

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ จัดสรรที่ดิน พฤษ์ลดา ประชาอุทิศ 90 ประกอบด้วยแปลงที่ดินพักอาศัย 735 แปลง แปลงที่ดินสาธารณูปโภค 15 แปลง แปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ จัดสรรที่ดิน พฤษ์ลดา ประชาอุทิศ 90 ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส. 1009.5/4035 ลงวันที่ 02 พฤษภาคม 2554 ทางนิติบุคคลหมู่จัดสรรที่ดิน พฤษ์ลดา ประชาอุทิศ 90 เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1) พื้นที่โครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณซอย ปรชาอุทศ 90 ถนนปรชาอุทศ-บ้านคลองสวน ตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการเป็นพื้นที่ราบลุ่มเดิมเป็นพื้นที่บ่อปลา มีลักษณะรกร้าง ปกคลุมด้วยต้นกกและวัชพืช ภายในพื้นที่โครงการมีคลองสาธารณะไหลผ่าน จำนวน 2 สาย เชื่อมต่อกัน ได้แก่ คลองรางโพธิ์ และคลองมอญ มีพื้นที่คิดเป็นพื้นที่ตามโฉนดทั้งหมด 166-2-83.90 ไร่ หรือ 266,735.60 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับลำรางสาธารณะประโยชน์ คลองมอญและคลองรางโพธิ์ถัดไปเป็นที่ดินว่างของบุคคลอื่น และโรงเรียนสารสาสน์ปรชาอุทศพิทยาคารห่างจากโครงการประมาณ 120 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับถนนปรชาอุทศ-บ้านคลองสวน ซอยปรชาอุทศ 90 ผิวจราจรลาดยางมี 4 ช่องจราจร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับพื้นที่ของบุคคลอื่น และซอยปรชาอุทศ 76
ทิศใต้	ติดต่อกับ พื้นที่จัดสรรโครงการ Indy ประเภททาวน์โฮม

2) ประเภทและขนาดโครงการ

2.1) ภาพรวมของทั้งโครงการ

พฤษธรลดา ปรชาอุทศ 90 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีขนาดพื้นที่ 166-2-83.90 ไร่ โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวนทั้งสิ้น 752 แปลง แยกเป็นแปลงที่ดินต่างๆ ดังนี้

(1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวน 735 แปลง แบ่งเป็น

แปลงที่ดินจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนทั้งสิ้น 735 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 42,669.0 ตารางวา หรือ 170,676.0 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.99 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่มากที่สุด 105.0 ตารางวา (แปลงที่ 281)
- แปลงที่ดินที่มีเนื้อที่น้อยสุด 50.0 ตารางวา (แปลงที่ 59)

(2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค มีจำนวนทั้งสิ้น 15 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 23,634.90 ตารางวา หรือ 94,539.6 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.44 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด แบ่งเป็น

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 2,600 ตารางวา
- แปลงที่ดินบ่อน้ำ จำนวน 3 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 1,800 ตารางวา
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 200 ตารางวา
- แปลงที่ดินอาคารนิติบุคคล จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 40 ตารางวา
- แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 105.0 ตารางวา
- แปลงที่ดินอาคารที่พักขยะรวม จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 15 ตารางวา
- แปลงที่ดินปลูกหญ้าสำหรับจัดภูมิทัศน์ และตั้งป้ายโครงการ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่130 ตารางวา
- แปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 2 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 18,744.9 ตารางวา

- แปลงที่ดินสโม่สร และสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 370.0 ตารางวา
- แปลงที่ดินสำหรับติดตั้งระบบสื่อสาร จำนวน 1 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 10.0 ตารางวา

ปัจจุบันพื้นที่ภายในของโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยทำการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนจำนวนรวม 735 แปลง และมีผู้พักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 100% ของพื้นที่ทั้งหมด โครงการดำเนินการบริหารจัดการโดย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน พฤษชลดา ประชาอุทิศ 90 มีพนักงานประจำโครงการรวมทั้งสิ้น 17 คน โดยจำแนกเป็นผู้จัดการโครงการ 1 คน ทาหน้าที่บริหารงานต่างๆ ภายในโครงการและดูแลอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ พนักงาน/เจ้าหน้าที่โครงการ 2 คน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ 6 คน และคนสวนประจำโครงการ 8 คน

โครงการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคจากการประปานครหลวง สาขาดากสิน หากโครงการมีผู้อยู่อาศัยครบทั้งหมดจะมีความต้องการน้ำใช้ทั้งหมดประมาณ 736.36 ลบ.ม./วัน (ประเมินจาก 735 หลัง และเจ้าหน้าที่สำนักงานโครงการในพื้นที่ของสโมสร 17 คน แปลงพักขยะรวม สำนักงานนิติบุคคล รวมถึงโรงเรียนอนบาล รวมทั้งสิ้น 736.36 ลบ.ม./วัน

3.3) การใช้ไฟฟ้า

ทางโครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงสาขาราชบุรีระยะ โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดภายในโครงการประมาณ 4,882 MVA และได้ทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยงานไฟฟ้าทั้งหมดทางโครงการได้ให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ออกแบบและดำเนินการ

3.4) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการพฤษ์ลดา ประชาอุทิศ 90 หากมีผู้อาศัยอยู่เต็มพื้นที่โครงการจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นวันละประมาณ 736.36 ลบ.ม./วัน (ประเมินจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) และเจ้าหน้าที่สำนักงานโครงการ และส่วนอื่นในโครงการ การบำบัดน้ำเสียของโครงการ มี 2 ส่วน คือ ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นซึ่งติดตั้งไว้ประจำพื้นที่แต่ละแปลง และระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลางของโครงการ ซึ่งใช้กระบวนการทางชีวภาพแบบเติมอากาศผ่านผิวดักกลาง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ประกอบด้วยส่วนบำบัดไขมันและส่วนบำบัดบีโอดี ซึ่งเป็นถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบติดกับที่ (Onsite Wastewater Tank) ชนิดระบบเกรอะ-กรองไร้อากาศ (Septic and Anaerobic Filter System) ทาหน้าที่ลดค่าบีโอดีในน้ำเสียโดยจุลินทรีย์ชนิดที่ไม่ใช้ออกซิเจนจากนั้นจะส่งต่อไปยังระบบบำบัดรวมของโครงการต่อไป

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียรวมส่วนกลาง โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดส่วนกลาง จำนวน 2 ชุด สำหรับรองรับปริมาณน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ภายในโครงการที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นแล้วโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางที่ใช้กระบวนการบำบัดทางชีวภาพแบบเติมอากาศผ่านผิวดักกลาง (Fixed Film Aeration Activated Sludge) ซึ่งออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้สูงสุดในแต่ละพื้นที่ปัจจุบันระบบบำบัดส่วนกลางได้ติดตั้งแล้วเสร็จและเดินระบบบำบัดน้ำเสียแล้วในพื้นที่ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 จำนวนรวมทั้งสิ้น 2 ชุด

3.5) ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) การระบายน้ำ ระบบระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบทอรวม (Combined System) คือรวบรวมน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นแล้วภายในท่อเส้นเดียวกัน โดยใช้ท่อที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางขนาด 0.40, 0.60, 0.80, 1.0 และ 1.20 เมตร เป็นท่อคอนกรีตฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนน และใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ถนนบริเวณที่มีรถวิ่งผ่าน เพื่อรวบรวมน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นจากระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของบ้านพักอาศัย ซึ่งการวางผังและการออกแบบท่อระบายน้ำภายในโครงการนั้น ได้ออกแบบให้เป็นการไหลแบบแรงโน้มถ่วง และสามารถระบายน้ำได้ทันในกรณีที่มีอัตราการระบายน้ำสูงสุด โดยให้แต่ละแปลงที่ดินมีบ่อพักตรวจการระบายน้ำอย่างน้อย 1 บ่อ และมีบ่อพักทุกจุดที่แนวท่อระบายน้ำหลัก หรือทุกจุดที่มีการเชื่อมต่อของท่อที่มีขนาดต่างกัน

(2) การป้องกันน้ำท่วม โครงการได้จัดสร้างบ่อหน่วงน้ำ 3 บ่อ ตั้งอยู่ในพื้นที่ส่วนที่ 1, 2 และส่วนที่ 3 ขนาดความจุรวม 6,500 ลบ.ม. โดยบ่อหน่วงน้ำที่ทางโครงการได้จัดสร้างขึ้น จะถูกใช้งานเพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาฝนตกแล้วค่อยๆ ระบายน้ำส่วนเกินนี้ออกจากโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

3.6) การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นจากโครงการคาดว่าจะมีทั้งหมด 3.77 ตัน/วัน ขยะอันตราย 11,321 ลิตร./วัน หรือ 3,777 กิโลกรัม/วัน (ประเมินจากจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมดหากมีผู้อาศัยอยู่เต็มพื้นที่โครงการ อัตราการเกิดขยะของขยะทั่วไป 1 กก./คน/วัน และอัตราการเกิดขยะอันตราย 0.003 ลบ.ม/วัน) ปัจจุบันขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการเป็นขยะทั่วไปที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันของผู้พักอาศัย การจัดการขยะมูลฝอยในปัจจุบัน บ้านพักอาศัยโครงการแต่ละหลังจะมีช่องพักขยะขนาด 0.5ก*0.66ย*0.60ส เมตร ไว้บริเวณรั้วบ้านมีลักษณะเป็นช่องที่มีฝาปิดมิดชิดเพื่อป้องกันน้ำฝน แมลงวันและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรค ส่วนการรวบรวมขยะจะมีพนักงานของบริษัทเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบในการเก็บขนขยะจากช่องพักขยะบริเวณรั้วหน้าบ้าน ซึ่งจะเข้ามาเก็บขน 2 ครั้ง/สัปดาห์ (วันจันทร์และวันศุกร์) ซึ่งปัจจุบันสามารถเก็บขนขยะได้ทั้งหมดไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่กวาดถนน จำนวน 2 คน และคนสวนจำนวน 4 คน สำหรับการดูแลความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในโครงการนั้น

3.7) การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hydrant) แล้วบางส่วน จำนวน 8 จุด ระยะห่าง 150 เมตรต่อจุด และนอกจากนี้ทางโครงการได้ติดตั้งถังเคมีดับเพลิงไว้บริเวณป้อมยามรักษาความปลอดภัย 1 แห่ง จำนวน 2 ถัง

1.3 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ