

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปในรายงานจะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” เป็นบริษัทที่จะจดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลเพื่อดำเนินกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีแผนการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 77.7 ตารางวา หรือ 2,710.80 ตารางเมตร มาเป็นอาคารชุดพักอาศัย ชื่อ “โครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ)” สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นที่ว่าง และสำนักงานขายของโครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ) โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทพนักงานบริษัท/ประชาชนทั่วไป ที่ต้องการพักอาศัยในเขตพญาไท ที่พร้อมพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งด้านระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคม

โครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ) เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 383 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 22,885.90 ตารางเมตร โดยโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ให้นำเสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขออนุญาตให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่น

ทั้งนี้ โครงการวางแผนการก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 33 เดือน

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ) ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดผลกระทบที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ) ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไร่สี พหล-อินทามระ) ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

ขั้นตอนการดำเนินการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33				
งานปรับสภาพพื้นที่ งานเสาเข็ม และงานฐานราก																																					
งานโครงสร้างอาคารและวิศวกรรมงานระบบ																																					
งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่ง และงานเก็บทำความสะอาด																																					

ที่มา : บริษัทออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน),2561

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2562					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ							
1.1 ฝุ่นละออง	พื้นที่โครงการบริเวณด้านทิศตะวันตกติดกับอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น - อาคารชุด ฮาเวน ลุคซ์	✓ -	✓ -	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
1.2 มลพิษทางอากาศ	พื้นที่โครงการบริเวณด้านทิศตะวันตกติดกับอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น - อาคารชุด ฮาเวน ลุคซ์	✓ -	✓ -	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
2. เสียง	พื้นที่โครงการบริเวณด้านทิศตะวันตกติดกับอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น - อาคารชุด ฮาเวน ลุคซ์	✓ -	✓ -	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
3. ความสั่นสะเทือน	พื้นที่โครงการบริเวณด้านทิศตะวันตกติดกับอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การพังทลายของดิน	-ระบบป้องกันการพังทลายของดิน -โครงสร้างอาคารข้างเคียง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจราจร	-เส้นท่อประปา -ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. น้ำเสีย	-ผิวนอนที่ใช้เป็นเส้นทางขนส่งของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การใช้น้ำ	-บริเวณท่อประปาโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การใช้ไฟฟ้า	-สายไฟ และอุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* อาคารชุด ฮาเวน ลุคซ์ ไม่สะดวกในการใช้พื้นที่ติดตั้งเครื่องตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม จึงเปลี่ยนจุดตรวจวัดเป็นบริเวณวัดไผ่ตัน (เอกสารแนบที่ 6)

- ยังไม่มีการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมเนื่องจากอยู่ระหว่างการขอใช้สถานที่

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2562					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
9. การจัดการมูลฝอยขยะสิ่งปฏิกูล	-ถังรองรับมูลฝอยรวม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การบำบัดน้ำเสีย	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนน สุทธิสารวินิจฉัย	-	-	✓	✓	✓	✓
11. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- ทำความสะอาดรางระบายน้ำและบ่อดักตะกอนในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง - ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นไว้ที่บริเวณป้อมยาม และรับดำเนินการแก้ไขปัญหาทันทีที่ได้รับเรื่องร้องเรียน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. สภาพเศรษฐกิจ-สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน	- ดูแลสภาพป้ายประชาสัมพันธ์ให้อยู่ในสภาพที่อยู่ดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบสภาพตู้รับเรื่องร้องเรียนหรือข้อเสนอแนะให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ - พื้นที่ในระยะประชิด - พื้นที่ในรัศมี 100 เมตร รอบพื้นที่โครงการ - พื้นที่อ่อนไหวในรัศมี 1,000 เมตร รอบพื้นที่โครงการ - พื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งและอุปกรณ์ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* อาคารชุด ฮาเวน ลุคซ์ ไม่สะดวกในการใช้พื้นที่ติดตั้งเครื่องตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม จึงเปลี่ยนจุดตรวจวัดเป็นบริเวณวัดไผ่ตัน (เอกสารแนบที่ 6)

- ไม่มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง เนื่องจากบ่อบำบัดน้ำทิ้งของโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานเสาเข็ม แสดงสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน