

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ผ่านมาทำให้มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) มีแนวคิดที่จะพัฒนาที่ดินในซอยบาร์โบส 2 ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร บนแปลงที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) บนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง ขนาดเนื้อที่ที่ดิน 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินใน กรรมสิทธิ์ของ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบ อาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2555 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) โดยให้บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่าง เคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/14103 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2561

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการ พิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม นิติบุคคลโครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) จึงได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยว่าจ้างบริษัทที่ ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานมาตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการ ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ช่วงระยะดำเนินการ
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วย ราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป

- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

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 ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ.2561 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การใช้น้ำ - ระบบจ่ายน้ำประปา - ถังเก็บน้ำใต้ดิน - คลอรีนอิสระ	- มิเตอร์น้ำประปา - ระบบจ่ายน้ำประปา - ถังเก็บน้ำใต้ดิน - ถังเก็บน้ำใต้ดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การใช้ไฟฟ้า และการอนุรักษ์พลังงาน - ระบบไฟฟ้าโครงการ	- มิเตอร์ไฟฟ้า - อุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. การจัดการมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล - ปริมาณมูลฝอย และสภาพห้องพักมูล ฝอย - ระบบดูดอากาศห้องพักขยะเปียก	- ห้องพักมูลฝอยรวม - ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น - ห้องพักขยะเปียก	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
4. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัด - ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ ได้แก่ pH, BOD, SS, Settleable Solids, TDS, H ₂ S, TKN และ Oil & Grease - ข้อมูล และสถิติผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสีย	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำ ก่อนระบายออกจากโครงการลงท่อระบายน้ำ สาธารณะในบริเวณ - ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	✓ - ✓	✓ - ✓	✓ - ✓	✓ - ✓	✓ - ✓	✓ - ✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด
- โครงการไม่ได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัด (ต่อ) - รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน - ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมัน ที่บ่อดักไขมัน ถ้ามีปริมาณมากให้ประสานงานสำนักงานเขตคลองเตยมาเก็บขนต่อไป	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ - บ่อดักไขมัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วม - รอยรั่วหรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ	- ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อระบายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การป้องกันอัคคีภัย - อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิง ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง บ้ายแสดงการหนีไฟ เครื่องดับเพลิงมือถือ หัวรับน้ำดับเพลิง ตู้ FHC ผังเส้นทางหนีไฟ และจุดรวมพล	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. สระว่ายน้ำ 1) คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำระบบเกลือ - ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - คลอรีนอิสระ (Free Chlorine)	- จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการบาง และหนาแน่น เก็บตัวอย่างน้ำเพื่อตรวจวัดขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓

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.
1) คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำระบบเกลือ (ต่อ) - ปริมาณ โคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - ปริมาณ ฟีคัล โคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) - จุลินทรีย์ หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค เช่น <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i> - คลอรีนทั้งหมด (Total Chlorine) - คลอไรด์ (Chloride) - แอมโมเนีย (Ammonia) - ไนเตรท (Nitrate)	- จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการบาง และหนาแน่นเก็บตัวอย่างน้ำเพื่อตรวจวัดขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด - จุดเก็บตัวอย่าง 2 จุด คือ บริเวณที่มีผู้ใช้บริการบาง และหนาแน่นเก็บตัวอย่างน้ำเพื่อตรวจวัดขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด	-	-	-	-	-	-
2) โครงสร้าง และความปลอดภัยบริเวณสระว่ายน้ำ - ตรวจสอบสภาพโครงสร้างสระว่ายน้ำพื้น ผนังไม่ให้มีรอยแตก หรือรอยร้าวซึม โดยให้สระว่ายน้ำอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	- บริเวณสระว่ายน้ำ และหลอดไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด
 - โครงการไม่ได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้ง

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2) โครงสร้าง และความปลอดภัยบริเวณ สระว่ายน้ำ (ต่อ) - ตรวจสอบรางระบายน้ำสันให้มีฝาปิด แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออก จากราง - ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	- บริเวณสระว่ายน้ำ และหลอดไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3) ความปลอดภัยจากการจมน้ำ - ป้ายเตือนการใช้สระว่ายน้ำ - ป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำ - หลอดไฟ/ระบบให้แสงสว่างให้เพียงพอ - ความสะอาดห้องน้ำ ในบริเวณสระว่ายน้ำ น้ำ - ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระ ว่ายน้ำ เช่น โฟมช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ และชุด ปฐมพยาบาล - ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	- บริเวณสระว่ายน้ำ และหลอดไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. สุนทรียภาพ - ไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน	- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

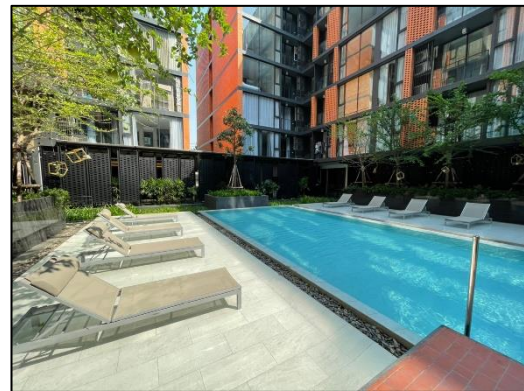
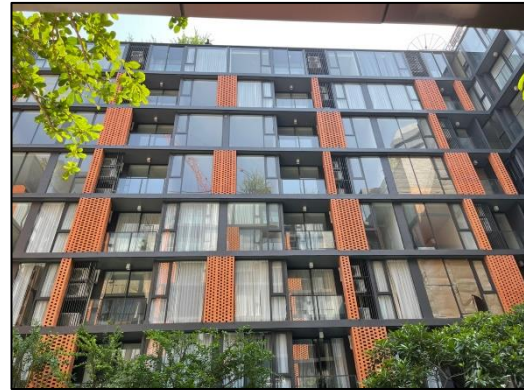
ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
9. ความปลอดภัยของผู้ได้รับผลกระทบจากการดำเนินการของโครงการ - ผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ	- บริเวณสำนักงานของโครงการ หรือนิติบุคคล	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การมีส่วนร่วมของประชาชน - กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการให้ทำการศึกษาสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งดำเนินการมีส่วนร่วมของประชาชน โดยดำเนินการก่อนทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการตามหลักวิชาการและหลักสถิติ พร้อมทั้งแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจ	- ในพื้นที่ระยะประชิดพื้นที่ระยะรัศมี 100 เมตร จากเขตพื้นที่โครงการพื้นที่อ่อนไหว บนพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่ง วัสดุ และอุปกรณ์ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน - ความคิดเห็นของประชาชน ข้อวิตกกังวล และข้อเสนอแนะต่อโครงการ	- ที่ป้อมยาม และบริเวณสำนักงานของโครงการ หรือนิติบุคคล	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 พบว่า โครงการได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว แสดงสถานภาพในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน