

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ผ่านมามีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการประเภทต่าง ๆ โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณใกล้แนวเขตรถไฟฟ้า หรือระยะที่สามารถเข้าถึงแนวเขตรถไฟฟ้าได้สะดวก บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการบนพื้นที่ 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนซอยพหลโยธิน 30 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยจะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยภายใต้ชื่อ "โครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น" ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทประชาชน พนักงานบริษัท และผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดี ถนนงามวงศ์วาน ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนรัชดาภิเษก และย่านเศรษฐกิจใกล้เคียง โดยที่ตั้งโครงการถือเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งในด้านเศรษฐกิจ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างครบครัน อีกทั้งยังเดินทางสะดวกด้วยเส้นทางเข้าออกหลายเส้นทาง และมีโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนหลากหลายรูปแบบให้เลือกใช้บริการทั้งรถโดยสารประจำทาง นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต สะพานใหม่ คูคต ซึ่งจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีรัชโยธิน ซึ่งสถานีดังกล่าวตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 1.7 กิโลเมตร โดยในการเดินทางจะสามารถใช้รถจักรยานยนต์รับจ้างเพื่อมาใช้บริการรถไฟฟ้า สถานีรัชโยธินได้ซึ่งจะทำให้การเดินทางมายังโครงการสามารถทำได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น และสามารถช่วยลดผลกระทบด้านการจราจรบนถนนโครงข่ายบริเวณใกล้เคียงโครงการได้

โครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 10 แปลง ขนาดพื้นที่ 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนซอยพหลโยธิน 30 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 84 ห้อง และอาคารชุดพักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 225 ห้อง) และแต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 4,000 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 4 มกราคม 2562

ทั้งนี้บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดทำ และเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 32/2562 เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ กรุงเทพมหานคร มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ของบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยให้บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/9503 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ซาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ของบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำกัด ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ซาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่น ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ขาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาสเตชั่นของบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกรกฎาคม 2562 ทางบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างของโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง) แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ซึ่งในเดือนมิถุนายน 2564 – มีนาคม 2565 โครงการได้ชะลอการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากอยู่ระหว่างจัดจ้างผู้รับเหมาหลักเข้ามาดำเนินการก่อสร้างต่อไป ทั้งนี้โครงการได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอีกครั้งในเดือนเมษายน 2565

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้างของโครงการ

รายการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. งานปรับพื้นที่และทำฐานราก																		
2. งานโครงสร้างอาคาร (งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค)																		
3. งานตกแต่งภายใน ภายนอก และเก็บงานทำความสะอาด																		

ที่มา : บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2561

หมายเหตุ : ในเดือนมิถุนายน 2564-มีนาคม 2565 โครงการได้ชะลอการก่อสร้าง เนื่องจากอยู่ระหว่างจัดจ้างผู้รับเหมาหลักเข้ามาดำเนินการก่อสร้างต่อไป

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณภายในหมู่บ้านลุมพินีทาวน์ เฟส รัชโยธิน - เสนา	*	*	*	*	*	*
2. เสียง	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณภายในหมู่บ้านลุมพินีทาวน์ เฟส รัชโยธิน - เสนา	*	*	*	*	*	*
3. ความสั่นสะเทือน	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณภายในหมู่บ้านลุมพินีทาวน์ เฟส รัชโยธิน - เสนา	*	*	*	*	*	*
4. การพังทลายของดิน	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจราจร	- ตรวจสอบความเสียหายที่เกิดขึ้นของผิวถนน และจัดให้มีการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การบำบัดน้ำเสีย	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำทั้งด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การจัดการมูลฝอย	- ถังรองรับมูลฝอย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ทำความสะอาดรางระบายน้ำ และบ่อดักตะกอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* บริเวณภายในหมู่บ้านลุมพินีทาวน์ เฟส รัชโยธิน - เสนา ไม่อนุญาตให้ใช้สถานที่ในการติดตั้งเครื่องมือตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากสถานที่ไม่เอื้ออำนวย (ดังภาคผนวกที่ 17) ดังนั้นโครงการจึงต้องเปลี่ยนสถานที่ในการติดตั้งเครื่องมือตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ยังอยู่ในขั้นตอนดำเนินการจัดหาสถานที่ใหม่

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
9. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	- ป้องกันเหตุแห่งการเกิดอุบัติเหตุ (จากการประมวลเหตุที่เกิดขึ้นแล้ว)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. สุขภาพ - อุบัติเหตุ	- ตรวจสอบอุปกรณ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินต่อพื้นที่โดยรอบจากคนงานก่อสร้าง	- ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม - ผู้รับเหมาตรวจสอบดูแลให้คนงานก่อสร้างอยู่ในกฎระเบียบที่ตั้งไว้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การรับเรื่องร้องเรียน	- สํารวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของประชาชน สถานประกอบการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในแง่การเปลี่ยนแปลงปัญหาและความเดือดร้อน ตลอดจนความต้องการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงการ ในพื้นที่ระยะประชิด ระยะ 100 เมตรพื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางขบวนรถไฟฟ้า - จัดให้มีเงินทุนสำหรับเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ เพื่อความรวดเร็วในระหว่างรอการดำเนินการตามขั้นตอนของบริษัทประกันความเสียหาย	*	*	✓	*	*	*
		-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* โครงการดำเนินการสำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของประชาชน สถานประกอบการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในวันที่ 18 กันยายน 2565

- โครงการอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาจำนวนเงินทุนสำรองสำหรับเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ ทั้งนี้หากดำเนินการแล้วเสร็จจะนำเสนอในรายงานฯ รอบถัดไป

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ขณะทำการสำรวจเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงระยะการก่อสร้าง สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

