

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่งและการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในเขตปริมณฑล โดยเฉพาะบริเวณตำบลบางกะดี อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี และพื้นที่ใกล้เคียงก่อให้เกิดการขยายตัวของชุมชนค่อนข้างสูง ส่งผลให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ทั้งสองฝั่งของถนนคิวนนท์

จากเหตุผลข้างต้น บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" ได้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาที่ดินบริเวณดังกล่าว จึงวางแผนการพัฒนาที่ดินของบริษัทฯ บนเนื้อที่ 3-1-25 ไร่ หรือ 5,299 ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนคิวนนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จากพื้นที่ว่างเปล่าเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อโครงการ เดอะคิท พัลส์ รังสิต-คิวนนท์ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด และห้องออกกกำลังกาย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดเท่ากับ 413 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 18,142 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ 119 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์/จักรยาน จำนวน 12 คัน พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนวัยทำงาน ข้าราชการ และบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักบริเวณถนนคิวนนท์และไม่ไกลจากตัวเมืองปทุมธานี เพื่อความสะดวกและประหยัดเวลาในการเดินทางมากที่สุด

โครงการ เดอะคิท พัลส์ รังสิต-คิวนนท์ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกกำลังกาย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดเท่ากับ 413 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 18,142 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ 119 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์/จักรยาน จำนวน 12 คัน ในการประชุมครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะคิท พัลส์ รังสิต-คิวนนท์ ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1010.5/6839 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะคิตท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินการโครงการ

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะคิตท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ ของบริษัท บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนช่องทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะคิตท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ 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 และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

1.5 แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะคิตท์ พลัส รังสิต-คิวนนท์ ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 ทางบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนงานการก่อสร้างอาคาร โครงการ

ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลา การดำเนินการ (เดือน)	เดือนที่ (พ.ย.61-ม.ค.63)													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
ระยะเวลาการก่อสร้าง	14														
1) งานปรับสภาพพื้นที่	0.5														
2) งานขุดเจาะ	1.5														
3) งานเสาเข็มและฐานราก	2														
4) งานโครงสร้างอาคาร	3														
5) งานสถาปัตยกรรมและตกแต่ง	7														

ที่มา : ทางบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2561

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคม 2563		
		มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม
1. สภาพภูมิประเทศ/ทรัพยากรดิน	1) ตรวจสอบการปฏิบัติตามผังก่อสร้างที่ได้ออกแบบไว้ ซึ่งต้องแยกพื้นที่จัดเก็บและกองวัสดุก่อสร้างให้ชัดเจนและหมวดหมู่ และจัดทำบันทึกการตรวจสอบการปฏิบัติตามผังก่อสร้างที่ได้กำหนดไว้	✓	✓	✓
	2) ตรวจสอบสภาพดินรอบโครงการการทรุดตัว รอยแตกบนผิวดิน และแนวรั้วคอนกรีตของพื้นที่ข้างเคียง	✓	✓	✓
	3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการก่อสร้าง หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนต้องจัดเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและแก้ไขปัญหาที่พบโดยทันที	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	1) ตรวจวัดด้วยวิธี Gravimetric method จำนวน 2 จุด	✓	✓	✓
	2) ตรวจวัดด้วยวิธีและเรื่องมือมาตรฐานตาม Standard Method จำนวน 2 จุด คือ จุดที่ 1 บริเวณพื้นที่โครงการ 1 จุด และจุดที่ 2 บริเวณวัดบางกะดี 1 จุด	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคม 2563		
		มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม
2. คุณภาพอากาศ (ต่อ)	3) งานเชื่อมและฐานรากตรวจวัด TSP และ PM ₁₀ 4) งานโครงสร้าง งานระบบฯ งานสถาปัตยกรรม และอื่น ๆ ตรวจวัด TSP, PM ₁₀ , CO, NO _x , SO ₂ และ THC	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
3. เสียง	ตรวจวัดด้วย Integrated Sound Level Meter จำนวน 2 จุด ได้แก่ บริเวณพื้นที่โครงการ 1 จุด และบริเวณ วัดบางกะดี 1 จุด	✓	✓	✓
4. สั่นสะเทือน	1) ตรวจวัดความสั่นสะเทือนในพื้นที่ก่อสร้างที่ อยู่ใกล้กับอาคารข้างเคียงมากที่สุด ที่ชั้นพื้น หรือชั้น หลังคาตามกำหนดในประกาศ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2553) เรื่อง กำหนดมาตรฐานความ สั่นสะเทือนเพื่อป้องกันผลกระทบต่ออาคาร ตรวจวัดจำนวน 2 จุด คือ บริเวณพื้นที่โครงการ 1 จุด และบริเวณวัดบางกะดี 1 จุด 2) ตรวจสอบเปรียบเทียบกับภาพถ่ายช่วงก่อนการ ก่อสร้าง	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคม 2563		
		มกราคม	มกราคม	มกราคม
5. คุณภาพน้ำผิวดิน/การบำบัดน้ำเสีย/ การระบายน้ำ	1) คุณภาพน้ำจากบ่อบำบัดน้ำเสียครัวเรือนสุดท้ายก่อน ระบายออกกระบบระบายน้ำทิ้งสาธารณะ จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓
	2) บ่อดักตะกอนและรางระบายน้ำของโครงการ	✓	✓	✓
6. การจราจร	- ตรวจสอบความเสียหายที่เกิดขึ้นของผิวถนนและ จัดให้มีการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้น	✓	✓	✓
7. การใช้ที่ดิน	- ตรวจสอบความสมบูรณ์ การเอนเอียงหรือรอยแตก ของแนวรั้ว	✓	✓	✓
8. อาชีวอนามัยความปลอดภัยในการ ทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	1) พื้นที่ปฏิบัติงานโครงการ 2) ติดป้ายชื่อผู้รับผิดชอบโครงการหมายเลข โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้	✓	✓	✓
9. การมีส่วนร่วมของประชาชน	1) อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย อาคาร พาณิชย์ที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓
	2) แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ประสานงาน และช่องทางการ ติดต่อสื่อสาร	✓	✓	✓
	3) ป้ายแสดงรายละเอียดงานก่อสร้างติดไว้ บริเวณด้านหน้าโครงการพร้อมมาตรการ ป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคม 2563		
		มกราคม	มกราคม	มกราคม
9. การมีส่วนร่วมของประชาชน (ต่อ)	4) ให้พิจารณาการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนต่อโครงการในช่วงการก่อสร้างจนถึงก่อนการขออนุญาตเปิดใช้อาคาร เพื่อสำรวจความคิดเห็นของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการพร้อมกับตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการที่โครงการเสนอไว้เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตเปิดใช้อาคาร	✓	✓	✓
	5) พื้นที่ที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการพื้นที่ระยะ 100 เมตร จากเขตเขตพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางขนส่งอุปกรณ์ก่อสร้าง	✓	✓	✓
10. สุขภาพและการสาธารณสุข	1) การแก้ไขปัญหาผลที่ได้รับจากการแก้ไขปัญหาส่งต่อผู้ร้องเรียน และเสนอสำเนาบันทึกเรื่องราวร้องเรียนการแก้ไขปัญหา ผลที่ได้รับจากการแก้ไขปัญหาในรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	✓	✓	✓
	2) ต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีหากตรวจพบอุปกรณ์มีการชำรุด	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ณ เดือนมีนาคม 2563 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงสิ้นสุดระยะก่อสร้าง และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังภาคผนวกที่ 2 สำหรับสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันดังภาพที่ 1

