

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ โมดิซ รัชดา 32 (MODIZ Ratchada32) ตั้งอยู่เลขที่ 17 ซอยรัชดาภิเษก 32 แยก 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอสเตท คิว จำกัด(มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 โครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 6 แปลน มีเนื้อที่ทั้งหมด 1 ไร่ 0 งาน 70.8 ตร.ว. หรือ 1,883.2 ตร.ม. ประกอบไปด้วยอาคารชุด 1 อาคารสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 191 ห้องชุดและที่จอดรถจำนวน 84 คัน โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่ลานจอดรถชั้น 1 จำนวนช่องจอด 24 คันและระบบลานรถอัตโนมัติ 60 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเช่นสระว่ายน้ำห้องออกกำลังกายและสวนหย่อมเป็นต้นมีพื้นที่อาคารรวม 9,960 ตร.ม. โดยโครงการตั้งอยู่ในย่านที่เป็นทั้งแหล่งชุมชน แหล่งงาน และยังมีศูนย์การค้า สถานบันการศึกษาที่มีชื่อเสียง เกิดการหลั่งไหลของการย้ายเข้ามาอยู่อาศัยในทำเลนี้ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราการบริโภคต่อหัวของประชากรที่อยู่อาศัยก่อนหน้านี้ ย่านรัชดาฯ ถือว่าเป็นประชากรที่มีรายได้ดีในอันดับต้นๆ ของกรุงเทพมหานคร มีการเติบโตของตลาดคอนโดมิเนียมในย่านรัชดาภิเษกอย่างมาก เนื่องจากคนทำงานในละแวกนี้ต่างต้องการที่อยู่อาศัย ที่ใกล้ที่ทำงานเพื่อประหยัดเวลาและค่าเดินทาง นอกจากนี้ ถนนรัชดาภิเษก (บริเวณแยกรัชดา-ลาดพร้าว)ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากโครงการมากนัก มีแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน(MRT) ที่ทำให้การเดินทางในละแวกนี้ สะดวกมากขึ้น ที่เชื่อมต่อการเดินทางสู่รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ ดังนั้น จากทำเลที่ตั้งโครงการ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด(มหาชน)จึงได้เล็งเห็นความเหมาะสมของพื้นที่ จึงได้ทำการพัฒนาโครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าวัยทำงาน และบุคคลทั่วไปที่ต้องการพักอาศัยไม่ห่างจากที่ทำงาน สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความคล่องตัวและความสะดวกสบายในการเดินทางเป็นอย่างดี

ซึ่งโครงการดังกล่าวอยู่ในข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” พ.ศ. 2552 ออกความตามในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้างซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบและตามหนังสือที่ ทส. ๑๐๐๙.๕/๑๖๓๒๗ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๐ (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. ทางนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ และส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้งทั้งในระยะก่อสร้างและระยะการดำเนินการโครงการโดยรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ระยะการดำเนินการโครงการ (รายงานผลการดำเนินการระหว่างเดือนมกราคม 2565 - มิถุนายน 2565)

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

รายงานการศึกษาฉบับนี้จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไปต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(ในระยะดำเนินการ) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาคารชุดของโครงการมีขนาด 191 ห้อง และมีพื้นที่อาคารมากกว่า 4,000 ตร.ม. จึงเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม(ในระยะดำเนินการ) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการให้ความเห็นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 และเพื่อประกอบการขออนุญาตใช้อาคาร ซึ่งมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อนำเสนอรายละเอียดโครงการ
- 2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณภาพชีวิต
- 3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากโครงการ ระหว่างการเปิดดำเนินการ

- 4) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ โมดิช รัชดา 32 ระหว่างเดือน มกราคม 2565 - มิถุนายน 2565
- 5) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ โมดิช รัชดา 32 ระหว่างเดือน มกราคม 2565 - มิถุนายน 2565
- 6) เพื่อนำผลกาติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนดและนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่โดยรอบ
- 7) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบโครงการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ โมดิช รัชดา32 (Modiz Ratchada32) ระหว่างเดือน กรกฎาคม 2564 - ธันวาคม 2564 ที่เสนอไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่า การดำเนินการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

วิธีการศึกษาและจัดทำรายงานการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ สิ่งแวดล้อม โครงการ โมดิช รัชดา32 (Modiz Ratchada32) ได้จัดทำตามแนวทางการเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดดังนี้

1.4.1 นำเสนอผลการปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติมโดยให้ดำเนินการดังนี้

- 1) จัดทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน
- 3) เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในสภาพปัจจุบันที่ เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมทั้งให้เหตุผลในการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 นำเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยทำการตรวจวัดวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียดโดยมีข้อมูลของการนำเสนอ ดังนี้

- 1) แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้แก่ จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งและคุณภาพน้ำระเหยน้ำโดยใช้แผนที่ประกอบ
- 2) แสดงดัชนีในการวิเคราะห์วิธีการเก็บตัวอย่างวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- 3) สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- 4) แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่างภาพถ่ายเครื่องมือขณะทำการตรวจวัดโดยการถ่ายภาพจะเป็นการแสดงให้เห็นว่าเป็นการตรวจวัดตามสถานที่ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.5 แผนการดำเนินการประจำปี 2564 (เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ 2564)

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โมดิซ รัชดา32 (Modiz Ratchada32) โดย บริษัท เอสเตท คิว จำกัด(มหาชน) ผ่านความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อวันที่ 26 เดือนธันวาคม พ.ศ.2560 บริษัท ฯ จึงได้จัดทำแผนงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังนี้

- 1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- 2) การใช้น้ำ
 - ระบบจ่ายน้ำประปา
 - ถังสำรองน้ำใช้
- 3) การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน
 - ระบบไฟฟ้าโครงการ
 - หม้อแปลงไฟฟ้า
- 4) การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
 - ปริมาณขยะมูลฝอยและสภาพห้องพักขยะ
- 5) การบำบัดน้ำเสีย
 - การตรวจวัดค่าความเป็นกรดและด่าง (PH)
 - การตรวจวัดค่าบีโอดี (BOD)
 - การตรวจวัดค่าสารแขวนลอย (SS)
 - การตรวจวัดค่าซัลไฟด์ (Sulfide)
 - การตรวจหาค่าสารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDS)
 - การตรวจวัดค่าสารตะกอนหนัก (Settleable Solids)
 - การตรวจวัดค่าน้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease)
 - การตรวจวัดค่าทีเคเอ็น (TKN)
 - ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมัน ที่บ่อดักไขมัน
 - ตรวจเช็คถังเก็บตะกอน

- จัดเก็บสถิติและข้อมูลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียรายวันตามแบบ ทส.1 และ ทส.2
- 6) การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม
 - การตรวจสอบรอยรั่วและรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ
 - 7) อาชีวอนามัย/ความปลอดภัย/การป้องกันอัคคีภัย
 - อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย
 - ระบบไฟฟ้าสำรอง
 - ระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการ
 - ป้ายแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟ
 - ป้ายและสัญลักษณ์เตือน
 - 8) สุณทรีย์ภาพ
 - พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ
 - 9) การจราจร
 - ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ
 - ตรวจสอบการจอดรถของผู้พักอาศัย เจ้าหน้าที่และผู้มาติดต่อโครงการ
 - 10) โครงสร้างและความปลอดภัยบริเวณสระว่ายน้ำ
 - ตรวจสอบสภาพโครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนัง รอยแตกร้าวและรั่วซึม
 - ตรวจสอบสภาพฝาปิดรางน้ำฝนและการระบายน้ำ
 - ตรวจสอบสภาพหลอดไฟฟ้า และแสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ
 - ตรวจสอบอย่างลึกลับ บริเวณที่ล้างตัว เท้า ตู้เก็บของ สำหรับผู้ใช้บริการ
 - ดูแลรักษาความปลอดภัยความสะอาดห้องสุขาบริเวณสระว่ายน้ำ
 - 11) ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำ
 - ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิตจากการจมน้ำ
 - ตรวจสอบป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำให้สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
 - 12) คุณภาพสระว่ายน้ำ
 - ตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (PH)
 - ตรวจวัดค่าคลอรีนอิสระคงเหลือ (Free Chlorine)
 - ตรวจวัดค่าความเข้มข้นเกลือ