

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัจจุบันมีการขยายทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการในด้านที่พักอาศัยก็เพิ่มมากขึ้นตามกัน บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ได้เล็งเห็นศักยภาพพื้นที่ในเขตบางกะปิ ซึ่งมีลักษณะเป็นเขตชุมชนเมือง มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมเป็นหลัก รวมทั้ง มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และโครงข่ายการคมนาคมที่สะดวก จึงได้พัฒนาโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมบนที่ดินบริเวณเขตบางกะปิ บนที่ดินจำนวน 15-1-95.9 ไร่ หรือ 24,783.6 ตร.ม. ภายใต้ชื่อโครงการ “สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง” เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า บนทำเลที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคครบครัน

โครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวม 2,098 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 2,073 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 25 ห้อง) มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 133,578 ตร.ม. โดยมีแผนการเริ่มก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนท์ ฟูฟู้แม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และกรุงเทพมหานคร ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางกรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 32/2562 เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยให้บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/9506 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ห้เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว – 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และเสนอรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)
- 1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 1.2.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 1.2.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการ สุภาลัย เวอเรนด้า รามคำแหง ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

#### 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และดังรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

#### 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ศูนย์เวอเรนต้า รามคำแหง ของบริษัท ศูนย์จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 ทางบริษัท ศูนย์จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายละเอียด	ระยะเวลา (เดือน)	เดือนที่ก่อสร้างโครงการ (32 เดือน)															
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32
1. งานเสาเข็ม	5	■	■	■													
2. งานโครงสร้าง-สถาปัตยกรรม	27			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

ที่มา : บริษัท ศูนย์วิจัย จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2564					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. สภาพภูมิประเทศ	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พื้นที่อ่อนไหวใกล้เคียง 1 จุด (มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาเขตหัวหมาก)*	**	**	✓	✓	***	***
3. ระดับเสียง	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พื้นที่อ่อนไหวใกล้เคียง 1 จุด (มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาเขตหัวหมาก)*	**	**	✓	✓	***	***
4. ความสั่นสะเทือน	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พื้นที่อ่อนไหวใกล้เคียง 1 จุด (มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาเขตหัวหมาก)*	**	**	✓	✓	***	***
5. การพังทลายของดิน	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การจราจร	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การบำบัดน้ำเสีย	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การใช้น้ำ	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การจัดการมูลฝอย	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามที่มาตรการกำหนด

\* จุดตรวจวัดบริเวณมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาเขตหัวหมากไม่อนุญาตให้ตั้งเครื่องมือตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ดังภาคผนวกที่ 28) จึงเปลี่ยนจุดตรวจวัดเป็นบริเวณราชมิ่งคลาภิพาสถาน

\*\* ไม่ได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญวิทยาเขตหัวหมากไม่อนุญาตให้ตั้งเครื่องมือตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ดังภาคผนวกที่ 28)

\*\*\* บริเวณราชมิ่งคลาภิพาสถาน ไม่อนุญาตให้ตั้งเครื่องมือตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID 19 จึงทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินงาน

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2564					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
10. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ระบบไฟฟ้าและป้องกันอัคคีภัย	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. สุขภาพ	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. คุณภาพ	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. สังคมและการมีส่วนร่วม ของประชาชน	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ้านเรือนและสถานประกอบการในรัศมี 100 ม. พื้นที่ อ่อนไหว และเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้างในรัศมี 1 กม. โดยรอบพื้นที่โครงการ	-	-	-	✓	-	-

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามที่มาตรการกำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือนมิถุนายน 2564 พบว่า โครงการดำเนินการก่อสร้างอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคาร โดยแสดงสถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันได้ ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน