

(รายงานฉบับปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต) ตั้งอยู่ที่ถนน รัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรมา อำเภอมะนังนทบุรี จังหวัดนนทบุรี เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีจำนวนแปลงจัดสรรที่ดิน 229 แปลง (ส่วนเดิม 152 แปลง รวมทั้งหมด 381 แปลง) ขนาดพื้นที่โครงการ 96-3-84.1 ไร่ (ส่วนเดิม 55-3-90.5 ไร่ รวมทั้งสิ้น 152-3-74.6 ไร่) แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง ดังนั้นโครงการจึงเข้าข่ายประเภทและขนาดโครงการ ที่ต้อง จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดค่ามาตรฐานการควบคุมการระบายน้ำทิ้งของ โครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากที่ดินจัดสรร เล่ม 138 ตอนพิเศษ 161 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 (ที่ดินจัดสรรประเภท ข มีการแบ่งขนาด ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100 ถึง 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 ถึง 100 ไร่) ดังนั้น บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จึงได้มอบหมายให้ บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด จัดทำรายงานตามเงื่อนไขมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพ สิ่งแวดล้อม ตามหนังสือ ทส 1009.5/8531 ลงวันที่ 19 กันยายน 2554 (เอกสารแนบที่ 1) เพื่อเสนอต่อสำนักงาน นโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต)
เจ้าของโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่เจ้าของโครงการ	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้นที่ 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรมา อำเภอมะนัง จังหวัดนนทบุรี
ขนาดพื้นที่โครงการ	ขนาดพื้นที่ 96-3-84.1 ไร่ แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง
จัดทำรายงานโดย	บริษัท พัฒนาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากร จำกัด
โครงการได้รับอนุญาต	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ให้ ความยินยอมตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/8531 ลงวันที่ 19 กันยายน 2554
การนำเสนอรายงาน	ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568

(รายงานฉบับปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

1.3 ข้อมูลของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

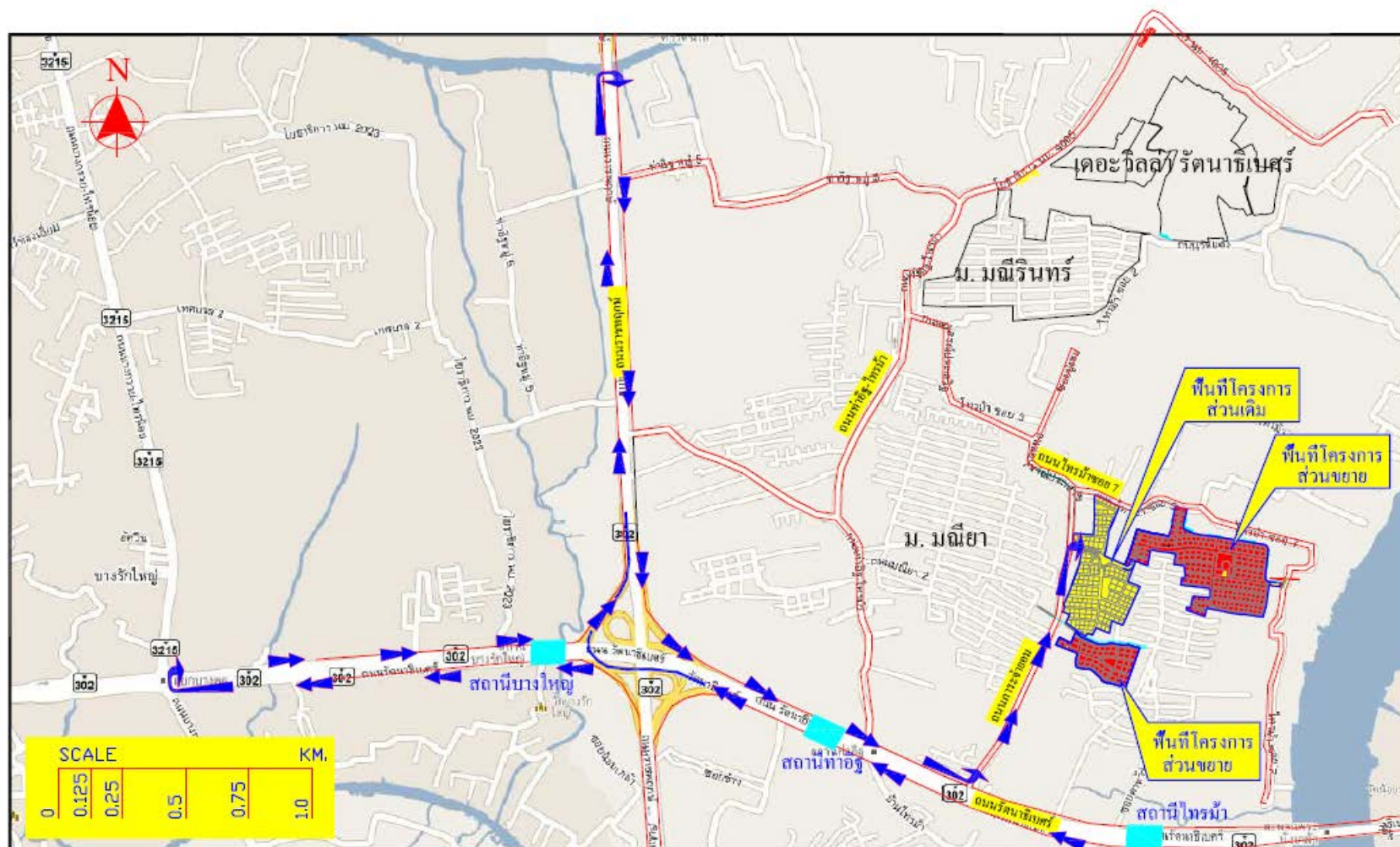
โครงการจัดสรรที่ดิน เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ (โครงการต่อเนื่องส่วนอนาคต) ตั้งอยู่ที่ ถนน รัตนาธิเบศร์ ตำบลไทรมา อำเภอมะนัง จังหวัดนนทบุรี ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการจัดสรรที่ดิน ขนาดพื้นที่ 96-3-84.1 ไร่ แบ่งเป็นแปลงจัดสรรย่อยสำหรับจำหน่าย 229 แปลง (ดังรูปที่ 1-2)

1.3.2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

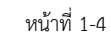
การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางได้สะดวกโดยการคมนาคมทางบกโดยใช้ถนน รัตนาธิเบศร์ เป็นเส้นทางหลักในการเดินทางมีรายละเอียดดังนี้ (รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป)

กรณีเดินทางมาจากสะพานพระนั่งเกล้า จะต้องกลับรถไปยังฝั่งตรงข้าม (ฝั่งมุ่งหน้ามาจากแยก บางใหญ่) โดยสามารถกลับรถได้ 2 แห่ง ดังนี้

- 1) แห่งที่ 1 กลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามแยกถนนบางกวย-ไทรมา โดยให้มุ่งหน้าผ่านแยกราชพฤกษ์ ไปตามถนนรัตนาธิเบศร์ประมาณ 1.8 กิโลเมตร จะพบจุดกลับรถใต้สะพานข้ามแยกให้ย้อนกลับ เมื่อถึงแยกพบแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมา ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมอยู่ทางซ้ายมือ เป็นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยจะมี ป้อมยามรักษาการณ์อยู่ด้าน ถนนการะจำยอมเป็นทางเข้า-ออกหลักของโครงการ เมื่อเลี้ยวซ้ายผ่าน ป้อมยามรักษาการณ์เข้าไปประมาณ 700 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ
- 2) แห่งที่ 2 กลับรถบริเวณแยกถนนราชพฤกษ์ให้มุ่งหน้าตรงไปตามสะพานยกระดับข้ามถนนรัตนาธิเบศร์ เพื่อไปยังถนนราชพฤกษ์ให้ตรงไปตามถนนราชพฤกษ์ประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบทางกลับรถใต้สะพานให้กลับรถและย้อนกลับและเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนรัตนาธิเบศร์ เมื่อเข้าสู่ถนนรัตนาธิเบศร์ ประมาณ 500 เมตร จะพบทางแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมาให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมโดยผ่านป้อมยามรักษาการณ์ เข้าไปประมาณ 700 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ
- 3) สำหรับผู้เดินทางมาจากถนนกาญจนาภิเษกเมื่อถึงแยกถนนราชพฤกษ์ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์อีกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบแยกถนนท่าอิฐ-ไทรมา ให้ตรงไปตามถนนรัตนาธิเบศร์ อีกประมาณ 300 เมตร จะพบถนนการะจำยอมให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนการะจำยอมโดยผ่านป้อมยามรักษาการณ์ประมาณ 700 เมตร จะพบทางเข้า-ออก และพื้นที่โครงการอยู่ทางขวามือ



รูปที่ 1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



1.4 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงานฉบับปิดข้อมูลที่มีกฎหมายคุ้มครอง)

การดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ดังนี้ (ดังตารางที่ 1-1)

- การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทางบริษัทที่ปรึกษาจะทำการตรวจสอบ และรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขและผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตลอดจน เสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป

- การจัดทำรายงาน จะจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และสรุปผลการตรวจวัดในทุกรอบ 6 เดือน เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทราบต่อไป

สำหรับการตรวจประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดของการเห็นชอบในรายงานฯ ในครั้งนี้เป็นรายงานฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568

ตารางที่ 1-1 แผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	ความถี่/ระยะเวลาการตรวจวัด	สถานีตรวจวัด
1. คุณภาพน้ำทิ้ง	* ความเป็นกรด-ด่าง (pH) * ของแข็งแขวนลอย (Total Suspended Solids) * ปริมาณสารละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) * ตะกอนหนัก (Settable Solids) * ค่าบีโอดี (BOD) * ไขมันและน้ำมัน (Oil & Grease) * Total Kjeldahl Nitrogen (TKN) * Sulfide	- ทุกเดือน - ตลอดระยะดำเนินการ	จำนวน 4 จุด ได้แก่ ST.1 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 11 ไร่ ST.2 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 22 ไร่ ST.3 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 44 ไร่ ST.4 = น้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ 74 ไร่
2. คุณภาพน้ำผิวดิน	* ความเป็นกรด-ด่าง (pH) * ค่าบีโอดี (BOD) * ของแข็งแขวนลอย (Suspended Solids) * Total coliform Bacteria * Fecal coliform Bacteria	- ทุก 3 เดือน/ครั้ง - ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	จำนวน 2 จุด ได้แก่ ST.1 = คลองหลุมมะดัน ST.2 = ลำกระโดงสาธารณะบริเวณพื้นที่จุดน้ำทิ้งของโครงการ