

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

สืบเนื่องจากผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและ  
บริการชุมชน จังหวัดนนทบุรี ในการประชุมครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมมีมติเห็นชอบกับการ  
พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค  
พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่  
ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยแปลงที่ดินย่อย  
จัดจำหน่ายทั้งหมด 671 แปลง (ส่วนเดิม 587 แปลง) มีขนาดพื้นที่โครงการ 128-3-71.3 ไร่ สำนักงานนโยบาย  
และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ  
โครงการดังกล่าว และกำหนดให้โครงการปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ  
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือ ทส 1010.5/14624.2 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562  
(เอกสารแนบ 1)

ดังนั้น เจ้าของโครงการจึงได้มอบหมายให้ บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด จัดทำรายงานผล  
การปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม เงื่อนไขที่เห็นชอบในรายงาน

#### 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) (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) เป็นการจัดสรร ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขนาดใหญ่ มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายทั้งหมด 671 แปลง (เพิ่มส่วนขยายของโครงการต่อเนื่องในอนาคต 84 แปลง) และแปลง สาธารณูปโภค 28 แปลง (เพิ่มขึ้น 4 แปลง)
จัดทำรายงานโดย	บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด
โครงการได้รับอนุญาต	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ให้ ความยินยอมตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/14624.2 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562
การนำเสนอรายงาน	ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ.2567

### 1.3 ข้อมูลของโครงการ

#### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน 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 (ถนนประชาอุทิศ-วัดหลังบาง) รวมระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร (แผนที่สังเขปที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่โครงการแสดงในรูปที่ 1-1) โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ ทั้งส่วนเดิมและส่วนขยาย มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่ของบุคคลอื่น ถัดไปเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ สายคอกวัว-บางกระบือ กว้างประมาณ 8 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนทางหลวงชนบทนนทบุรี 399 กว้างประมาณ 10 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย เลขที่ 66/3 สูง 1 ชั้น 1 หลัง บ้านพักอาศัยเลขที่ 66/4 สูง 2 ชั้น 1 หลังและพื้นที่ของบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟคพาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) เป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น จำนวน 24 หลัง และถนนภายในโครงการ
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟคพาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) เป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น จำนวน 10 หลัง ถนนภายในโครงการ พื้นที่ของบุคคลอื่น และบ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น 1 หลัง เลขที่ 66/1

#### 1.3.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ดำเนินการโดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายประกอบด้วย 2 ส่วนดังนี้ ดังต่อไปนี้ (ดังรูปที่ 1-2)

1) โครงการส่วนเดิม ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วมีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ประเภทบ้านเดี่ยว 690 แปลง บ้านแฝด 508 แปลง รวม 1,198 แปลง ใบอนุญาตเลขที่ 15/2550 และใบอนุญาตเลขที่ 85/2551 โดยปัจจุบันก่อสร้างบ้าน และ ระบบสาธารณูปโภคเรียบร้อยแล้ว

2) โครงการต่อเนื่องในอนาคต ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วมีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย ประเภทบ้านเดี่ยว 297 แปลง บ้านแฝด 286 แปลง และที่ดินเปล่า 4 แปลง รวม 587 แปลง ใบอนุญาตเลขที่ 13/2556 โดยปัจจุบันก่อสร้างบ้านไปแล้ว 86 แปลง (กุมภาพันธ์ 2561)

จากเดิม โครงการได้กันพื้นที่โครงการต่อเนื่องในอนาคต ที่อยู่ในแนวโครงการเสนอแนะถนน สาย ค. (เขตทาง 45.20 เมตร) ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ.2548 จึงได้กันพื้นที่หักแบ่งถนนสาย ค. 15-3-59.5 ไว้ ทำให้พื้นที่โครงการถูกแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยมีถนนภายในโครงการเชื่อมถึงกัน

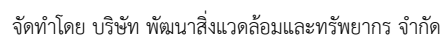
ปัจจุบันแนวถนนโครงการเสนอแนะเดิม (สาย ค) ขนาดเขตทาง 30 เมตร ถูกปรับเปลี่ยนเป็นถนน โครงการสาย จ ขนาดเขตทาง 40 เมตร ซึ่งจากการตรวจสอบกับ (ร่าง) ผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ณ ขณะนี้พบว่า แนวถนนสาย จ. มีได้อยู่ในเขตพื้นที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามแปลงที่ดินของบริษัทฯ ที่ยื่น ขอตรวจสอบหนังสือขอตรวจสอบแนวถนนโครงการเสนอแนะสาย ค. เลขที่ มท 0712.1/15516 ลงวันที่ 9 พฤศจิกายน 2560 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง

ดังนั้นโครงการจึงนำพื้นที่ที่กันไว้ในแนวโครงการเสนอแนะถนน สาย ค. (เขตทาง 45.20 เมตร) ซึ่งเป็นที่เปล่า จำนวน 3 แปลง และมีการเปลี่ยนแปลงย่อยในส่วนเดิมด้วยบางส่วนซึ่งยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด มาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ส่วนขยาย) ในโครงการต่อเนื่องในอนาคต ทั้งนี้มีจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 84 แปลง รวมเป็นจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายทั้งสิ้น 671 แปลง

ทั้งนี้ที่ดินที่นำมาจัดสรรโครงการต่อเนื่องในอนาคตเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 78140 เนื้อที่ 128 ไร่ 3 งาน 71.3 ตารางวา มีรายละเอียด ดังนี้ (ดังรูปที่ 1-3)

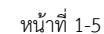
บริเวณพื้นที่โครงการส่วนขยาย มีสภาพเป็นพื้นที่ราบลุ่มมีพืชขึ้นปกคลุม และบางส่วนเป็นพื้นที่ว่าง ปัจจุบันโครงการได้หยุดดำเนินการถมดินแล้ว (สิงหาคม, 2561) และจะดำเนินการถมดินต่อ หลังจากรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟคพาร์ค พระราม 5- บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ผ่านการพิจารณาเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว

โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567



โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต)

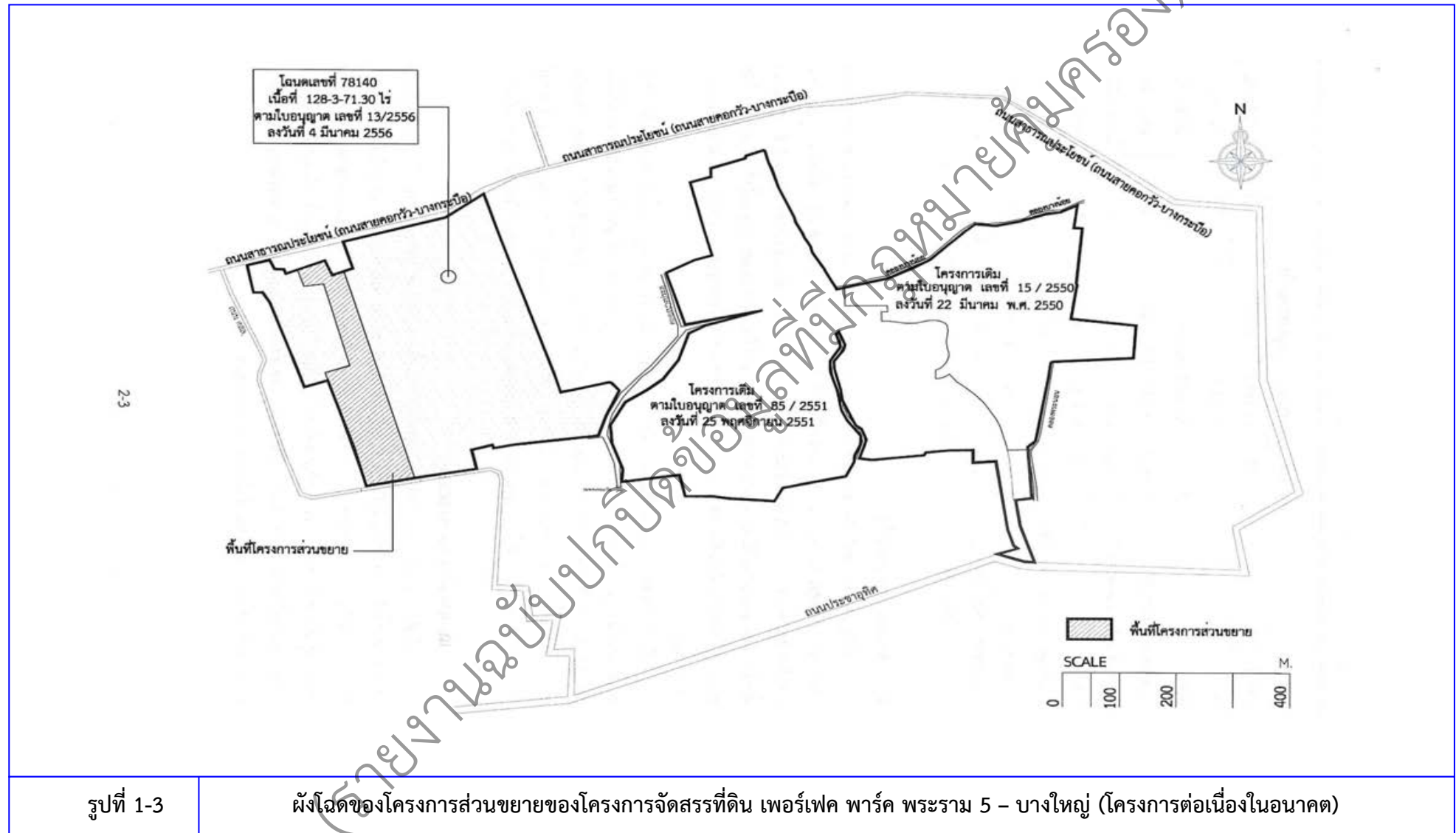
.....





รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการส่วนขยายของโครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่ (โครงการต่อเนื่องในอนาคต) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567



#### 1.4 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ดังนี้

- การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทที่ปรึกษาจะทำการตรวจสอบ และรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป

- การจัดทำรายงาน จะจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้ประกอบการเป็นประจำทุกเดือนและสรุปผลการติดตามตรวจสอบในทุกกรอบ 6 เดือน นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทราบต่อไป

- การนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในครั้งนี้เป็นการนำเสนอรายงานในช่วงเปิดดำเนินการ

สำหรับการตรวจประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดของการเห็นชอบในรายงานฯ

ตารางที่ 1-1 แผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	ระยะเวลาการตรวจวัด	สถานีตรวจวัด
1. คุณภาพน้ำทิ้ง	* pH * BOD * Suspended Solids (SS) * Total Dissolved Solids (TDS) * Settleable Solids * Grease & Oil * Total Kjeldahl Nitrogen (TKN)	- ทุกเดือน - ตลอดระยะดำเนินการ	จำนวน 2 จุด ได้แก่ 1.ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบที่ 4 (เฟส 5) 2. ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบที่ 5 (เฟส 5.1)
2. คุณภาพน้ำผิวดิน	* pH * BOD * Suspended Solids (SS) * Do * Ammonia * Total coliform Bacteria * Fecal coliform Bacteria	- ทุกเดือน - ตลอดระยะดำเนินการ	บริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน 3 จุด ได้แก่ 1) จุดที่ 1 บริเวณด้านเหนือน้ำคลองบางประสุ ห่างจากจุดทิ้งน้ำโครงการประมาณ 100 เมตร 2) จุดที่ 2 บริเวณจุดทิ้งน้ำลงคลองบางประสุ 3) จุดที่ 3 บริเวณด้านท้ายน้ำคลองบางประสุ ห่างจากจุดทิ้งน้ำโครงการ ประมาณ 100 เมตร