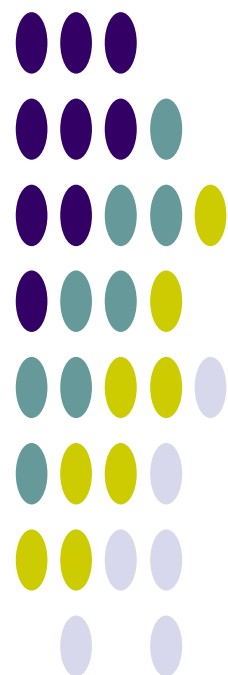


บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1

บทนำ

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: หมู่บ้านจัดสรรที่ดินนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช
ที่ตั้งโครงการ	: บริเวณถนนทางหลวงวงแหวนสายตะวันออก หมู่ 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 แสดงดังภาพที่ 1-1
ชื่อเจ้าของโครงการ	: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
จัดทำโดย	: บริษัท เอ็มเม็กซ์ แอสโซซิเอชัน จำกัด
โครงการได้รับความเห็นชอบ	: เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2548 หนังสือที่ ทส 1009/12571 (สำเนาหนังสือเห็นชอบและเงื่อนไขที่โครงการต้องยึดปฏิบัติ แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-1)
รายละเอียดโครงการ	

1. ลักษณะ/ประเภทโครงการ

หมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-2 เป็นโครงการประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัย แสดงดังภาคผนวกที่ 1 เอกสารแนบที่ 1-2 โดยพื้นที่โครงการ 114-3-70.8 ไร่ และจะแบ่งพื้นที่โครงการเป็นแปลงย่อย รวม 345 แปลง ซึ่งประกอบด้วย แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย แปลงที่ดินสาธารณูปโภคและแปลงที่ดินสาธารณะแสดงดังภาพที่ 1-2 โดยมีรายละเอียดการแบ่งที่ดินดังนี้

1.1 แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย

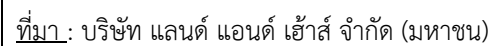
แปลงที่ดินสำหรับจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย มีจำนวน 333 แปลง คือ แปลงที่ดินเลขที่ 1-333 มีพื้นที่ประมาณ 28,959.00 ตารางวา

1.2 แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

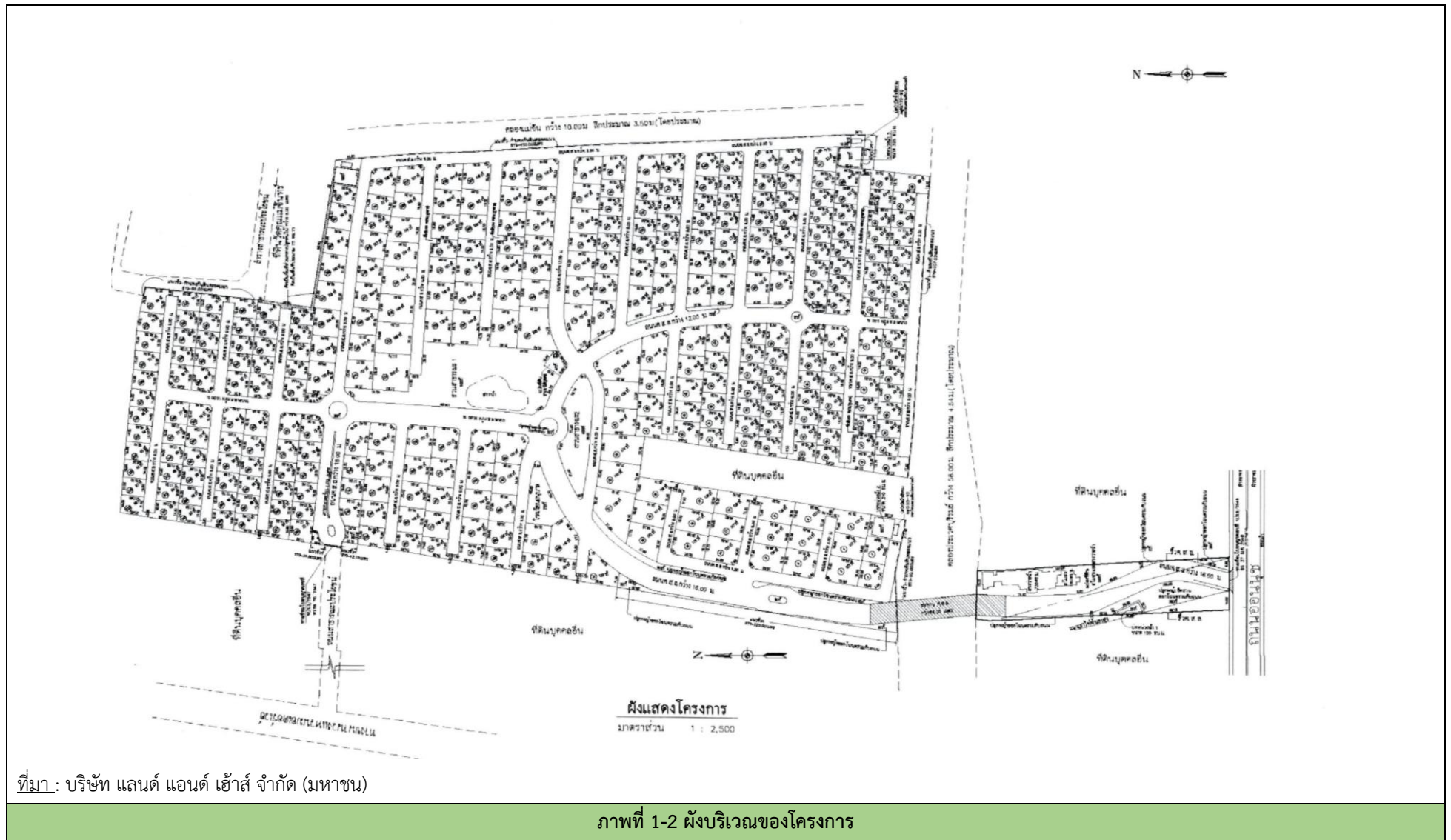
จำนวน 10 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,800.00 ตารางวา แปลงที่ปลูกต้นไม้บริเวณที่ติดกับวัดคุณแม่จันทร์ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 75.00 ตารางวา แปลงที่ดินบ่อน้ำจำนวน 4 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 335.00 ตารางวา แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 215.00 ตารางวา (ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินการเป็นโรงเรียนอนุบาล ดังนั้นโครงการจึงได้จัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ) และแปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 2 แปลง

1.3 แปลงที่ดินสาธารณะ

จำนวน 2 แปลง ได้แก่ แปลงที่ดินอาคารสโมสร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 550.00 ตารางวา และแปลงที่ดินที่ตั้งอาคารนิติบุคคล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 45.00 ตารางวา



จัดทำโดย บริษัท เอ็มแม็กส์ แอสโซซิเอชั่น จำกัด



2. พื้นที่โครงการ

อาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงแสดงดังภาพที่ 1-2 และรายละเอียด ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่าง) และลำรางสาธารณประโยชน์ วัดคุณแม่จันทร์
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ส่วนที่เป็นที่พักอาศัย ติดกับคลองประเวศบุรีรมย์ ส่วนบริเวณที่เป็นอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำติดกับถนนอ่อนนุช
ทิศตะวันออก	ติดกับ	คลองแม่จันทร์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่าง) และถนนสาธารณประโยชน์

3. ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

3.1 การจราจรและถนนภายในโครงการ

การเดินทางมายังพื้นที่โครงการมี 4 เส้นทาง โดยเส้นทางแรก (ลูกศรสีน้ำเงิน) มาทางถนนวงแหวนมอเตอร์เวย์สายกรุงเทพ-ชลบุรีสายใหม่ (จากกรุงเทพฯ) จะต้องกลับรถเพื่อวิ่งเข้าสู่ถนนทางคู่ขนานบริเวณใต้วงแหวนเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการทางถนนสาธารณประโยชน์ หรือเส้นทางที่ 2 (ลูกศรสีชมพู) กรณีมาจากชลบุรีจะต้องวิ่งออกมาทางคู่ขนานถนนวงแหวนเพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์และเข้าสู่พื้นที่โครงการ ส่วนเส้นทางที่ 3 (ลูกศรสีแดง) มาทางถนนอ่อนนุชจะต้องเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการและข้ามสะพานข้ามคลองประเวศบุรีรมย์ เพื่อเข้าสู่บริเวณที่บ้านพักอาศัย เช่นเดียวกับเส้นทางที่ 4 (ลูกศรสีเขียว) มาจากถนนอ่อนนุชจากเขตลาดกระบัง เมื่อพบพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ด้านขวาจะต้องกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการแสดงดังภาพที่ 1-3

สำหรับถนนภายในโครงการมีจำนวน 38 สาย โดยทั้งหมดเป็นถนน ค.ส.ล ความกว้างระหว่าง 9-18 เมตร มีความยาวรวม 4,718.00 เมตร โดยถนนภายในโครงการแสดงดังภาพที่ 1-4 รายละเอียดดังตาราง 1-1



- ➡ เส้นทางที่ 1 ทางถนนคู่ขนานทางหลวงวงแหวนตะวันออก (จากกรุงเทพฯ)
- ➡ เส้นทางที่ 2 ทางถนนคู่ขนานทางหลวงวงแหวนตะวันออก (จากชลบุรี)
- ➡ เส้นทางที่ 3 ทางถนนอ่อนนุช (จากกรุงเทพฯ)
- ➡ เส้นทางที่ 4 ทางถนนอ่อนนุช (จากเขตลาดกระบัง)

ภาพที่ 1-3 ผังเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



ที่มา : บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 1-4 แผนผังแสดงพื้นที่ถนน วงเวียน และสะพานภายในโครงการ

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดถนนภายในโครงการ

รายละเอียด	ความกว้าง			จำนวน (สาย)	ความยาวรวม (เมตร)
	ผิวจราจร	เกาะกลาง ถนน	ทางเข้า (ข้างละ)		
1.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 18.00 เมตร	13	1	2	1	100
2.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 16.00 เมตร	12	-	2	3	631
3.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 12.00 เมตร	9	-	1.5	2	383
4.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 10.00 เมตร	7	-	1.5	1	125
5.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 9.00 เมตร	6	-	1.5	7	1,379
6.ถนน ค.ส.ล. กว้าง 9.00 เมตร	6	-	1.5	24	2,100
รวม				38	4,718

ที่มา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

3.2 การใช้น้ำ

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตการให้บริการของการประปานครหลวง สำนักงานประปา สุขุมวิทคาดว่าปริมาณความต้องการน้ำใช้ของโครงการทั้งหมดประมาณ 438 ลบ.ม./วัน (คาดการณ์จากจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/หลัง ในอัตรา 200 ลิตร/คน/วัน) เนื่องจากในระยะดำเนินการโครงการได้แยกมิเตอร์วัดน้ำแยกย่อยไปแต่ละบ้านซึ่งได้มีการโอนให้บ้านแต่ละหลังรับผิดชอบ

3.3 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการบริเวณด้านที่เป็นอาคารสโมสรอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางพลี ส่วนบริเวณที่เป็นบ้านพักอาศัยอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้ามีนบุรี การวางระบบไฟฟ้าของโครงการทั้งหมดจะเป็นระบบไฟฟ้าใต้ดิน โดยบริเวณพื้นดินจะมีห้อง Main ไฟฟ้าแรงสูง เพื่อควบคุมระบบการทำงานจำนวน 4 แห่ง แสดงดังภาพที่ 1-5 ซึ่งแสดงตำแหน่งของห้อง Main ไฟฟ้าแรงสูง

3.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปออกเป็น 4 ส่วน แสดงดังภาพที่ 1-6 โดยมีรายละเอียดถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่รองรับน้ำเสียของแต่ละพื้นที่แสดงดังตารางที่ 1-2

ตารางที่ 1-2 ถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่รองรับน้ำเสียของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ

ตำแหน่ง	รายละเอียด	จำนวน แปลง	การบำบัดน้ำเสียต่อแปลง		การบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง	
			ปริมาณน้ำเสีย (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัด ขั้นต้น	ปริมาณน้ำเสีย (ลบ.ม./วัน)	ถึงบำบัดขั้นต้น
พื้นที่ส่วนที่ 1	อาคารสโมสร	1	4	-	4	MA-1126
พื้นที่ส่วนที่ 2	บ้านเดี่ยว	45	1	EC-5/EC-6	57	AMC-170-90
	โรงเรียนอนุบาล	1	12	EC-60		
พื้นที่ส่วนที่ 3	บ้านเดี่ยว	169	1	EC-5/EC-6	169.8	AMC-60-90
	โรงเรียนอนุบาล	1	0.8	EC-5		
พื้นที่ส่วนที่ 4	บ้านเดี่ยว	119	1	EC-5/EC-6	119	AMC-130-90

3.5 การระบายน้ำ

การระบายน้ำของโครงการเป็นระบบแบบท่อรวม (Combined System) คือ รวบรวมน้ำฝนและน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วภายในท่อเส้นเดียวกัน โดยใช้ท่อที่มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40, 0.60, 0.80, และ 1.00 เมตร เป็นท่อคอนกรีตฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนน

ในช่วงเวลาที่ฝนไม่ตก น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากบ่อเกรอะ-กรองไร้อากาศ (ECO-TANK) ของบ้านและอาคารแต่ละหลังไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำ เพื่อรวบรวมไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางแบบเติมอากาศ (แบบ SATS และ AEROMAX) เพื่อบำบัดให้น้ำทิ้งมีคุณภาพผ่านเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนปล่อยออกสู่คลองแม่จันทน์และคลองประเวศบุรีรมย์

สำหรับในช่วงเวลาที่เกิดฝนตก น้ำฝนจะไหลรวมกับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วไปตามท่อระบายน้ำ โดยน้ำส่วนเกินที่อัตราการไหลมากกว่าอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนมีโครงการ จะไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งโครงการได้จัดเตรียมบ่อหน่วงน้ำไว้ทั้งหมด 4 บ่อ ที่บริเวณใกล้เคียง ๆ กับจุดระบายน้ำออกจากโครงการทั้ง 4 จุด แสดงดังภาพที่ 1-6 เพื่อรองรับน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ฝนตกแล้วค่อย ๆ ระบายน้ำส่วนเกินออกจากโครงการด้วยอัตราการระบายที่ไม่เกินอัตราการระบายที่ควบคุม สำหรับน้ำส่วนที่ไม่เกินอัตราการระบายซึ่งเป็นน้ำที่เจือจางระหว่างน้ำฝนกับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วส่วนหนึ่งจะถูกรวบรวมไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง หลังจากนั้นน้ำทั้งหมดจะไหลเข้ายังบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนที่จะปล่อยออกสู่คลองแม่จันทน์และคลองประเวศบุรีรมย์

3.6 การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะมูลฝอยที่จะเกิดขึ้นจากโครงการคาดว่าจะมีประมาณ 5.775 ลบ.ม./วัน หรือ 6 ลบ.ม./วัน และจะมีขยะอันตรายประมาณ 5 กก./วัน (ประมาณจากจำนวนผู้อยู่อาศัย 1,665 คน และประมาณปริมาณขยะอันตราย 0.003 กก.คน/วัน อ้างอิงจากการศึกษา สํารวจ วิเคราะห์ และจัดทำแนวทางการบริหารและการจัดการกำจัดของเสียอันตรายจากชุมชน, กรมควบคุมมลพิษ, 2541)

สำหรับวิธีการจัดการขยะมูลฝอยจากบ้านพักอาศัย ทางโครงการได้สร้างช่องพักขยะ ขนาด กว้าง 0.6 x ยาว 0.65 x สูง 0.6 เมตร (รองรับขยะได้ 0.23 ลบ.ม. หรือประมาณ 2 สัปดาห์) ไว้บริเวณรั้วบ้าน ซึ่งช่องพักขยะดังกล่าวนี้จะมีลักษณะเป็นช่องที่มีฝาปิดมิดชิดเพื่อป้องกันแมลงวันและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค ทั้งนี้ทางโครงการได้ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยทำการแยกขยะเปียกและขยะแห้งใส่ถุงพลาสติกดำก่อนนำมาทิ้งลงช่องพักขยะ

1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และติดตามตรวจสอบถึงผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการรวมทั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตประเวศทราบ 2 ครั้งต่อปี คือ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน) และภายในเดือนมกราคม (รวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม)

ทั้งนี้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนันทวัน พระรามเก้า - อ่อนนุช ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็มเม็กซ์ แอสโซซิเอชัน จำกัด เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงาน EIA

บริษัทที่ปรึกษาจึงได้กำหนดแผนงานและความถี่ในการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ของโครงการ รวมทั้งระยะเวลาของการเสนอรายงานฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตประเวศ ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.3-1 และตารางที่ 1.3-2

ตารางที่ 1.3-1 แผนติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ
การเสนอรายงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

รายงาน	วิธีการดำเนินการ	ความถี่
1. การตรวจสอบการปฏิบัติตาม เงื่อนไขของมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตรวจสอบสภาพพื้นที่โครงการ ร่วมกับการสัมภาษณ์ ผู้รับผิดชอบโครงการ และรายงานผลตามที่ได้มีการ ปฏิบัติจริงประกอบรูปถ่าย	1 ครั้ง/เดือน
2. การนำเสนอรายงานต่อหน่วยงาน	จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการฯ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และ สำนักงานเขตประเวศ	2 ครั้ง/ปี

ตารางที่ 1.3-2 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบตามมาตรการฯ

การดำเนินการ	ความถี่	การปฏิบัติ	แผนการดำเนินงาน												
			ปี 2568												ปี 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.ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ															
1.1 แหล่งน้ำผิวดินและคุณภาพน้ำ															
1.1.1 คุณภาพน้ำในลำคลองประเวศบุรีรมย์ และ คลองแม่จันทร์ บริเวณจุดระบายน้ำทั้งโครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan													
		Actual		✓	✓	✓	✓	✓							
2. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์															
2.1 น้ำใช้															
2.1.1 ตรวจสอบและจดบันทึกประสิทธิภาพเส้นท่อ ประปาของโครงการ จุดรั่ว ซึม ขอท่อประปา	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan													
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
2.2 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย															
2.2.1 ตรวจสอบไม่ให้มีขยะตกค้างในถังขยะภายใน โครงการทุกแห่ง	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง	Plan													
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
2.3 การบำบัดน้ำเสีย															
2.3.1 น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม ของโครงการทุกแห่งบริเวณบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง และน้ำในลำคลองประเวศบุรีรมย์ คลองแม่จันทร์ บริเวณจุดระบายน้ำทั้งโครงการ	เดือนละ 1 ครั้ง	Plan													
		Actual		✓	✓	✓	✓	✓							

ตารางที่ 1.3-2 (ต่อ) แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบตามมาตรการฯ

การดำเนินการ	ความถี่	การปฏิบัติ	แผนการดำเนินงาน												
			ปี 2568												ปี 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.
2.4 การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย															
2.4.1 ตรวจสอบและจดบันทึกประสิทธิภาพหัวดับเพลิง (Fire Hydrant) ภายในโครงการ	ปีละ 1 ครั้ง	Plan													
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
3. คุณค่าคุณภาพชีวิต															
3.2 สุนทรียภาพและการท่องเที่ยว															
3.2.1 คอยดูแลและบำรุงรักษาให้อยู่ในภาพดี และมีความสวยงามร่มรื่นอยู่เสมอ	ตลอดระยะดำเนินการ	Plan													
		Actual	✓	✓	✓	✓	✓	✓							
3.8. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม															
3.8.1 ขุดลอกท่อระบายน้ำของโครงการอย่างสม่ำเสมอ ปีละ 1 ครั้ง (หรือตามความเหมาะสม)	ปีละ 1 ครั้ง	Plan													
		Actual													