บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ บ้านพฤกษา 80 ของบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนชัยพฤกษ์ 2 (ถนนสุขุมวิท-พัทยา 91 ซอยเขามะกอก 1) ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโครงการประเภทที่พักอาศัยลักษณะเป็นบ้านจัดสรร บนเนื้อที่ดินขนาดประมาณ 58-1-56.3 ไร่ หรือ 23,356.3 ตารางวา (93,425.2 ตารางเมตร) ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 300 แปลง โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 214 แปลง และบ้านแฝด จำนวน 86 แปลง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ พื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น

โครงการ บ้านพฤกษา 80 ของบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/8892 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2556 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-1** โดยโครงการได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (แบบ จ.ส.1) ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-2** และได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (แบบ จ.ส.2) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-3**

โครงการ บ้านพฤกษา 80 ของบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-4** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ บ้านพฤกษา 80 ตั้งอยู่ที่ ถนนชัยพฤกษ์ 2 (ถนนสุขุมวิท-พัทยา 91 ซอยเขามะกอก 1) ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดังแสดงใน**รูปที่ 1-1**

รูปที่ 1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

1.2.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

โครงการ บ้านพฤกษา 80 เป็นโครงการประเภทที่พักอาศัยลักษณะเป็นบ้านจัดสรร บนเนื้อที่ดินขนาดประมาณ 58-1-56.3 ไร่ หรือ 23,356.3 ตารางวา (93,425.2 ตารางเมตร) ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 300 แปลง โดยแยกเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 214 แปลง และบ้านแฝด จำนวน 86 แปลง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ พื้นที่สวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-2** สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	หมู่บ้านเพชรลัดดา 2 และบ้านเรือนราษฎร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ที่รกร้างรอการใช้ประโยชน์ ที่บุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท-พัทยา 91 ซอยเขามะกอก 1 ถัดไป ที่บุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ที่บุคคลอื่น แนวไม้พุ่ม ถัดไปหมู่บ้านจัดสรร

รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.3 การเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการ

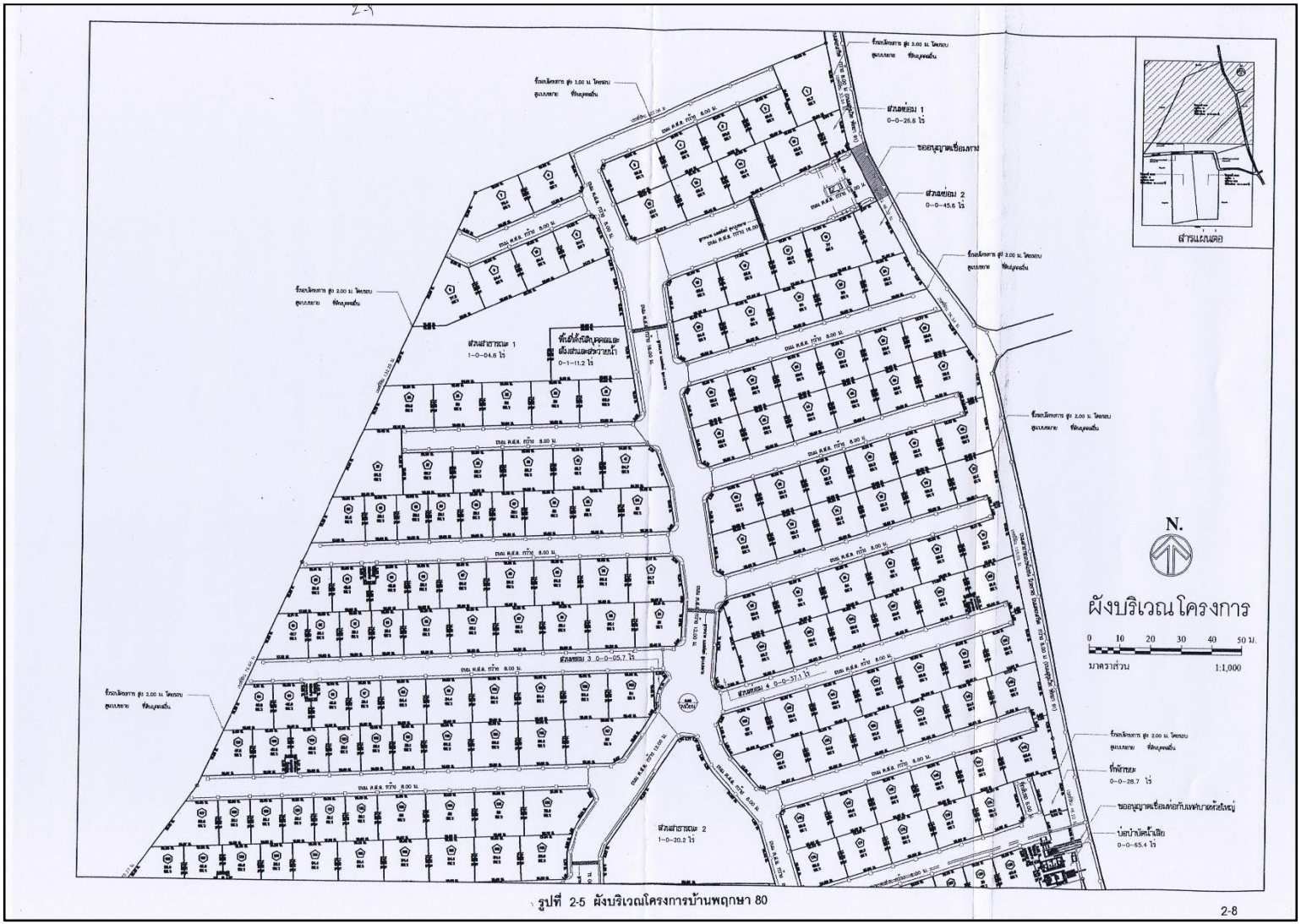
การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการ มี 2 เส้นทาง ดังนี้

1) จากถนนเลี่ยงเมืองพัทยา เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนชัยพฤกษ์ 2 ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสุขุมวิท พัทยา 91 ซอยเขามะกอก 1 ระยะทางประมาณ 0.5 กิโลเมตร ด้านขวามือเป็นที่ตั้งของโครงการพฤกษา 80 ซึ่งติดกับหมู่บ้านจัดสรรเพชรลัดดา 2

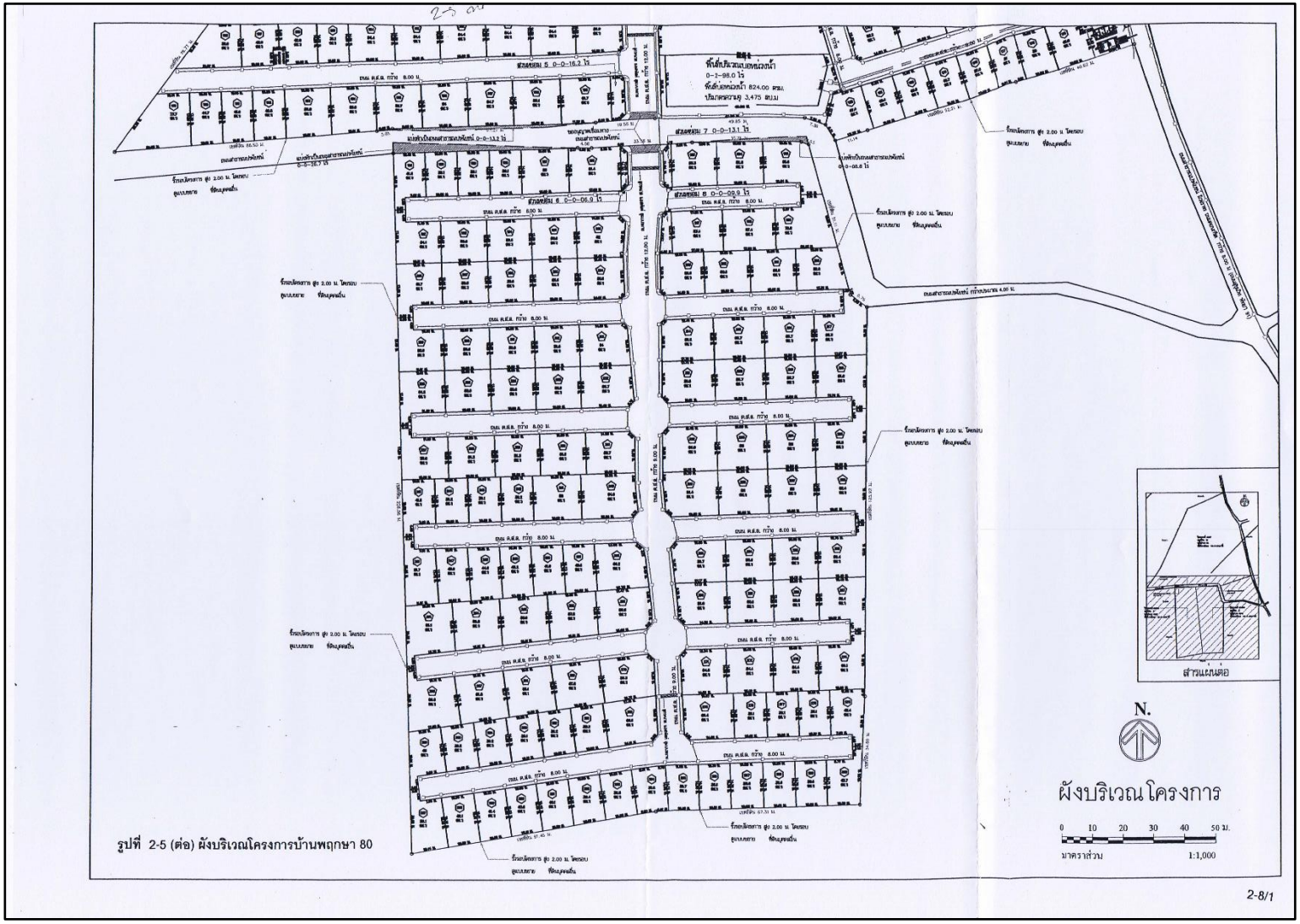
2) จากถนนเลี่ยงเมืองพัทยาเลี้ยวซ้ายตรงอาคารบางละมุง เข้าสู่ถนนสุขุมวิท พัทยา 91 ซอยเขามะกอก 1 ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายประมาณ 0.3 กิโลเมตร เป็นสถานที่ตั้งของโครงการพฤกษา 80

1.4 ประเภทโครงการ

โครงการ บ้านพฤกษา 80 มีลักษณะเป็นโครงการบ้านจัดสรร เพื่อการอยู่อาศัย บนเนื้อที่ดินขนาดประมาณ 58-1-56.3 ไร่ หรือ 23,356.3 ตารางวา (93,425.2 ตารางเมตร) ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 300 แปลง สำหรับภายในโครงการ ประกอบด้วย สวนหย่อม จำนวน 8 แปลง สวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง สำนักงานนิติบุคคล สโมสรและสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แปลง พื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 แปลง พื้นที่หน่วงน้ำ จำนวน 1 แปลง ที่พักขยะ จำนวน 1 แปลง ถนนภายในโครงการ ช่องว่างระหว่างแปลง จำนวน 2 แปลง ดังแสดงใน**รูปที่ 1-3**



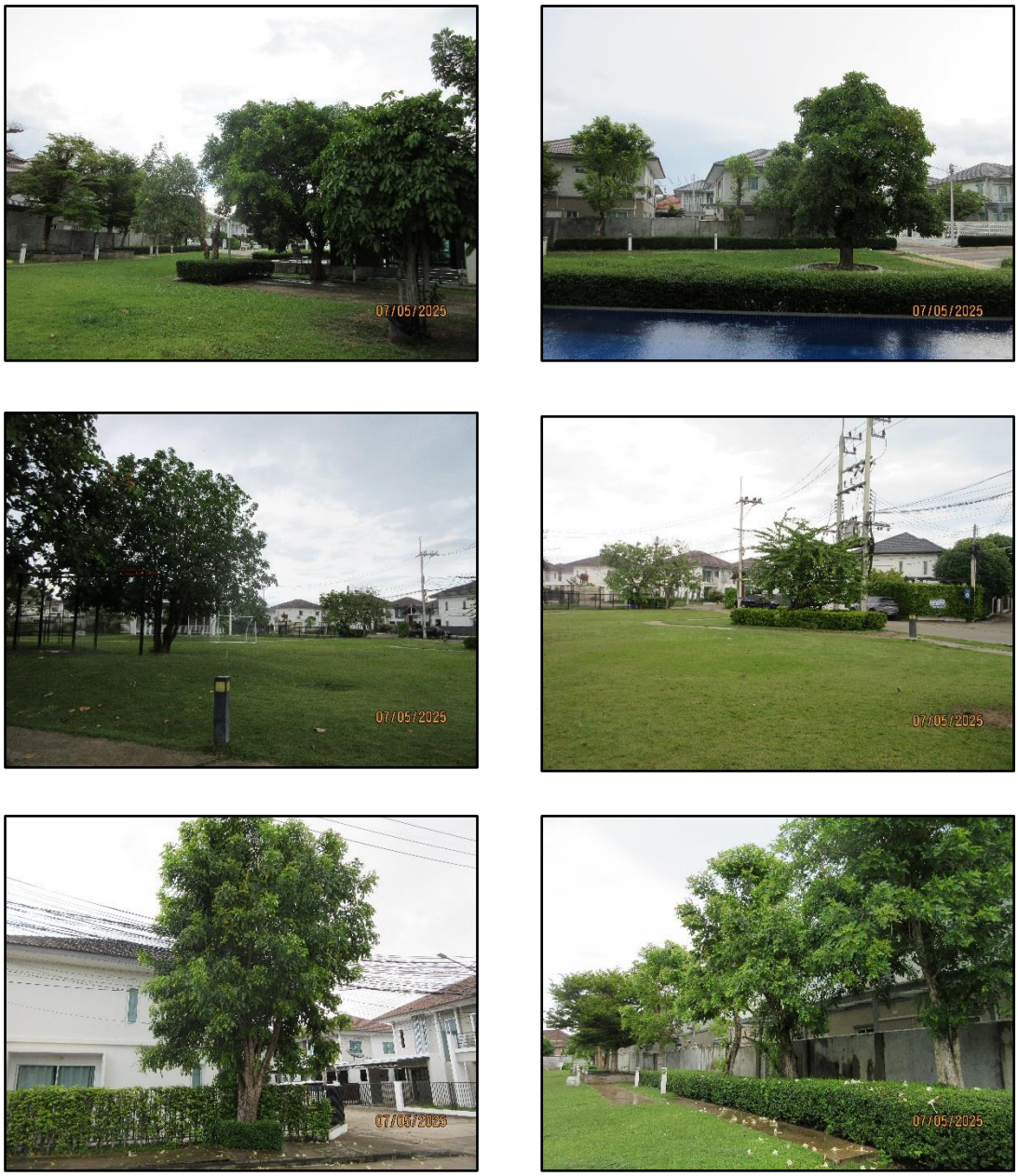
รูปที่ 1-3 ผังบริเวณโครงการ



รูปที่ 1-3 (ต่อ) ผังบริเวณโครงการ

1.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ บ้านพฤกษา 80 เพื่อให้เกิดความสวยงาม สร้างทัศนียภาพที่ดี รวมถึงช่วยดูดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีพนักงานคอยดูแลและบำรุงรักษาให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ รวมทั้งยังจัดให้มีการปลูกต้นไม้ทดแทนต้นที่ตายไป เพื่อให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการมีความสวยงาม ร่มรื่นอยู่เสมอ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-4**



รูปที่ 1-4 พื้นที่สีเขียว

1.6 ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพัทยา (ชั้นพิเศษ) โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-5** เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการ นอกจากนี้ทางโครงการได้จัดเตรียมถังสำรองน้ำประจำบ้านเพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนน้ำในช่วงฤดูแล้ง ซึ่งสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้อย่างน้อย 1.5 วัน ดังแสดงใน**รูปที่ 1-6**

รูปที่ 1-5 ระบบจ่ายน้ำประปา

รูปที่ 1-6 ถังสำรองน้ำใช้

1.7 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของโครงการ เป็นน้ำเสียที่เกิดจากผู้พักอาศัยภายในอาคารพักอาศัยทั้งหมดของโครงการ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำเสียจากส้วมและน้ำเสียอื่นๆ (เป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารที่พักอาศัย) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ดังแสดงใน**รูปที่ 1-7** แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ติดกับที่ (On-Site) โยกำหนดให้ติดตั้งในบ้านพักแต่ละหลัง

2) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เป็นระบบถังเติมอากาศชนิดมีตัวกลาง ประกอบด้วย ส่วนเติมอากาศ ส่วนถังเก็บตะกอน ส่วนการกำจัดกากตะกอน และการบำบัดละอองลอย

ซึ่งน้ำที่ผ่านกระบวนการบำบัดมาแล้วจะไหลผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง หลังจากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อเก็บน้ำทิ้งก่อนสูบจ่ายขึ้นไปตามท่อจ่ายน้ำทิ้งเพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่สีเขียว และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะทำการระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนด้านหน้าโครงการ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-8** ต่อไป

รูปที่ 1-7 ระบบบำบัดน้ำเสีย

รูปที่ 1-8 ท่อระบายน้ำสาธารณะ

1.8 ระบบระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำในโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separated System) โดยแยกระบบระบายน้ำทิ้งออกจากระบบระบายน้ำฝน โดยจัดให้มีการกักเก็บน้ำที่บ่อหน่วงน้ำ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-9** สำหรับหน่วงน้ำฝนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป ด้วยเครื่องสูบน้ำ (โดยให้ทำงาน 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) เพื่อชะลอการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วม

รูปที่ 1-9 บ่อหน่วงน้ำ

1.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการ เป็นมูลฝอยประเภทชุมชนที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัย ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่มีความแข็งแรงทนทานและฝาปิดมิดชิดไว้ตามบ้านแต่ละหลัง ดังแสดงใน**รูปที่ 1-10** และสถานที่ต่างๆ ภายในโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่เก็บรวบรวมขยะ ดังแสดงใน**รูปที่ 1-11** เพื่อรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการและรอรถเก็บขนขยะจากเทศบาลตำบลห้วยใหญ่มาเก็บขนต่อไป

รูปที่ 1-10 ถังขยะฝังรั้วของแต่ละบ้าน

รูปที่ 1-11 พื้นที่เก็บรวบรวมขยะ

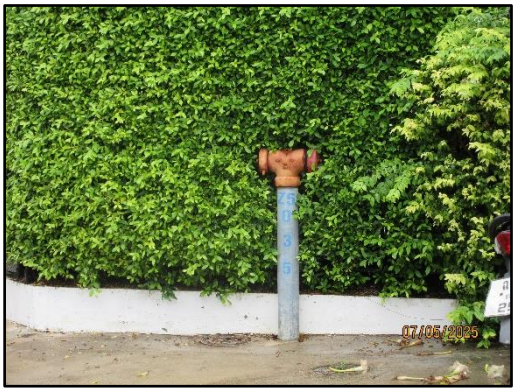
1.10 ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจอมเทียน จังหวัดชลบุรี โดยทำการต่อสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อลดกำลังไฟฟ้าจากนั้นทำการจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังอาคารพักอาศัยแต่ละหลังภายในโครงการ ผ่านทางมิเตอร์ไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารพักอาศัยแต่ละหลัง ดังแสดงใน**รูปที่ 1-12**

รูปที่ 1-12 ระบบไฟฟ้าของพื้นที่โครงการ

1.11 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้งหัวดับเพลิง (Fire Hydrant) ที่ใช้แหล่งน้ำจากระบบท่อจ่ายน้ำประปาหลักของโครงการ ในตำแหน่งที่เหมาะสม จำนวน 3 จุด ดังแสดงใน**รูปที่ 1-13** พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล จำนวน 2 ฝั่งถนนทางเข้า-ออกโครงการ และพื้นที่สวนสาธารณะ



รูปที่ 1-13 หัวรับน้ำดับเพลิง

1.12 การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) เพื่อตรวจตราและดูแลรักษาความปลอดภัยทั้งทางด้านชีวิตและทรัพย์สินให้แก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงการระวังป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง ดังแสดงใน**รูปที่ 1-14**

รูปที่ 1-14 เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.)