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง มีพื้นที่ประมาณ 1,561.4 ตารางวา (6,245.6 ตารางเมตร) นอกจากนี้ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมภายในโครงการบริเวณแปลงที่ดินสวนหย่อมจำนวน 12 แปลง พื้นที่ 596.2 ตารางวา (2,384.8 ตารางเมตร) อีกทั้งยังมีการจัดพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณเกาะกลางริมถนนภายในโครงการ พื้นที่ประมาณ 2,105.8 ตารางวา (8,423.1 ตารางเมตร)

โดยมีพันธุ์ไม้ที่ปลูกภายในโครงการ ได้แก่ ทุกระจง สาละลังกา มะฮอกกานี ตีนเป็ดน้ำ ทองหลางลาย ตีนเป็ดฝรั่ง ป๊อป เหลืองปรีดียาธร ลีลาวดีขาวพวง สาเก หมากนวล และหมากสง เป็นต้น

ส่วนการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ จะมีพนักงานคอยดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพดี และมีความสวยงามร่มรื่นอยู่เสมอ

1.6 การรักษาความปลอดภัยและการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

โครงการจัดให้มีป้อมยามกระจายตามจุดต่าง ๆ โดยรอบหมู่บ้าน รวม 8 จุด แบ่งเป็นป้อมหน้าบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 จุด และที่เหลืออีก 7 จุด กระจายอยู่โดยรอบภายในหมู่บ้าน เพื่อรักษาความปลอดภัยได้ครอบคลุมทั่วทั้งหมู่บ้าน โดยมีหัวหน้าชุดรักษาความปลอดภัย 2 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 20 คน แบ่งทำงาน 2 กะ นอกจากนี้ได้ติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television: CCIV) ไว้บริเวณป้อมหน้าทางเข้า-ออกโครงการ และติดตั้งกล้องแดงกระจายทั่วทั้งพื้นที่ภายในหมู่บ้านจำนวน 25 จุด เพื่อให้พนักงานรักษาความปลอดภัยลงชื่อบันทึกการตรวจตราภายในหมู่บ้าน