

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ผ่านมาทำให้มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีแนวคิดที่จะพัฒนาที่ดินในซอยบาร์โบส 2 ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บนแปลงที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง ขนาดเนื้อที่ดิน 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42) และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2555 เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยอาคารมากกว่า 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการอนุญาตก่อสร้างโครงสร้าง

โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42) เป็นอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 304 ห้อง ที่จอดรถ 136 คัน

#### 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42) ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ช่วงระยะก่อสร้าง
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

## 1.5 แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42) ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ.2561 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่

### 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

ขั้นตอนการดำเนินการ	เดือนที่																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1) งานทำเสาเข็ม ฐานราก และระบบป้องกันดินพัง																	
2) งานโครงสร้างอาคารและงานสถาปัตยกรรม																	
3) งานระบบสาธารณูปโภค																	
4) งานตกแต่งภายใน และภายนอก																	
5) งานเก็บทำความสะอาด																	

ที่มา : บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนมกราคม 2563
		ม.ค.
1. คุณภาพอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ - บริเวณโรงเรียนปทุมคงคา	✓
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ - บริเวณโรงเรียนปทุมคงคา	✓
3. ความสั่นสะเทือน	- ภายในพื้นที่โครงการ - บริเวณโรงเรียนปทุมคงคา	✓
4. การจราจร	- ถนนหน้าโครงการ และถนนที่เป็นเส้นทางรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง	✓
5. การบำบัดน้ำเสีย	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำเสียชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายน้ำทิ้งด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓
6. ห้องน้ำคนงาน	- ห้องน้ำคนงาน	✓
7. การจัดการมูลฝอย	- ถังรองรับมูลฝอย	✓
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ทำความสะอาดรางระบายน้ำ และบ่อดักตะกอน	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนมกราคม- มีนาคม 2563
		ม.ค.
9. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	- ป้องกันเหตุแห่งการเกิดอุบัติเหตุ (จากการประมวลเหตุที่เกิดขึ้นแล้ว)	✓
10. สุขภาพ		✓
- อุบัติเหตุ	- พื้นที่ก่อสร้าง	✓
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินต่อพื้นที่โดยรอบจากคนงานก่อสร้าง	- พื้นที่ก่อสร้างและบริเวณบ้านพักคนงาน	✓
11. สุขภาพ	- พื้นที่เสี่ยงโครงการ	✓
12. สังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน	- กลุ่มสำรวจความคิดเห็นบ้านเรือน และสถานประกอบการในกลุ่มรัศมี 100 ม. พื้นที่อ่อนไหวและเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้างรัศมี 1 กม. โดยรอบพื้นที่โครงการ	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือนพฤษภาคม 2563 พบว่า โครงการได้ส่งมอบอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังภาคผนวกที่ 22 แสดงสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน