

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการบ้านพัก 8 ของบริษัทพญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ตำบลลานตากฟ้า อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม มีขนาดพื้นที่รวม 96-7-71 ไร่ หรือ 38,571 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 8757, 8752 และ ฉ.47027 ประกอบด้วยแปลงจัดสรรที่ดิน จำนวน 809 แปลง ประกอบด้วย บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว และที่ดินแปลงเปล่า พร้อมด้วยส่วนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

โครงการบ้านพัก 8 ของบริษัทพญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ระบุว่า การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้ว ตามหนังสือ ที่ วว 0804/3039 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2545 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จส.5) โดยระบุ “ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ 1)” จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2548 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการบ้านพัก 8 ของบริษัทพญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ดังแสดงในภาคผนวก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานที่ดิน

จังหวัดนครปฐม สาขานครชัยศรี) เก็บรวบรวมรายงานส่งต่อสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด และดำเนินการส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 หน่วยงานอนุญาต (สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม) เมื่อวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2569 พร้อมทั้งได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการบ้านพัก 8 ของบริษัทพฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ตำบลลานตากฟ้า อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม มีขนาดพื้นที่รวม 96-7-71 ไร่ หรือ 38,571 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 8757, 8752 และ จ.47027 ประกอบด้วยแปลงจัดสรรที่ดิน จำนวน 809 แปลง ประกอบด้วย บ้านแถว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว และที่ดินแปลงเปล่า ดังแสดงในรูปที่ 1-1

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางจาก 3 เส้นทาง ดังนี้

1) จากกรุงเทพมหานคร ใช้เส้นทางถนนเพชรเกษม หรือถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ออกไป ตามเส้นทางถนนพุทธมณฑลสาย 4 เพื่อเข้าสู่ถนนศาลายา - นครชัยศรี โดยมุ่งหน้าไปทางอำเภอนครชัยศรี มาตามเส้นทางนี้ประมาณ 5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาธารณะ (โรงเจ) มาตามเส้นทางนี้ประมาณ 650 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2) จากนครปฐม ใช้เส้นทางถนนปิ่นเกล้า - นครชัยศรี เข้าสู่ถนนศาลายา - นครชัยศรี เลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนสาธารณะ (โรงเจ) เพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการเหมือนข้อ 1)

3) จากถนนเทพนิมิต - ถนนตากฟ้า มุ่งหน้ามาทางตำบลลานตากฟ้าจนถึงทางสามแยกให้เลี้ยวซ้าย เพื่อเข้าสู่ถนนสาธารณะ(โรงเจ) มาตามเส้นทางนี้ประมาณ 2 กิโลเมตร (ก่อนถึงสะพานคลองมหาสวัสดิ์) จะพบพื้นที่โครงการด้านซ้ายมือ

1.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการบ้านพักฯ 8 เป็นโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มีขนาดพื้นที่รวม 96-7-71 ไร่ หรือ 38,571 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 8757, 8752 และ จ.47027 ประกอบด้วยแปลงจัดสรรที่ดินจำนวน 809 แปลง ประกอบด้วย บ้านแถว 2 ชั้นบ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว และที่ดินแปลงเปล่า ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.4 การใช้น้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการเดิมที่เป็นบ่อน้ำบาดาล จำนวน 3 บ่อ โดยได้รับอนุญาตให้เจาะบ่อน้ำบาดาลทั้ง 3 บ่อ จากกรมทรัพยากรธรณีตามใบอนุญาตเจาะที่ 76-40243-0020, 76-40243-0019 และ 76-40243-0021 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังได้รับใบอนุญาตใช้น้ำบาดาลเลขที่ 76-50843-0181, 76-50843-0163 และ 76-50843-0180 ตามลำดับ ทั้งนี้ปัจจุบันได้มีการยกเลิกระบบน้ำบาดาล และได้รับน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาสามพราน โดยมีการวางท่อขยายเขตจ่ายน้ำไปยังพื้นที่โครงการครอบคลุมถึงพื้นที่โครงการ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 มิเตอร์น้ำประปาภายในโครงการ

1.5 การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีปริมาณการจ่ายกระแสไฟฟ้ารวมทั้งโครงการประมาณ 2.71 MVA โดยได้รับบริการจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดนครปฐม สาขาอโยธยารักษ์ศรี 2 เป็นผู้ดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้าผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมทั้งติดตั้งดวงไฟส่องสว่างบนท้องถนน ซึ่งทางโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงขนาดต่าง ๆ ในแต่ละส่วนของพื้นที่โครงการเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 หม้อแปลงไฟฟ้าภายในโครงการ

1.6 การกำจัดมูลฝอย

โครงการได้จัดให้บ้านพักอาศัยแต่ละแปลงมีการจัดเตรียมถังขยะมูลฝอยโดยอยู่ในความรับผิดชอบของผู้อาศัยเอง ดังแสดงในรูปที่ 1-5 ทั้งนี้โครงการได้มีการประสานงานกับองค์การบริหารส่วนตำบลลานตากฟ้าเข้าเก็บขนขยะภายในพื้นที่โครงการเป็นประจำ



รูปที่ 1-5 ถังขยะมูลฝอยภายในโครงการ

1.7 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย 2 ขั้นตอน คือบำบัดน้ำเสียติดกับที่ (Onsite Treatment Tank) จากนั้นจะส่งถูกส่งไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียขั้นที่ 2 ซึ่งเป็นระบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลาง (Fixed film Aeration System) ปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดคาดว่าจะมีปริมาณ 812.60 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน น้ำทิ้งจะผ่านการบำบัดจนได้ค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรมากกว่า 500 แพลงและค่าบีโอดี (BOD) ที่ออกจากระบบต้องไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร ตามมาตรฐานควบคุมระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก จากนั้น น้ำที่ผ่านการบำบัดจะปล่อยออกสู่คลองมหาสวัสดิ์ต่อไป

1.8 การระบายน้ำ

การระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำรวม (Combine System) คือ ท่อระบายน้ำใช้รองรับน้ำทิ้งและน้ำฝนรวมในท่อเดียวกัน ท่อระบายน้ำภายในโครงการเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กวางฝังใต้ดินขนานไปกับแนวถนน โดยจัดให้มีบ่อพักน้ำทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร และทุกจุดที่มีการเชื่อมต่อของท่อตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งบ่อพักน้ำมีลักษณะเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหมด สำหรับการระบายน้ำจะระบายลงสู่คลองมหาสวัสดิ์ จำนวน 1 จุด ในฤดูฝนจะควบคุมอัตราการระบายน้ำออก โดยจะแบ่งพื้นที่ควบคุมออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วน A และ B น้ำจากพื้นที่ส่วน B จะถูกระบายออกโดยไม่ผ่านบ่อหน่วงน้ำ ในขณะที่ฝนตก แต่น้ำจากพื้นที่ส่วน A จะถูกรวบรวมไปกักเก็บในบ่อหน่วงน้ำในบริเวณสวนสาธารณะก่อนที่จะระบายออกสู่คลองมหาสวัสดิ์ ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ท่อระบายน้ำภายในโครงการ

1.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เพื่อให้เกิดความสวยงามสร้างทัศนียภาพที่ดี รวมถึงได้จัดให้มีพื้นที่สันทนาการให้กับคนในชุมชน ดังแสดงในรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ