

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 คิว จำกัด จึงได้เล็งเห็นความเหมาะสมของพื้นที่ดังกล่าว เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ประกอบการนักศึกษาที่มีความประสงค์จะซื้อห้องชุด เพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ตลอดจนเพื่อรองรับบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน หรือผู้ที่มิที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการพื้นที่ในการขยายครอบครัวรวมถึงผู้ที่ไม่มีที่อยู่เป็นของตนเองแต่ต้องอาศัยเช่าที่พักในบริเวณโดยรอบ และต้องการหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองดังนั้น โครงการจะตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นในด้านการคมนาคมที่มีความสะดวกสบาย สามารถเดินทางเข้า-ออกเมืองด้วยถนนสายหลัก รวมถึงมีแหล่งศูนย์การค้า (พิวเจอร์พาร์ค รังสิตเมเจอร์ รังสิต และเซียร์ รังสิต) ที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันได้เป็นอย่างดีโดยโครงการมีพื้นที่จำนวน 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 ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) ทางเชื่อมอาคาร A และ B จำนวน 1 แห่ง และทางเชื่อมอาคาร C และ D จำนวน 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1073 ห้อง

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท รักดีหามजू จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ KAVE TOWN SHIFT ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงาน

การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ KAVE TOWN SHIFT ของบริษัท เอสเตท คิว จำกัด โดยให้บริษัท เอสเตท คิว จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1010.5/15365 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เอสเตท คิว จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีดีส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์ที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ KAVE TOWN SHIFT ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ KAVE TOWN SHIFT ของบริษัท เอสเตท คิว จำกัด
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

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

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง โครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย

- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ KAVE TOWN SHIFT ของบริษัท เอสเตท คิว จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2562 ทางบริษัท เอสเตท คิว จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดัง ตารางที่ 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	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่โรงเรียน โสตทัศนศึกษาทุ่งมหาเมฆ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ - ภายในพื้นที่โรงเรียน โสตทัศนศึกษาทุ่งมหาเมฆ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ความสั่นสะเทือน	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การพังทลายของดิน	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา - ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. น้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การระบายน้ำ	- รางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อพักน้ำภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. ระบบไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การป้องกันอัคคีภัย	- ถังดับเพลิงเคมี - ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การจราจร	- ภายในพื้นที่โครงการ ได้แก่ ป้ายชื่อโครงการ และ ป้ายทิศทางการจราจรต่างๆ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
12. ด้านชีวอนามัยและความปลอดภัย	- พื้นที่โครงการ - เครื่องจักรอุปกรณ์ - ป้ายแนะนำการทำงาน - คนงานก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2563 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคาร แสดงสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน