

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดโครงการ

บทที่ 1
บทนำและรายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการจัดสรรที่ดิน บุศรินทร์-รามอินทรา (โครงการฯ) เป็นโครงการประเภทที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยขนาด 716 แปลง ซึ่งก่อสร้างโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) โดยก่อนการก่อสร้างได้เสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการบุศรินทร์-รามอินทรา ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (หรือเดิมคือ สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม หรือ สผ.) และได้รับความเห็นชอบตามหนังสือ สผ. ที่ วว 0804/5816 ถึงอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2538 และที่ วว. 0804/5824 ถึงอธิบดีทรัพยากรธรณี เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2538 ต่อมาโครงการฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบุศรินทร์-รามอินทรา เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2548 ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อดูแลในช่วงการดำเนินงานของโครงการฯ

รายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ บุศรินทร์-รามอินทรา (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2569 ตามหนังสือเห็นชอบข้างต้น ซึ่งจัดทำโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบุศรินทร์-รามอินทราเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาแจ้งวัฒนะ และ สผ. พิจารณา

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ลักษณะ ประเภทของโครงการ

โครงการจัดสรรที่ดิน บุศรินทร์-รามอินทรา เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่พักอาศัยแบบทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ทั้งหมดของโครงการฯ รวม 60-0-55 ไร่ เริ่มก่อสร้างปี พ.ศ. 2537 และสร้างแล้วเสร็จในปี 2538 โดยวางแผนให้มีจำนวนแปลงเริ่มต้น 716 แปลง (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ) และเมื่อปิดการขายใน ปี พ.ศ. 2540 มีผู้ซื้อบางรายของรวมพื้นที่แปลงจึงทำให้จำนวนแปลงลดลงเหลือ 676 แปลง (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ) โดยยังมีพื้นที่รวมของโครงการฯ เท่าเดิม

ที่ตั้งโครงการจัดสรรที่ดินบุศรินทร์-รามอินทราตั้งอยู่หมู่ที่ 7 ซอยพระยาสุเรนทร์ 40 ถนนพระยาสุเรนทร์ แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร

ทิศเหนือ	ติดกับลำรางสาธารณประโยชน์
ทิศใต้	ติดกับถนนซอยพระยาสุเรนทร์ 40 (ซอยโรงเรียนกลางคลองสอง)
ทิศตะวันออก	ติดกับทุ่งนา
ทิศตะวันตก	ติดกับหมู่บ้านเสนาวิลล่า 4

1.2.2 ขนาด และการใช้พื้นที่ของโครงการ

โครงการเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน มีขนาดพื้นที่ 60 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา มีรายละเอียด ดังนี้

- 1) แปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัยปัจจุบัน จำนวน 676 แปลง
- 2) ที่ดินเปล่า 445 ตารางวา
- 3) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจำนวน 4 แปลง แบ่งออกเป็น
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสวนสาธารณะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 760 ตารางวา (โฉนดที่ดินเลขที่ 19036)
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นถนนภายในโครงการ จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 12136)
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 200 ตารางวา (โฉนดที่ดินเลขที่ 19342)
 - พื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสโมสร 1 แปลง เนื้อที่ 445 ตารางวา (โฉนดที่ดิน 19037)
- 4) บ่อบำบัดน้ำเสีย 1 บ่อ , เครื่องบำบัดน้ำเสีย 1 บ่อ
- 5) บ่อรักษาความปลอดภัย (รปภ.) 1 บ่อ
- 6) สโมสร
 - สระว่ายน้ำ 1 สระ ขนาด 15 x 20 เมตร
 - ฟิตเนส 1 ห้อง

1.2.3 โครงสร้างระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆภายในโครงการ

1.2.3.1 ระบบสาธารณูปโภค

โครงการจัดสรร บุศรินทร์-รามอินทรา เชื่อมต่อการจราจรบนถนน ดังนี้ ถนนพระยาสุเรนทร์, ถนนคูบอน, ถนนปัญญาอินทรา ถนนหทัยราษฎร์ และถนนรามอินทรา

โครงการจัดสรรที่ดิน บุศรินทร์-รามอินทรา ได้ออกแบบสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดภายในโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียด

สาธารณูปโภคต่างๆ ดังนี้

- ถนนภายนอกโครงการ

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้า-ออก โครงการ 1 จุด คือ ทางเข้า-ออก ที่เชื่อมต่อกับถนนซอยพระยาสุเรนทร์ 40 อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ

- ถนนภายในโครงการ

ระบบถนนภายในโครงการแบ่งออกเป็น ถนนสายเมนหลัก และถนนสายรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ถนนสายเมนหลัก มีดังนี้

1.1) ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16 เมตร จำนวน 1 สาย มีความยาวประมาณ 390 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 12 เมตร และทางเท้ายกระดับคันหิน 2 ข้าง กว้างข้างละ 2 เมตร

1.2) ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12 เมตร จำนวน 1 สาย มีความยาวประมาณ 215 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9 เมตร ทางเท้ายกระดับคันหิน 2 ข้าง กว้างข้างละ 1.50 เมตร

2) ถนนสายรอง

ถนนสายรองเป็นถนนปลายตันแบ่งเป็นซอยของโครงการฯ โดยเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 8 เมตร มีความยาวต่างกัน จำนวน 42 สาย

ตารางที่ 1 รายละเอียดถนนสายรองของโครงการ

ซอย	ความยาวของถนนสายรอง (เมตร)	ผิวจราจรกว้าง (เมตร)	ทางเท้ารางวิไม่เปลี่ยนระดับ 1 ข้าง กว้าง (เมตร)	ยกระดับข้างที่ปักเสาไฟฟ้า 1 ข้าง กว้าง (เมตร)
1	48	6	0.85	1.15
2	58	6	0.85	1.15
3	58	6	0.85	1.15
4	58	6	0.85	1.15
5	58	6	0.85	1.15
6	58	6	0.85	1.15
7	58	6	0.85	1.15
8	58	6	0.85	1.15
9	33	6	0.85	1.15
10	33	6	0.85	1.15
11	33	6	0.85	1.15
12	33	6	0.85	1.15
13	33	6	0.85	1.15
14	58	6	0.85	1.15
15	63	6	0.85	1.15
16	63	6	0.85	1.15
17	63	6	0.85	1.15
18	63	6	0.85	1.15
19	63	6	0.85	1.15
20	63	6	0.85	1.15
21	63	6	0.85	1.15
22	63	6	0.85	1.15
23	63	6	0.85	1.15
24	63	6	0.85	1.15
25	63	6	0.85	1.15
26	63	6	0.85	1.15
27	63	6	0.85	1.15
28	63	6	0.85	1.15
29	58	6	0.85	1.15
30	57	6	0.85	1.15
31	48	6	0.85	1.15
32	49	6	0.85	1.15
33	50	6	0.85	1.15
34	63	6	0.85	1.15
35	64	6	0.85	1.15
36	64	6	0.85	1.15
37	64	6	0.85	1.15
38	64	6	0.85	1.15
39	64	6	0.85	1.15
40	64	6	0.85	1.15
41	64	6	0.85	1.15
42	56	6	0.85	1.15

การจราจรภายในโครงการ

1. ป้อมรักษาความปลอดภัยพร้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง จำนวน 2 นาย
2. ติดตั้งระบบไม้กั้นระบบอ่านป้ายทะเบียนอัตโนมัติเพื่อชะลอรถให้ตรวจสอบบุคคลภายนอกและจัดระเบียบจำกัดจำนวนรถยนต์ภายในพื้นที่โครงการ
3. ติดตั้งกล้องวงจรปิดทางเข้า-ออกหมู่บ้าน
4. หากเป็นรถของบุคคลภายนอกเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจะต้องทำการแลกบัตรและสอบถามข้อมูลบุคคลภายนอกพร้อมลงบันทึกรายงานประวัติการเข้ามาภายในโครงการ โดยจะมีบัตร Visitor สีเหลืองขนาด A4 วางอยู่ที่ด้านซ้ายล่างของหน้ายานพาหนะ ยกเว้นรถจักรยานยนต์
5. สำหรับสมาชิกผู้พักอาศัยภายในโครงการ นิติบุคคลฯ จะจัดระเบียบออกกฎให้ลงทะเบียนข้อมูลบ้าน, ชื่อเจ้าของรถและข้อมูลรถยนต์ เพื่อนำเข้าระบบไม้กั้นแบบอ่านป้ายทะเบียน หลังจากนั้นนิติบุคคลฯ จะมอบสติ๊กเกอร์รถยนต์ที่ลงทะเบียนแล้ว กำหนดให้มีรถยนต์ได้บ้านหลังละ 2 คัน
6. สร้างลูกระนาดชะลอความเร็ว ตลอดถนนเมนหลัก
7. ติดตั้งป้ายจำกัดความเร็ว
8. ติดตั้งแท่งล้มลูกห้ามจอดในบริเวณที่สุ่มเสี่ยงการเกิดอุบัติเหตุ ดำเนินการเปลี่ยนใหม่หากชำรุด
9. ติดตั้งกระจกนูนเพื่อปรับทัศนวิสัยในการมองเห็นให้ดีขึ้น

1.2.3.2 ระบบระบายน้ำ

โครงการฯ จัดทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ยกเว้นท่อระบายน้ำทิ้งที่ลอดใต้ผิวจราจร เป็นท่อค.ส.ล.ความยาวรวมประมาณ 12,312.00 เมตรแบ่งออกเป็นดังนี้

ท่อระบายน้ำทิ้งขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.04 เมตร	เป็นท่อคอนกรีตความยาวรวม 10,849 เมตร
ท่อระบายน้ำทิ้งขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร	เป็นท่อคอนกรีตความยาวรวม 360 เมตร
ท่อระบายน้ำทิ้งขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.80 เมตร	เป็นท่อ ค.ส.ล. ความยาวรวม 445 เมตร
ท่อระบายน้ำทิ้งขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 เมตร	เป็นท่อ ค.ส.ล. ความยาวรวม 657 เมตร

ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสาย เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำเสียจากแปลงที่ดินจัดสรรฯ แต่ละแปลง ทุกระยะ 2 แปลงต่อ 1 บ่อพัก หรือทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร และทุกจุดที่แนวท่อเมน หรือมีการต่อเชื่อมท่อขนาดต่างกัน มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำทั้งหมด

สำหรับในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงได้ใช้ถังบำบัดน้ำเสียระบบอิสระรุ่น BT-19E และใช้รุ่น BT-37E เป็นถังบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับบ้านพักอาศัยพิเศษ ตามที่ได้รับการรับรองจากทางราชการ เพื่อปล่อยน้ำเสียที่ได้รับการบำบัดแล้ว พร้อมกับน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำตรงไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำปลายทาง

แล้วใช้เครื่องสูบน้ำ ทำการสูบน้ำลงสู่ลำรางสาธารณะซึ่งอยู่ข้างเคียง ซึ่งดูแลรักษาโดยทำการลอกลำราง
สาธารณะ 1 ครั้ง/ปีและท่อระบายน้ำ ณ จุดที่ต้น

1.2.3.3 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าภายในโครงการฯ อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง สาขามีนบุรี โดยทำการปัก
เสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง สายเมนไฟฟ้าทั้งหมดความยาวรวม 3759 เมตร ซึ่งการไฟฟ้า
นครหลวงเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด

1.2.3.4 ระบบประปา

ระบบน้ำประปาภายในโครงการฯ โดยท่อเมนประปาทั้งหมดมีความยาวรวม 6308 เมตรอยู่ในความรับ
ผิดชอบของการประปานครหลวง โดยทำการวางท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมต่อเข้าตัวบ้าน
ได้ทันที และให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด

1.2.3.5 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการฯ ได้จัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความ
ปลอดภัยรักษาการณ์จำนวน 4 นาย ดูแลตลอด 24 ชั่วโมง และมีการติดตั้งกล้องวงจรปิดจำนวน 20 จุด เพื่อ
ดูแลความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ

1.2.3.6 ป้องกันอัคคีภัย

โครงการฯ จัดให้มีหัวจ่ายน้ำดับเพลิงเป็นระยะตามแนวลถนนหลักจำนวน 2 จุดในกรณีฉุกเฉิน นอกจากนี้
ยังมีถังเคมีดับเพลิงประจำจุดต่างๆ ภายในโครงการจำนวน 14 จุด สำรอง 4 ถัง

1.2.3.7 การจัดการความสะอาดและจัดเก็บมูลฝอย

นิติบุคคลฯ จัดการเรื่องความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางและการจัดเก็บขยะมูลฝอย ดังนี้

1. จัดให้มีถังขยะพร้อมฝาปิดในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนสุขภาพ, สนามกีฬาด้านหลัง
2. ให้ลูกบ้านคัดแยกขยะ ขยะทั่วไปใช้ถุงดำ, ขยะเปียกใช้ถุงสีเขียวหรือถุงพลาสติกมัดปากถุงสนิท
เรียบร้อย สำนักงานเขตคลองสามวาทำการจัดเก็บขยะมูลฝอยทุกเช้าวันจันทร์และเช้าวันพฤหัสบดี
3. ให้ลูกบ้านทุกหลังต้องวางถังรองรับขยะมูลฝอยโดยมีฝาปิดบริเวณหน้าบ้านเพื่อความสะอาดรวดเร็วใน
การเก็บของพนักงานสำนักงานเขตฯ
4. ให้ลูกบ้านดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน BKK Waste Pay เพื่อชำระค่าธรรมเนียมเก็บขยะมูลฝอยด้วย
ตนเอง เนื่องจากนิติบุคคลฯ ยกเลิกชำระแบบแบ่งจ่าย 2 งวดต่อปีงบประมาณสำนักงานเขตฯ ในกรณีที่
ลูกบ้านไม่สามารถชำระผ่านแอปพลิเคชัน BKK Waste Pay ทางสำนักงานเขตฯ จะจัดส่งพนักงานยื่นใบ
แจ้งหนี้ที่บ้าน
5. สนับสนุนให้หน่วยงานมูลนิธิต่างๆ เข้ารับบริจาคสิ่งของ, อุปกรณ์ชิ้นใหญ่ เพื่อเป็นการระบายขยะที่นอก
เหนือขยะมูลฝอยทุกไตรมาส เช่น เฟอร์นิเจอร์เก่า, หนังสือ, อุปกรณ์ไฟฟ้า, เสื้อผ้า เป็นต้น
6. จัดพนักงานกวาดจำนวน 1 คนและคนดูแลสวน จำนวน 1 คน 4 วันต่อสัปดาห์ ทำความสะอาดบริเวณ
ถนนสายเมนหลัก-สายรองตามซอย, ฟูตบาท, พื้นที่บริเวณหน้าหมู่บ้าน, พื้นที่สวน, สนามเด็กเล่น,
สนามกีฬาด้านท้ายหมู่บ้าน ให้สะอาด ร่มรื่น

1.2.3.8 ความปลอดภัยในชีวิต

มีการติดตั้งสายเคเบิล สายอินเทอร์เน็ต ภายในหมู่บ้านเป็นจำนวนมาก ในส่วนที่ยกเลิกใช้ ผู้ประกอบการทยอยเข้าเก็บแล้วเสร็จ, ตรวจสอบหม้อแปลงไฟฟ้า-สายไฟให้อยู่ในความปลอดภัยและใช้งานได้ปกติ หากชำรุดดำเนินการแจ้งหน่วยงานการไฟฟ้ามาดำเนินการแก้ไข, ติดตั้งไม้กั้นระบบอ่านป้ายทะเบียนและกล้องวงจรปิด แลกบัตร Visitor กรณีบุคคลภายนอกเข้าภายในพื้นที่

1.3 ผู้ดูแลโครงการ

ผู้ดูแลโครงการ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบุศรินทร์-รามอินทรา จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2548 ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้นายคณาศักดิ์ ญัฐพลพิศุทธิ์ เป็นตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “บุศรินทร์-รามอินทรา” ตามมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามรายงานการประชุม ฉบับลงวันที่ 8 สิงหาคม 2547 ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บุศรินทร์-รามอินทรา หมวดที่ 4 หัวข้อ กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ ข้อที่ 8 ระบุว่า คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 11 คน โดยได้รับการเลือกตั้งจากสมาชิกตามมติที่ประชุมใหญ่ คณะกรรมการชุดแรกให้ถือเอาคณะกรรมการที่เลือกตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ในคราวเดียวกันกับที่เรียกประชุมใหญ่ เพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ข้อที่ 10. ให้กรรมการดำรงตำแหน่งวาระละ 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับการเลือกตั้งในวาระเริ่มแรก กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระมีสิทธิรับเลือกตั้งเป็นกรรมการได้อีก

คณะกรรมการชุดแรกตามข้อที่ 8 วรค 2 ให้เริ่มนับวาระการดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ข้อที่ 12 ถ้ากรรมการว่างลงก่อนถึงคราวออกตามวาระ ให้กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งอยู่ประชุมดำเนินการต่อไปจนกว่าจะมีการประชุมใหญ่ จึงจะมีการเลือกตั้งคณะกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่าง แต่ถ้าในเวลาใดจำนวนกรรมการลดลงจนไม่ครบองค์ประชุม กรรมการที่ดำรงตำแหน่งอยู่จะประชุมดำเนินการใดไม่ได้ นอกจากต้องนัดเรียกให้มีการประชุมใหญ่เพื่อเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนที่โดยเร็ว กรรมการซึ่งที่ประชุมใหญ่เลือกตั้งขึ้นแทนที่ว่างนี้ ให้ดำรงตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาที่กรรมการผู้ซึ่งตนแทนนั้นเหลืออยู่

ปัจจุบันคณะกรรมการชุดพ.ศ. 2567 โดยมีนายกัมปนาท ภูวงศ์ประพันธ์ ดำรงตำแหน่งประธาน เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบุศรินทร์-รามอินทราชุดเก่าหมดวาระ จึงได้มีการเลือกตั้งกรรมการชุดใหม่ ในวันอาทิตย์ที่ 9 มิถุนายน 2567 โดยมีมติเป็นเอกฉันท์เลือกกรรมการจำนวน 8 คน เตรียมจัดการเลือกตั้งประธานและคณะกรรมการใหม่ในการประชุมสามัญประจำปีเนื่องจากหมดวาระ และจะแจ้งในรายงานรอบถัดไป