

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ The Valley 23° Estate ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ (ปัจจุบัน บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ได้โอนอำนาจการดูแลให้แก่นิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท นม. 1016 (สายกุดค้อ-ผ่านศึก) ประมาณกิโลเมตรที่ 14-15 ตำบลพญาเย็น อำเภอบางบาล จังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 7 ชั้น ความสูง 22.9 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) อาคาร B และอาคาร C ขนาดความสูง 5 ชั้น ความสูง 16.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 236 ห้อง นอกจากนี้ยังมีอาคารห้องเครื่องขนาดความสูงชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร โดยโครงการจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 75532 เลขที่ 8 ขนาดที่ดิน 8-1-9 ไร่ หรือ 13,236 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทอาคารและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5108 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2556 เอกสารประกอบตั้ง **ภาคผนวก ก** ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ภายหลังจากได้รับมติเห็นชอบรายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ ได้มอบหมายให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Valley 23° Estate ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ ระหว่างเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน 2566
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อจัดทำเป็นข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ The Valley 23° Estate ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการพิจารณารายละเอียดดังนี้

- 1) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ
- 3) มาตรการด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- 4) มาตรการด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

1.4.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากรายงานการประเมินผลกระทบโครงการ The Valley 23° Estate ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์ ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1009.5/5108 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2556 โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และองค์การบริหารส่วนตำบลพญาเย็น โดยนำเสนอในเดือนกรกฎาคม 2566 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1.4-1



ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Valley 23๐ Estate
ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
1. คุณภาพอากาศ - ปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) - ปริมาณสารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC) - ปริมาณออกไซด์ไนโตรเจน (NO ₂)	ภายในพื้นที่โครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
2. คุณภาพน้ำ (2.1) ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย ● คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด - pH - BOD - Suspended Solids - Settleable Solids - Total Dissolves Solids - Sulfide	ถังแยกกากของระบบบำบัด ก่อนการบำบัดน้ำเสียแต่ละ ชุด	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
● คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด - pH - BOD - Suspended Solids - Settleable Solids - Total Dissolves Solids - Sulfide - Fat, Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria	บ่อกักน้ำแรกหลังออกจาก ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
(2.2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย - ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำ เสีย (หน่วย) - ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของ แหล่งกำเนิดมลพิษ (ลูกบาศก์เมตร) - ปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตร) - การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย) - ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ) (ลิตรหรือกิโลกรัม) - การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ) - การทำงานของเครื่องสูบน้ำ (ปกติ/ ผิดปกติ)	ระบบบำบัดน้ำเสีย	เก็บสถิติและข้อมูลการทำงาน ของระบบบำบัดน้ำเสียทุกวัน และบันทึกรายละเอียดเก็บไว้ ภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่ วันที่มีการเก็บสถิติและข้อมูลนั้น และจัดทำรายงานสรุปผลการ ทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ในแต่ละเดือน และเสนอรายงาน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (องค์การ บริหารส่วนตำบลพญาเย็น) ภายในวันที่สิบห้าของเดือน ถัดไป	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Valley 23๐ Estate
ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
(2.2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ต่อ) - การทำงานของเครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ ผิดปกติ) - การทำงานของเครื่องกวนผสมสารเคมี (ปกติ/ผิดปกติ) - เครื่องสูบลำโพง (ปกติ/ผิดปกติ) - อื่น ๆ (ระบุ) (ปกติ/ผิดปกติ) - ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจาก ระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด (ลบ.ม.) - ปัญหาอุปสรรค และแนวทางแก้ไข	ระบบบำบัดน้ำเสีย	เก็บสถิติและข้อมูลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสียทุกวันและบันทึกรายละเอียด เก็บไว้ในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วินาที ที่มีการเก็บสถิติและข้อมูลนั้น และ จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน และเสนอ รายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (องค์การบริหารส่วนตำบลพญาเย็น) ภายในวันที่สิบห้าของเดือนถัดไป	✓
3. น้ำใช้ - การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	เส้นท่อประปา	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- ความสะอาด	ถังเก็บน้ำใช้	ปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน/ครั้ง) ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	✓
4. มูลฝอย - ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	บริเวณที่ ตั้ง ถังมูลฝอย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวมของ โครงการ	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
5. ระบบป้องกันอัคคีภัย - สภาพพร้อมใช้งาน	อุปกรณ์ในระบบป้องกันและ สัญญาณเตือนอัคคีภัย	3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และมี สภาพพร้อมใช้งาน	ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพดี มองเห็นชัดเจนและไม่เปลี่ยนแปลง	ป้ายและเครื่องหมายแสดง การหนีไฟ และแผนผัง เส้นทางหนีไฟ	3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพพร้อมใช้งาน/อายุการใช้งาน/เข้าถึง ได้สะดวก	อุปกรณ์ดับเพลิง	3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพพร้อมใช้งาน ไม่มีสิ่งกีดขวาง	บันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
6. ระบบระบายอากาศ - ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพพร้อมใช้งาน	พัดลมระบายอากาศ	เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Valley 23๐ Estate
ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วัลลีย์

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
7. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ - ประเมินเรื่องราร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	ผู้พักอาศัยภายในโครงการ	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
8. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย - ติดตั้งป้ายเตือนให้ระวังบริเวณที่ปรับปรุงซ่อมแซม - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	พื้นที่โครงการ - กรณีภายในโครงการมีการปรับปรุงซ่อมแซม เช่น การทาสีภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
9. สุขภาพและการสาธารณสุข (9.1) คุณภาพสระว่ายน้ำ - pH - คลอรีนตกค้าง	สระว่ายน้ำ	ทุกวัน ตลอดระยะดำเนินการ	✓
- Coliform Bacteria - จุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ Escherichia coli, Staphylococcus aureus และ Pseudomonas aeruginosa)	สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึก และส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพดีไม่ชำรุด	ระบบกรองสระว่ายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
(9.2) ความสะอาด/ความปลอดภัย - ไม่มีน้ำขัง	ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	ตลอดเวลาที่เปิดใช้สระว่ายน้ำ	✓
- สภาพดีไม่ลื่น	ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับการใช้สระว่ายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓
- สภาพพร้อมใช้งานไม่ชำรุด	- อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต - อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Valley 23^๐ Estate
ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วัลลีย์

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
(9.2) ความสะอาด/ความปลอดภัย (ต่อ) - ไม่มีตะกอน ตะไคร้ และเศษผง	ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓
- สภาพดีไม่แตกร้า	พื้นสระว่ายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา ดำเนินการ	✓

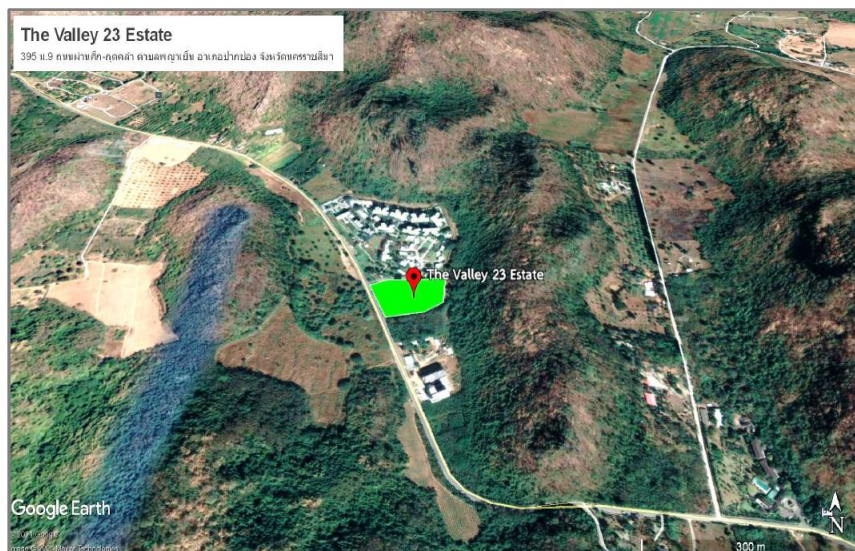
1.4.2 การดำเนินการครั้งต่อไป

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ
มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ครั้งต่อไปดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม 2566 และ
การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ
สิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้เจ้าของเพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ
สิ่งแวดล้อม และองค์การบริหารส่วนตำบลพญาเย็น (ทุก 6 เดือน) ครั้งต่อไปจะดำเนินการจัดส่งในเดือนมกราคม 2567



1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.5.1 ชื่อโครงการ : โครงการ The Valley 23° Estate
- 1.5.2 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ วาลีย์
- 1.5.3 สถานที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 395 หมู่ที่ 9 ถนนผ่านศึก-กุดคล้า ตำบลพญาเย็น อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา 30320 (ภาพที่ 1-1) โฉนดที่ดินเลขที่ 75532 เลขที่ดิน 8 ขนาดพื้นที่ 8-1-9 ไร่ หรือ 13,236 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับทิศต่างๆ ดังนี้
- | | | |
|-------------|--------|--|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | ร่องน้ำสาธารณประโยชน์ ความกว้างประมาณ 5-6 เมตร |
| ทิศใต้ | ติดกับ | พื้นที่ที่ยังมิได้มีการทำประโยชน์ของบุคคลอื่น |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | พื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ “ป่าเขาเสียด้า-เขานกยูง-เขาอ่างหิน” |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | ถนนทางหลวงชนบท นม.1016 (สายกุดคล้า-ผ่านศึก) |
- 1.5.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด
- 1.2.5 หนังสือแจ้งพิจารณาเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
: ทส 1009.5/5108 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2556 (ภาคผนวก ก)
- 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย
: ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ระยะดำเนินการ)



ภาพที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

1.6 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ

