

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการบ้านกัสสร 19 ของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการบ้านกัสสร 19 ตั้งอยู่บริเวณซอยจตุโชติ 17 (ซอยผู้กองช้าง) แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่โครงการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว (เฟส 1) มีเนื้อที่ประมาณ 99-0-4.40 ไร่ บนโฉนดที่ดินจำนวน 18 โฉนด 442 แปลง แบ่งเป็นพื้นที่จำหน่ายเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 424 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 59-2-50.00 ไร่ และอีกส่วนเป็นแปลงสาธารณูปโภค จำนวน 18 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 39-1-54.40 ไร่ ปัจจุบันบริษัทพกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะขอจัดสรรที่ดินโครงการบ้านกัสสร 19 เพิ่มเติม (ส่วนขยาย หรือ เฟสที่ 2) โดยเพิ่มพื้นที่จำหน่ายอีกจำนวน 371 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 53-1-80.40 ไร่ และแปลงสาธารณูปโภคอีก 11 แปลง มีพื้นที่ประมาณ 28-1-60.50 ไร่ คิดเป็นพื้นที่ของส่วนขยายทั้งหมดประมาณ 81-3-40.90 ไร่ จำนวน 382 แปลงเข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น จึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส.1009.5/4765 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2553 ภาคผนวก ก

โครงการบ้านกัสสร 19 ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-156 ดังหนังสือเลขที่ อก0310(1)/10693 ภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในช่วงดำเนินการฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการบ้านกัสตร 19 ตั้งอยู่บริเวณซอยจตุโชติ 17 (ซอยผู้กองช้าง) แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 180 ไร่ 3 งาน 45.30 ตารางวา (180-3-45.30 ไร่) ดังรูปที่ 1-1

1.2.2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางมายังพื้นที่โครงการซึ่งอยู่บริเวณถนนจตุโชติถ้าเริ่มเดินทางจากทางหลวงหมายเลข 304 (ถนนรามอินทรา) จะสามารถเดินทางไปยังโครงการได้ 3 เส้นทาง ดังรูปที่ 1-2 ดังนี้

- 1) จากถนนทางหลวงหมายเลข 304 (ถนนรามอินทรา) เข้าสู่ถนนวัชรพลไปถนนสุขาภิบาล 5 แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจตุโชติ
- 2) จากทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ (ทางด่วนฉลองรัช) ตรงไปจนถึงสุดทางด่วนกาญจนาภิเษก ลงจากทางด่วนแล้ววกเข้าสู่ถนนจตุโชติ
- 3) จากถนนทางหลวงหมายเลข 304 (ถนนรามอินทรา) เข้าสู่ถนนเลียบทางด่วนกาญจนาภิเษกแล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนจตุโชติ

1.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการบ้านกัสสร 19 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 180 ไร่ 3 งาน 45.30 ตารางวา (180-3-45.30 ไร่) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 28 แปลง โดยแบ่งพื้นที่โครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่โครงการเฟส 1 (ส่วนเดิม) และพื้นที่โครงการเฟสที่ 2 (ส่วนขยาย) พื้นที่โครงการเฟสที่ 1 พื้นที่ประมาณ 99-0-4.40 ไร่ จำนวน 442 แปลง แบ่งเป็นแปลงจำหน่ายเพื่อก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 424 แปลง เนื้อที่ประมาณ 59-2-50.00 ไร่ และแปลงสาธารณูปโภคอีก 18 แปลง เนื้อที่ประมาณ 39-1-54.40 ไร่ ส่วนพื้นที่โครงการเฟสที่ 2 (ส่วนขยาย) มีพื้นที่ประมาณ 81-3-40.9 ไร่ จำนวน 382 แปลง แบ่งเป็นแปลงจำหน่ายเพื่อก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เช่นเดียวกับโครงการเฟสที่ 1 จำนวน 371 แปลง เนื้อที่ประมาณ 53-1-80.40 ไร่ และแปลงสาธารณูปโภคอีก 11 แปลง เนื้อที่ประมาณ 28-1-60.50 ไร่ ดังนั้น โครงการบ้านกัสสร 19 ทั้ง เฟสที่ 1 และเฟสที่ 2 (ส่วนเดิมและส่วนขยาย) มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 180 ไร่ 3 งาน 45.30 ตารางวา รวมเป็นจำนวนทั้งหมด 824 แปลง แบ่งเป็นแปลงจำหน่าย 795 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 113-0-30.40 ไร่ และแปลงสาธารณูปโภค 29 แปลง มีเนื้อที่ประมาณ 67-3-14.90 ไร่

1.4 การใช้น้ำ

ในระยะเปิดดำเนินการ โครงการมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคภายในโครงการประมาณ 802 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นความต้องการใช้น้ำสำหรับบ้านพักอาศัยประมาณ 795 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจะรับน้ำจากการประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางเขน ซึ่งมีสถานีสูบน้ำจ่ายน้ำประปาดังตั้งอยู่บริเวณถนนประชาชื่น แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ การรับน้ำเข้าสู่โครงการโครงการจะต่อท่อเชื่อมเข้ากับท่อเมนประปาบริเวณที่ผ่านด้านหน้าโครงการเข้ามาภายในโครงการ

1.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียออกเป็น 2 ขั้นตอน คือ การบำบัดน้ำเสียขั้นต้นในแต่ละครัวเรือน สโมสรสำนักนิติบุคคลและโรงเรียนอนุบาล โดยน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการประกอบอาหารและกิจกรรมการซักล้างในแต่ละครัวเรือน จะต้องผ่านตะแกรงดักไขมันก่อน ซึ่งตะแกรงและบ่อดักไขมันจะมีประจำในแต่ละแปลงก่อนที่จะระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ซึ่งทางโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยตรวจสอบดักไขมันออกจากบ่อดักไขมันเป็นประจำทุกเดือน และในส่วนของการน้ำเสียหลังผ่านระบบบำบัดจากการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปในแต่ละแปลงจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ เพื่อระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการในแต่ละเฟส โดยน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้ในสวนสาธารณะและสวนหย่อมในแต่ละเฟสได้ ส่วนที่เหลือจะระบายลงสู่คลองสาธารณะต่อไป

1.6 การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ เป็นระบบระบายน้ำฝนร่วมกับระบบระบายน้ำเสีย โดยใช้ท่อระบายน้ำซึ่งเป็นท่อคอนกรีตฝังใต้ดินขนานไปกับแนวถนนทุกสายภายในโครงการ และมีบ่อพักน้ำเป็นระยะๆ ซึ่งบ่อพักน้ำดังกล่าวจะมีช่องเปิดระบายน้ำฝนที่ตกลงบนถนนลงสู่ท่อระบายน้ำ โดยมีตะแกรงดักขยะอยู่ด้านบนของบ่อพักน้ำทุกบ่อ เพื่อป้องกันเศษขยะและวัสดุต่างๆ ตกลงสู่ท่อระบายน้ำ ปริมาณน้ำทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะไหลจากท่อระบายน้ำลงสู่บ่อรวบรวมน้ำ (บ่อดักน้ำเสีย) ของพื้นที่โครงการแต่ละเฟส ซึ่งภายในบ่อรวบรวมน้ำดังกล่าวจะเชื่อมต่อกับท่อ 2 ระดับ ดังนี้

- ท่อรับน้ำทิ้งไปยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง โดยในภาวะปกติที่ฝนไม่ตก น้ำจากท่อระบายน้ำทั้งหมดภายในโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นในแต่ละครัวเรือนจะไหลลงสู่บ่อรวบรวมน้ำ (บ่อดักน้ำเสีย) แล้วไหลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางในแต่ละเฟส เพื่อบำบัดให้น้ำทิ้งมีคุณภาพตามเกณฑ์ที่มาตรฐานกำหนดก่อนระบายลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวมแล้วจึงระบายลงสู่คลองสาธารณะต่อไป

- ท่อรับน้ำฝนส่วนเกินไปยังบ่อหน่วงน้ำ ซึ่งในภาวะที่ฝนตกน้ำจากท่อระบายน้ำภายในโครงการจะมีปริมาณมากกว่าปกติ (ฝนไม่ตก) โดยน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นในแต่ละครัวเรือนจะปะปนมากับน้ำฝนเข้าสู่บ่อรวบรวมน้ำ (บ่อดักน้ำเสีย) ถ้าน้ำฝนมีปริมาณมากจนสามารถสะสมตัวในบ่อรวบรวมน้ำ น้ำฝนส่วนเกินดังกล่าวจะไหลล้นเข้าสู่ท่อรับน้ำฝนส่วนเกิน แล้วไหลไปยังบ่อหน่วงน้ำของพื้นที่โครงการในแต่ละเฟส โดยการไหลตามแรงโน้มถ่วงของโลก

1.7 การกำจัดมูลฝอย

การจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ โครงการได้ทำการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในแต่ละแปลงพักอาศัย รวบรวมมูลฝอยใส่ถุงดำแล้วนำไปทิ้งลงในถังขยะมูลฝอยซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าแปลงพักอาศัยแต่ละแปลง โดยมีการแยกประเภทของขยะมูลฝอยอย่างชัดเจน จากนั้นเจ้าหน้าที่จะทำการเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยของโครงการ โดยแยกขยะมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ ขยะมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้และขยะมูลฝอยแยกออกจากกัน จากนั้นรถเก็บขยะมูลฝอยของสำนักงานเขตสายไหมที่จะเข้ามาเก็บขนขยะมูลฝอยที่อาคารพักรวมขยะมูลฝอยของโครงการ โดยจะใช้เส้นทางจตุโชติ เพื่อเข้าสู่อาคารพักรวมขยะมูลฝอยโดยตรง

1.8 การใช้ไฟฟ้า

โครงการใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน โดยมีหนังสือรับรองความสามารถในการจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการ โดยทางโครงการได้ขอให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการออกแบบและดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้าภายในโครงการ และจ่ายไฟฟ้าไปตามสายไฟที่ได้ปักเสาไฟฟ้าพาดผ่านไปยังที่ดินทุกแปลงรวมทั้งติดตั้งดวงไฟส่องสว่างตามแนวถนนทั่วพื้นที่โครงการ

1.9 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่มีการปลูกไม้ยืนต้นตามริมถนนภายในโครงการ และจัดเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ ซึ่งการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการจะมีพนักงานคอยดูแลและบำรุงรักษาให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ รวมทั้งยังจัดให้มีการปลูกต้นไม้ทดแทนต้นไม้ที่ตายไป เพื่อให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการมีความสวยงาม ร่มรื่นอยู่เสมอ



รูปที่ 1-2 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ



รูปที่ 1-2 (ต่อ) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ