

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Aspen Tree Residences ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนเทพรัตน) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดำเนินการโดยบริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (แบบให้เช่า) และสถานพยาบาลประเภทคลินิก ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 อาคาร 7 ทาวเวอร์ (ทั้ง 7 ทาวเวอร์ เชื่อมต่อกันที่ชั้นใต้ดิน ซึ่งใช้เป็นพื้นที่จอดรถ) มีจำนวนห้องพักอาศัย รวมทั้งสิ้น 410 ห้อง

ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการ The Aspen Tree Residences เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ The Forestias ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนเทพรัตน) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท แม็กโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) ซึ่งภายในพื้นที่โครงการจะประกอบด้วยโครงการประเภทต่างๆ จำนวน 11 โครงการ

บริษัท แม็กโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ได้พัฒนาแนวคิดในการดำเนินการก่อสร้างโครงการ The Forestias ให้เป็นโครงการในรูปแบบ Theme Destination ภายใต้แนวคิด Imagine Happiness โดยโครงการนี้ถือว่าเป็นโครงการแรกของโลกที่ธรรมชาติ สัตว์ และมนุษย์ จะสามารถอาศัยอยู่ร่วมกัน ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพและเอื้อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิต รวมทั้งให้ทุกช่วงอายุสามารถอยู่และร่วมกันทำกิจกรรมอย่างมีความสุขแบบยั่งยืน บนวิสัยทัศน์ที่ชัดเจน โดยตั้งใจให้ The Forestias เป็น “*Happy Living Community for Intergeneration*” ด้วยการรังสรรค์สิ่งที่ดีที่สุดในการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย พร้อมเป็นส่วนหนึ่งในนัยสำคัญเพื่อลดทอนและแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในโลกผ่านการออกแบบที่ใส่ใจทุกมิติ ทั้งบริบทของธรรมชาติ การผสมผสานวัฒนธรรมตลอดจนเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการวางแผนออกแบบโครงการฯ ที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ทันสมัยและยั่งยืน รวมถึงการมอบพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้วยการปลูกต้นไม้ เพื่อสร้างระบบนิเวศที่สมดุลให้คืนกลับมาใหม่ จึงนับเป็นโครงการที่รายล้อมด้วยการออกแบบพื้นที่ที่ลงตัว และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ชีวิต แก่ผู้อยู่อาศัยทุกเพศ ทุกวัย เพื่อให้สามารถใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบาย ตลอดจนและเปลี่ยนประสบการณ์ และแบ่งปันช่วงเวลาดีๆ ร่วมกันกับเพื่อนบ้าน จนเกิดเป็นชุมชนที่เปี่ยมด้วยความสุข และยกระดับเป็นเมืองที่น่าอยู่อันสมบูรณ์แบบ ขณะเดียวกันยังปลอดภัยด้วยภายใต้ระบบรักษาความปลอดภัยระดับสากลตลอด 24 ชั่วโมง

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไท - ไท วิสวกร จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Aspen Tree Residences ให้สำนักงานนโยบายและแผน

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 35/2562 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Aspen Tree Residences โดยให้บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/15941 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ฤทธา จำกัด มาเป็นผู้รับจ้างก่อสร้าง และบริษัท ฤทธา จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์พลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ The Aspen Tree Residences เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Aspen Tree Residences ของบริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง)
- 2.) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3.) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4.) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Aspen Tree Residences ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐาน คุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย

- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง และภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Aspen Tree Residences ของบริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ทางบริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะสิ้นสุดการก่อสร้างแสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายการ	เวลา (เดือน)	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1. งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก	7																													
2. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	19																													
3. งานระบบสาธารณูปโภค	15																													
4. งานตกแต่งภายในและภายนอก	16																													
5. งานเก็บทำความสะอาด	1																													

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Aspen Tree Residences, 2563

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2566			
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
1. คุณภาพอากาศ (1) ฝุ่นละออง (2) มลพิษอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ - บ้านเลขที่ 21/10 ซึ่งอยู่ในหมู่ที่ 9 บ้านคลองหลวงแพ่ง	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ - บ้านเลขที่ 21/10 ซึ่งอยู่ในหมู่ที่ 9 บ้านคลองหลวงแพ่ง	✓	✓	✓	✓
3. ความสั่นสะเทือน	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
4. การพังทลายของดิน	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
5. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา 2) ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓
6. น้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	✓	✓	✓	✓
7. การระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำ ชั่วคราวและบ่อพักน้ำ ภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓
8. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
9. ระบบไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓
10. การป้องกันอัคคีภัย	1) ถังดับเพลิงเคมี 2) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2566			
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
11. การจราจร	- ภายในพื้นที่โครงการ ป้ายชื่อโครงการ และป้ายทิศทางการจราจรต่าง ๆ	✓	✓	✓	✓
12. ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ 2) เครื่องจักรอุปกรณ์ 3) ป้ายแนะนำการใช้งาน 4) คนงานก่อสร้าง 5) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓
13. การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓
14. สภาพเศรษฐกิจและสังคม*	- อาคาร/บ้านพักอาศัยในระยะประชิด 100 เมตร พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ ก่อสร้างในระยะ 100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการโดยวิธีการ สุ่มตัวอย่างตามหลักวิชาการและหลักสถิติ	-	-	-	-

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

\* การสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม ดำเนินการปีละ 1 ครั้ง ซึ่งโครงการได้สำรวจไปเมื่อวันที่ 15-16 พฤษภาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนตุลาคม 2566 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานงานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน