

บทที่ 1
บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นโดย บริษัท เทอร์รา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด เพื่อรองรับความต้องการของผู้พักอาศัย โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นกลุ่มผู้ปกครองนักศึกษาที่มีความประสงค์จะซื้อห้องชุด เพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัย เนื่องจากอยู่ใกล้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ตลอดจนเพื่อรองรับบุคลากรของมหาวิทยาลัย รวมถึงบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน หรือผู้ที่มีที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการพื้นที่ในการขยายครอบครัว รวมถึงผู้ที่ไม่ได้อยู่เป็นของตนเองแต่ต้องอาศัยเช่าที่พักในบริเวณโดยรอบ และต้องการหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยที่ตั้งโครงการถือเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างครบครัน อีกทั้งยังเดินทางสะดวกสามารถเดินทางเข้า-ออกเมืองด้วยถนนสายหลัก รวมถึงมีแหล่งศูนย์การค้า (ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เมเจอร์ รังสิต และเซียร์ รังสิต) ที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตประจำวันได้เป็นอย่างดี โครงการตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงหมายเลข 3214 ตอนบ้านพร้าว-คลองห้า (ถนนคลองหลวง) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย พื้นที่อาคารรวม 39,513.68 ตารางเมตร (รายละเอียดแสดงใน เอกสารแนบ 1-2 ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1))

ทั้งนี้ ทางโครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ภายใต้ชื่อโครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) ซึ่งรายงานฉบับดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/11811 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2565 (รายละเอียดตั้ง เอกสารแนบ 1 หนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม) ซึ่งโครงการมีหน้าที่ต้องดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยทางบริษัท เทอร์รา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 ดังรายละเอียดที่นำเสนอในรายงานฉบับนี้

1.2 วัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานฯ

1.2.1 เพื่อดำเนินการตรวจติดตามผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการในระยะก่อสร้างตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

1.2.2 เพื่อให้ข้อเสนอแนะในกรณีที่โครงการไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการฯ หรือยังคงมีผลกระทบหลงเหลืออยู่โดยจะเสนอแนะมาตรการที่มีประสิทธิภาพใกล้เคียงหรือดีกว่ามาตรการเดิม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชน

1.2.3 เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง จัดส่งให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ทบทวนรายละเอียดโครงการ และข้อมูลการดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1)

1.3.2 ตรวจสอบและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) ในระยะก่อสร้างระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้นำเสนอแก่หน่วยงานอนุญาตฉบับนี้ ครอบคลุมผลการปฏิบัติงานช่วงก่อสร้างของโครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/11811 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2565 ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดย บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) ทำการรวบรวมข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง และติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเป็นประจำทุก 6 เดือน

1.4 รายละเอียดของโครงการ

1.4.1 ที่ตั้ง ขนาด และประเภทของโครงการ

โครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) ของ บริษัท เทอร์รา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 3214 ตอนบ้านพร้าว-คลองห้า (ถนนคลองหลวง) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (รูปที่ 1.4-1) มีลักษณะเป็นอาคารพักอาศัยในรูปแบบอาคารชุด โดยมีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 33 ชั้น ความสูง 102.50 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 665 ห้อง(แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 661 ห้อง) (มากกว่า 80 ห้อง) และมีพื้นที่อาคารรวม 39,513.68 ตารางเมตร (รูปที่ 1.4-2) โดยมีรูปแบบห้องชุดของโครงการมีรายละเอียดดังตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการ

ชั้นที่	รายละเอียด
1	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์สำหรับบุคคลทั่วไปจำนวน 5 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ จำนวน 7 คัน) ที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย จำนวน 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 26 คัน และที่จอดรถพยาบาล จำนวน 1 คัน ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 4 ห้อง ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำรวมชาย-หญิง ห้องช่าง แม่บ้าน ห้องเก็บพัสดุ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ โถงพักคอย โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
2	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 33 คัน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
3-7	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 39 คัน/ชั้น (5 ชั้น) รวม 195 คัน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
8	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 33 คัน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
9	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 21 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 30.20 30.70 32.40 และ 33.80 ตารางเมตร) ห้องประชุม สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำรวมชาย-หญิง ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
10	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 27 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 30.20 30.70 32.40 และ 33.80 ตารางเมตร) ห้องออกกำลังกาย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
11	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 27 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 30.20 30.30 30.70 31.50 และ 33.80 ตารางเมตร) พื้นที่สีเขียว ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
12-32	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 27 ห้อง (21 ชั้น) รวมมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 567 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 30.20 30.30 30.70 31.50 และ 33.80 ตารางเมตร) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
33	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 19 ห้อง (ขนาดพื้นที่ 30.20 30.30 30.70 31.50 32.40 และ 33.80 ตารางเมตร) ห้องเล่นเกมสกี ห้อง Sky Lounge ห้อง Co-Working Space ห้องพักมูลฝอย ประจำชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน
ดาดฟ้า	ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์บริการ ลิฟต์บริการ บันได และทางเดิน

1.4.2 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้ออกแบบและกำหนดพื้นที่สีเขียวของโครงการ ตามเกณฑ์การออกแบบตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ หรือกิจการ ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรกฎาคม 2560 โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวตามสัดส่วนผู้พักอาศัย 1 คนต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตร และตามเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมีการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวแบบยั่งยืนอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวม 2,290.8 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 2,013 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนคนภายในโครงการ 1.05 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 967.91 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 543.75 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าวดังแสดงในรูปที่ 1.4-3

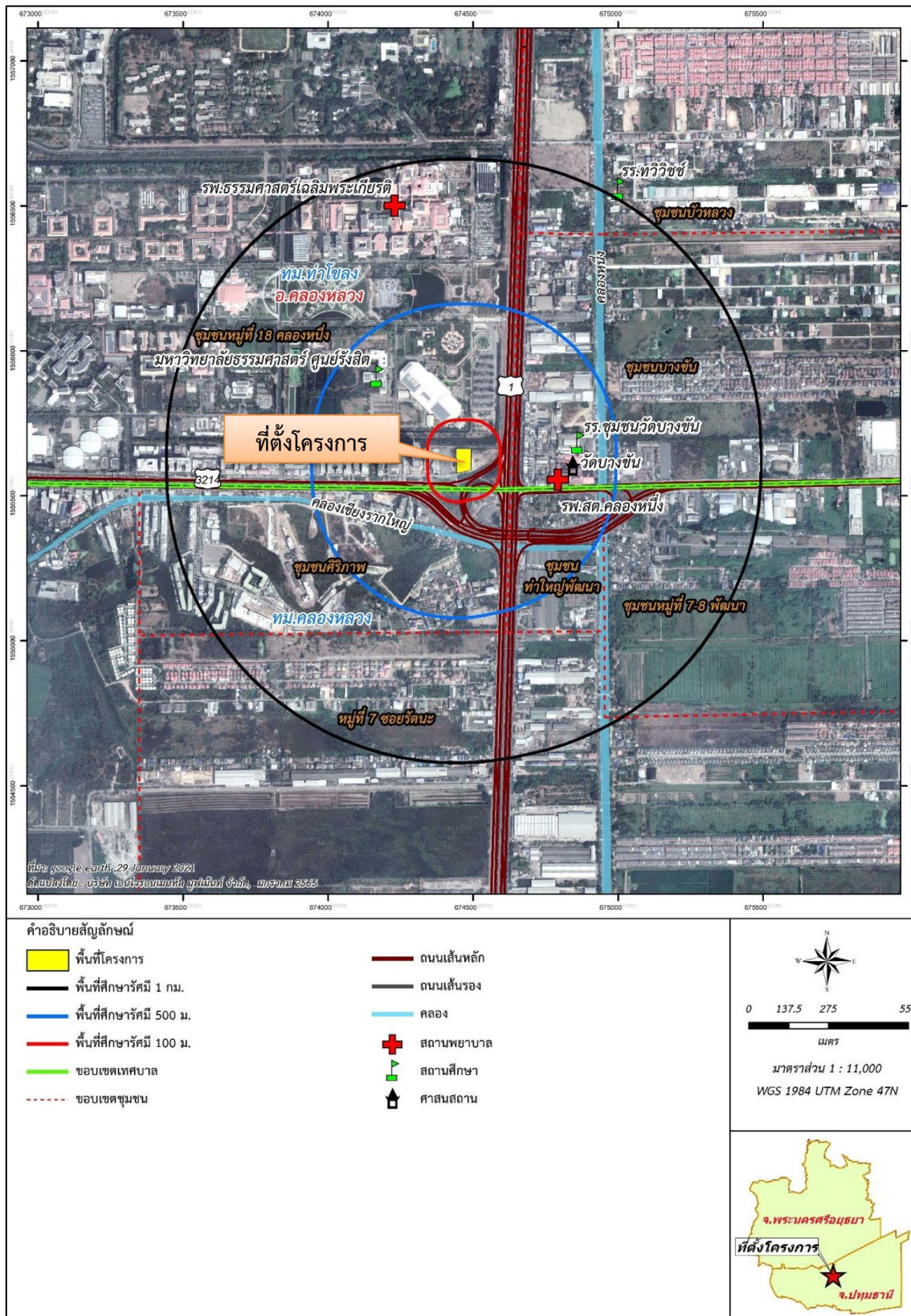
1.4.3 สภาพโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่ข้างเคียงโดยรอบโครงการ TERRA RESIDENCE I (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 1) มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินดังรายละเอียดต่อไปนี้ (รูปที่ 1.4-4)

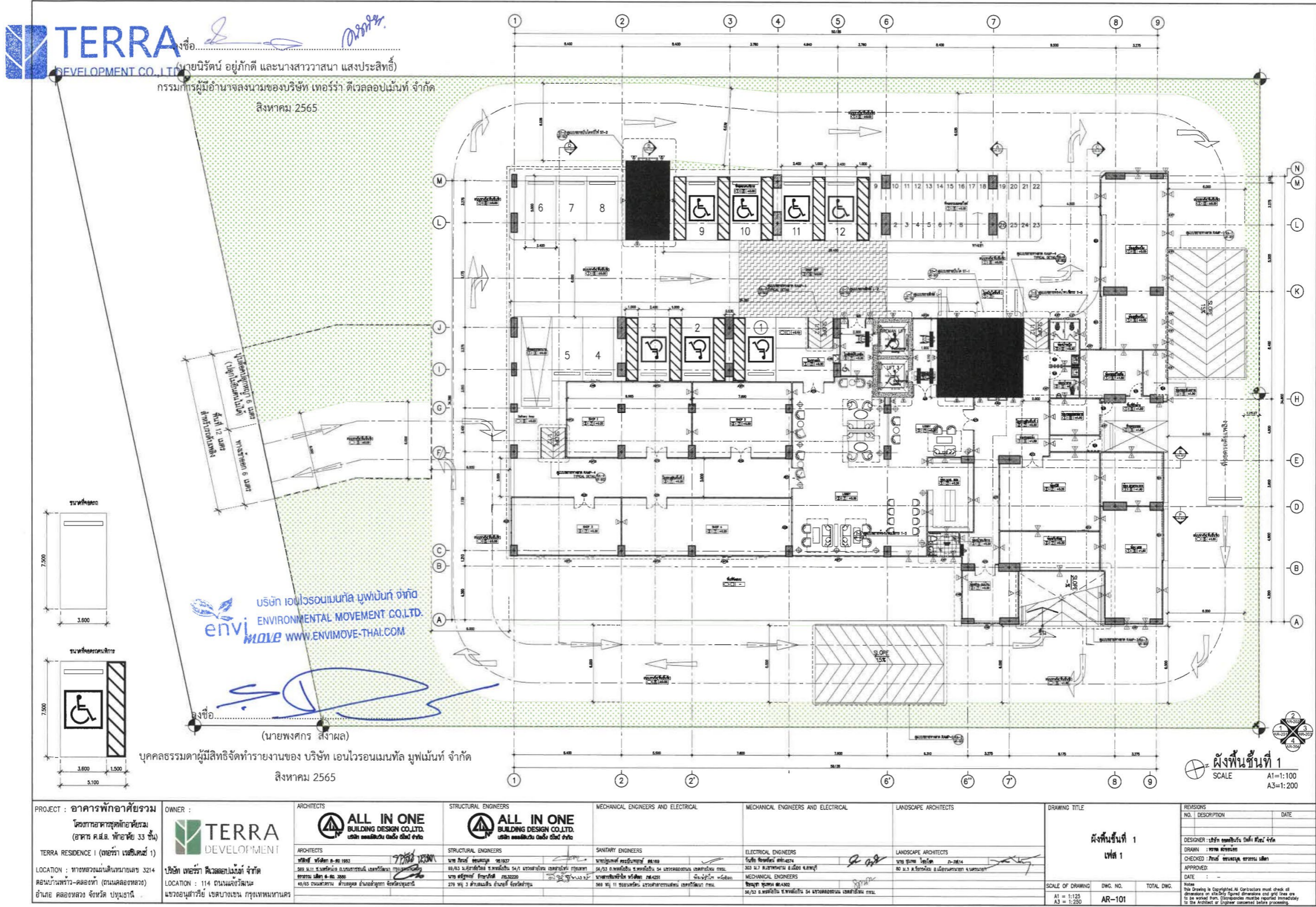
ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต (พื้นที่ติดโครงการเป็นถนนลูกรังความกว้างประมาณ 15 เมตร ถัดไปเป็นคลองภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์* ศูนย์รังสิต ความกว้างประมาณ 20-25 เมตร)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่โครงการ TERRA RESIDENCE II (เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 2) ของบริษัท เทอร์รา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถัดไปเป็นถนนพหลโยธิน ความกว้างประมาณ 80 เมตร**
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนระจายอม ถัดไปเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 ตอนบ้านพร้าว-คลองห้า (ถนนคลองหลวง) กว้าง 60 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่าง และพื้นที่จอดรถของอาคารพักอาศัย 2B CASA ขนาดความสูง 8 ชั้น

หมายเหตุ : * คลองที่อยู่ภายในมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิต ไม่ใช่คลองสาธารณะ ใช้ประโยชน์เป็นคลองระบายน้ำของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต คลองระบายน้ำของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มีไว้เพื่อป้องกันน้ำท่วม และหนองน้ำของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สภาพแวดล้อมบริเวณคลองระบายน้ำมีหญ้า น้ำค่อนข้างใสเห็นตะกอนใต้ท้องน้ำ พบพืชน้ำจืดพวกหญ้าขึ้น ทั้งนี้ คลองอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศเหนือ ระยะห่างประมาณ 20 เมตร

** แนวทางหลวงพทุมธานี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ที่ คค 06077/4/ส.3/2286 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2564 โดยระบุว่า “แนวทางหลวงพทุมธานีตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งโครงการ TERRA RESIDENCE I อยู่ติดกับ ทางหลวงหมายเลข 3214 ตอนบ้านพร้าว - คลองห้า บริเวณ กม.4+782 (ด้านซ้ายทาง) ซึ่งมีความกว้างเขตทางด้านซ้ายทางเท่ากับ 40 เมตร ด้านขวาทางเท่ากับ 20.00 เมตร รวมความกว้างของเขตทางเท่ากับ 60.00 เมตร (ผิวทางด้านซ้ายทางกว้าง 11.00 เมตร รวมไหล่ทาง), (ผิวทางด้านขวาทางกว้าง 11.00 เมตร รวมไหล่ทาง)



รูปที่ 1.4-1 ตำแหน่งที่ตั้ง โครงการ และโครงข่ายถนนโดยรอบ



154/171

รูปที่ 1.4-2 ผังบริเวณโครงการ



รูปที่ 1.4-4 อาณาเขตติดต่อที่ตั้งโครงการ

1.5 แผนดำเนินงานช่วงก่อสร้างและสถานภาพปัจจุบัน

โครงการเทอร์รา เรสซิเดนซ์ I (TERRA RESIDENCE I) เริ่มเข้าพื้นที่และเตรียมการก่อสร้างวันแรกวันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2565 จากนั้นจึงเป็นการทำงานโครงสร้างและเสาคอม่อในช่วงเดือนกันยายนจนถึงปัจจุบัน (อ้างอิง วันที่ลงสำรวจพื้นที่ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565) ซึ่งคาดการณ์ว่าการก่อสร้างทั้งหมดจะแล้วเสร็จในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2567 ดังแสดงในรูปที่ 1.5-1

