

บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1 บทนำ

1.1 บทนำ

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โครงการ จัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเจ้าของโครงการเดิม) ปัจจุบันเปลี่ยนเป็น บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่สุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ประมาณ 111-1-22.4 ไร่ (44,522.4 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยทั้งหมด 426 แปลง ประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง และแปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหนังสือเห็นชอบ ที่ ทส 1009.5/4984 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 (รายละเอียดดัง **ภาคผนวก 1.1** หนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม) และต้องดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของโครงการ เป็นบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2566 โดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มีบันทึกข้อความ ที่ ทส 1009.5/1460 ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2566 สำหรับรายงานฯ ฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567 โครงการ จัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) 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 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2565 (รายละเอียดดัง**ภาคผนวก 1.2** หนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของโครงการ)

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ตั้งอยู่ที่ถนนสุขาภิบาล 5 แขวงออกเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ปัจจุบันดำเนินการโดยบริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำการจัดสรรที่ดินบนโฉนดที่ดินรวมทั้งหมด 10 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และ [REDACTED] เป็นพื้นที่ตามโฉนดที่ดินทั้งหมด 111-1-22.4 ไร่ (44,522.4 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยทั้งหมด 426 แปลง ประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง และแปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง (แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการแสดงดังรูปที่ 1-1 และสภาพแวดล้อมทั่วไปโดยรอบโครงการแสดงดังรูปที่ 1-2) โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	หมู่บ้านสุขาวดี วัชรพล หมู่บ้านฮาโมนี และลำรางเต่าปูน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านเรือนประชาชน ที่ว่างเปล่า และบ่อดกปลาบึงบัก
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสุขาภิบาล 5
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนสุขาภิบาล 5 ซอย 76 หมู่บ้านลลिनกรีน วิลล์ และ หมู่บ้านพฤษภาวิลเลจ 8



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1-2 สภาพแวดล้อมทั่วไปโดยรอบโครงการ

1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล มีพื้นที่โครงการ 111-1-22.4 ไร่ (44,522.4 ตารางเมตร) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อย จำนวน 426 แปลง (รูปที่ 1-3 ผังโฉนดของโครงการ และรูปที่ 1-4 ผังบริเวณพื้นที่โครงการ) แยกเป็นแปลงที่ดินต่าง ๆ ดังนี้

1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 407 แปลง เป็นประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 407 แปลง รวมพื้นที่ประมาณ 28,149 ตารางวา หรือร้อยละ 63.22 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินแปลงใหญ่ที่สุด คือ แปลงที่ 184 มีพื้นที่ 145.3 ตารางวา
- แปลงที่ดินแปลงเล็กที่สุด คือ แปลงที่ 66 มีพื้นที่ 50.2 ตารางวา

2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 17 แปลง รวมพื้นที่ 15,742 ตารางวา หรือร้อยละ 35.36 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,561.4 ตารางวา
- แปลงที่ดินสวนหย่อม จำนวน 12 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 596.2 ตารางวา
- ถนนภายในโครงการ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 13,335.8 ตารางวา
- แปลงที่ดินบ่อน้ำพร้อมน้ำพร้อมกับอาคารที่พักขยะ และระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 248.6 ตารางวา

3) แปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง รวมพื้นที่ 631.4 ตารางวา หรือร้อยละ 1.42 ของพื้นที่จัดสรรทั้งหมด ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินสโมสร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 337.3 ตารางวา
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 294.1 ตารางวา ปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้างโรงเรียนอนุบาล แต่มีการใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียว และสำหรับที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ ได้จัดพื้นที่จำนวน 64 ตารางเมตร ไว้บนชั้น 2 ของอาคารสโมสร

โฉนดที่ดิน*

(ข้อมูลส่วนบุคคล ได้รับการคุ้มครองไม่ต้อง
เปิดเผยตามกฎหมาย)

รูปที่ 1-3 ผังโฉนดของโครงการ



รูปที่ 1-4 ผังบริเวณพื้นที่โครงการ

1.3 ระบบสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรรที่ดิน The Centro วัชรพล ได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดภายในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 โดยมีรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนี้

1.3.1 การจราจร

1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการมีทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 จุด เชื่อมต่อกับถนนสุขาภิบาล 5 ที่เป็นถนนสาธารณะ ขนาด 4 ช่องจราจร มีความกว้างเขตทางประมาณ 20 เมตร จัดการเดินรถแบบสองทาง ทิศทางละ 2 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง มีผิวจราจรกว้าง 3.55 เมตร/ช่อง และมีไหล่ทางที่เป็นทางเท้ากว้างข้างละ 2.9 เมตร โดยถนนสุขาภิบาล 5 ในทิศมุ่งตะวันตกเฉียงใต้เชื่อมต่อกับถนนจตุโชติและถนนรามอินทรา และในทิศมุ่งตะวันออกเฉียงเหนือจะเชื่อมต่อถนนสายไหมและถนนหทัยราษฎร์

2) ถนนภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล) ทั้งหมด แบ่งเป็น

- ถนนเขตทางกว้าง 25.7-48.5 เมตร ยาวประมาณ 33 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 17-39.8 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 4.7 เมตร พร้อมป้อมยาม
- ถนนเขตทางกว้าง 18-31 เมตร ยาวประมาณ 63 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 13-17 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 1-10 เมตร
- ถนนเขตทางกว้าง 18 เมตร ยาวประมาณ 459.11 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 13 เมตร ทางเท้ารางวิวกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย มีเกาะกลางขนาด 1 เมตร
- ถนนเขตทางกว้าง 16 เมตร ยาวประมาณ 216.95 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 12 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย
- ถนนเขตทางกว้าง 12 เมตร ยาวประมาณ 96.72 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 8 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 2 เมตร จำนวน 1 สาย
- ถนนเขตทางกว้าง 9 เมตร ยาวประมาณ 4,258.21 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตร ทางเท้าคั่นหินกว้างด้านละ 1.5 เมตร จำนวน 28 สาย

ถนนทุกสายภายในโครงการจัดการเดินรถแบบ 2 ทาง (ไป-กลับ) สำหรับการเดินทางเข้า-ออกบริเวณแปลงที่ดินหมายเลข 1-10 นั้น รถที่เข้ามาภายในโครงการสามารถกลับรถเพื่อเข้าสู่แปลงที่ดินดังกล่าวตรงบริเวณเกาะกลางของถนนซึ่งเว้นระยะไว้ให้เป็นจุดกลับรถได้ นอกจากนี้โครงการได้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและป้ายเตือนต่าง ๆ เช่น ป้ายวงเวียน ป้ายกลับรถ ป้ายแสดงทางออก ป้ายจำกัดความเร็ว และกระจกโค้ง เป็นต้น ในบริเวณจุดต่าง ๆ ภายในโครงการตามความเหมาะสม อีกทั้งโครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานจำนวน 20 คัน บริเวณด้านหน้าโครงการโดยอยู่ติดกับบริเวณสวนหย่อม 2 เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยในโครงการได้ใช้บริการ

1.3.2 ระบบประปาและน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้สำหรับโครงการ จะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา บางเขน ซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์ประปาแยกแต่ละหลัง โดยงานประปาทั้งหมดโครงการจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการ

1.3.3 ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน โดยทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมระบบไฟส่องสว่างถนนภายในโครงการ

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับโครงการประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นที่ติดตั้งไว้ประจำพื้นที่แต่ละแปลง ประกอบด้วย ถังดักไขมันชนิดฝักพื้นปริมาตรความจุถึง 40 ลิตร ต่อเชื่อมกับถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกราะกรองไร้อากาศ และส่วนที่ 2 คือ ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบกวนผสมสมบูรณ์ชนิดตะกอนเร่ง (Completely Mix Activated Sludge., A/S)

1.3.5 การป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้จัดเตรียมบ่อน้ำจำนวน 1 บ่อ ร่วมกับการท่อน้ำในเส้นท่อระบายน้ำของโครงการ โดยปริมาตรน้ำที่บ่อได้ทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 3,392 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสุขาภิบาล 5

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้กำหนดให้มีการคัดแยกมูลฝอยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก และมูลฝอยอันตราย โดยมีรายละเอียดการจัดการจัดการมูลฝอยของแปลงที่ดินภายในโครงการ ดังนี้

1) แปลงที่ดินจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย โครงการได้จัดเตรียมที่รองรับมูลฝอยสำหรับแต่ละแปลงที่ดิน เป็นถังมูลฝอย คสล. สำเร็จรูปไว้ภายในรั้วบ้าน ขนาดกักเก็บ 0.21 ลูกบาศก์เมตร ถังมูลฝอยดังกล่าวมีฝาปิดมิดชิด ด้านที่ติดกับรั้วด้านนอกมีช่องเปิดสำหรับให้เจ้าหน้าที่เข้ามาทำการเก็บขนมูลฝอยไปกำจัดต่อไป ซึ่งมีวิธีการจัดการแยกประเภทมูลฝอยโดยใช้ถุงมูลฝอยแยกสี โดยถุงมูลฝอยสีดำสำหรับใส่มูลฝอยแห้ง และถุงมูลฝอยสีเขียวสำหรับใส่มูลฝอยเปียก และจัดทำป้าย "มูลฝอยแห้ง" และ "มูลฝอยเปียก" ติดไว้ 2 แห่ง ได้แก่ บริเวณช่องเปิดด้านบนที่อยู่ภายในรั้วบ้านเพื่อให้ผู้พักอาศัยแยกมูลฝอยได้ถูกต้อง และบริเวณช่องเปิดด้านที่ติดกับรั้วด้านนอกเพื่อความสะดวกกับเจ้าหน้าที่ในการเก็บขนว่าถุงมูลฝอยสีใด คือ มูลฝอยประเภทใด และนำไปกำจัดให้เหมาะสมกับมูลฝอยแต่ละประเภท

สำหรับการจัดการมูลฝอยอันตรายจากแปลงที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว โครงการมีการตั้งถังรองรับมูลฝอยสีเทาที่มีฝาปิดมิดชิดไว้บริเวณแปลงที่ดินสโมสรของโครงการ และมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการนำมูลฝอยอันตรายมาทิ้งในถังรองรับมูลฝอยอันตรายที่จะตั้งไว้บริเวณสโมสรของโครงการ

2) แปลงที่ดินสโมส โครงการได้จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 6 ถัง แบ่งเป็นถังมูลฝอยแห้ง 2 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 2 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 2 ถัง สำหรับรองรับมูลฝอยจากแปลงที่ดินสโมส โดยติดป้าย "มูลฝอยเปียก" "มูลฝอยแห้ง" และ "มูลฝอยอันตราย" ไว้ที่ถังมูลฝอยแต่ละใบ

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีที่พักมูลฝอยซึ่งเป็นอาคารที่มีประตูปิดมิดชิด บริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อรองรับมูลฝอยประเภทกิ่งไม้ เศษใบไม้ จากการตัดแต่งสวนในพื้นที่โครงการ สำหรับการกำจัดมูลฝอยนั้นทางโครงการได้ประสานงานให้สำนักงานเขตสายไหมเป็นผู้ดำเนินการเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดจากบ้านพักอาศัย และสโมสภายในโครงการเป็นประจำทุกวันเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบดับเพลิง โดยติดตั้งหัวจ่ายน้ำดับเพลิงบริเวณริมถนนภายในโครงการจำนวน 4 หัว เชื่อมต่อกับท่อประปาภายในโครงการ

1.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดสรรที่ดินสำหรับเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ บริเวณแปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง มีพื้นที่ 1,561.4 ตารางวา (6,245.6 ตารางเมตร) นอกจากนี้ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมภายในโครงการบริเวณแปลงที่ดินสวนหย่อมจำนวน 12 แปลง พื้นที่ 596.2 ตารางวา (2,384.8 ตารางเมตร) อีกทั้งยังมีการจัดพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณเกาะกลางริมถนนภายในโครงการ พื้นที่ประมาณ 2,105.8 ตารางวา (8,423.1 ตารางเมตร)

สำหรับพันธุ์ไม้ที่ปลูกภายในโครงการ ได้แก่ หูกกระจัง สาละลังกา มะฮอกกานี ตีนเป็ดน้ำ ทองหลาง ลายตีนเป็ดฝรั่ง ป๊อป เหลืองปรีดียาธร ลีลาวดีขาวพวง สาเก หมากรวม และหมากสง เป็นต้น

ส่วนการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ จะมีพนักงานคอยดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวให้อยู่ในสภาพดี และมีความสวยงามร่มรื่นอยู่เสมอ

1.6 การรักษาความปลอดภัยและการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

โครงการจัดให้มีป้อมยามกระจายตามจุดต่าง ๆ โดยรอบหมู่บ้าน รวม 8 จุด แบ่งเป็นป้อมหน้าบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 จุด และที่เหลืออีก 7 จุด กระจายอยู่โดยรอบภายในหมู่บ้าน เพื่อรักษาความปลอดภัยได้ครอบคลุมทั่วทั้งหมู่บ้าน โดยมีหัวหน้าชุดรักษาความปลอดภัย 2 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 20 คน แบ่งทำงาน 2 กะ นอกจากนี้ได้ติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television: CCIV) ไว้บริเวณป้อมหน้าทางเข้า-ออกโครงการ และติดตั้งกล้องแดงกระจายทั่วทั้งพื้นที่ภายในหมู่บ้านจำนวน 25 จุด เพื่อให้พนักงานรักษาความปลอดภัยลงชื่อบันทึกการตรวจตราภายในหมู่บ้าน