

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและเหตุผลในการจัดทำรายงาน

บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท เอส.พี.เอส. คอนซัลติ้ง เซอร์วิส จำกัด ให้เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการจัดสรรที่ดิน คุณาลัย การ์เด้น รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากการพัฒนาโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดโดย ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286



ที่มาของแผนที่ : Google Earth, 2025.

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

โครงการจัดสรรที่ดิน คุณาลัย การ์เด็น รีสอร์ท ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ ในการประชุมครั้งที่ 22/2539 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2539 ตามหนังสือเลขที่ วว 0804/14591 ลงวันที่ 24 กันยายน 2539 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1) และบริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มีการดำเนินการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.5) แล้วทั้งสิ้น 14 ส่วน จาก 25 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ภายในแนวเขตหมายเลขสี่ส้ม (49 แปลง) และส่วนที่ 2 ภายในแนวเขตหมายเลขสีม่วง (37 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.5) เลขที่ 66/2540 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2540 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1)
- ส่วนที่ 3 ภายในแนวเขตหมายเลขสีเทา (54 แปลง) และส่วนที่ 4 ภายในแนวเขตหมายเลขสีชมพู (32 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.5) เลขที่ 866/2540 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2540 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-4 ในภาคผนวกที่ 1)
- ส่วนที่ 5 ภายในแนวเขตหมายเลขสีเขียวครีม (27 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.5) เลขที่ 12/2544 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2544 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-5 ในภาคผนวกที่ 1)
- ส่วนที่ 17 ภายในแนวเขตหมายเลขสีน้ำเงินอมเขียว (16 แปลง) ส่วนที่ 18 ภายในแนวเขตหมายเลขสีเลือดหมู 25 แปลง ส่วนที่ 19 ภายในแนวเขตหมายเลขสีชมพูอ่อน (29 แปลง) ส่วนที่ 20 ภายในแนวเขตหมายเลขสีน้ำเงินแก่ (22 แปลง) และส่วนที่ 21 ภายในแนวเขตหมายเลขสีแดง (10 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.2) เลขที่ 51/2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-6 ในภาคผนวกที่ 1) ส่วนที่ 22 ภายในแนวเขตหมายเลขสีเหลือง (23 แปลง) และส่วนที่ 23 ภายในแนวเขตหมายเลขสีเขียว (17 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.2) เลขที่ 144/2565 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2565 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-7 ในภาคผนวกที่ 1)
- ส่วนที่ 24 ภายในแนวเขตหมายเลขสีฟ้า (19 แปลง) และส่วนที่ 25 ภายในแนวเขตหมายเลขสีส้มแก่ (21 แปลง) ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.2) เลขที่ 182/2566 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2566 (รูปที่ 1.1-2 และเอกสาร 1-8 ในภาคผนวกที่ 1)

ต่อมา บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ดำเนินการขออนุญาตโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในส่วนที่ 1-5 และโอนสิทธิการจัดสรรที่ดินในส่วนที่ 6-25 ให้แก่บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีมติอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้วในการประชุมครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2564 ตามหนังสืออนุญาตเลขที่ 30/2565 ออกให้ ณ วันที่ 11 เมษายน 2565 (เอกสาร 1-9 ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและโอนสิทธิการจัดสรรที่ดิน บริษัท วิลล่า
कुณालัย จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของโครงการ ได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เอส. คอนสตรัคติ้ง เซอร์วิส จำกัด
เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ผู้จัดตรวจสอบและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐ
ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว
พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ได้พิจารณา โดยรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานฯ ระยะดำเนินการ
ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2568



ที่มาของแผนที่ : บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 1.1-2 ผังแสดงการแบ่งส่วนพื้นที่โครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน คุณาลัย การ์เด็น รีสอร์ท ตั้งอยู่ที่ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.2-1) บนเนื้อที่ 178-3-52.8 ไร่ หรือ 562 แปลง (รวม 9 โฉนด) มีอาณาเขตโดยรอบติดต่อกับพื้นที่รกร้างและมีลำรางสาธารณะกั้นระหว่างพื้นที่

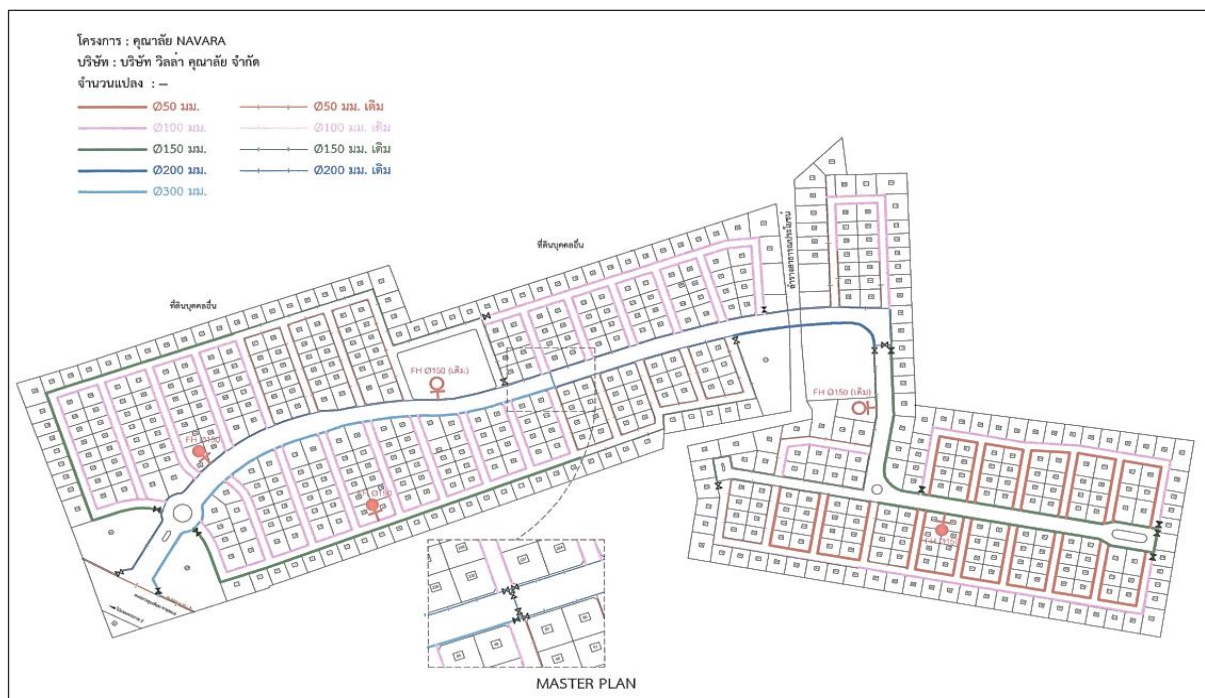
2) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน คุณาลัย การ์เด็น รีสอร์ท เป็นโครงการการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ มีการแบ่งส่วนแผนผังโครงการออกเป็น 25 ส่วน และได้รังวัดแบ่งแยกโฉนดออกเป็น แปลงย่อยเพื่อการอยู่อาศัยรวมทั้งหมดจำนวน 562 แปลง ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว จำนวน 558 แปลง (หมายเลข แปลง 1-558) เนื้อที่น้อยสุด 63 ตารางวา ขนาด 14x18 เมตร และที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง (หมายเลขแปลง 559, 560, 561, 562) เนื้อที่น้อยสุด 842.25 ตารางวา

3) กิจกรรมภายในโครงการ

● ระบบน้ำใช้

โครงการรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน เข้าสู่โครงการโดยท่อคอนกรีตที่ฝังอยู่ใต้ดินขนานไปกับแนวถนนภายในโครงการและผ่านที่ดินทุกแปลง แล้วจึงจ่ายมายังครัวเรือนทุกหลัง



ที่มาของแผนที่ : บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

รูปที่ 1.2-1 ผังแสดงแนวท่อระบบน้ำประปาภายในพื้นที่โครงการ

- **การบำบัดน้ำเสีย**

โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียแบบสำเร็จรูป แล้วระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อบำบัดน้ำเสีย ก่อนระบายลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบันระบบบำบัดน้ำเสียรวม จุดที่ 2 อยู่ระหว่างการปรับปรุง/ก่อสร้างใหม่)

- **การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม**

โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างบ่อเก็บกักน้ำฝน จำนวน 2 บ่อ ขนาด 4,050 และ 3,037.5 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ แบ่งตามโซนของระบบบำบัดน้ำเสีย ตั้งอยู่บริเวณสวนสาธารณะทั้ง 2 แห่ง เพื่อช่วยเก็บกักน้ำฝน ทำให้อัตราการระบายน้ำไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม (ก่อนมีโครงการ) และมีท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 0.60 และ 0.80 เมตร ฝังใต้ดินขนาดไปกับแนวกั้นทุกสายและผ่านที่ดินทุกแปลงสำหรับระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์

- **การจัดการขยะมูลฝอย**

โครงการจัดให้มีถังขยะขนาด 200 ลิตร มีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อให้ทุกบ้านสามารถนำขยะมาทิ้งได้อย่างสะดวก และได้ประสานกับสำนักงานเขตเข้ามาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดตามหลักสุขาภิบาลต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการได้ขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางขุนเทียน โดยโครงการมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง

- **การจราจร**

โครงการกำหนดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล สำหรับการจราจรภายในโครงการจัดการเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) สวนกันโดยจะมีลูกศรบอกทิศทาง และป้ายเตือนสัญญาณจราจรอย่างชัดเจน

- **สุนทรียภาพ**

โครงการจัดให้มีสวนสาธารณะ 2 แห่ง ภายในพื้นที่โครงการ โดยจัดภูมิสถาปัตย์ให้กลมกลืนกับสภาพโดยรอบที่เป็นสวนสาธารณะ และจัดให้มีเนื้อที่สวนหย่อมอยู่บริเวณด้านหน้าของแปลงจัดสรร

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็น ปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องรายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูลผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมาเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณารายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ลำดับ	รายละเอียดการดำเนินงาน	แผนการดำเนินงาน												
		2568												2569
		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.
1.	การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●	●	●	●	●	●	
2.	การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
	- คุณภาพน้ำ													
	- คุณภาพน้ำทิ้ง			● ●			● ●			●			●	
	- คุณภาพน้ำผิวดิน			● ●			● ●			●			●	
	- สาธารณูปโภค (การจัดการขยะมูลฝอย)	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●	●	●	●	●	●	
	- การคมนาคมขนส่ง	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	● ●	●	●	●	●	●	●	
3.	การจัดทำรายงานฯ							● ●						●

หมายเหตุ : ● แผนการดำเนินงาน (Plan)
: ● ผลการดำเนินงาน (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

โครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาแล้ว จำนวน 6 ครั้ง

1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2565 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2565 (รายงานฯ ฉบับแรก)
2. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2565 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565
3. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2566 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2566
4. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการฉบับที่ 2/2566 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566
5. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2567 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567
6. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2567 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2568

1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน คุณาลัย การ์เด็น รีสอร์ทฯ ได้มีการแบ่งส่วนแผนผังโครงการออกเป็น 25 ส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดออกเป็นแปลงย่อย จำนวน 562 แปลง ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 558 แปลง และที่ดินเปล่า 4 แปลง ซึ่งปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนโอนเจ้าของโครงการจาก บริษัท อาร์. เอ็ม. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ทั้งในส่วนของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในส่วนที่ 1-5 และสิทธิการจัดสรรที่ดินในส่วนที่ 6-25 จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยได้รับการอนุมัติเป็นที่เรียบร้อยแล้วในการประชุมคณะกรรมการฯ เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2564

สำหรับสถานะการดำเนินโครงการในระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568 (ภาพที่ 1.5-1) โครงการมีการดำเนินงานการปรับปรุงที่ดินจัดสรร โดยมีการปรับปรุงที่ดินเพื่อให้เหมาะสมกับการเป็นที่อยู่อาศัยโดยมีการถมดิน บดอัด และเกรดดินให้เสมอกัน และมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการให้ดีขึ้น ได้แก่ ปรับปรุงถนนในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความกว้าง 24 เมตร 18 เมตร 12 เมตร และ 9 เมตร ปรับปรุงระบบระบายน้ำเป็นท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 0.6 และ 0.8 เมตร ผังได้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสายและผ่านที่ดินทุกแปลง เพื่อใช้ระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินแปลงย่อย พร้อมบ่อพักน้ำ ปรับปรุงระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการจัดเก็บขยะมูลฝอย ปรับปรุงสวนสาธารณะ 2 แห่ง (เนื้อที่ 2,452 ตารางเมตร) ติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปในครัวเรือนทุกแปลง และปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสียรวม ทั้งนี้ โครงการมีแผนดำเนินการในช่วงต้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (11 เมษายน 2565)



ภาพที่ 1.5-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ