

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งจังหวัดปทุมธานี มีศักยภาพทางด้านพื้นที่ตั้งอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร มีความเชื่อมโยงของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างต่อเนื่อง จัดเป็นเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลายในส่วนของพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย รวมถึงการมีโครงสร้างพื้นฐานที่ต่อเนื่องกัน ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วมีความเจริญเติบโตอย่างมาก โดยพื้นที่ใกล้เคียงโครงการเป็นที่ตั้งบ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัยรวม กลุ่มอาคารพาณิชย์ ร้านค้า ร้านอาหาร สถานประกอบการ สถาบันการศึกษา โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากมาย และบริเวณพื้นที่ตั้งมีความเหมาะสมเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย

ดังนั้น บริษัท เอสเตท ทิว จำกัด จึงได้เล็งเห็นความเหมาะสมของพื้นที่ดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ประกอบการนักศึกษาที่มีความประสงค์จะซื้อห้องชุด เพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ตลอดจนเพื่อรองรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน หรือผู้ที่มิใช่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการพื้นที่ในการขยายครอบครัวรวมถึงผู้ที่ไม่มีที่อยู่เป็นของตนเองแต่ต้องอาศัยเช่าที่พักในบริเวณโดยรอบ และต้องการหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองดังนั้น โครงการจะตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นในด้านคมนาคมที่มีความสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้า- ออกเมืองด้วยถนนสายหลัก รวมถึงมีแหล่งศูนย์การค้า (ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เมเจอร์ รังสิต และเซียร์ รังสิต) ที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันได้เป็นอย่างดีโดยโครงการมีพื้นที่ จำนวน 2 แปลง ขนาดพื้นที่ดิน 9-2-46.8 ไร่ (15,387.2 ตารางเมตร) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 4 อาคารได้แก่อาคาร A B C และ D ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (อาคาร A B และ D ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคาส่วนอาคาร C ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาฝ้า) ทางเชื่อมอาคาร A และ B จำนวน 1 แห่ง และทางเชื่อมอาคาร C และ D จำนวน 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1073 ห้อง

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท รักดีฮาม จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ KAVE TOWN SHIFT ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม โครงการ KAVE TOWN SHIFT ของบริษัท เอสเตท คิว จำกัด โดยให้บริษัท เอสเตท คิว จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส . 1010.5/15365 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริษัท เอสเตท คิว จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีดีส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว- 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ โครงการ KAVE TOWN SHIFT ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1.2.1 เพื่อนำเสนอรายละเอียดของโครงการ

1.2.2 เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.2.3 เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากโครงการ ทั้งระหว่างการก่อสร้างและระหว่างการเปิดดำเนินโครงการ

1.2.4 เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกัน ข้อคิดเห็น และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่าง ๆ

1.2.5 เพื่อนำเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ KAVE TOWE Shift ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนด เพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง โครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด , วิธีการเก็บตัวอย่าง , วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง , ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

### 1.5 แผนการดำเนินการ

จากรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ KAVE TOWN SHIFT ของบริษัท เอสเตท กิว จำกัด โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือน ตุลาคม พ.ศ.2562 ทางบริษัท เอเอ็มเอช สาทร จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

| รายการ                                 | ระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือน) |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----------------------------------------|-----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                                        | 1                           | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1. งานปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานราก      | ■                           | ■ | ■ |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 2. งานโครงสร้างอาคาร และงานสถาปัตยกรรม |                             |   |   |   |   |   | ■ | ■ | ■ | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  | ■  |    |
| 3. งานระบบสาธารณูปโภค                  |                             |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    | ■  | ■  | ■  | ■  |    |
| 4. งานตกแต่งภายในและภายนอก             |                             |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    | ■  | ■  | ■  |
| 5. งานเก็บทำความสะอาด                  |                             |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    | ■  | ■  |

ที่มา : บริษัท เอสเตท คิว จำกัด, 2562

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม      | ตำแหน่งตรวจวัด                                                              | แผนการตรวจวัดประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน 2563 |      |       |       |      |       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                        |                                                                             | ม.ค.                                        | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| 1. คุณภาพอากาศ         | - ภายในพื้นที่โครงการ<br>- ภายในพื้นที่โรงเรียนโสตทัศนศึกษาทุ่งมหาเมฆ       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 2. เสียง               | - ภายในพื้นที่โครงการ<br>- ภายในพื้นที่โรงเรียนโสตทัศนศึกษาทุ่งมหาเมฆ       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 3. ความสั่นสะเทือน     | - ภายในพื้นที่โครงการ                                                       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 4. การพังทลายของดิน    | - ภายในพื้นที่โครงการ                                                       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 5. น้ำใช้              | - เส้นท่อประปา<br>- ถังเก็บน้ำใช้                                           | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 6. น้ำเสีย             | - ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ                                                | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 7. การระบายน้ำ         | - รางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อพักน้ำภายในโครงการ                               | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 8. การจัดการมูลฝอย     | - ภายในพื้นที่โครงการ                                                       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 9. ระบบไฟฟ้า           | - อุปกรณ์ไฟฟ้า                                                              | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 10. การป้องกันอัคคีภัย | - ถังดับเพลิงเคมี<br>- ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ                       | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 11. การจราจร           | - ภายในพื้นที่โครงการ ได้แก่ ป้ายชื่อโครงการ และ<br>ป้ายทิศทางการจราจรต่างๆ | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

\* ไม่มีการดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม               | ตำแหน่งตรวจวัด                                                                     | แผนการตรวจวัดประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน 2563 |      |       |       |      |       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                                 |                                                                                    | ม.ค.                                        | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| 12. ด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย | - พื้นที่โครงการ<br>- เครื่องจักรอุปกรณ์<br>- ป้ายแนะนำการทำงาน<br>- คนงานก่อสร้าง | *                                           | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

\* ไม่มีการดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือน พฤษภาคม 2563 พบว่า โครงการอยู่ ในช่วง งาน  
โครงสร้างอาคาร แสดงสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1

