

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

ตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์) ของบริษัท พิวรรณา จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิทซอยเชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมมีมติเห็นชอบกับการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์) โดยให้บริษัท พิวรรณา จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเลขที่ ทส 1009.5/11384 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 (ภาคผนวก 1)

1.2 วัตถุประสงค์การจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Mitigation Measures) (ระยะก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม- เดือนธันวาคม 2567
- 2) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (Environmental Monitoring) (ระยะก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม- เดือนธันวาคม 2567
- 3) เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม- เดือนธันวาคม 2567 และนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

1.3 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1.3.1 รายละเอียดโครงการ

<u>ชื่อโครงการ</u>	: โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์)
<u>เจ้าของโครงการ</u>	: บริษัท พิวรรณา จำกัด
<u>พื้นที่ก่อสร้างโครงการ</u>	: ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทซอยเชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
<u>ช่วงการรายงานผล</u>	: ระยะก่อสร้าง ระหว่างเดือนกรกฎาคม- เดือนธันวาคม 2567

รายละเอียดหนังสือพิจารณาเห็นชอบ : หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ที่ ทส 1009.5/11384 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2567

ผู้จัดทำรายงานฯ ฉบับปัจจุบัน : บริษัท แนชเชอร์ล คอนซัลแตนท์ จำกัด
77/221 ซอยนวมินทร์ 75 แขวง 17 แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240

1.3.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ประเภทอาคารชุด) ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท
ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ (รูปที่ 1-1) มีพิกัดภูมิศาสตร์ (Geographic
Coordinate) อยู่ที่

- ละติจูด 18 องศา 48 ลิปดา 32.49 ฟลิปดา เหนือ
- ลองจิจูด 99 องศา 00 ลิปดา 56.04 ฟลิปดา ตะวันออก

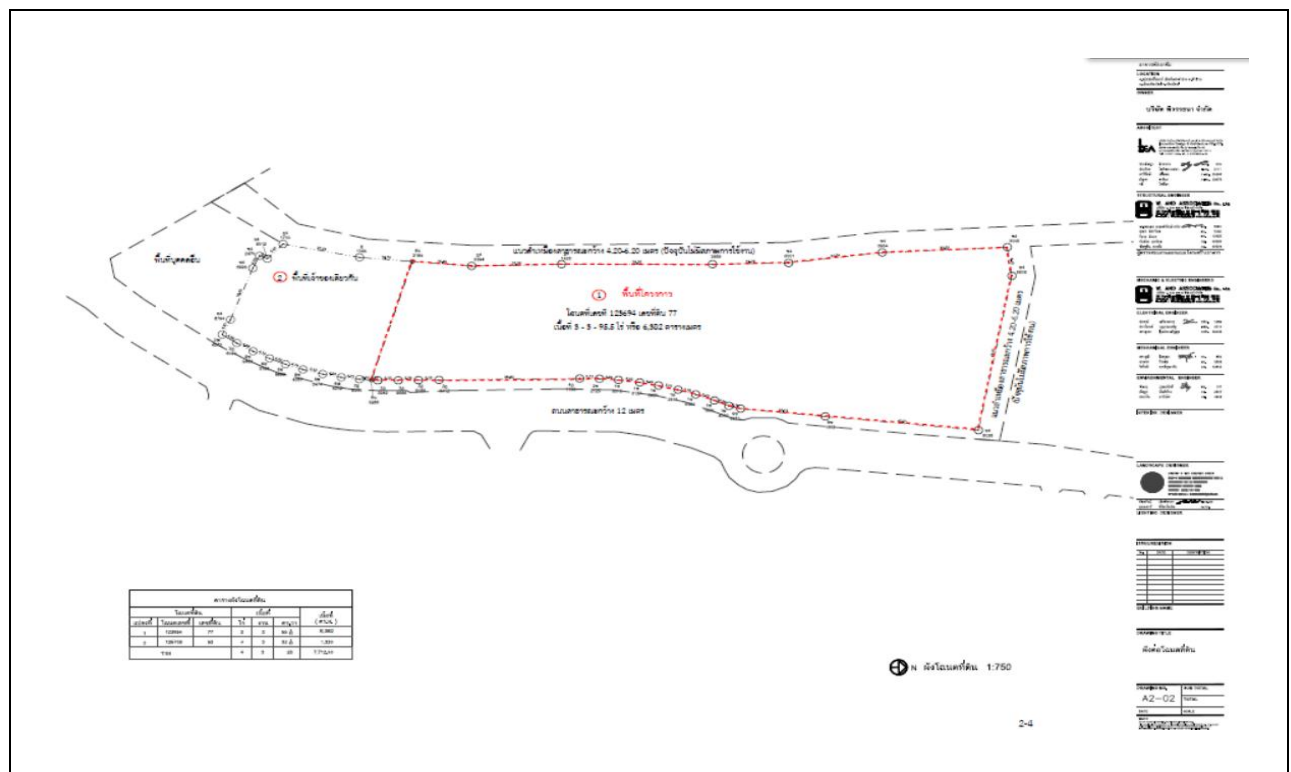
บริษัท พิวรรณา จำกัด ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัย เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
มีห้องชุดทั้งหมด 250 ห้อง นอกจากนี้มีอาคารสูงชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นอาคาร drop off จำนวน 1 อาคาร ดำเนินการบน
ที่ดินตามโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 123694 เลขที่ดิน 77 มีเนื้อที่ 3-3-95.5 ไร่ หรือ 6,382.00
ตารางเมตร

จากการสำรวจบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ พบว่า มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณดังรายละเอียด
ต่อไปนี้ รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 1-2

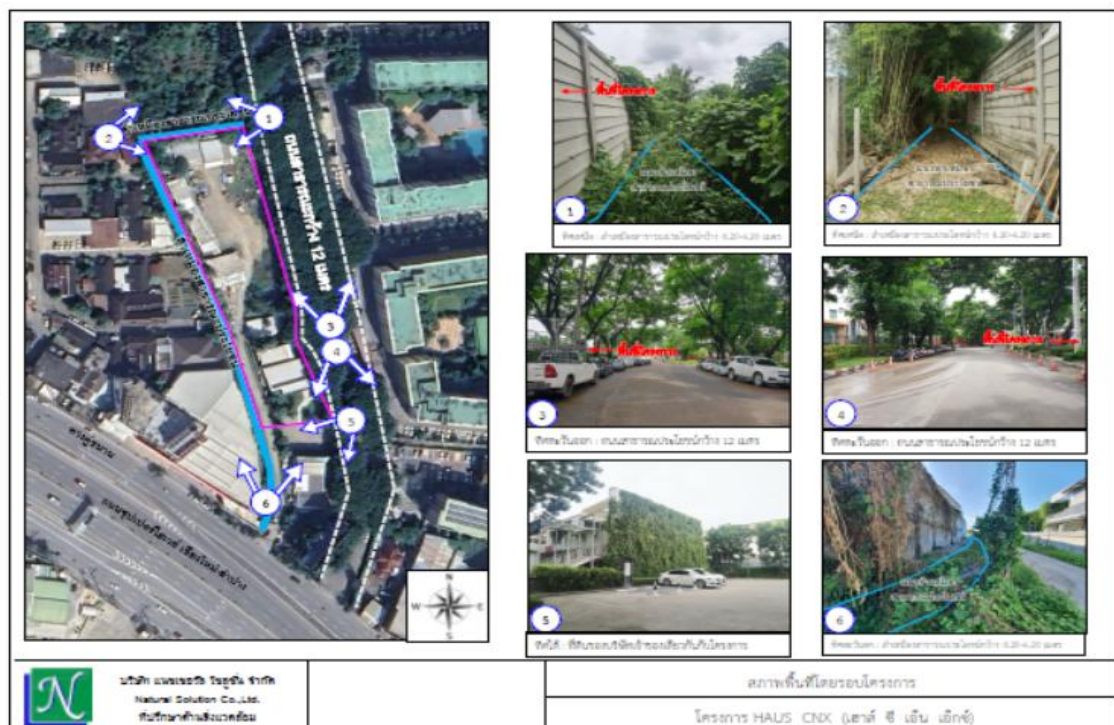
ทิศเหนือ	ติดกับ	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์กว้าง 4.20-6.20 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินของบริษัทเจ้าของเดียวกันกับโครงการ
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 12 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์กว้าง 4.20-6.20 เมตร



ที่มา : เล่มรายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์)



รูปที่ 1-2 ผังต่อโฉนดที่ดิน



รูปที่ 1-3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

ที่มา : เล่มรายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์)

1.3.3 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะเป็นการเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางบก ใช้ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) เป็นเส้นทางหลักมี 5 เส้นทาง ดังนี้ (รูปที่ 1-4)

เส้นทางที่ 1 ใช้ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) เส้นทางขาเข้าสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ เมื่อถึงสี่แยกศาลเด็กให้ตรงไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร แล้วชิดขวาเพื่อกลับรถ เมื่อกลับรถแล้วให้เข้าทางคูขนานตรงไปอีกประมาณ 900 เมตร จะพบร้านวีระพานิชอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะหน้าโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะดังกล่าวแล้วตรงไปประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้าย

เส้นทางที่ 2 ใช้ถนนสุขุมวิทไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) เส้นทางขาออกจากตัวเมืองเชียงใหม่ เมื่อถึงสามแยกฟ้าฮ่ามแม่ใจแล้วให้เข้าทางคูขนานตรงไปอีกประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะพบร้านวีระพานิชอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะหน้าโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะดังกล่าวแล้วตรงไปประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้าย

เส้นทางที่ 3 ใช้ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด (จากแยกแม่ควาสะอาดใส) เส้นทางขาเข้าสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ เมื่อถึงสี่แยกศาลเด็กให้เลี้ยวขวาเข้าถนนสุขุมวิทไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) ให้ตรงไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร แล้วชิดขวาเพื่อกลับรถ เมื่อกลับรถแล้วให้เข้าทางคูขนานตรงไปอีกประมาณ 900 เมตร จะพบร้านวีระพานิชอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะหน้าโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะดังกล่าวแล้วตรงไปประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้าย

เส้นทางที่ 4 ใช้ถนนเชียงใหม่-พร้าว (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1001) เส้นทางขาเข้าสู่ตัวเมืองเชียงใหม่ เมื่อถึงสามแยกฟ้าฮ่ามแม่ใจให้เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุขุมวิทไฮเวย์ (เชียงใหม่-ลำปาง) ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร จะพบร้านวีระพานิชอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะหน้าโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะดังกล่าวแล้วตรงไปประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้าย

เส้นทางที่ 5 ใช้ถนนแก้ววรัญ เส้นทางขาออกจากตัวเมืองเชียงใหม่ เมื่อถึงสี่แยกศาลเด็กให้เลี้ยวซ้ายแล้วตรงไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร แล้วชิดขวาเพื่อกลับรถ เมื่อกลับรถแล้วให้เข้าทางคูขนานตรงไปอีกประมาณ 900 เมตร จะพบร้านวีระพานิชอยู่ทางด้านซ้ายมือ ถัดไปจะพบถนนสาธารณะหน้าโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณะดังกล่าวแล้วตรงไปประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้าย

1.3.4 ประเภทและขนาดของโครงการ

1.3.4.1.1 ประเภทของโครงการ

โครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ อาคาร B) มีห้องชุดทั้งหมด 250 ห้อง (อาคาร A 126 ห้อง และ อาคาร B 124 ห้อง) นอกจากนี้ยังมีอาคารสูงชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ใช้ประโยชน์เป็นอาคาร drop off และที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 119 คัน ทั้งนี้ยังจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์อีก 35 คัน การจัดผังบริเวณโครงการแสดงดังรูปที่ 1-4

2.2.2 ขนาดของอาคารโครงการ

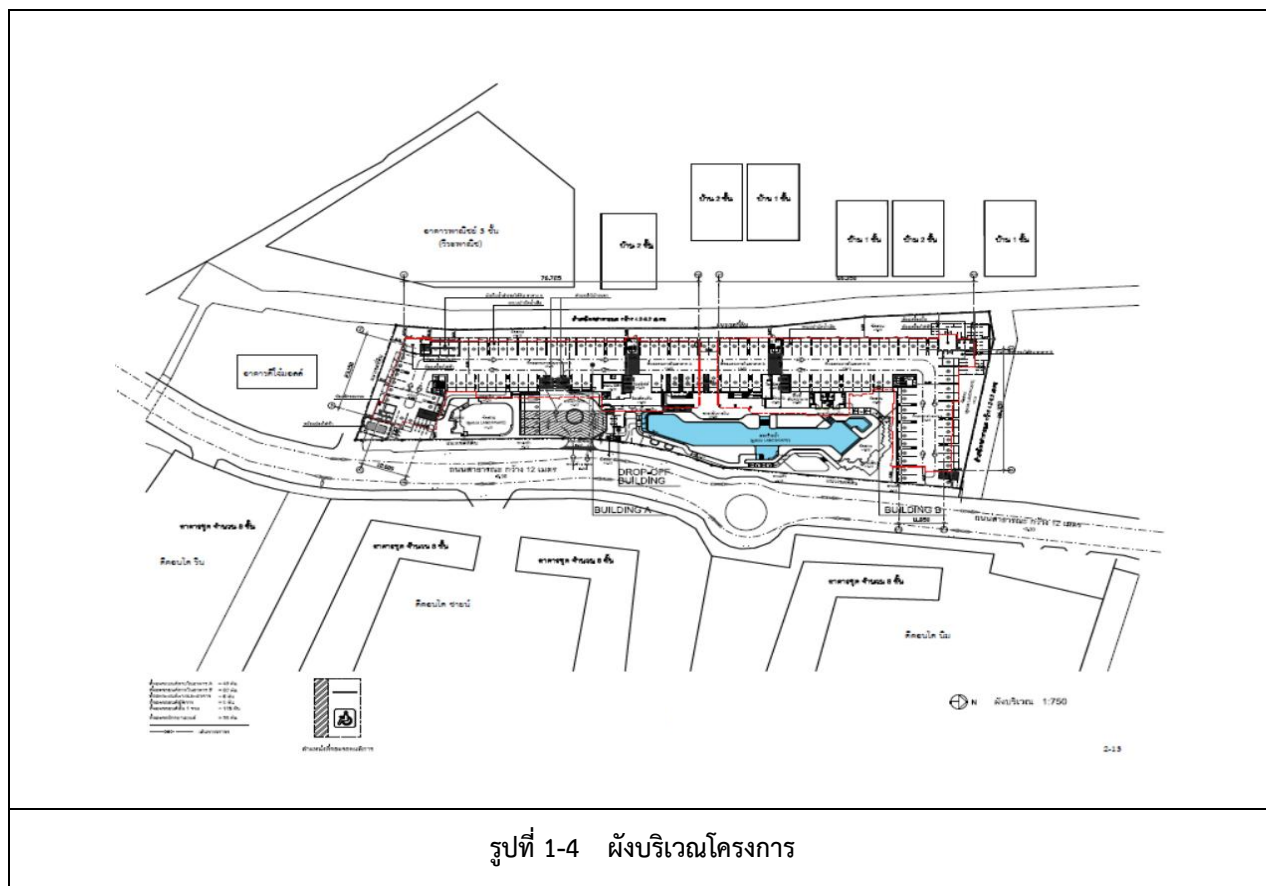
อาคาร A เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.90 เมตร ขนาดพื้นที่การใช้ประโยชน์อาคารทุกชั้นรวมกัน 9,940 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 126 ห้อง และมีขนาดห้องพักแบ่งตามขนาดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ดังนี้

- ห้องขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 24 ห้อง
- ห้องขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 102 ห้อง

อาคาร B เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.90 เมตร มีขนาดพื้นที่การใช้ประโยชน์อาคารทุกชั้นรวมกัน 9,987 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 124 ห้อง และมีขนาดห้องพักแบ่งตามขนาดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด ดังนี้

- ห้องขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 24 ห้อง
- ห้องขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 100 ห้อง

อาคาร drop off เป็นอาคารสำหรับให้จอดรถยนต์รับส่งผู้พักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอย 44 ตารางเมตร และมีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 4.10 เมตร



ที่มา : เล่มรายงานฉบับสมบูรณ์ โครงการ HUAS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์)

1.4 แผนการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ HAUS CNX (เฮาส์ ซี เอ็น เอ็กซ์) ระยะก่อสร้าง ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ปรากฏอยู่ในรายงานการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009.5/11384 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 โดยมีปริมาณงานที่ต้องดำเนินการดังนี้

1.4.1 งานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ทุก 6 เดือน ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา

1.4.2 งานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ประกอบด้วยการติดตามตรวจสอบสภาพภูมิประเทศและทัศนียภาพ ทรัพยากรดิน อากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน คุณภาพน้ำและการบำบัดน้ำเสีย การใช้น้ำ การระบายน้ำ ขยะมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย ความปลอดภัยสาธารณะ จราจร และสภาพเศรษฐกิจสังคม และสภาพเศรษฐกิจสังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน

