

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

สืบเนื่องจากผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและ
บริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 83/2554 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2554 ที่ประชุมมีมติเห็นชอบกับการพิจารณา
รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ จัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่
(โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อยจัดจำหน่ายทั้งหมด 1,785
แปลง (ส่วนเดิมและส่วนขยาย) สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แจ้งผลการ
พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และกำหนดให้โครงการปฏิบัติตาม
เงื่อนไขมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตาม
หนังสือ ทส 1009.5/1292 ลงวันที่ 28 มกราคม 2556 (เอกสารแนบ 1)

ดังนั้น เจ้าของโครงการจึงได้มอบหมายให้ บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด จัดทำรายงานผล
การปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม เงื่อนไขที่เห็นชอบในรายงาน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการ จัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่อง ในอนาคต) (รูปที่ 1-2)
เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่เจ้าของโครงการ	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้นที่ 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
สถานที่ตั้งโครงการ	ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี (รูปที่ 1-1)
ขนาดพื้นที่โครงการ	ขนาดพื้นที่ 128 ไร่ 3 งาน 71.3 ตารางวา (51,571.3 ตารางวา) มีจำนวนแปลง ย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 587 แปลง อยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการส่วนเดิม แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว 297 แปลง บ้านแฝด 286 แปลง และที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง
จัดทำรายงานโดย	บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด
โครงการได้รับอนุญาต	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ให้ ความยินยอมตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/1292 ลงวันที่ 28 มกราคม 2556
การนำเสนอรายงาน	ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2566

1.3 ข้อมูลของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการ จัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ใช้เส้นทางหลักจากถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตก) บริเวณ กม.36+900 และเข้าสู่เส้นทางหลวงชนบทหมายเลข นบ.1016 (ถนนวัดพระนอน) และทางหลวงชนบทหมายเลข นบ.6005 (ถนนประชาธิปไตย-วัดหลังบาง) รวมระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร (แผนที่สังเขปที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่โครงการแสดงในรูปที่ 1-1) โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ ทั้งส่วนเดิมและส่วนขยาย มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ลุ่มมีน้ำ ช้าง และถนนสายบ้านบางกระบือ-บ้านคลองวัดแก้ว ประมาณ 8 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	คลองบางประสุ บ้านเช่า สูง 1 ชั้น และถนนลาดยางข้างทาง ประมาณ 10 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดกับ	คลองบางประสุ บ้านพักอาศัยไม้ สูง 2 ชั้น 1 หลัง และบ้านคสล.พักอาศัย สูง 1 ชั้น 3 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่นาข้าว นาบัว ป่ากก ที่ลุ่มมีน้ำ ช้าง และบ้านพักอาศัย คสล. สูง 1 ชั้น 1 หลัง

1.3.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดินเพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ดำเนินการโดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายประกอบด้วย 2 ส่วนดังต่อไปนี้ (ดังรูปที่ 1-3)

1) โครงการส่วนเดิม ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วมีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายประเภท บ้านเดี่ยว 690 แปลง บ้านแฝด 508 แปลง รวม 1,198 แปลง

2) โครงการส่วนขยายมีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย 587 แปลง อยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการส่วนเดิม แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว 297 แปลง บ้านแฝด 286 แปลง และที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง

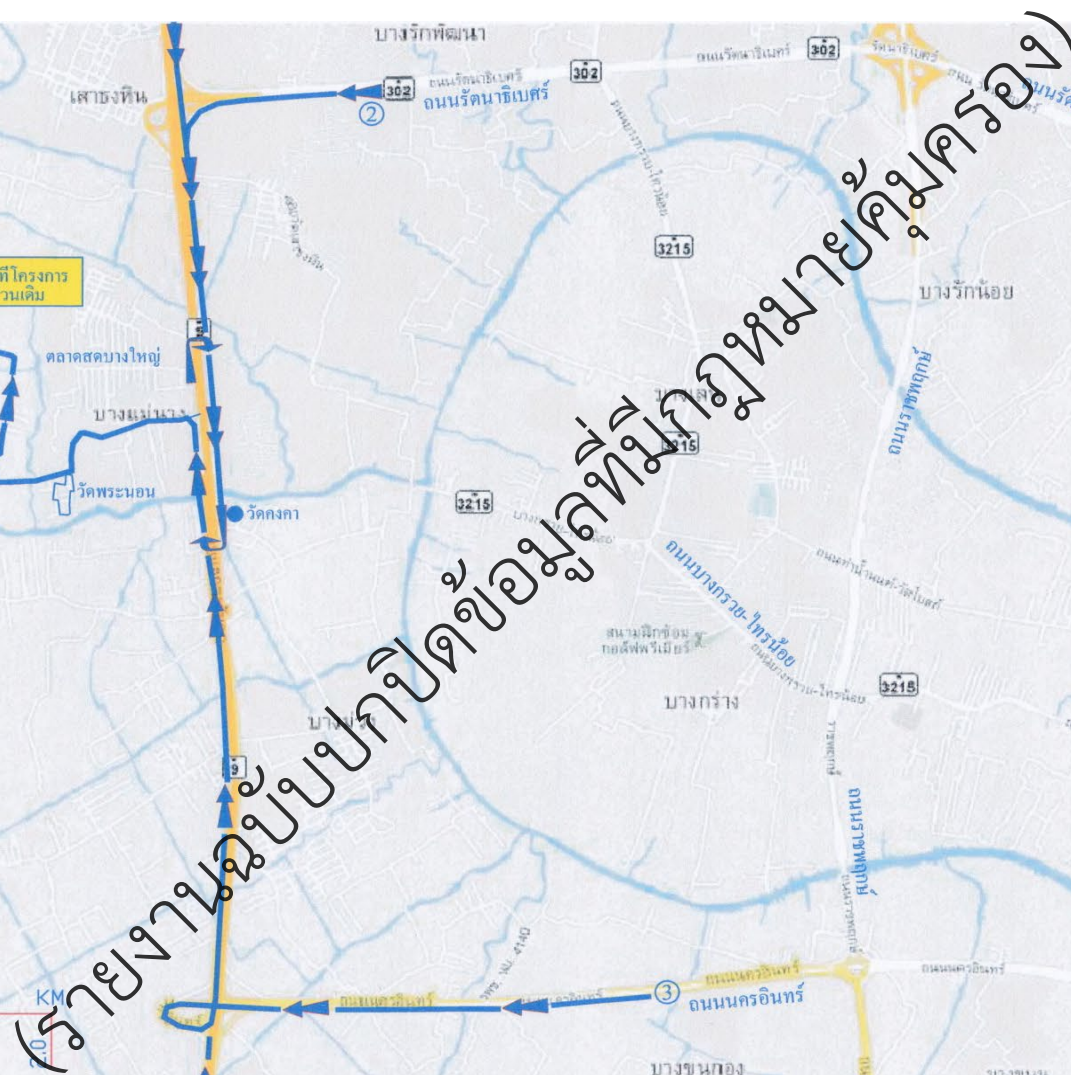
รวมจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายทั้งหมดทั้งโครงการส่วนเดิม และโครงการส่วนขยายเพิ่มเติม 1,785 แปลง ทั้งนี้ ที่ดินจัดสรรเป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด ตามโฉนดที่ดินทั้งหมด 10 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

(1) โฉนดที่ดินโครงการส่วนเดิม : มีจำนวน 9 โฉนด ขนาดเนื้อที่รวมทั้งหมด 232 ไร่ 3 งาน 41.5 ตารางวา (371,767.6 ตารางวา)

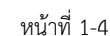
(2) โฉนดที่ดินโครงการส่วนขยาย : มีจำนวน 1 โฉนด ขนาดเนื้อที่รวมทั้งหมด 128 ไร่ 3 งาน 71.3 ตารางวา (51,571.3 ตารางวา)

รวมพื้นที่ของโครงการทั้งส่วนเดิมและส่วนขยาย : มีจำนวนทั้งหมด 10 โฉนด ขนาด เนื้อที่รวมทั้งหมด 360 ไร่ 5 งาน 13.20 ตารางวา (578,052.8 ตารางวา) และจำนวนแปลงย่อยจัด จำหน่ายทั้งหมด 1,785 แปลง

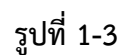
โครงการ จัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต)



ตำแหน่งที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าพื้นที่โครงการ



โครงการ จัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต)



ผังจัดสรรที่ดิน โครงการเพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการส่วนเดิม และ โครงการส่วนขยาย)

1.4 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ดังนี้

- การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทที่ปรึกษาจะทำการตรวจสอบ และรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป

- การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่ปรึกษาจะจัดทำรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง และคุณภาพน้ำผิวดิน เป็นประจำทุก 4 เดือนตลอดช่วงเปิดดำเนินการ พร้อมทั้งสรุปผลการตรวจวัดเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่กำหนด

- การจัดทำรายงาน จะจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้ประกอบการเป็นประจำทุกเดือน และสรุปผลการติดตามตรวจสอบในทุกรอบ 6 เดือน นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร ธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมทราบต่อไป

- การนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในครั้งนี้เป็นการนำเสนอรายงานในช่วงเปิดดำเนินการ

สำหรับการตรวจประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดของการเห็นชอบ

ตารางที่ 1-1 แผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	ความถี่/ระยะเวลาการตรวจวัด	สถานีตรวจวัด
1. คุณภาพน้ำทิ้ง	<ul style="list-style-type: none"> * ความเป็นกรด-ด่าง (pH) * ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids) * ปริมาณสารละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) * Settable Solids * ค่าบีโอดี (BOD) * ไขมันและน้ำมัน (Oil & Grease) * Total Kjeldahl Nitrogen (TKN) * Sulfide 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกเดือน - ตลอดระยะดำเนินการ 	1. ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบที่ 5
2. น้ำผิวดิน	<ul style="list-style-type: none"> * ความเป็นกรด-ด่าง (pH) * ค่าบีโอดี (BOD) * Total Coli form Bacteria * Fecal Coli form Bacteria 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุก 3 เดือน/ครั้ง มีนาคม/มิถุนายน/กันยายน/ธันวาคม - ตลอดระยะดำเนินการ 	1. คลองประสุ