

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการบ้านกัสสร 4 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ตำบลประชาธิปไตย อำเภอนฤมิตร จังหวัดปทุมธานี เป็นโครงการขยายเพิ่มเติมของโครงการบ้าน กัสสร 4 (ส่วนเดิม) ซึ่งได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานีแล้ว ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ 86/2546 ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 96 - 1 - 38.09 ไร่ ทำการจัดสรรแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและระบบสาธารณูปการ รวม 278 แปลง สำหรับการดำเนินการโครงการบ้านกัสสร 4 ส่วนขยาย ดำเนินการเพิ่มเติมบนที่ดินมีพื้นที่ส่วนขยาย 80 - 2 - 65.91 ไร่ ทำการแบ่งแปลงที่ดินย่อยออกเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้นและระบบสาธารณูปการ รวม 293 แปลง ดังนั้น โครงการบ้านกัสสร 4 ทั้งส่วนเดิมและส่วนขยาย มีเนื้อที่ดินทั้งหมด 176 - 2 - 58.16 ไร่ (หักพื้นที่สาธารณะ 0 - 1 - 45.84 ไร่) และมีจำนวนแปลงที่ดินย่อยของโครงการทั้งส่วนเดิมและส่วนขยายทั้งหมด 571 แปลง (ภาคผนวก ก-1)

โครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานฉบับดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเห็นชอบจาก สผ. ที่ ทส. 1009/5548 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2547 (ภาคผนวก ก-2) และต้องดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 ทางโครงการบ้านกัสสร 4 ส่วนขยาย ของบริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด (ภาคผนวก ก-3) เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2569 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน (ภาคผนวก ก-4)

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการบ้านกัศสร 4 ส่วนขยาย เป็นโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย ของบริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ตำบลประชาธิปไตย อำเภอนครชัยศรี จังหวัดปทุมธานี ดังแสดงในรูปที่ 1-1 โดยมีอาณาเขตที่ดินติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยคลองสาม 1/1
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนทางหลวง สายรังสิต - นครนายก
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนเลียบคลองสาม
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	หมู่บ้านพญาวิลล์ 16 รังสิต - องค์กรักษ์



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

1.2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการบ้านกัสสร 4 (ส่วนขยาย) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่ดินทั้งหมด 176 - 2 - 58.16 ไร่ (หักพื้นที่สาธารณะ 0 - 1 - 45.84 ไร่) ทำการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมทั้งสิ้น 571 แปลง แสดงดังรูปที่ 1-2 มีรายละเอียดของการแบ่งแปลงย่อยของแต่ละส่วน ดังนี้

โครงการส่วนเดิม : ประกอบด้วยที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด 278 แปลง ดังนี้

1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวนทั้งหมด 262 แปลง แบ่งเป็น

- แปลงบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 261 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 60 - 3 - 56.12 ไร่
- แปลงที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 1 - 0 - 41.78 ไร่

2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 16 แปลง ดังนี้

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง พื้นที่ 1 - 0 - 82.20 ไร่
- แปลงที่ดินพื้นที่สีเขียว จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 2 - 3 - 91.07 ไร่
- แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 0 - 1 - 14.72 ไร่
- แปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 28 - 0 - 47.48 ไร่
- แปลงที่ดินจัดสวนหย่อม จำนวน 10 แปลง พื้นที่ 1 - 1 - 85.8 ไร่
- แปลงที่ดินที่พักรถรวม จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 0 - 0 - 25 ไร่

โครงการส่วนขยาย : ประกอบด้วยที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด 293 แปลง ดังนี้

1) แปลงที่ดินสำหรับจำหน่าย จำนวนทั้งหมด 280 แปลง แบ่งเป็น

- แปลงบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 280 แปลง คิดเป็นพื้นที่ 58 - 3 - 51.33 ไร่
- แปลงที่ดินที่มีพื้นที่ใหญ่ที่สุดประมาณ 0 - 1 - 62.16 ตารางวา
- แปลงที่ดินที่มีพื้นที่เล็กที่สุดประมาณ 60 ตารางวา

2) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 13 แปลง ดังนี้

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 3 แปลง พื้นที่ 1 - 1 - 87.72 ไร่
- แปลงที่ดินพื้นที่สีเขียว จำนวน 2 แปลง พื้นที่ 4 - 1 - 27.53 ไร่
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 0 - 2 - 22.45 ไร่
- แปลงที่ดินบ่อน้ำ จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 2 - 2 - 39.75 ไร่
- แปลงที่ดินถนนภายในโครงการ จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 12 - 1 - 33.73 ไร่
- แปลงที่ดินจัดสวนหย่อม จำนวน 4 แปลง พื้นที่ 0 - 1 - 57.24 ไร่
- แปลงที่ดินที่พักรถ จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 0 - 0 - 17.89 ไร่



รูปที่ 1-2 ผังบริเวณโครงการ

1.2.3 การจราจร

สำหรับรถบนถนนเลียบคลองสามที่ต้องการเดินทางไปนครนายก จะถูกบังคับให้ลดความเร็วลงเพื่อไปกลับรถยังที่กลับรถบนถนนรังสิต - องค์กรักษ์ ส่วนรถที่ต้องการเดินทางไปยังกรุงเทพฯ จะต้องลดความเร็วลงเพื่อเลี้ยวเข้าสู่ถนนรังสิต - องค์กรักษ์ เพื่อมุ่งหน้าเข้าสู่กรุงเทพฯ ได้เลย โดยบริเวณทางแยกได้สะพานโครงการจะประสานงานกับหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบถนนเลียบคลองสาม ให้ดำเนินการติดตั้งแผงกั้นการจราจรเพื่อป้องกันไม่ให้รถเลี้ยวขวาข้ามรถย้อนศรเพื่อเลี้ยวเข้าสู่ถนนรังสิต - องค์กรักษ์ แทนที่จะกลับรถได้สะพาน และติดตั้งป้ายแสดงสัญลักษณ์การจราจรห้ามเลี้ยวขวา และป้ายบอกเส้นทางเดินรถสำหรับรถที่ต้องการจะไปกรุงเทพฯ และนครนายกไว้บริเวณก่อนถึงทาง

1.2.4 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียที่สำคัญคือ น้ำเสียจากส้วม การอาบน้ำและการซักล้างเมื่อเปิดดำเนินโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นจากโครงการทั้งส่วนเดิม และส่วนขยายประมาณ 446.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิด 80% ของปริมาณน้ำใช้ของโครงการ) แต่ในการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะใช้ค่าปริมาณน้ำเสียที่ 560 ลบ.ม./วัน เพื่อความปลอดภัย ในการเตรียมแผนการนำน้ำใช้ที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำ (reuse) ซึ่งในการบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการมีทั้งหมด 2 ขั้นตอน 2 ระบบ โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการประกอบด้วย ระบบถังเกราะกรองไร้อากาศชนิด Onsite ติดตั้งไว้ในแปลงพักอาศัยทุกหลัง และระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางของโครงการ เป็นระบบเดิมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Fixed Film Aeration)

1.2.5 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) การระบายน้ำของโครงการ

เป็นระบบระบายน้ำแบบรวม (Combined System) ซึ่งจะรวบรวมทั้งน้ำฝน และน้ำทิ้งจากแปลงจัดสรรแต่ละแปลง ท่อระบายน้ำของโครงการเป็นท่อคอนกรีตอัดแรง และท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50, 1.20, 1.00, 0.80, 0.60 และ 0.40 เมตร วางท่อฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสาย โดยแสดงผังระบายน้ำรวม และทิศทางการไหลของน้ำได้ และมีบ่อพักน้ำทุก ๆ ระยะประมาณ 1 แปลง/บ่อ คือระยะประมาณ 12 เมตร/บ่อ น้ำเสียจากท่อระบายน้ำจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อสูบ และส่งเข้าระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางก่อนจะนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่

(2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำฝน และน้ำทิ้งภายในโครงการจัดทำบ่อกักเก็บน้ำฝนส่วนเกิน เพื่อช่วยป้องกันน้ำท่วม

1.2.6 การกำจัดขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการ มีแหล่งกำเนิดสำคัญ คือ ที่พักอาศัย โดยโครงการมีการจัดให้มีภาชนะรองรับตั้งไว้ตามจุดต่าง ๆ ของที่พักอาศัยและโรงเรียนอนุบาล ขยะจากถังรองรับมูลฝอยในแต่ละจุดของโครงการจะถูกรวบรวมโดยเจ้าหน้าที่ และขนย้ายโดยรถของโครงการไปยังที่พักรวบรวมของโครงการ

1.2.7 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวกระจายตามบริเวณต่าง ๆ ของโครงการ โดยแบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการสันทนาการได้อย่างเต็มที่ และพื้นที่สีเขียวบริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและแนวท่อส่งน้ำมัน การจัดการพื้นที่สีเขียวของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียว บริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงและท่อส่งน้ำมัน ในรัศมี 20 เมตร จากแนวกึ่งกลางเสาไฟฟ้า บริเวณนี้โครงการได้จัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวเพื่อความสวยงาม ร่มรื่น สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เช่น เดินเล่น หรือนั่งพักผ่อนตามทางเดิน และลานพักผ่อนซึ่งจัดไว้ให้ได้ ซึ่งการจัดภูมิทัศน์ในบริเวณนี้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยทุกประการ โดยบริเวณรอบโคนเสาไฟฟ้าแรงสูงได้จัดให้มีการปลูกต้นไม้เขียวโดยรอบโดยห่างจากโคนเสา 4 เมตรตามข้อกำหนด เพื่อเป็นแนวป้องกันการเข้าถึงโคนเสาไฟฟ้า ไม่ว่าจะโดยอุบัติเหตุ หรือจงใจพร้อมทั้งติดตั้งป้ายเตือนอันตราย ห้ามเข้าใกล้บริเวณ โคนเสาไฟฟ้าแรงสูงโดยเด็ดขาด ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงได้จัดภูมิทัศน์อย่างสวยงาม โดยปลูกหญ้าตลอดแนวจัดสวนหย่อมโดยใช้ไม้พุ่มเตี้ยเป็นหลัก ซึ่งต้นไม้ที่ใช้ปลูกจะเป็นชนิดที่เมื่อโตเต็มที่แล้วมีความสูงไม่เกิน 3 เมตร นอกจากนี้ยังได้ติดตั้งป้ายเตือนอันตราย ห้ามเล่นกีฬาในพื้นที่สีเขียว บริเวณทางเดินเชื่อมระหว่างสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียวทุกจุด

2) พื้นที่สวนสาธารณะ บริเวณรอบนอกพื้นที่สีเขียว จำนวน 5 แปลง บริเวณนี้จัดให้มีลานเอนกประสงค์ ศาลา ลานพักผ่อน และสนามเด็กเล่น ซึ่งผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถเข้ามาใช้ประโยชน์เพื่อการสันทนาการ เช่น พักผ่อนออกกำลังกาย เล่นกีฬา ได้อย่างเต็มที่และพื้นที่ สีเขียว และมีป้ายแสดงแนวเขตไว้อย่างชัดเจน

3) พื้นที่สวนหย่อม และพื้นที่จัดสวนบริเวณวงเวียน จำนวน 18 แปลง กระจายตลอดแนวถนนสายหลักของโครงการ ตั้งแต่บริเวณทางเข้าด้านหน้าโครงการ ไปจนถึงสุดถนนด้านท้ายโครงการบริเวณที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียและบ่อหน่วงน้ำเพื่อสร้างความร่มรื่น สบายตาแก่ผู้พักอาศัยและผู้เข้ามาเยี่ยมชมภายในโครงการ โดยปลูกไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ แซมด้วยไม้พุ่มขนาดต่าง ๆ

4) พื้นที่สีเขียวบริเวณอื่น ๆ ภายในโครงการ นอกจากพื้นที่สีเขียวบริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพื้นที่สวนสาธารณะ และสวนหย่อมที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว โครงการได้จัดให้มีการจัดภูมิทัศน์

บริเวณโดยรอบที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ และที่พักระวม เพื่อลดผลกระทบและสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้บริเวณดังกล่าว นอกจากนี้ริมถนนสายหลักของโครงการได้จัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้นขนาดใหญ่ จำพวกปาล์มและไม้พุ่มจำพวก โมก ตลอดแนวเพื่อสร้างความร่มรื่นและให้ร่มเงาแก่ผู้สัญจรไปมาภายในโครงการ

5) พื้นที่สีเขียวภายในแปลงบ้านพักอาศัย เนื่องจากโครงการบ้านกสิศร 4 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้นทั้งโครงการ ซึ่งทางโครงการได้ออกแบบจัดสวนภายในบ้านให้แก่ผู้ซื้อ เพื่อความสวยงาม

1.2.8 การรักษาความปลอดภัยและการป้องกันอัคคีภัย

1) การรักษาความปลอดภัย บริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) จัดให้มียามรักษาการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อดูแลความปลอดภัยให้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน

2) ระบบป้องกันอัคคีภัย โครงการจัดให้มีหัวจ่ายน้ำดับเพลิงของการประปาส่วนภูมิภาคกระจายทั่วบริเวณพื้นที่โครงการ