

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นโครงการที่รัฐบาลในหลายประเทศให้ความสำคัญเนื่องจากเป็นโครงการที่จัดเป็นสวัสดิการของรัฐ (Social Housing) สำหรับประชาชน ทั้งนี้ จากการศึกษาเรื่อง “แนวทางการบริหารจัดการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติใน อนาคตโดยวิทยาลัยบัณฑิตศึกษาการจัดการมหาวิทยาลัยขอนแก่น ในปี 2553 พบว่า ร้อยละ 30 ของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทเช่า โดยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีสัดส่วนบ้านเช่าสูงถึงร้อยละ 40 และจากการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ ปี 2558-2564 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ประเภทเช่ายังมีความต้องการที่อยู่อาศัยค่อนข้างมากถึงประมาณ 500,000 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัย ภาคเอกชนที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้ มีจำนวนไม่เพียงพอ และหากไม่มีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในราคาที่เหมาะสมกลุ่มคนเหล่านี้ก็ต้องหาที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐานที่ดำเนินการ โดยภาคเอกชน หรือในชุมชนแออัดเพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยในราคาที่รับภาระได้ การเคหะแห่งชาติจึงได้ดำเนินการจัดทำโครงการอาคารเช่าเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนผู้มีรายได้น้อยทั่วไป รวมถึงกลุ่มผู้ใช้แรงงานที่ยังไม่สามารถรับภาระการเช่าซื้อได้ เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยทำการก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน 2 โฉนด คือ โฉนดที่ดิน เลขที่ 6275 รวมพื้นที่โฉนดที่ดิน 3-3-12 ไร่ และโฉนดที่ดิน เลขที่ 67821 รวมพื้นที่โฉนดที่ดิน 3-0-92 ไร่ รวมพื้นที่ทั้ง 2 โฉนด 7-0-4 ไร่ หรือ 11,216 ตารางเมตร ใช้พื้นที่ในการ ก่อสร้างโครงการ 6-2-46.15 ไร่ หรือ 10,584.60 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถ.เทศบาล 3 ตำบลตลาดกระทุ่มแบน อำเภอกะทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร โดยเป็นอาคารให้เช่า จำนวน 4 อาคาร อาคารละ 49 ห้อง รวมเป็นห้องพักให้เช่าจำนวน 196 ห้อง เนื่องจากโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) เป็นกิจการหรือโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาด ของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ ลงวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2555 ที่กำหนดไว้ว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ซึ่งโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ได้รับความเห็นชอบให้ปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดตาม มาตรา 46 วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ดัชนีหนังสือที่ ทส1009.5/829 ลงวันที่ 23 มกราคม 2561

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ยูนิเทค แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการศึกษา และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ต่อการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องพิจารณา

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

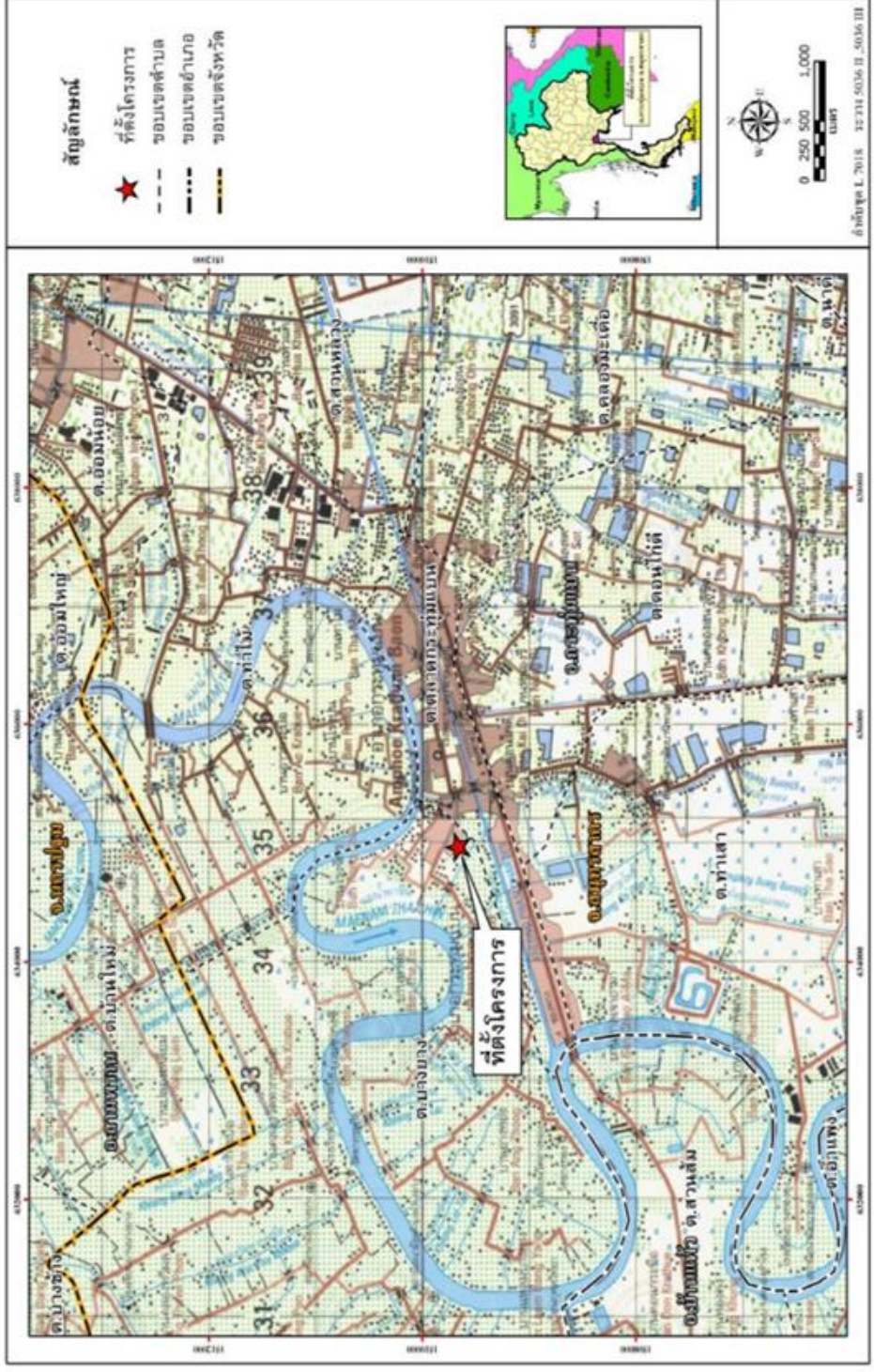
1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

- 1) ชื่อโครงการ : โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทู้แบบ 3)
- 2) เจ้าของโครงการ : การเคหะแห่งชาติ
- 3) ที่อยู่ : 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
- 4) สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนเทศบาล 3 ตำบลตลาดกระทุ่มแบน อำเภอกะทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร
(รายละเอียดแสดงดัง รูปที่ 1-1)
- 5) ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 6-2-46.15 ไร่ หรือ 10,584.60 ตารางเมตร
- 6) หน่วยงานอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับโครงการ : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดสมุทรสาคร
- 7) จัดทำรายงานโดย : บริษัท ยูไนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด
- 8) โครงการได้รับอนุญาต : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความเห็นชอบ
ตามหนังสือที่ ทส1009.5/829 ลงวันที่ 23 มกราคม 2561
- 9) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติครั้งสุดท้าย : กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2568

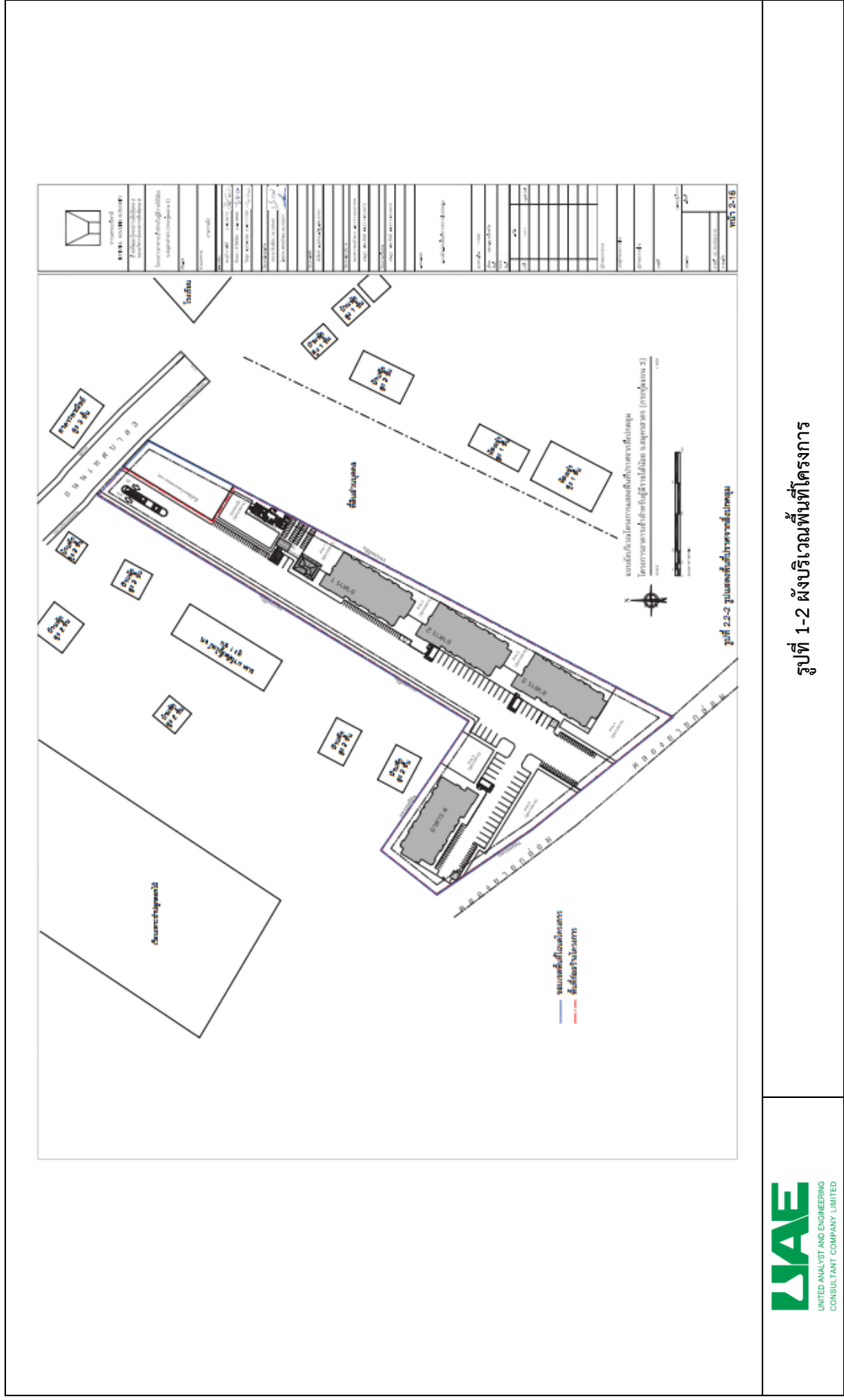
1.2.2 รายละเอียดโครงการ

1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทู้แบบ 3) ตั้งอยู่ถนนเทศบาล 3 ตำบลตลาดกระทุ่มแบน อำเภอกะทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร (ดังรูปที่ 1-2) รูปแบบอาคารเป็นอาคาร 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร มีความสูง 12.20 เมตร จากระดับพื้นชั้นที่ 1 ถึงพื้นชั้นหลังคา ขนาดห้องมีขนาด 28 ตารางเมตร จำนวน 46 หน่วยต่ออาคาร และห้องขนาด 30 ตารางเมตร จำนวน 3 หน่วยต่ออาคาร มีขนาดพื้นที่ใช้สอย รวม 1,847.95 ตารางเมตร มีห้องพักจำนวนทั้งหมด 196 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องพักสำหรับผู้พิการและผู้สูงอายุ พื้นที่สีเขียว รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้อย่างเพียงพอ



รูปที่ 1-1 สถานที่ตั้งโครงการ



1.2.3 ส่วนประกอบของโครงการ

โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ประกอบด้วยอาคาร พักอาศัยรวมสูง 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร รวมหน่วยพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 196 หน่วย มีพื้นที่ก่อสร้าง โครงการ 10,584.60 ตารางเมตร โดยโครงการประกอบไปด้วยห้องพักอาศัย 49 หน่วยต่ออาคาร โดยมีห้องพักอาศัยขนาด 28.00 ตารางเมตร จำนวน 46 หน่วยต่ออาคาร และห้องพักอาศัยขนาด 30 ตารางเมตร จำนวน 3 หน่วยต่ออาคาร ประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ภายในโครงการ แสดงในตารางที่ 1.3-1 และมี พื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคาร 1,847.95 ตารางเมตร โดยชั้นที่ 1 ของอาคารมีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด จำนวน 482.05 ตารางเมตร และชั้นที่ 2-4 มีพื้นที่ใช้สอย จำนวน 455.3 ตารางเมตร

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

ประเภทการใช้ที่ดิน	พื้นที่		สัดส่วนร้อยละ	
	ตารางเมตร	ไร่		
อาคารเช่า 4 ชั้น 4 อาคาร	2,080.00	1.30	19.65	20.28
สำนักงานดูแลชุมชน	66.96	0.04	0.63	
พื้นที่โล่ง (พื้นที่สีเขียว) รอบอาคารในโครงการ	493.76	0.31	4.66	79.72
สวนและสนามเด็กเล่น	1,987.34	1.24	18.77	
ถนนและทางเท้าในโครงการ	5,466.28	3.42	51.64	
อาคารพักมูลฝอยรวม	19.25	0.01	0.20	
ถังน้ำใต้ดิน	87.20	0.06	0.82	
ถังบำบัดน้ำเสียประจำอาคาร	62.72	0.04	0.60	
บ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ	175.75	0.11	1.66	
บ่อหน่วงน้ำ	145.34	0.09	1.37	
รวมทั้งหมด	10,584.60	6.62	100.00	100.00

1. ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

1. ระบบประปา /การใช้น้ำ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 118.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 3,546 ลูกบาศก์เมตร/เดือน โดยได้รับบริการจากสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขาสมุทรสาคร ซึ่งในปัจจุบันสามารถจ่ายน้ำให้กับชุมชนได้อย่างเพียงพอ และมีความสามารถในการให้บริการน้ำให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขาสมุทรสาคร ได้ออกหนังสือรับรองการจ่ายน้ำประปาให้กับ โครงการ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาปริมาณน้ำประปาคงเหลือในปัจจุบัน (2,161,927 ลูกบาศก์เมตร/เดือน) ต่อปริมาณ ความต้องการน้ำใช้ของโครงการ (3,546 ลูกบาศก์เมตร/เดือน) พบว่า น้ำประปาที่เหลือเพียงพอต่อความต้องการของโครงการ โดยความต้องการใช้น้ำในส่วนของโครงการคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของปริมาณน้ำประปา คงเหลือเท่านั้นสำหรับความเพียงพอของปริมาณสำรองน้ำใช้ในโครงการ พบว่า โครงการได้จัดเตรียมถังเก็บน้ำเพื่อรับน้ำจากสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขาสมุทรสาคร โดยประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดินขนาดความจุ 35 ลูกบาศก์เมตรต่ออาคาร และถังเก็บน้ำสูงขนาดความจุ 12.10 ลูกบาศก์เมตรต่ออาคาร ดังนั้นถังเก็บน้ำของ โครงการมีปริมาตรรวมทั้งหมด 188.4 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ในกรณีที่ระบบการจ่ายน้ำของสำนักงานประปาส่วนภูมิภาค สาขาสมุทรสาครขัดข้อง ระบบการ

จ่ายน้ำประปาภายในอาคารจะอาศัยน้ำประปาที่เก็บน้ำสำรองไว้ 188.4 ลูกบาศก์เมตร เพื่อใช้ประกอบกิจกรรมต่างๆ โดยสามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 38.45 ชั่วโมงหรือประมาณ 1.60 วัน ดังนั้นจึงคาดว่าผลกระทบด้านการใช้น้ำของโครงการจะอยู่ในระดับต่ำ โดยไม่ก่อให้เกิดผลกระทบ ต่อประชาชนในพื้นที่ใกล้เคียงแต่อย่างใดทั้งนี้ การเก็บน้ำสำรองเพื่อใช้ในโครงการอาจส่งผลกระทบในเรื่อง ของแรงดันน้ำลดลงของชุมชนโดยรอบนั้น โครงการได้กำหนดช่วงเวลาในการปล่อยให้น้ำประปาไหลจาก ท่อประปาเป็นหลักเข้ามาในถังเก็บน้ำสำรองของโครงการเอง โดยเลือกช่วงเวลาที่มิแรงดันน้ำสูงและตรงกับช่วงเวลา 02.00-04.00 น. และ 13.00-15.00 น. ดังนั้น การใช้น้ำของโครงการจะส่งผลกระทบต่อแรงดันน้ำของชุมชนโดยรอบโครงการเพียงบางช่วงเวลาในแต่ละวัน ซึ่งคาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ โครงการได้เพิ่มเติมมาตรการลดผลกระทบปริมาณน้ำใช้ ดังนี้

- (1) ในขั้นตอนการออกแบบ และจัดหาเครื่องสุขภัณฑ์สำหรับห้องน้ำ/ห้องส้วมต้องเลือกใช้ อุปกรณ์ประหยัดน้ำ
- (2) รมรณรงค์ และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการช่วยกันใช้น้ำอย่างประหยัด โดยจัดบอร์ดประชาสัมพันธ์ ติดป้าย/คำขวัญในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณโถง เป็นต้น ซึ่งนอกจากจะ เป็นการประหยัดทรัพยากรแล้ว ยังช่วยลดปริมาณน้ำเสียที่ต้องการบำบัด และลดปริมาณน้ำทิ้งอีกด้วย
- (3) กำหนดช่วงเวลาในการปล่อยให้น้ำประปาไหลจากท่อประปาเมนหลักเข้ามาในถังเก็บน้ำ สำรองของโครงการเอง ในช่วงเวลา 02.00-04.00 น. และ 13.00-15.00 น. เพื่อหลีกเลี่ยงช่วงเวลาที่มิ การใช้น้ำสูงสุด และลดผลกระทบต่อแรงดันน้ำของชุมชนที่อยู่โดยรอบพื้นที่โครงการ
- (4) จัดเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบระบบเส้นท่อประปา เครื่องสูบน้ำ ให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ และ ซ่อมแซมกรณีที่มีการชำรุดโดยทันที เพื่อป้องกันการสูญเสียน้ำโดยเปล่าประโยชน์ และป้องกันการ ปนเปื้อนของน้ำประปา

2. การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุดประมาณ 1,118,060.00 VA โดยได้มีการติดตั้งหม้อแปลงเพื่อรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอกระทุ่มแบน ซึ่งสามารถให้บริการจ่าย กระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าใน ดังนั้นจึง คาดว่าการพัฒนาโครงการจะไม่มีผลกระทบต่อผู้ใช้ไฟฟ้าในบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการแต่อย่างใด นอกจากนี้มาตรฐานวัสดุ และอุปกรณ์ ตลอดจนเกณฑ์กำหนดในการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการประกอบ การ ติดตั้งระบบไฟฟ้าที่ใช้ภายในโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานตามประกาศของกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ความปลอดภัยเกี่ยวกับการใช้ไฟฟ้า ๑ และมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม จึงทำให้การใช้ไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการเป็นไปอย่างถูกหลักวิชาการ และมีความปลอดภัย

3. การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของโครงการมีประมาณ 2.340 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการได้จัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอยที่มีฝาปิดมิดชิดขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง ตั้งไว้บริเวณด้านหน้า อาคาร 2, 3,4 จำนวน 3 จุด ภาชนะรองรับมูลฝอยทุกใบจะมีถุงพลาสติกสวมคลุมไว้อีกชั้น เพื่อสะดวกใน การเก็บรวบรวมมูลฝอย โดยพนักงานทำความสะอาดจะเก็บรวบรวมมูลฝอยจากทุกจุดเพื่อลำเลียงเข้าสู่ ห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อรองรับการเก็บขนจากเทศบาลเมืองกระทุ่มแบน ซึ่งจะมีการเก็บขนทุกวัน

4. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

- 1) ระบบระบายน้ำ ระบบรวบรวมน้ำภายในพื้นที่โครงการมี 2 ระบบ คือ ระบบรวบรวม น้ำเสีย และระบบรวบรวมน้ำฝน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบรวบรวมน้ำเสีย

น้ำเสียจากการอาบน้ำ และการชะล้างทำความสะอาดแต่ละอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่ถังดักไขมันแล้วไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของอาคารแต่ละหลัง จากนั้นจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร โดยมีความลาดชัน 1:500 เพื่อไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย รวมของโครงการ น้ำเสียจากชักโครกจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของอาคาร จากนั้น จะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร โดยมีความลาดชัน 1:500 เพื่อไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ รายละเอียดแสดงดักน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เมื่อผ่านการบำบัด และได้มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข แล้วจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหน้าโครงการ

(2) ระบบระบายน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการจะถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำฝนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:200 ซึ่งมีบ่อดักน้ำเป็นระยะๆ แล้วไหลเข้าสู่ บ่อบำบัดน้ำโครงการ โดยอัตราขยะก่อนมีโครงการ 0.139 ลบ.ม./วินาที บ่อบำบัดน้ำของโครงการมีขนาด 384.22 ลบ.ม. ซึ่งมีปริมาตรที่สามารถกักเก็บน้ำฝนอยู่ที่ 226.01 ลบ.ม. และเมื่อรวมกับปริมาตรของรางและ ท่อระบายน้ำที่สามารถกักเก็บน้ำได้อีก 55.31 ลบ.ม. ทำให้สามารถกักเก็บน้ำได้ทั้งหมด 281.32 ลบ.ม. หลังจาก นั้นน้ำในบ่อบำบัดน้ำจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการบริเวณถนนเทศบาล 3 ด้วยอัตรา การระบายน้อยกว่าก่อนมีโครงการ ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีท่อที่เข้าบ่อบำบัดน้ำของโครงการมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร และกำหนดให้มีท่อน้ำออกของบ่อบำบัดน้ำมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตร จำนวน 3 ท่อ โดยมีอัตราการระบายน้ำ เท่ากับ 0.132 ลบ.ม./วินาที

2) การป้องกันน้ำท่วม

กรณีปกติ น้ำที่ทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียทั้งหมดปริมาณ 117.60 ลบ.ม./วัน จะไหลระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเทศบาล 3 ต่อไป

กรณีฝนตก น้ำฝนที่ตกบนพื้นที่โครงการ ส่วนหนึ่งจะไหลซึมลงดิน ส่วนที่เหลือจะไหลตามความลาดชันของพื้นที่เข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ เพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำของโครงการ แล้วระบายออกทำท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ซึ่งปัจจุบันเป็นท่อระบายน้ำคอนกรีตมีฝาปิด โครงการจะระบายน้ำออกด้านนอกโดยเชื่อมกับท่อสาธารณะของเทศบาลเมืองกระทุ่มแบน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร

5. การจัดพื้นที่สีเขียว

การจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่โครงการพื้นที่สีเขียวของโครงการได้จัดให้มีตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ สผ. ระบุว่า “โครงการอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียว ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” และพื้นที่สีเขียวตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในชุมชนเมือง ซึ่งกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายควบคุมอาคารโครงการ อาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) เป็นอาคารที่พักอาศัยคาดว่าจะมีจำนวนครอบครัว 196 ครอบครัว (เฉลี่ย 3 คน/ครอบครัว) เจ้าหน้าที่สำนักงาน 3 คน รวมประชากรใน โครงการทั้งหมด 591 คน ซึ่งโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวของโครงการ สำหรับรายละเอียดพื้นที่ไม้ของ

โครงการทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบผังพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยพิจารณาแต่ละโซนให้มีความต่อเนื่องสอดคล้องกันตามลำดับ (ในการคิดพื้นที่สีเขียวของโครงการไม่นำพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตรมาคิดเป็นพื้นที่ สีเขียวของโครงการ) ดังต่อไปนี้

- 1) พื้นที่สีเขียวรวม โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 2,085.68 ตารางเมตร และแบบขยายพื้นที่สีเขียว
- 2) พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ไม้ยืนต้น) โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน 1,079.65 ตารางเมตร โดยได้มีการปลูกต้นราชพฤกษ์ ต้นอินทนิล ต้นศรีตรัง และต้นแคนา
- 3) พื้นที่ไม้พุ่ม ไม้คลุมดินของโครงการ โดยได้มีการปลูก ต้นโมกต้นเข็มแดง ต้นเทียนทอง ต้นผักเป็ดแดง และหญ้านวลน้อย
- 4) พื้นที่สีเขียวกับแนวระบบสาธารณูปโภคของโครงการ นอกจากนี้โครงการยังได้จัดให้มีรั้วโปร่งบริเวณด้านที่ติดกับคลองสาธารณะ (คลองยายกล่อม)

6. การป้องกันอัคคีภัย

ประเมินความสอดคล้องของระบบป้องกันอัคคีภัยตามข้อกำหนดของกฎหมาย โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ประกอบด้วย 4 อาคาร มีห้องพัก 49 ห้องต่ออาคาร รวมมีห้องพักทั้งหมด 196 ห้อง ความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินถึงระดับชั้นหลังคา 12.20 ม. และมีพื้นที่อาคาร 1,847.95 ตร.ม. ซึ่งจะต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตาม ข้อกำหนดของกฎหมาย ดังนี้

- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) เป็นโครงการมีห้องทั้งหมด 196 ห้อง มีทั้งหมด 4 อาคาร โดยใช้พื้นที่ในการก่อสร้างโครงการ 10,584.60 ตารางเมตร และคาดว่าจะมีประชากรในโครงการสูงสุดรวม 588 คน พนักงานสูงสุด 3 คน รวมทั้งสิ้น 591 คน โดยแบ่งพื้นที่จัดรวมพลเป็น 3 แห่ง เพื่อกระจายไปตามจุดต่างๆ รอบๆโครงการ เพื่อสะดวกต่อการ ประสานงานและรวมตัวของผู้พักอาศัย และง่ายต่อการเคลื่อนย้ายผู้ประสบเหตุร้ายที่อาจเกิดขึ้นได้ ทันทีทั่วทั้ง โดยมียาละเอียดดังนี้

- จัดรวมพลที่ 1 อยู่บริเวณข้างอาคาร 1 และอาคาร 2 มีพื้นที่ 59.35 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัยอาคาร 1 และอาคาร 2
- จัดรวมพลที่ 2 อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร 2 และอาคาร 3 มีพื้นที่ 56.69 ตารางเมตรรองรับผู้พักอาศัยอาคาร 2 และอาคาร 3
- จัดรวมพลที่ 3 อยู่บริเวณหน้าทางเข้าอาคาร 4 มีพื้นที่ 40.80 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัยอาคาร 4

พื้นที่จัดรวมพลของโครงการมีทั้งหมด 156.84 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่จัดรวมพลของโครงการมีอัตราส่วน 0.27 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งมีความเหมาะสมที่กำหนดไว้ให้จัดรวมพลต้องไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อคน

1.3 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. แล้ว

- 2) เพื่อดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในระยะดำเนินการ
- 3) เพื่อตรวจสอบประสิทธิภาพของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่างๆ และ ตรวจสอบรายละเอียดการดำเนินโครงการที่เปลี่ยนแปลงไปจากที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 4) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยมีให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนใกล้เคียง
- 5) เพื่อให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมประกอบการดำเนินโครงการต่อไป หรือที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขโดยเร่งด่วน

1.4 ขอบเขตรายงานและวิธีการศึกษา

ขอบเขตในการศึกษาและจัดทำรายงานประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก ดังนี้

ส่วนที่ 1 สรุปรายละเอียดโครงการ: เป็นการศึกษาและสรุปรายละเอียดโครงการโดยสังเขปซึ่งประกอบด้วย ที่ตั้งโครงการ ประเภทและลักษณะโครงการ การจัดการระบบสาธารณูปโภคของโครงการ เป็นต้น

ส่วนที่ 2 การตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการ: เป็นการศึกษาและตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ.

ส่วนที่ 3 การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม: เป็นการศึกษาตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยทำการตรวจวัด และวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีประเด็นการศึกษาตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. แล้ว โดยสรุปและวิจารณ์ผลการตรวจสอบ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะ ประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ดังนี้

(1) การติดตามตรวจสอบตามมาตรการที่กำหนดตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548) (อาคารประเภท ข)

(2) การติดตามตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ บริษัท ยูนิเท็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ทำการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ โดยวิธีการสุ่มเก็บตัวอย่าง

1.5 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการโครงการอาคารเช่า สำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดสมุทรสาคร (กระทุ่มแบน 3) เป็นไปตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะนำเสนอผลการติดตามตรวจสอบด้านต่าง ๆ ดังรายละเอียดในบทที่ 2 และ 3 ต่อไป ซึ่งมีแผนการดำเนินงานดังนี้

- (1) น้ำทิ้งจากโครงการ : ตรวจวิเคราะห์ตัวอย่างน้ำทิ้งตามจุดต่างๆ ความถี่ ทุกเดือน
- (2) ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย : ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบป้องกันอัคคีภัย (ความถี่ 6 เดือน/ครั้ง)
- (3) ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม : รายงานผลการติดตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ความถี่ 6 เดือน/ครั้ง)