

บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 บทนำ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โครงการ ปัญจทรัพย์ ปาร์ค ของบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ตั้งอยู่ที่แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ประมาณ 178 ไร่ 25 ตารางวา แบ่งเนื้อที่เป็น 386 แปลง ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวจำนวน 120 แปลง ขนาดตั้งแต่ 60 ตารางวาขึ้นไป ที่ดินแบ่งขาย จำนวน 259 แปลง และที่ดินว่างเปล่าเพื่อเตรียมไว้สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีก 7 แปลง

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบกับรายงานการฯ ตามหนังสือเห็นชอบจาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่ วว 0804/8594 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2540 (รายละเอียดดัง ภาคผนวก 1 หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม) และต้องดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยในรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567 ซึ่งบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโครงการปัญจทรัพย์ ปาร์ค ของบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ขนาดพื้นที่ 178 ไร่ 25 ตารางวา ตั้งอยู่ในแขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ด้านหน้าโครงการมีทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 14 และมีถนนศาลาธรรมสพน์ ผ่านด้านหลังโครงการ ทั้งนี้โครงการตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะการใช้ที่ดินอยู่ในประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) สภาพพื้นที่ราบในช่วงที่ทำการศึกษามีการปรับถมพื้นที่จากระดับดินเดิมประมาณ 0.50 เมตร แสดงดังรูปที่ 1-1 พื้นที่โครงการมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ถนนศาลาธรรมสพน์
ทิศใต้	ติดต่อกับ ถนนบรมราชชนนี หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ พื้นที่รกร้างว่างเปล่าและชุมชน
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ พื้นที่รกร้างว่างเปล่าและชุมชน



รูปที่ 1-1 สภาพแวดล้อมที่ตั้งโครงการ ณ วันที่ 28 พฤษภาคม 2567

### 1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการปัญจทรัพย์ ปาร์ค มีเนื้อที่ประมาณ 178 ไร่ 25 ตารางวา บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3334 (รูปที่ 1-2) ซึ่งได้พัฒนาเป็นโครงการเป็นที่ยู่ออาศัยเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร และการขยายตัวของเขตเมืองภายในโครงการ โดยแบ่งเนื้อที่เป็น 386 แปลง รายละเอียดดังต่อไปนี้

1) พื้นที่แบ่งขายบ้านพร้อมที่ดินขนาด 60 ตารางวาขึ้นไป จำนวน 120 แปลง โดยทาง บริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้ออกแบบบ้านตัวอย่างไว้สำหรับลูกค้าเลือกปลูกสร้างในที่ดินที่ได้ซื้อไว้

2) พื้นที่แบ่งขายเฉพาะที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยแบบบ้านต้องได้รับการยอมรับจาก เจ้าของโครงการ การแบ่งขนาดของพื้นที่ขนาด 72-104 ตารางวา จำนวน 216 แปลง พื้นที่ขนาด 105-203 ตารางวา จำนวน 43 แปลง ดังนั้นมีพื้นที่แบ่งขายเฉพาะที่ดินจำนวน 259 แปลง

3) พื้นที่ว่างเปล่าเพื่อเตรียมไว้สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (ที่ดินเปล่า) จำนวน 7 แปลง ณ ปัจจุบัน (พฤษภาคม 2567) พบว่า พื้นที่ว่างเปล่า (ที่ดินเปล่า) จำนวน 4 แปลง

สำหรับพื้นที่สาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการ ได้แก่

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| (1) โรงเรียนอนุบาล                | พื้นที่ 239 ตารางวา ปัจจุบันยังไม่มีก่อสร้าง |
| (2) ระบบบำบัดน้ำเสีย              | พื้นที่ 108 ตารางวา                          |
| (3) พื้นที่ถนนทั้งหมดภายในโครงการ | พื้นที่ 76,018 ตารางเมตร                     |
| (4) สวนหย่อม                      | พื้นที่ 1,269 ตารางวา                        |
| (5) สวนสาธารณะ                    | พื้นที่ 2,750 ตารางวา                        |

ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้ดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยบริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ยังคงดูแลระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในโครงการ ซึ่งมีแผนจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากการปรับปรุงระบบต่าง ๆ แล้วเสร็จ

## 1.3 ระบบสาธารณูปโภค

### 1.3.1 ระบบน้ำใช้

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของการประปานครหลวง สาขาบางกอกน้อย โดยปริมาณการใช้น้ำของผู้ที่เข้าพักอาศัยในพื้นที่โครงการมีดังต่อไปนี้

1) ปริมาณการใช้น้ำของบ้านพักอาศัย จำนวน 379 แปลง มีอัตราการใช้น้ำประมาณ 1.25 ลูกบาศก์เมตร/แปลง/วัน ดังนั้น คาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 473.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ปริมาณน้ำใช้จากที่ดินเปล่าพิจารณาจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน 2535 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคตที่ดินแปลงอื่น ๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวา ขึ้นไป ต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวน แปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 เมตร) ต่อ 1 แปลง

ที่ดินเปล่ามีพื้นที่ทั้งหมด 16,449.6 ตารางวา โดยคิดที่ดินแปลงย่อย จำนวน 219 แปลง มีอัตราการใช้น้ำประมาณ 1.25 ลูกบาศก์เมตร/แปลง/วัน ดังนั้นต้องการน้ำใช้ประมาณ 273.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำจากโรงเรียนอนุบาลจำนวน 12.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน

# โฉนดที่ดิน

(ข้อมูลส่วนบุคคล ได้รับการคุ้มครองไม่ต้องเปิดเผยตามกฎหมาย)

รูปที่ 1-2 ผังโฉนดของโครงการ



### 1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งโครงการ 760.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยคิดเทียบเท่ากับปริมาณน้ำเสียสูงสุดปริมาณน้ำใช้ (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากบ้านเดี่ยวและที่ดินเปล่าเลือกใช้บ่อดักไขมัน/ถังดักไขมันสำเร็จรูป และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกรอะ-กรองไร้อากาศ ขนาด 1,600 ลิตร สำหรับโรงเรียนอนุบาลออกแบบให้ใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกรอะขนาด 6,000 ลิตร และถังกรองไร้อากาศขนาด 6,000 ลิตร ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจะถูกบำบัดอีกครั้งด้วยระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง (CENTRAL WASTEWATER TREATMENT PLANT) ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบแผ่นตัวกลางชีวภาพชนิดเติมอากาศ (FIXED FILM AERATION) ดังแสดงในรูปที่ 1-3



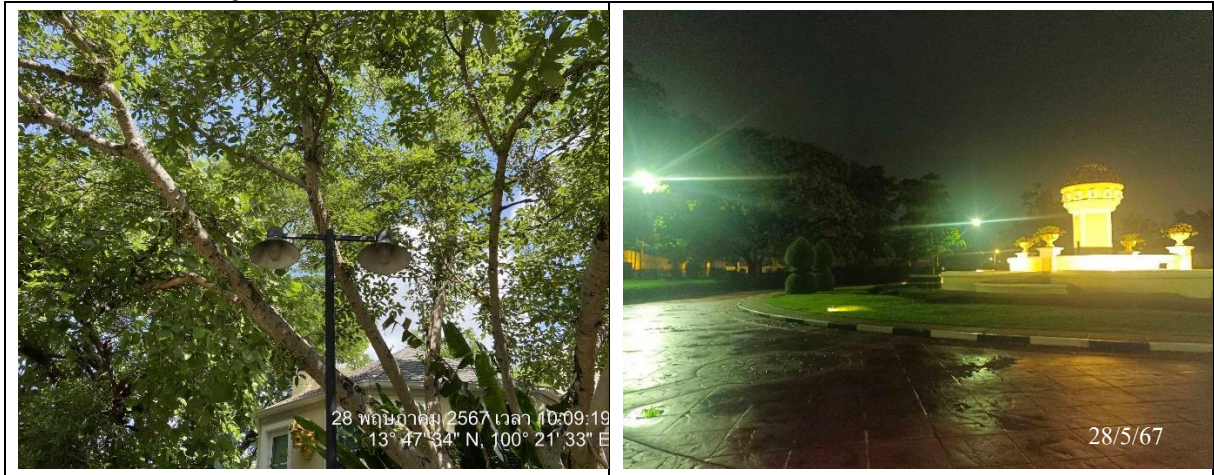
รูปที่ 1-3 ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง (CENTRAL WASTEWATER TREATMENT PLANT)

### 1.3.3 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบระบายน้ำฝนร่วมกับระบบระบายน้ำเสีย (Combine Sewer) เป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดตั้งแต่ 0.4 - 1.2 เมตร มีความลาดเอียง 1: 500 ถึง 1: 1,000 มีบ่อดักประจำทุกที่ดินแปลงย่อย ซึ่งบ่อดักทุกบ่อมีตะแกรงดักขยะเพื่อป้องกันขยะและของแข็งเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง มีช่องเปิดระบายน้ำฝนจากถนนภายในโครงการเข้าสู่ท่อระบายน้ำบริเวณบ่อดักน้ำเสียและน้ำฝน และรวบรวมน้ำเสียและน้ำฝนสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการก่อนระบายออกสู่คลองบางคูเวียง ในการออกแบบระบบการระบายน้ำได้ออกแบบเพื่อรองรับน้ำเสียจากแปลงจัดสรรและน้ำฝน โดยใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี คิดปริมาณน้ำฝน 80 มิลลิเมตร/ชั่วโมง จะมีอัตราการระบายน้ำสูงสุด 1.985841 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ทิศทางการระบายน้ำส่วนของระบบป้องกันน้ำท่วมนั้นโครงการได้ปรับระดับของพื้นที่โครงการให้สูงจากระดับดินเดิมอีก 0.50 เมตร โดยมีแนวคันดินและแนวรั้วที่บรอบโครงการเพื่อป้องกันน้ำท่วมบริเวณพื้นที่โครงการ และป้องกันการเกิดน้ำไหลบ่าจากพื้นที่โครงการลงสู่พื้นที่ใกล้เคียง ในกรณีที่เกิดฝนตกเกินกว่าที่ระบบสูบน้ำของระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางจะรับได้น้ำฝนจะล้นออกสู่คลองบางคูเวียง ซึ่งน้ำเสียที่เจือจางกับน้ำฝนจะมีคุณภาพน้ำไม่เกินมาตรฐานฯ ที่กำหนด

#### 1.3.4 การไฟฟ้า

โครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่ ซึ่งการจ่ายไฟฟ้าแรงดันสูงรวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุที่เลือกใช้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง การติดตั้งระบบไฟฟ้าทั้งที่อยู่ในบริเวณอาคารและภายนอกอาคารเพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการใช้ประโยชน์อย่างเพียงพอ และคำนึงถึงความปลอดภัยไฟฟ้าที่จ่ายให้กับโครงการรับจากระบบไฟฟ้าแรงดันสูงของการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่จะมีหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อแปลงไฟฟ้าแรงดันสูงให้เป็นแรงดันต่ำ 220 โวลต์ จ่ายไปตามสายที่ได้ปักเสาพาดสายเส้นผ่านที่ดินทุกแปลง ส่วนการติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าส่วนกลางของโครงการจะดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวงบางใหญ่ ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบไฟฟ้าส่องสว่างรอบพื้นที่โครงการ

#### 1.3.5 การจัดการมูลฝอย

การเก็บรวบรวมมูลฝอย โครงการจัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาดและความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน โดยจัดให้มีถังขยะแยกประเภท (ขยะเปียกและขยะแห้ง) มีฝาปิดถังป้องกันน้ำฝนและสัตว์คุ้ยเขี่ยในปริมาณที่เพียงพอ ซึ่งจัดวางถังรองรับมูลฝอยสำหรับบ้านพักอาศัยขนาด 200 ลิตร โดยวางถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทไว้บนทางเท้า ปัจจุบันบ้านพักอาศัยส่วนใหญ่มีช่องใส่มูลฝอยบริเวณรั้วของบ้านพักอาศัยแต่ละหลัง สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านได้จัดวางถังรองรับมูลฝอยในตำแหน่งที่สะดวกต่อการเก็บรวบรวม โดย บริษัท ปัญจทรัพย์ จำกัด ได้ประสานงานให้สำนักงานเขตทวีวัฒนาเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดภายในโครงการเป็นประจำ 3 ครั้ง/สัปดาห์ เพื่อนำไปกำจัดต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-5

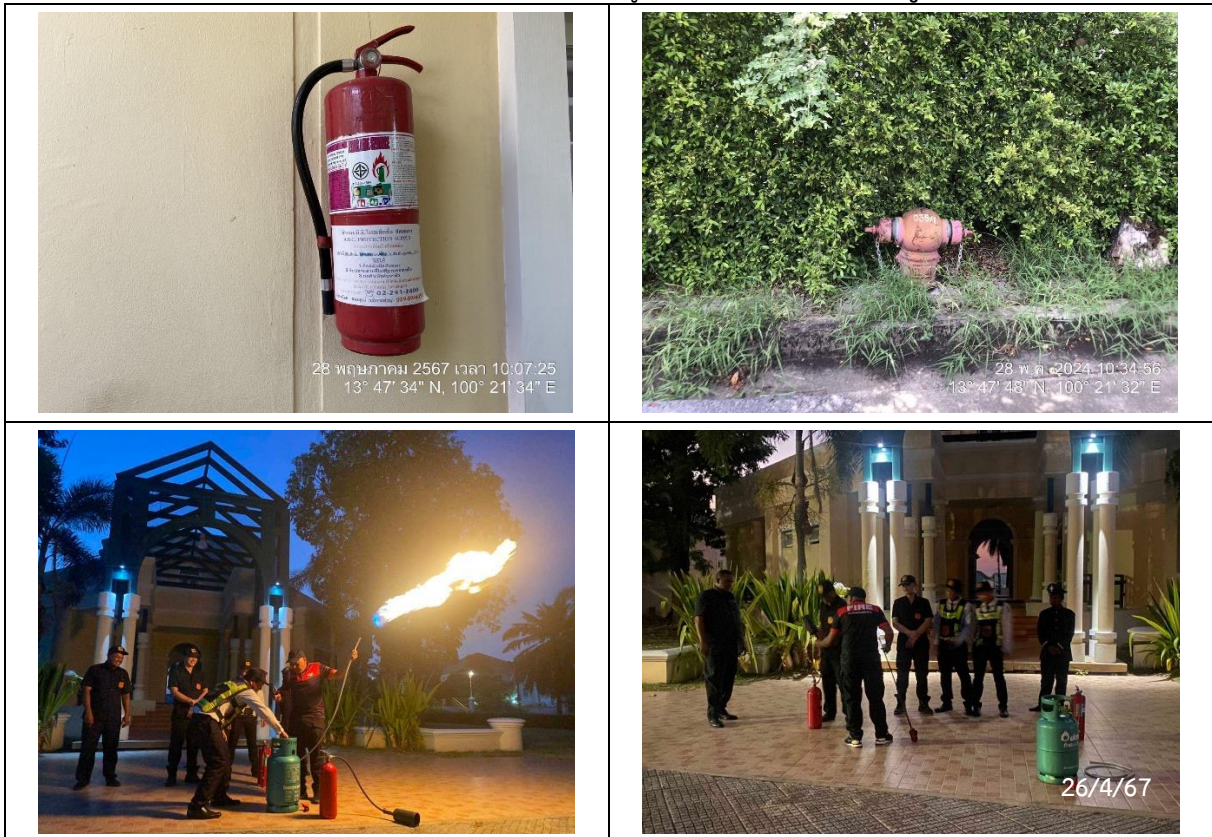


รูปที่ 1-5 การขนเก็บขยะจากสำนักงานเขตทวีวัฒนา



#### 1.4 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

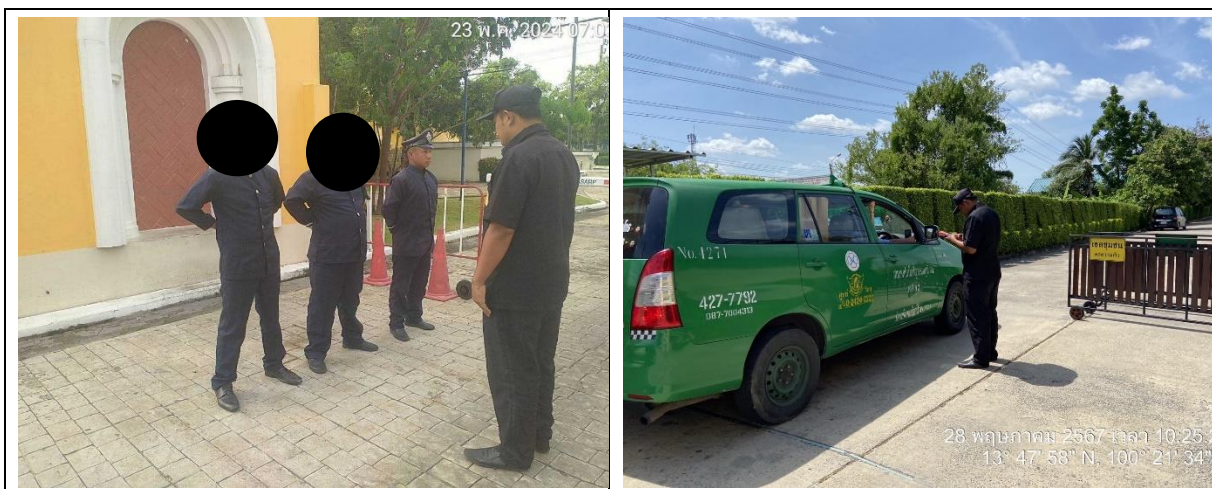
ในส่วนการป้องกันอัคคีภัย มีการติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิง เป็นระยะตามแนวถนนโดยมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงในพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า 100 ลูกบาศก์เมตร ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ระบบดับเพลิงและการฝึกอบรมอัคคีภัยของพนักงานรักษาความปลอดภัย

#### 1.5 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 6 คน ซึ่งประจำอยู่ป้อมยามบริเวณทางเข้า-ออกด้านหน้าและด้านหลังโครงการจำนวน 2 คน จัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจตรารักษาการภายในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง จำนวน 2 คน และจัดตั้งป้อมยามในจุดต่าง ๆ ที่เหมาะสมจำนวน 2 จุด และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำจุดละ 1 คน ดังแสดงในรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ระบบรักษาความปลอดภัย