

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต) ตั้งอยู่ที่ ถนน รัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีจำนวนแปลงจัดสรรที่ดิน 229 แปลง (ส่วนเดิม 152 แปลง รวมทั้งหมด 381 แปลง) ขนาดพื้นที่โครงการ 96-3-84.1 ไร่ (ส่วนเดิม 55-3-90.5 ไร่ รวมทั้งสิ้น 152-3-74.6 ไร่) แบ่งเป็นแปลง จัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง ดังนั้นโครงการจึงเข้าข่ายประเภทและขนาดโครงการ ที่ต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดค่ามาตรฐานการควบคุมการระบายน้ำทิ้งของโครงการตามประกาศ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร เล่ม 138 ตอนพิเศษ 161 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 (ที่ดินจัดสรรประเภท ข มีการแบ่งขนาดที่ดินจัดสรรที่รังวัด แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่) ดังนั้น บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จึงได้มอบหมายให้ บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด จัดทำรายงานตาม เงื่อนไขมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตาม หนังสือ ทส 1009.5/8531 ลงวันที่ 19 กันยายน 2554 (เอกสารแนบที่ 1) เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบ

#### 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ชื่อโครงการ           | โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์<br>(โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต)   |
| เจ้าของโครงการ        | บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)  |
| ที่อยู่เจ้าของโครงการ | 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้นที่ 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  |
| สถานที่ตั้งโครงการ    | ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี   |
| ขนาดพื้นที่โครงการ    | ขนาดพื้นที่ 96-3-84.1 ไร่ แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง   |
| จัดทำรายงานโดย        | บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด   |
| โครงการได้รับอนุญาต   | สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ให้<br>ความยินยอมตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/8531 ลงวันที่ 19 กันยายน 2554 |
| การนำเสนอรายงาน       | ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2566   |

### 1.3 ข้อมูลของโครงการ

#### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

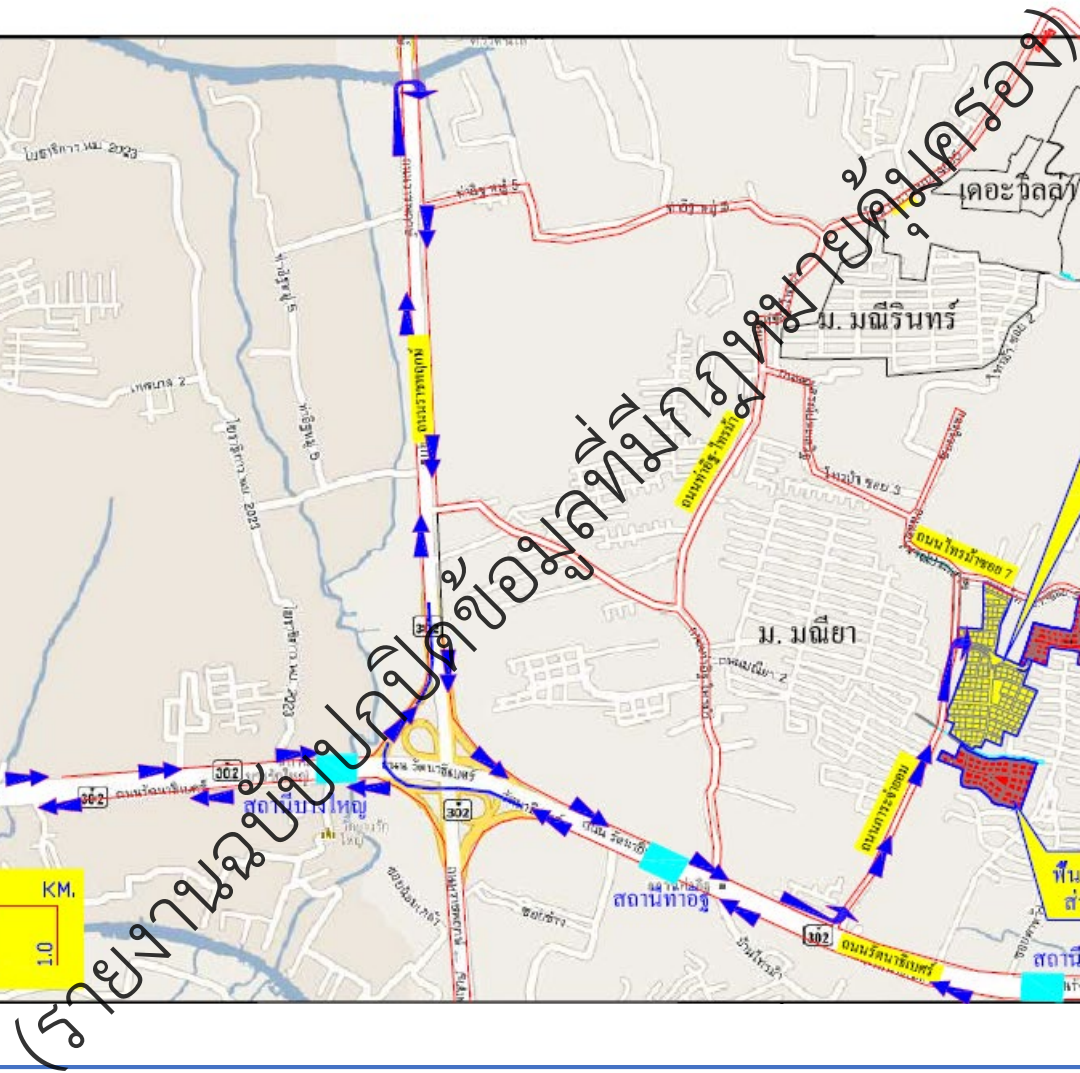
โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต) ตั้งอยู่ที่ ถนน รัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรม้า อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ขนาดพื้นที่ 96-3-84.1 ไร่ แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง (ดังรูปที่ 1-2)

#### 1.3.2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางได้สะดวกโดยการคมนาคมทางบกโดยใช้ถนนรัตนาธิเบศร์ เป็นเส้นทางหลักในการเดินทางมีรายละเอียดดังนี้ (รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป)

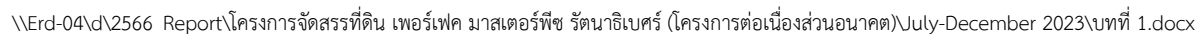
กรณีเดินทางมาจากสะพานพระนั่งเกล้า จะต้องกลับรถไปยังฝั่งตรงข้าม (ฝั่งมุ่งหน้ามาจากแยก บางใหญ่) โดยสามารถกลับรถได้ 2 แห่ง ดังนี้

- 1) แห่งที่ 1 กลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามแยกถนนบางกรวย-ไทรมา โดยให้มุ่งหน้าผ่านแยกราชพฤกษ์ ไปตามถนนรัตนาธิเบศร์ประมาณ 1.8 กิโลเมตร จะพบจุดกลับรถใต้สะพานข้ามแยกให้ย้อนกลับ เมื่อถึงแยกพบแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมา ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมอยู่ทางซ้ายมือ เป็นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยจะมีป้าย ยามรักษาการณ์อยู่ด้าน ถนนการะจำยอมเป็นทางเข้า-ออกหลักของโครงการ เมื่อเลี้ยวซ้ายผ่านป้าย ยามรักษาการณ์เข้าไปประมาณ 200 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ
- 2) แห่งที่ 2 กลับรถบริเวณแยกถนนราชพฤกษ์ให้มุ่งหน้าตรงไปตามสะพานยกระดับข้ามถนนรัตนาธิเบศร์ เพื่อไปยังถนนราชพฤกษ์ให้ตรงไปตามถนนราชพฤกษ์ประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบทางกลับรถใต้สะพานให้กลับรถและย้อนกลับและเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนรัตนาธิเบศร์ เมื่อเข้าสู่ถนนรัตนาธิเบศร์ประมาณ 500 เมตร จะพบทางแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมาให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมโดยผ่านป้ายยามรักษาการณ์ เข้าไปประมาณ 700 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ
- 3) สำหรับผู้เดินทางมาจากถนนกาญจนาภิเษกเมื่อถึงแยกถนนราชพฤกษ์ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมา ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมโดยผ่านป้ายยามรักษาการณ์ประมาณ 700 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ



รูปที่ 1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต) (ระยะดำเนินการ)



#### 1.4 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ดังนี้ (ดังตารางที่ 1-1)

- การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทที่ปรึกษาจะทำการตรวจสอบ และรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขและผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตลอดจน เสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป

- การจัดทำรายงาน จะจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และสรุปผลการตรวจวัดในทุกรอบ 6 เดือน เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทราบต่อไป

สำหรับการตรวจประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดของการเห็นชอบในรายงานฯ ในครั้งนี้เป็นรายงานฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2566

ตารางที่ 1-1 แผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม  | ดัชนีที่ตรวจวัด  | ความถี่/ระยะเวลาการตรวจวัด  | สถานีตรวจวัด  |
|--------------------|--|---|---|
| 1. คุณภาพน้ำทิ้ง   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* ความเป็นกรด-ด่าง (pH)</li> <li>* ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids)</li> <li>* ปริมาณสารละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids)</li> <li>* ตะกอนหนัก (Settable Solids)</li> <li>* ค่าบีโอดี (BOD)</li> <li>* ไขมันและน้ำมัน (Oil &amp; Grease)</li> <li>* Total Kjeldahl Nitrogen (TKN)</li> <li>* Sulfide</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกเดือน</li> <li>- ตลอดระยะดำเนินการ</li> </ul>             | <p>จำนวน 4 จุด ได้แก่</p> <p>ST.1 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 11 ไร่</p> <p>ST.2 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 22 ไร่</p> <p>ST.3 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 44 ไร่</p> <p>ST.4 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 74 ไร่</p> |
| 2. คุณภาพน้ำผิวดิน | <ul style="list-style-type: none"> <li>* ความเป็นกรด-ด่าง (pH)</li> <li>* ค่าบีโอดี (BOD)</li> <li>* ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids)</li> <li>* Total coliform Bacteria</li> <li>* Fecal coliform Bacteria</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุก 3 เดือนครั้ง</li> <li>- ตลอดระยะเวลาดำเนินการ</li> </ul> | <p>จำนวน 2 จุด ได้แก่</p> <p>ST.1 = คลองหูลุมะตัน</p> <p>ST.2 = ลำกระโดงสาธารณะบริเวณพื้นที่จุดน้ำทิ้งของโครงการ</p>  |