

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ 4 ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น 205 ห้อง ดำเนินการโดยบริษัท คริสตัลเพลส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับการพิจารณาเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/7804 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2551 (ภาคผนวกที่ 6)

ในการนี้บริษัท ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม เพื่อการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดต่อไป

การดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 2) เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 3) เพื่อนำเสนอมาตรการที่เปลี่ยนแปลงและสภาพปัจจุบันของโครงการ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสรุป

- 1) ชื่อโครงการ โครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ)
- 2) สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ 4 ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม
- 3) ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท คริสตัลเพลส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
- 4) สถานที่ติดต่อ ตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ 4 ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม
โทรศัพท์ : - E-mail : saleandmarketing@crystal-place.com
- 5) จัดทำโดย บริษัท ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด
- 6) โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2551
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ) ครึ่งสุดท้าย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568
- 8) รายละเอียดโครงการ
อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น 205 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 2-2-92.5 ไร่ (4,370 ตารางเมตร)

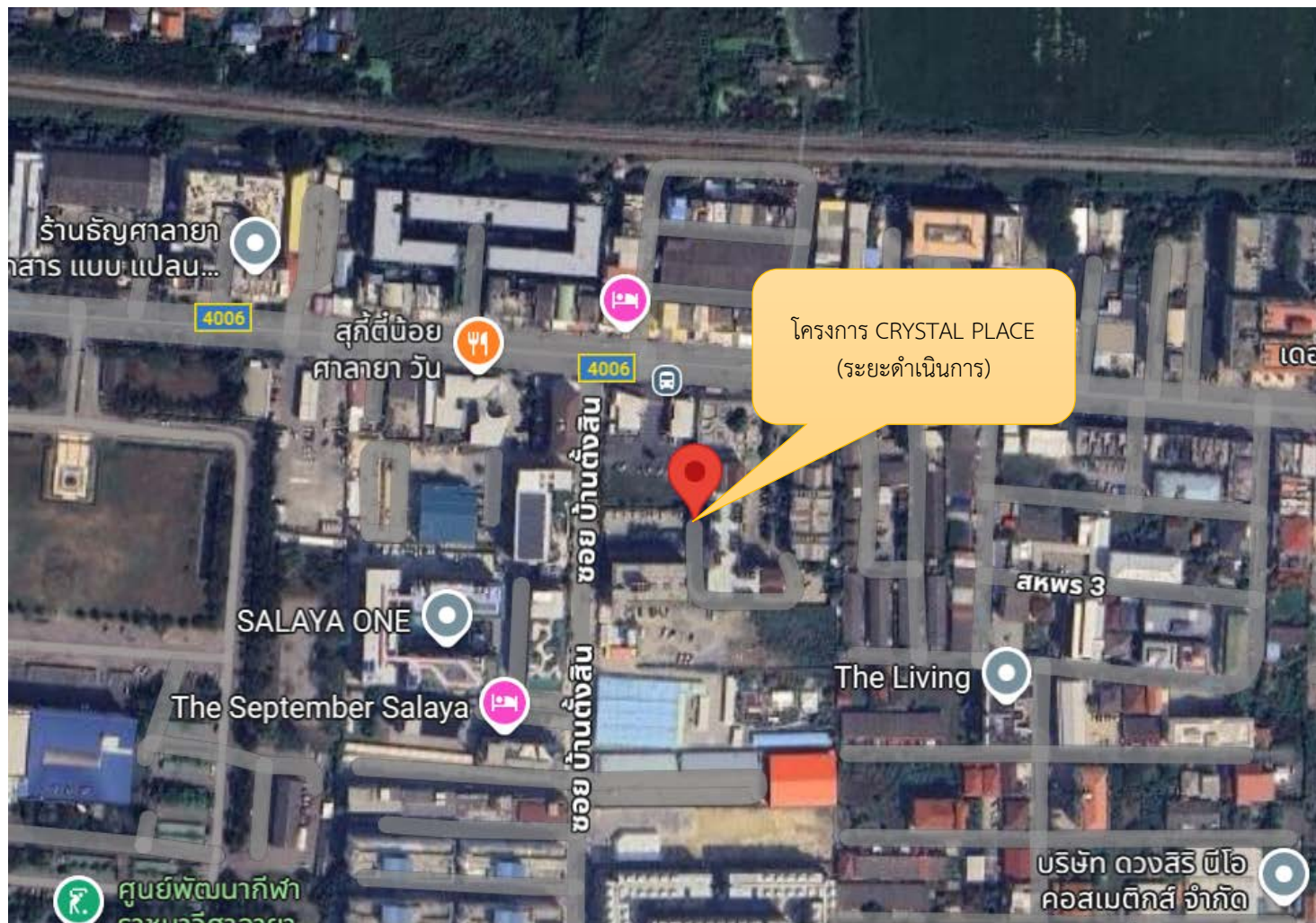
- กิจกรรมในโครงการ

* จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งวิศวกรได้ออกแบบให้ระบบบำบัดของอาคาร สามารถรองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่าความสกปรก (BOD) เท่ากับ 20 มิลลิกรัมต่อลิตร และค่าปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข

- สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ติดกับถนนศาลายา-นครชัยศรี ถัดออกไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น และอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น ตลอดแนว
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ติดกับพื้นที่รกร้าง ถัดออกไปเป็นสวนปลูกแก้วมังกร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ติดกับอาคารพักอาศัยรวมสูง 4 ชั้น ถัดออกไปเป็นบ้านพักตำรวจ สภ.อ.ศาลายา อาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น และอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 5 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ติดกับถนนส่วนบุคคลถัดออกไปเป็นหมู่บ้านมาลี สถานบริการตีการยาง และสถานบริการน้ำมัน ปตท.

รายละเอียดพื้นที่ตั้งของโครงการแสดงดังรูปที่ 1.1 และรายละเอียดผังแสดงการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงดังรูปที่ 1.2 และสภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1.3



รูปที่ 1.1 พื้นที่ตั้งโครงการ

	
<p>ทิศเหนือ : ติดกับถนนสาละยา-นครชัยศรี ถัดออกไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น และอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น ตลอดแนว</p>	<p>ทิศตะวันตก : ติดกับถนนส่วนบุคคลถัดออกไปเป็นหมู่บ้านมาลี สถานบริการตีการยางและสถานีบริการน้ำมัน ปตท.</p>
	
<p>ทิศตะวันออก : ติดกับอาคารพักอาศัยรวมสูง 4 ชั้น ถัดออกไปเป็นบ้านพักตำรวจ สภ.อ.สาละยา อาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น และอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 5 ชั้น</p>	<p>ทิศใต้ : ติดกับพื้นที่รกร้าง ถัดออกไปเป็นสวนปลูกแก้วมังกร</p>

รูปที่ 1.2 ผังแสดงการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง



รูปที่ 1.3 สภาพโครงการในปัจจุบัน

1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

1.1 ลักษณะภูมิประเทศ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพภูมิประเทศ เนื่องจากโครงการได้ปรับสภาพพื้นที่โครงการแล้วเสร็จในระยะก่อสร้าง ตลอดจนก่อสร้างตัวอาคารให้มีความเหมาะสมสวยงาม และกลมกลืนกับสภาพภูมิทัศน์ตามแนวถนนสาละวิน-นครชัยศรีที่มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ และอาคารเพื่อการอยู่อาศัยตลอดแนวดังกล่าว ดังนั้นการดำเนินการโครงการจึงไม่มีกิจกรรมใด ๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพภูมิประเทศ

1.2 สภาพภูมิอากาศ

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งตัวอาคารของโครงการที่ได้ออกแบบให้มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อย 1 ด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด โดยช่องเปิดเหล่านี้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น ซึ่งจัดว่าเป็นช่องระบายลมออกจากตัวอาคารไปยังพื้นที่ข้างเคียง ดังนั้นผลกระทบด้านการบดบังทิศทางลมจึงอยู่ในระดับต่ำ

1.3 คุณภาพอากาศ

โครงการมีปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นจากรถยนต์ภายในโครงการ 42 คัน ก่อให้เกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์จากรถยนต์ ซึ่งจากการประเมินพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ พบว่า สามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เกิดขึ้นได้ อย่างไรก็ตามโครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. ติดป้ายจำกัดความเร็วของรถยนต์และห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้เป็นระยะเวลานาน ๆ
2. จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ตามที่เสนอรายละเอียดไว้ในรายงานซึ่งสามารถลดมลพิษที่เกิดขึ้นจากรถยนต์ในโครงการได้

1.4 เสียงและความสั่นสะเทือน

การดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการซึ่งเป็นที่พักอาศัยไม่ก่อให้เกิดเสียงดัง และความสั่นสะเทือนจนก่อให้เกิดการรบกวนสภาพแวดล้อมโดยรอบแต่อย่างใด เว้นแต่เสียงรบกวนจากยานพาหนะ เช่น การขับซิ่งรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ โดยลักษณะเช่นนี้โครงการจัดให้มีมาตรการในการควบคุมและป้องกันอย่างเข้มงวด โดยติดป้ายจำกัดความเร็วของรถยนต์ และห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้เป็นระยะเวลานาน ๆ เพื่อไม่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนต่อพื้นที่ภายในโครงการและบริเวณใกล้เคียง

1.5 น้ำผิวดิน

จากข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ CRYSTAL PLACE ปี พ.ศ. 2551 ระบุไว้ว่าปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการจะผ่านการบำบัดแล้วมีคุณภาพเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ 111 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2537 และถูกปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ดังนั้นการเปิดดำเนินการโครงการย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อน้ำผิวดินในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม หากไม่มีการจัดการน้ำเสียที่อาจส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำผิวดินได้ จึงเสนอให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบ ดังนี้

1. จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งวิศวกรได้ออกแบบให้ระบบบำบัดของอาคาร สามารถรองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่าความสกปรก (BOD) เท่ากับ 20 มิลลิกรัมต่อลิตร และค่าปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข
2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และความชำนาญด้านระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้น้ำทิ้งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดตลอดเวลา

1.6 น้ำใต้ดิน

โครงการใช้น้ำจากสำนักงานประปาอ้อมน้อย ไม่มีการนำน้ำบาดาลขึ้นมาใช้ทำให้ไม่เกิดผลกระทบต่อสภาพอุทกธรณีวิทยา และแผ่นดินทรุดแต่อย่างใด ส่วนน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ได้ผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งติดตั้งไว้อย่างเพียงพอสำหรับบำบัดน้ำเสียที่จะเกิดขึ้น จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพน้ำใต้ดิน ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าการดำเนินการของโครงการ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อน้ำใต้ดินแต่อย่างใด

2. ทรัพยากรทางชีวภาพ

2.1 นิเวศวิทยาบนบก

พื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบมีลักษณะเป็นระบบนิเวศแบบกึ่งเมืองกึ่งชนบทซึ่งประกอบไปด้วยสิ่งก่อสร้างที่เป็นอาคารและสาธารณูปโภคต่าง ๆ และพื้นที่เกษตรกรรม กล่าวคือ มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองเทศบาลตำบลศาลายา มีที่พักอาศัย อพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยมหิดล (วิทยาเขตศาลายา) เพื่อรองรับนักศึกษา มหาวิทยาลัยมหิดลตลอดจนพนักงานที่เกี่ยวข้อง โดยรอบมหาวิทยาลัยมหิดล (วิทยาเขตศาลายา) และตามแนวถนนศาลายา-นครชัยศรี และเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้สภาพนิเวศวิทยาบนบกโดยทั่วไปไม่มีสภาพป่าไม้ที่สำคัญทางด้านนิเวศวิทยา แหล่งที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าและสัตว์ป่าชนิดที่มีความสำคัญต่อระบบนิเวศวิทยาในพื้นที่แต่อย่างใด

2.2 นิเวศวิทยาทางน้ำ

พื้นที่โครงการมีแหล่งน้ำผิวดินที่สำคัญอยู่ในบริเวณใกล้เคียง คือ คลองสามบาท มีสภาพเป็นคลองส่งน้ำชลประทานเพื่อการเกษตรกรรม ไม่พบว่ามีการใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งหรือการอุปโภค-บริโภคแต่อย่างใด รวมทั้งคุณภาพน้ำคลองดังกล่าวอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ จึงไม่พบว่ามีสภาพนิเวศทางน้ำที่สำคัญแต่อย่างใด ประกอบกับในช่วงดำเนินการโครงการมีการบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ และก่อนระบายลงสู่คลองสามบาท ดังนั้นการเปิดดำเนินการโครงการจึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบนิเวศทางน้ำ

3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

3.1 การคมนาคม

โครงการมีปริมาณการจราจรจากผู้พักอาศัยในโครงการเพิ่มขึ้น 42 PCU/ชั่วโมง ส่งผลให้ค่า V/C Ratio บนถนนศาลายา-นครชัยศรี มีค่าเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย ซึ่งทำให้สภาพการจราจรไม่เปลี่ยนแปลงจากเดิม สภาพการจราจรจะติดขัดในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน อย่างไรก็ตามโครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีที่จอดรถจำนวน 42 คัน
2. ติดป้ายสัญญาณจราจรตลอดแนวถนนภายในโครงการ ได้แก่ ป้ายจำกัดความเร็วของรถยนต์ให้ใช้ความเร็วไม่เกิน 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง และป้ายห้ามจอดตลอดแนวถนนสายหลักที่ใช้เข้า-ออกโครงการ
3. จัดทำสัญญาณภายในโครงการทุก ๆ ระยะ 30 เมตร และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อชะลอความเร็วรถยนต์ที่สัญจรในโครงการช่วยป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นได้
4. ประชาสัมพันธ์ให้ผู้มาใช้บริการและพนักงานภายในโครงการสัญจรด้วยความระมัดระวัง เพื่อลดอุบัติเหตุจากการสัญจร
5. จัดระบบการจราจรภายในโครงการให้ชัดเจน เช่น กำหนดทิศทางการเดินรถ การขีดเส้นแบ่งแนวถนนพร้อมลูกศร และการติดป้ายสัญญาณจราจร เป็นต้น
6. จัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ
7. ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการใช้ระบบขนส่งมวลชนที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการ ซึ่งสามารถใช้บริการโดยสารรถประจำทางด้านหน้าโครงการได้

3.2 การใช้ไฟฟ้า

ปัจจุบันการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑล ให้บริการกระแสไฟฟ้าได้อย่างทั่วถึง และโครงการมีความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 800 กิโลวัตต์/ชั่วโมง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอพุทธมณฑลสามารถให้บริการกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้เพียงพอ แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการประหยัดพลังงานโครงการกำหนดให้มีการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีไฟฟ้าใช้ในระยาคำเนินการอย่างเพียงพอ
2. กำหนดระยะเวลาการเปิดไฟให้แสงสว่างบริเวณโถงทางเดินเฉพาะช่วงเวลากลางคืนเท่านั้น
3. รณรงค์ให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารมีการใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด
4. รณรงค์ให้ผู้อยู่อาศัยใช้เครื่องไฟฟ้าให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด เช่น การรีดผ้าหรือซักผ้าในคราวเดียวเป็นจำนวนมาก เป็นต้น
5. รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยที่ต้องขึ้น-ลงอาคารเพียงชั้นเดียว ใช้บันไดแทนลิฟท์

3.3 การใช้น้ำ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำในระยะดำเนินการของโครงการรวมทั้งหมด 129 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยทางโครงการใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาอ้อมน้อยซึ่งการประปาฯ สามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม หากการประปาฯ มีเหตุขัดข้องไม่สามารถให้บริการได้ ทางโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า 199.8 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.6 วัน ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาคารไว้ อย่างเพียงพอ

3.4 การจัดการมูลฝอย

จากข้อมูลรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ CRYSTAL PLACE ปี พ.ศ. 2551 ระบุไว้ว่าได้ประเมินปริมาณมูลฝอยโดยใช้เกณฑ์ในการคำนวณตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชน และสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งจัดทำโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2542 กำหนดให้ปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีประมาณ 3 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น โครงการ CRYSTAL PLACE จะมีอัตราการผลิตมูลฝอยทั้งสิ้น 2.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน วิธีการจัดเก็บมูลฝอยทางโครงการได้จัดเตรียมถังขยะ ขนาด 150 ลิตร จำนวนชั้นละ 3 ใบ แบ่งออกเป็นถังขยะเปียก 1 ใบ ถังขยะแห้ง 1 ใบ และถังขยะอันตราย 1 ใบ เพื่อให้ผู้พักอาศัยนำขยะมาทิ้งลงในถังดังกล่าว จากนั้นจัดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการมาทำการรวบรวมขยะใส่ในถุงดำแล้วไปคัดแยกขยะมูลฝอยเปียก ขยะมูลฝอยแห้ง ขยะ Recycle และขยะอันตราย แล้วนำไปรวมไว้บริเวณห้องพักรวมของโครงการเป็นประจำทุกวัน โดยห้องพักรวมดังกล่าวรองรับมูลฝอยได้ 10 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นสามารถรองรับมูลฝอยได้ประมาณ 5 วัน นอกจากนี้ตำแหน่งที่ตั้งของห้องพักรวมอยู่ติดกับถนนภายในโครงการ การขนถ่ายจึงสามารถทำได้โดยสะดวกและรวดเร็ว ส่วนน้ำชะล้างห้องพักรวมไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาจากน้ำชะล้างห้องพักรวม อย่างไรก็ตามโครงการกำหนดให้มีการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีห้องพักรวมของโครงการมีปริมาตรความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับมูลฝอยได้ประมาณ 5 วัน และตั้งอยู่ติดกับถนนภายในโครงการ
2. ติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้เข้าพักในโครงการคัดแยกขยะแห้งและขยะอันตราย ก่อนทิ้งลงถังรองรับมูลฝอยที่โครงการจัดเตรียมไว้
3. จัดตั้งถังรองรับขยะอันตรายที่มีป้ายติดที่ถังว่า “ขยะอันตราย” ไว้บริเวณหน้าห้องพักรวม จำนวน 1 ถัง
4. จัดให้มีพนักงานรวบรวมขยะทั้งหมดใส่ถุงดำ แล้วขนถ่ายขยะมูลฝอยด้วยความระมัดระวัง โดยการใช้ผ้าคลุมรถขนถ่าย เพื่อป้องกันการตกหล่นของขยะมูลฝอย
5. จัดให้มีพนักงานคัดแยกขยะที่สามารถนำไป Recycle ได้ เช่น ขวด แก้ว กระดาษ และกระป๋องโลหะ ออกจากขยะประเภทอื่น ๆ
6. จัดให้มีพื้นที่สำหรับวางขยะเปียก ขยะแห้ง ขยะอันตราย และขยะ Recycle ภายในห้องพักรวมและติดป้ายให้ชัดเจน เพื่อความสะดวกในการเก็บขยะของเจ้าหน้าที่จากเทศบาลตำบลศาลายา

3.5 การบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่คาดว่าจะเกิดจากการดำเนินโครงการถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ (Activated sludge system) ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วมีคุณภาพเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามโครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งระบบบำบัดของอาคาร สามารถรองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่าความสกปรก (BOD) เท่ากับ 20 มิลลิกรัมต่อลิตร และค่าปริมาณสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข
2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และความชำนาญด้านระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้ได้น้ำทิ้งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด
3. จัดให้มีการสูบกากตะกอนออกจากบ่อเกรอะไปกำจัดทุก ๆ 1 ปี และบ่อพักตะกอนสูบไปกำจัดทุก 2 เดือน เพื่อรักษาประสิทธิภาพการทำงานจากระบบ
4. จัดให้มีการตักกากไขมันไปกำจัดเป็นประจำทุกสัปดาห์

3.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพเดิมก่อนมีการพัฒนาโครงการ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราการระบายน้ำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบด้านการระบายน้ำ และปัญหาน้ำท่วมต่อพื้นที่ใกล้เคียงได้ ดังนั้นโครงการจึงได้ออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำ ขนาดความจุ 108 ลูกบาศก์เมตร ไว้ใต้ดินบริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ และระบายน้ำออกจากโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนศาลา-นครชัยศรี ในอัตราที่ไม่เกินค่าอัตราการไหลของน้ำฝนก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อรองรับน้ำฝนที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากการพัฒนาโครงการ

4. คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

4.1 สภาพเศรษฐกิจสังคม

การเปิดดำเนินโครงการเป็นการเพิ่มแหล่งที่อยู่อาศัยให้กับชุมชน ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีประชากรหนาแน่นขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบทางบวกต่อสภาพเศรษฐกิจสังคมในบริเวณนี้ เนื่องจากประชาชนที่มีอาชีพค้าขายมีรายได้เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้เมื่อประชาชนเข้ามาอาศัยในบริเวณนี้มากขึ้นอาจเป็นการส่งเสริมให้บริการต่าง ๆ ของชุมชนมีเพิ่มมากขึ้น สำหรับผลกระทบทางลบต่อสภาพสังคม เช่น การทะเลาะวิวาท การลักขโมย ปัญหาด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินอาจเกิดขึ้นน้อยมากจนไม่ก่อให้เกิดปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง

4.2 สภาพสาธารณสุข

การเปิดดำเนินโครงการมีประชาชนเข้ามาพักอาศัยในเทศบาลตำบลศาลาเพิ่มมากขึ้น เมื่อเกิดการเจ็บป่วยใช้บริการจากสถานพยาบาลที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ โรงพยาบาลศาลา โรงพยาบาลพุทธมณฑล และโรงพยาบาลนครปฐม รวมถึงศูนย์บริการสาธารณสุขที่อยู่ในพื้นที่ ซึ่งสามารถให้บริการแก่ประชาชนที่เข้ามาอยู่ในโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังนั้นผลกระทบทางด้านสาธารณสุขอาจเกิดขึ้นจึงมีน้อยมาก

ด้านการสุขาภิบาลและการอนามัยสิ่งแวดล้อม ทางโครงการได้จัดเตรียมระบบสุขาภิบาลต่าง ๆ ไว้อย่างครบถ้วน เช่น ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการด้านน้ำประปาเพื่ออุปโภค-บริโภค และการจัดเก็บขยะมูลฝอย ซึ่งทำให้การสุขาภิบาลและอนามัยสิ่งแวดล้อมในพื้นที่โครงการมีสภาพดี

4.3 การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

การเปิดดำเนินโครงการมีผลกระทบด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินน้อยมาก เนื่องจากทางโครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบเตือนอัคคีภัย ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) นอกจากนี้อาคารภายในโครงการยังมีระยะถอยร่นโดยรอบโครงการเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ทุกประการ อย่างไรก็ตาม การดำเนินโครงการอาจส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบโครงการ จึงมีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบดังนี้

1. จัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงในถังเก็บน้ำใต้ดิน ปริมาตร 85 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 30 นาที
2. จัดให้มีระยะถอยร่นโดยรอบพื้นที่โครงการเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ทุกประการ
3. ฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประจำโครงการให้ทราบถึงระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการและมีการฝึกซ้อม เพื่อให้เกิดความพร้อมอยู่เสมอ
4. ประชาสัมพันธ์และกำชับให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการที่มีสิ่งของสามารถติดไฟได้ให้ไว้ที่ระเบียงหลังห้อง
5. ติดประกาศแสดงเส้นทางหนีไฟ วิธีการใช้เครื่องมือ และอุปกรณ์ดับเพลิงบริเวณตำแหน่งที่ติดตั้งระบบดับเพลิง เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้ทราบและสามารถปฏิบัติได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ตัวอาคาร
6. ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบดับเพลิงทุกตำแหน่งและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินการรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ
7. ติดป้ายประกาศเตือน “ห้ามใช้ลิฟท์ในขณะที่เกิดเพลิงไหม้โดยเด็ดขาด” ไว้บริเวณหน้าโถงลิฟท์

4.4 แหล่งโบราณคดีสถานที่ท่องเที่ยวและสุนทรียภาพ

พื้นที่ใกล้เคียงโครงการภายในรัศมี 1 กิโลเมตร ไม่พบแหล่งท่องเที่ยวหรือแหล่งโบราณคดี จึงไม่เกิดผลกระทบต่อแหล่งท่องเที่ยวหรือแหล่งโบราณคดีแต่อย่างใด ส่วนผลกระทบด้านภูมิทัศน์เมืองอยู่ในระดับต่ำเนื่องจากที่ตั้งโครงการเป็นเขตชุมชนเมือง ความสูงของอาคารที่สร้างขึ้นจึงเป็นไปตามพลวัตของระบบนิเวศเมืองที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ สถาปนิกได้ออกแบบอาคารให้มีความสวยงาม ซึ่งเป็นสิ่งที่สบายตาแก่ผู้พบเห็น ดังนั้นจึงผลกระทบด้านทัศนียภาพอยู่ในระดับต่ำ

1.3 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบ และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) สามารถพิจารณารายละเอียดได้ดังตารางที่ 1.1 ตารางที่ 1.2 และแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมประจำปี 2568 ดังตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2568

มาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ปี 2568											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม												
• ทรัพยากรกายภาพ												
• ทรัพยากรชีวภาพ												
• คุณค่าการใช้ประโยชน์ ของมนุษย์												
• คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต												

หมายเหตุ บริษัท คริสตัลเพลส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เริ่มดำเนินการจัดจ้างบริษัท ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด เข้าตรวจวัด
คุณภาพน้ำ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในช่วงเดือนกรกฎาคม-
ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป

ตารางที่ 1.2 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2568

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่ในการดำเนินการ
1. คุณภาพน้ำเสียก่อนการเข้าสู่บ่อบำบัด และคุณภาพน้ำทิ้งหลังออกจากระบบ บำบัดน้ำเสีย	1. จุดเก็บตัวอย่างน้ำเสีย : ส่วนแยกกาก (Solid separation chamber) 2. จุดเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง : ถังน้ำใส (Effluent tank) 3. บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกจากโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - pH - Biochemical oxygen demand (BOD) - Total suspended solids (TSS) - Total dissolved solids (TDS) - Settleable solids - Sulfide - Total kjeldahl nitrogen (TKN) - Oil and grease - Total coliform bacteria (TCB) - Fecal coliform bacteria (FCB) - Residual chlorine 	- ทุก 1 เดือน
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- ทุกวัน
3. ระบบระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำ	- ทุก 1 เดือน
4. การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย - ป้ายแสดงทางหนีไฟ - ถังเคมีดับเพลิง - สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC) - ทางหนีไฟ - เครื่องกำเนิดพลังงานไฟฟ้า - สำรอง (Generator) 	- ทุก 3 เดือน - ทุก 3 เดือน - ทุก 3 เดือน - ทุก 3 เดือน - ทุก 1 เดือน - ทุก 1 เดือน - ทุก 1 เดือน

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2568 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
			แผน											
1. คุณภาพน้ำเสียก่อนการเข้าสู่บ่อบำบัดและคุณภาพน้ำทิ้งหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	1. จุดเก็บตัวอย่างน้ำเสีย : ส่วนแยกกาก (Solid separation chamber)	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- pH - BOD - TSS - TDS - Settleable solids - Sulfide - TKN - Oil and grease - TCB - FCB - Residual chlorine													
	2. จุดเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง : ถังน้ำใส (Effluent tank)	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- pH - BOD - TSS - TDS - Settleable solids - Sulfide - TKN - Oil and grease - TCB - FCB - Residual chlorine													

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2568 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2. คุณภาพน้ำเสียก่อนการเข้าสู่บ่อบำบัดและคุณภาพน้ำทิ้งหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	3. บ่อบำบัดน้ำเสียสุดท้ายก่อนระบายออกจากโครงการ - pH - BOD - TSS - TDS - Settleable solids - Sulfide - TKN - Oil and grease - TCB - FCB - Residual chlorine	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ระบบระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำ	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	1. ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2. ป้ายแสดงทางหนีไฟ	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ CRYSTAL PLACE (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2568 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน(ต่อ)	- ถังเคมีดับเพลิง	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ทางหนีไฟ	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องกำเนิดพลังงานไฟฟ้า	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สำรอง (Generator)	แผน												
		ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ บริษัท คริสตัลเพลส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เริ่มดำเนินการจัดจ้างบริษัท ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด เข้าตรวจวัดคุณภาพน้ำ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในช่วงเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป