

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้พัฒนาด้านพักอาศัย มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมประเภทอาคารชุด เพื่อรองรับความต้องการของผู้พักอาศัย ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวของจำนวนประชากรที่เข้ามาศึกษา ทำงานและพักอาศัยในเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ก่อนข้างมาก ประกอบกันโครงการเป็นที่พักอาศัยที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ มีความสะดวกสบายในการเดินทางด้วยเส้นทางคมนาคมด้วยรถยนต์ เนื่องจากอยู่ใกล้ถนนคลองหลวง-เชียงราก (ทางหลวงหมายเลข 3214) ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่โครงการ

ทั้งนี้ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ซึ่งมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารดังกล่าวรวมกันตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และให้คณะผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการด้านชุมชน จังหวัดปทุมธานี พิจารณาให้ความเห็นชอบ

โครงการ ดิคอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ตั้งอยู่ที่ถนนคลองหลวง-เชียงราก ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีพื้นที่โครงการ 10-1-58.1 ไร่ หรือ 16,632.40 ตารางเมตร โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารคลับเฮาส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 800 ห้อง มีพื้นที่การใช้ประโยชน์อาคารรวมกันทุกชั้นทุกอาคาร 30,105.37 ตารางเมตร ซึ่งโครงการมีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 4,000 ตารางเมตร โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ในการประชุมครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2563 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดิคอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1010.5/5301 ลงวันที่ 21 เมษายน 2563

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์ลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ดีคอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ คอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ คอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย

- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ คอนโด แคมปัส ไฮด์อเวย์ (dcondo campus hideaway) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนเมษายน 2563 ทางบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และ ตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนงานการก่อสร้างอาคารโครงการ

รายละเอียด	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. งานปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานราก																		
2. งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม																		
3. งานระบบสาธารณูปโภค																		
4. งานตกแต่งภายใน และภายนอก																		
5. งานเก็บทำความสะอาด																		

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2564					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. สภาพภูมิประเทศ	- บริเวณโดยรอบโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. ทรัพยากรดิน - การพังทลายของดิน	- แนวรั้วโดยรอบโครงการ - บริเวณที่มีการขุดเปิดหน้าดินของโครงการ - บริเวณโดยรอบแนวเขตที่ดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. คุณภาพน้ำทิ้ง	- น้ำทิ้งบริเวณที่พักคนงานก่อสร้าง โดยการตรวจวัดคุณภาพน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. คุณภาพอากาศ	- บริเวณพื้นที่โครงการ - บริเวณสถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร - อุปกรณ์ก่อสร้างที่ใช้เครื่องยนต์และรถยนต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. ระดับเสียง	- บริเวณพื้นที่โครงการ - บริเวณสถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. ความสั่นสะเทือน	- บริเวณพื้นที่โครงการ - บริเวณสถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การใช้น้ำ	- ถังสำรองใช้และระบบในการจ่ายน้ำของรางระบายน้ำชั่วคราวในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การระบายน้ำ	- ความสามารถในการระบายน้ำของรางระบายน้ำชั่วคราวในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. ขยะมูลฝอย	- ถังขยะรวมของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2564					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
10. การใช้ไฟฟ้า	- หม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว - อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- ที่พักคนงาน - สถานที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. ความปลอดภัยสาธารณะ	- ที่พักคนงาน - สถานที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. สุขภาพอนามัย	- ในพื้นที่ก่อสร้าง และคนงานก่อสร้าง - บ้านพัก/อาคารที่มีพื้นที่ติดกับพื้นที่ก่อสร้าง - ในบ้านพักคนงานก่อสร้างและคนงานก่อสร้าง - บ้านพักอาคาร/อาคารที่อยู่ติดและอยู่ใกล้กับ บ้านพักคนงานก่อสร้างของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. สังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน	- บ้านเรือนอาคารหรืออาคารที่อยู่ติดและห่างจาก โครงการออกไป 100 เมตร	-	-	-	-	✓	-

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน 2564 พบว่า โครงการสิ้นสุดระยะก่อสร้าง และโครงการได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังภาคผนวกที่ 16 แสดงสถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1

