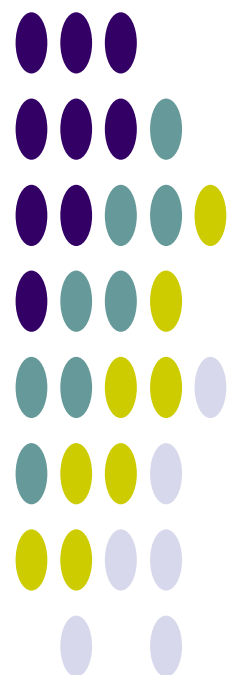


บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1

บทนำ

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ : หมู่บ้านจัดสรรที่ดินนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช
ที่ตั้งโครงการ : บริเวณถนนทางหลวงวงแหวนสายตะวันออก หมู่ 2 แขวงประเวศ
เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 แสดงดังภาพที่ 1-1
ชื่อเจ้าของโครงการ : บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
จัดทำโดย : บริษัท เอ็มเม็กซ์ แอสโซซิเอชัน จำกัด
โครงการได้รับความเห็นชอบ : เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2548 หนังสือที่ ทส 1009/12571
(สำเนาหนังสือเห็นชอบและเงื่อนไขที่โครงการต้องยึดปฏิบัติ แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-1)
รายละเอียดโครงการ

1. ลักษณะ/ประเภทโครงการ

หมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-2 เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-2 โดยพื้นที่โครงการ 114-3-70.8 ไร่ และจะแบ่งพื้นที่โครงการเป็นแปลงย่อย รวม 345 แปลง ซึ่งประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย แปลงที่ดินสาธารณูปโภคและแปลงที่ดินสาธารณะแสดงดังภาพที่ 1-2 โดยมีรายละเอียดการแบ่งที่ดินดังนี้

1.1 แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย

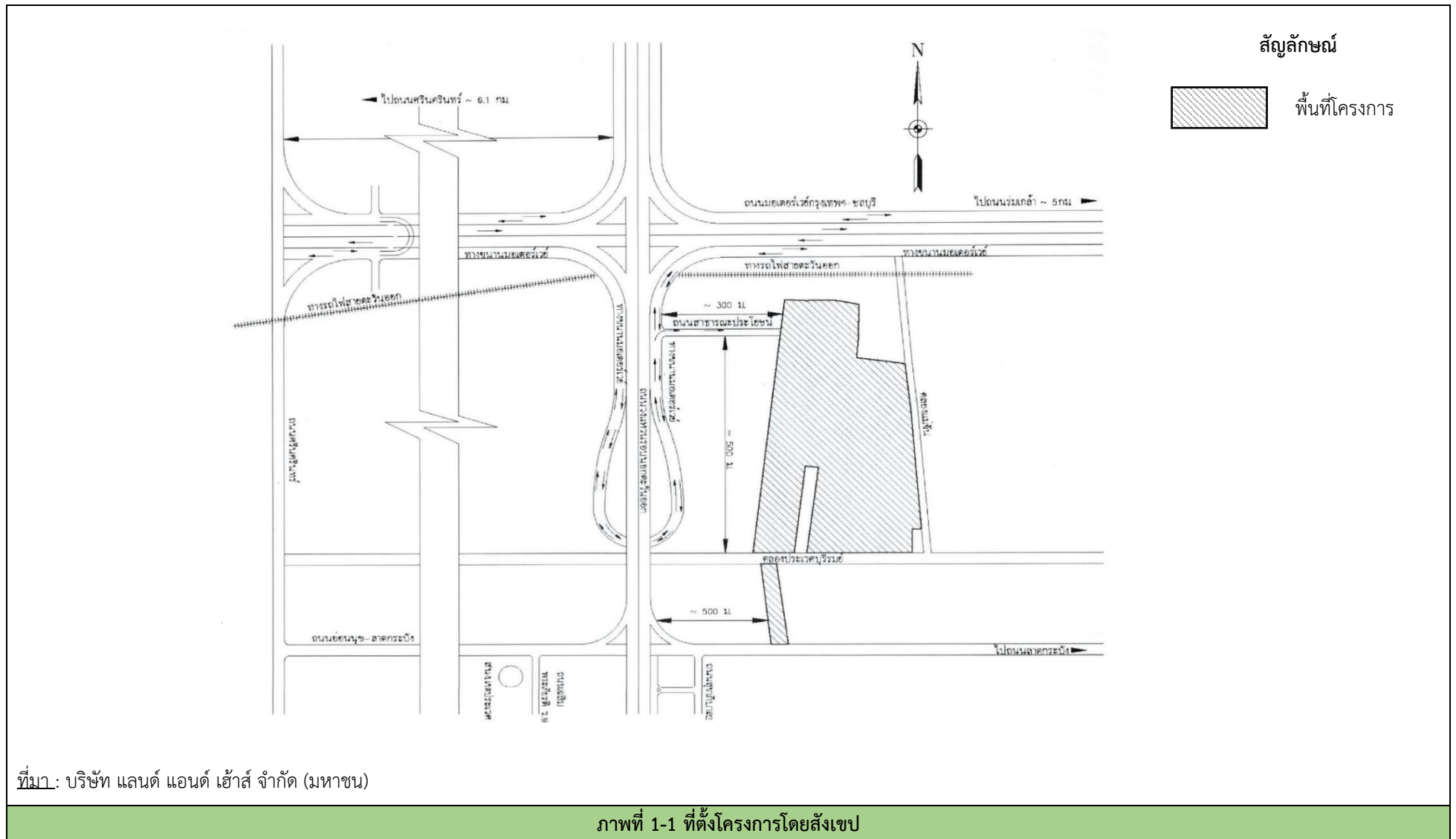
แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีจำนวน 333 แปลง คือ แปลงที่ดินเลขที่ 1-333 มีพื้นที่ประมาณ 28,959.00 ตารางวา

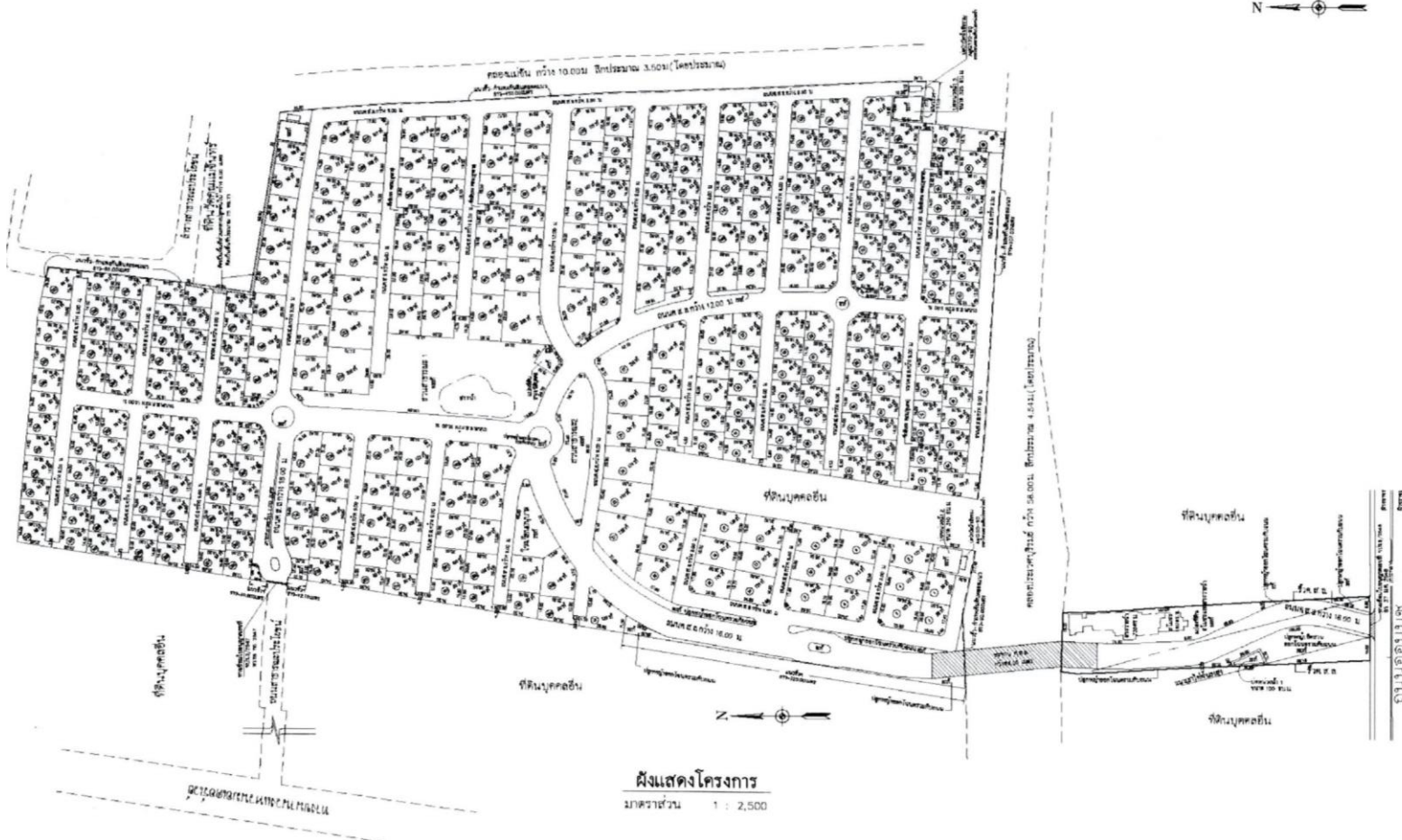
1.2 แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

จำนวน 10 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,800.00 ตารางวา แปลงที่ปลูกต้นไม้บริเวณที่ติดกับวัดคุณแม่จันทร์ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 75.00 ตารางวา แปลงที่ดินบ่อน้ำจำนวน 4 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 335.00 ตารางวา แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 215.00 ตารางวา (ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินการเป็นโรงเรียนอนุบาล ดังนั้นโครงการจึงได้จัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ) และแปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 2 แปลง

1.3 แปลงที่ดินสาธารณะ

จำนวน 2 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินอาคารสโมสร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 550.00 ตารางวา และแปลงที่ดินที่ตั้งอาคารนิติบุคคล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 45.00 ตารางวา





ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 1-2 ผังบริเวณของโครงการ

2. พื้นที่โครงการ

อาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงแสดงดังภาพที่ 1-2 และรายละเอียด ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่าง) และลำรางสาธารณประโยชน์ วัดคุณแม่จันทร์
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ส่วนที่เป็นที่พักอาศัย ติดกับคลองประเวศบุรีรมย์ ส่วนบริเวณที่เป็นอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำติดกับถนนอ่อนนุช
ทิศตะวันออก	ติดกับ	คลองแม่จันทร์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่าง) และถนนสาธารณประโยชน์

3. ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

3.1 การจราจรและถนนภายในโครงการ

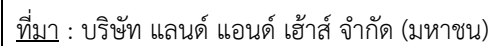
การเดินทางมายังพื้นที่โครงการมี 4 เส้นทาง โดยเส้นทางแรก (ลูกศรสีน้ำเงิน) มาทางถนนวงแหวนมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ (จากกรุงเทพฯ) จะต้องกลับรถเพื่อวิ่งเข้าสู่ถนนทางคู่ขนานบริเวณใต้วงแหวนเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการทางถนนสาธารณประโยชน์ หรือเส้นทางที่ 2 (ลูกศรสีชมพู) กรณีมาจากชลบุรีจะต้องวิ่งออกมาทางคู่ขนานถนนวงแหวนเพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์และเข้าสู่พื้นที่โครงการ ส่วนเส้นทางที่ 3 (ลูกศรสีแดง) มาทางถนนอ่อนนุชจะต้องเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการและข้ามสะพานข้ามคลองประเวศบุรีรมย์ เพื่อเข้าสู่บริเวณที่บ้านพักอาศัย เช่นเดียวกับเส้นทางที่ 4 (ลูกศรสีเขียว) มาจากถนนอ่อนนุชจากเขตลาดกระบัง เมื่อพบพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ด้านขวาจะต้องกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการแสดงดังภาพที่ 1-3

สำหรับถนนภายในโครงการมีจำนวน 38 สาย โดยทั้งหมดเป็นถนน ค.ส.ล ความกว้างระหว่าง 9-18 เมตร มีความยาวรวม 4,718.00 เมตร โดยถนนภายในโครงการแสดงดังภาพที่ 1-4 รายละเอียดดังตาราง 1-1



- ➡ เส้นทางที่ 1 ทางถนนคู่ขนานทางหลวงวงแหวนตะวันออก (จากกรุงเทพฯ)
- ➡ เส้นทางที่ 2 ทางถนนคู่ขนานทางหลวงวงแหวนตะวันออก (จากชลบุรี)
- ➡ เส้นทางที่ 3 ทางถนนอ่อนนุช (จากกรุงเทพฯ)
- ➡ เส้นทางที่ 4 ทางถนนอ่อนนุช (จากเขตสาครระบั้ง)

ภาพที่ 1-3 ผังเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



ภาพที่ 1-4 แผนผังแสดงพื้นที่ถนน วงเวียน และสะพานภายในโครงการ

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดถนนภายในโครงการ

รายละเอียด	ความกว้าง			จำนวน (สาย)	ความยาวรวม (เมตร)
	ผิวจราจร	เกาะกลาง ถนน	ทางเข้า (ข้างละ)		
1.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 18.00 เมตร	13	1	2	1	100
2.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 16.00 เมตร	12	-	2	3	631
3.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 12.00 เมตร	9	-	1.5	2	383
4.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 10.00 เมตร	7	-	1.5	1	125
5.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 9.00 เมตร	6	-	1.5	7	1,379
6.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 9.00 เมตร	6	-	1.5	24	2,100
รวม				38	4,718

ที่มา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

3.2 การใช้น้ำ

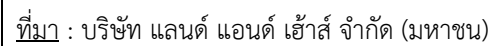
พื้นที่โครงการอยู่ในเขตการให้บริการของการประปานครหลวง สำนักงานประปา สุขุมวิทคาดว่าปริมาณความต้องการน้ำใช้ของโครงการทั้งหมดประมาณ 438 ลบ.ม./วัน (คาดการณ์จากจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/หลัง ในอัตรา 200 ลิตร/คน/วัน) เนื่องจากในระยะดำเนินการโครงการได้แยกมิเตอร์วัดน้ำแยกย่อยไปแต่ละบ้านซึ่งได้มีการโอนให้บ้านแต่ละหลังรับผิดชอบ

3.3 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการบริเวณด้านที่เป็นอาคารสโมสรอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางพลี ส่วนบริเวณที่เป็นบ้านพักอาศัยอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้ามีนบุรี การวางระบบไฟฟ้าของโครงการทั้งหมดจะเป็นระบบไฟฟ้าใต้ดิน โดยบริเวณพื้นดินจะมีห้อง Main ไฟฟ้าแรงสูง เพื่อควบคุมระบบการทำงานจำนวน 4 แห่ง แสดงดังภาพที่ 1-5 ซึ่งแสดงตำแหน่งของห้อง Main ไฟฟ้าแรงสูง

3.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปออกเป็น 4 ส่วน แสดงดังภาพที่ 1-6 โดยมีรายละเอียดถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่รองรับน้ำเสียของแต่ละพื้นที่แสดงดังตารางที่ 1-2



จัดทำโดย บริษัท เอ็มแม็กส์ แอสโซซิเอชั่น จำกัด



ตารางที่ 1-2 ถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่รองรับน้ำเสียของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ

ตำแหน่ง	รายละเอียด	จำนวน แปลง	การบำบัดน้ำเสียต่อแปลง		การบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง	
			ปริมาณน้ำเสีย (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัด ขั้นต้น	ปริมาณน้ำเสีย (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัดขั้นต้น
พื้นที่ส่วนที่ 1	อาคารสโมสร	1	4	-	4	MA-1126
พื้นที่ส่วนที่ 2	บ้านเดี่ยว	45	1	EC-5/EC-6	57	AMC-170-90
	โรงเรียนอนุบาล	1	12	EC-60		
พื้นที่ส่วนที่ 3	บ้านเดี่ยว	169	1	EC-5/EC-6	169.8	AMC-60-90
	โรงเรียนอนุบาล	1	0.8	EC-5		
พื้นที่ส่วนที่ 4	บ้านเดี่ยว	119	1	EC-5/EC-6	119	AMC-130-90

3.5 การระบายน้ำ

การระบายน้ำของโครงการเป็นระบบแบบท่อรวม (Combined System) คือ รวบรวมน้ำฝนและน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วภายในท่อเส้นเดียวกัน โดยใช้ท่อที่มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40, 0.60, 0.80, และ 1.00 เมตร เป็นท่อคอนกรีตฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนน

ในช่วงเวลาที่ฝนไม่ตก น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ่อเกรอะ-กรองไร้อากาศ (ECO-TANK) ของบ้านและอาคารแต่ละหลังไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำ เพื่อรวบรวมไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางแบบเติมอากาศ (แบบ SATS และ AEROMAX) เพื่อบำบัดให้น้ำทิ้งมีคุณภาพผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนปล่อยออกสู่คลองแม่จันทน์และคลองประเวศบุรีรมย์

สำหรับในช่วงเวลาที่เกิดฝนตก น้ำฝนจะไหลรวมกับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วไปตามท่อระบายน้ำ โดยน้ำส่วนเกินที่อัตราการไหลมากกว่าอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนมีโครงการ จะไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งโครงการได้จัดเตรียมบ่อหน่วงน้ำไว้ทั้งหมด 4 บ่อ ที่บริเวณใกล้ ๆ กับจุดระบายน้ำออกจากโครงการทั้ง 4 จุด แสดงดังภาพที่ 1-6 เพื่อรองรับน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ฝนตกแล้วค่อย ๆ ระบายน้ำส่วนเกินออกจากโครงการด้วยอัตราการระบายที่ไม่เกินอัตราการระบายที่ควบคุม สำหรับน้ำส่วนที่ไม่เกินอัตราการระบายซึ่งเป็นน้ำที่เจือจางระหว่างน้ำฝนกับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วส่วนหนึ่งจะถูกรวบรวมไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง หลังจากนั้นน้ำทั้งหมดจะไหลเข้ายังบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนที่จะปล่อยออกสู่คลองแม่จันทน์และคลองประเวศบุรีรมย์

3.6 การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะมูลฝอยที่จะเกิดขึ้นจากโครงการคาดว่าจะมีประมาณ 5.775 ลบ.ม./วัน หรือ 6 ลบ.ม./วัน และจะมีขยะอันตรายประมาณ 5 กก./วัน (ประมาณจากจำนวนผู้อยู่อาศัย 1,665 คน และประมาณปริมาณขยะอันตราย 0.003 กก.คน/วัน อ้างอิงจากการศึกษา สำรวจ วิเคราะห์ และจัดทำแนวทางการบริหารและการจัดการกำจัดของเสียอันตรายจากชุมชน, กรมควบคุมมลพิษ, 2541)

สำหรับวิธีการจัดการขยะมูลฝอยจากบ้านพักอาศัย ทางโครงการได้สร้างช่องพักขยะ ขนาด กว้าง 0.6 x ยาว 0.65 x สูง 0.6 เมตร (รองรับขยะได้ 0.23 ลบ.ม. หรือประมาณ 2 สัปดาห์) ไว้บริเวณรั้วบ้าน ซึ่งช่องพักขยะดังกล่าวนี้จะมีลักษณะเป็นช่องที่มีฝาปิดมิดชิดเพื่อป้องกันแมลงวันและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค ทั้งนี้ทางโครงการได้ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยทำการแยกขยะเปียกและขยะแห้งใส่ถุงพลาสติกก่อนนำมาทิ้งลงช่องพักขยะ

1.2 ความเป็นมาของการจัดการทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และติดตามตรวจสอบถึงผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการรวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตประเวศทราบ 2 ครั้งต่อปี คือ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน) และภายในเดือนมกราคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม)

ทั้งนี้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็มเม็กซ์ แอสโซซิเอชัน จำกัด เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงาน EIA

บริษัทที่ปรึกษาจึงได้กำหนดแผนงานและความถี่ในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของโครงการ รวมทั้งระยะเวลาของการเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตประเวศ ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.3-1 และตารางที่ 1.3-2

ตารางที่ 1.3-1 แผนติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ
การเสนอรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รายงาน	วิธีการดำเนินการ	ความถี่
1. การตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตรวจสอบสภาพพื้นที่โครงการ ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้รับผิดชอบโครงการ และรายงานผลตามที่ได้มีการปฏิบัติจริงประกอบรูปถ่าย	1 ครั้ง/เดือน
2. การนำเสนอรายงานต่อหน่วยงาน	จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการฯ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตประเวศ	2 ครั้ง/ปี

ตารางที่ 1.3-2 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบตามมาตรการฯ

การดำเนินการ	ความถี่	การปฏิบัติ	แผนการดำเนินงาน													
			ปี 2567													ปี 2568
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.		
1.ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ																
1.1 แหล่งน้ำผิวดินและคุณภาพน้ำ																
1.1.1 คุณภาพน้ำในลำคลองประเวศบุรีรมย์ และ คลองแม่จันทร์ บริเวณจุดระบายน้ำทั้งโครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan														
		Actual		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
2. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์																
2.1 น้ำใช้																
2.1.1 ตรวจสอบและจดบันทึกประสิทธิภาพเส้นท่อ ประปาของโครงการ จุฑารัตน์ ซิม ขอท่อประปา	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan														
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
2.2 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย																
2.2.1 ตรวจสอบไม่ให้มีขยะตกค้างในถังขยะภายใน โครงการทุกแห่ง	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง	Plan														
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
2.3 การบำบัดน้ำเสีย																
2.3.1 น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสีย รวมของโครงการทุกแห่งบริเวณบ่อตรวจคุณภาพ น้ำทิ้ง และน้ำในลำคลองประเวศบุรีรมย์ คลองแม่ จันทร์บริเวณจุดระบายน้ำทิ้งของโครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan														
		Actual		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			

ตารางที่ 1.3-2 (ต่อ) แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบตามมาตรการฯ

การดำเนินการ	ความถี่	การปฏิบัติ	แผนการดำเนินงาน													
			ปี 2567													ปี 2568
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
2.4 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย																
2.4.1 ตรวจสอบและจัดบันทึกประสิทธิภาพหัวดับเพลิง (Fire Hydrant) ภายในโครงการ	ปีละ 1 ครั้ง	Plan														
		Actual	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
3. คุณค่าคุณภาพชีวิต																
3.2 สุนทรียภาพและการท่องเที่ยว																
3.2.1 คอยดูแลและบำรุงรักษาให้อยู่ในภาพดี และมีความสวยงามร่มรื่นอยู่เสมอ	ตลอดระยะดำเนินการ	Plan														
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
3.8. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม																
3.8.1 ขุดลอกท่อระบายน้ำของโครงการอย่างสม่ำเสมอ ปีละ 1 ครั้ง (หรือตามความเหมาะสม)	ปีละ 1 ครั้ง	Plan														
		Actual							✓							