

# บทที่ 1

## บทนำ



## 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 การผสมผสานวัฒนธรรม ตลอดจนเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้ในการวางแผนออกแบบโครงการฯ ที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ทันสมัยและยั่งยืน รวมถึงการมอบพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้วยการปลูกต้นไม้ เพื่อสร้างระบบนิเวศที่สมดุลให้คืนกลับมาใหม่ จึงนับเป็นโครงการที่รายล้อมด้วยการออกแบบพื้นที่ที่ลงตัว และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ตอบโจทย์ชีวิต แก่ผู้อยู่อาศัยทุกเพศ ทุกวัย เพื่อให้สามารถใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบาย ตลอดจนและเปลี่ยนประสบการณ์ และแบ่งปันช่วงเวลาดี ๆ ร่วมกันกับเพื่อนบ้าน จนเกิดเป็นชุมชนที่เปี่ยมด้วยความสุข และยกระดับเป็นเมืองที่น่าอยู่อันสมบูรณ์แบบ ขณะเดียวกันยังปลอดภัยด้วยภายใต้ระบบรักษาความปลอดภัยระดับสากลตลอด 24 ชั่วโมง

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไทย - ไทย วิศวกร 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 หลังจากอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนตุลาคม 2566 โครงการได้เปิดใช้อาคาร ปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 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 (ระยะดำเนินการ)
- 2.) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3.) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4.) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัท และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Aspen Tree Residences ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป เสียง คุณภาพน้ำ การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ การอนุรักษ์พลังงาน การป้องกันอัคคีภัย การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 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 โครงการก่อสร้างอาคารเสร็จเมื่อเดือนตุลาคม 2566 ปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ทางบริษัท รอยัล แอสเพน เอ็มคิวดีซี ทาวน์ จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. คุณภาพอากาศ (1) ฝุ่นละออง (2) มลพิษอากาศ	- ถนนภายในพื้นที่โครงการ - พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ - ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น - บ้าน/อาคารใกล้เคียง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	- ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา 2) ถังเก็บน้ำใช้ 3) วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. สระว่ายน้ำ 4.1 โครงสร้างของสระว่ายน้ำ	- พื้นที่สระว่ายน้ำ - อุปกรณ์ไฟฟ้าและระบบไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำ - ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ - ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติ สำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ - อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
4.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำบริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด - ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ - ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. น้ำเสีย 5.1 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย	- บ่อดักไขมัน - บ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว - บ่อดำรงคุณภาพน้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2 การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การระบายน้ำ	1. บ่อหน่วงน้ำ บ่อดักน้ำ ท่อระบายน้ำภายในโครงการ 2. การทำงานของเครื่องสูบน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. มูลฝอย	- พื้นที่โครงการ ได้แก่ บริเวณที่ตั้งถึงมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ระบบไฟฟ้า	1) หม้อแปลงไฟฟ้า 2) อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. อนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง - ระบบปรับอากาศส่วนกลาง - เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น - จุดติดตั้งประกาศและป้ายประชาสัมพันธ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
10. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกัน และสัญญาณเตือนอัคคีภัย 2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง 3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ 4) อุปกรณ์ดับเพลิง 5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ระบบระบายอากาศอากาศ	1) ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู 2) พัดลมระบายอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมายการจราจรภายในโครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ - ถนนภายในโครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การทาสี ภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น 2) ระบบกล้องวงจรปิด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. ทัศนียภาพ	- ผู้พักอาศัยใกล้เคียง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- ผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
18. ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม กรณีมีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการ	- สำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคมและความคิดเห็นของประชาชน ผู้นำชุมชน สถานประกอบการและ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกครั้งที่ทั้งในแง่ภาวะการเปลี่ยนแปลง ปัญหาและความเดือดร้อน ตลอดจนความต้องการ รวมทั้งผลกระทบจากโครงการในพื้นที่บริเวณบ้าน/อาคารระยะประชิดบ้าน/อาคารในพื้นที่โดยรอบ และพื้นที่อ่อนไหวและพื้นที่สำคัญต่างๆ ในรัศมี 1 กิโลเมตร ก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการตลอดระยะเวลาเปิด	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤษภาคม 2567 พบว่า โครงการได้รับใบอนุญาตการใช้อาคาร (อ.5) เรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนตุลาคม 2566 และอยู่ในช่วงงานเก็บทำความสะอาด โดยจะเริ่มเปิดใช้อาคารและให้ผู้พักอาศัยเข้าอยู่ได้ประมาณเดือนกรกฎาคม 2567 สถานภาพโครงการในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

