

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Grande Centre Point Ratchadamri 2 (โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 2) ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด โดยเมื่อโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะเป็นอาคารโรงแรม-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-สำนักงาน-ห้องประชุม-สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นลอย 1 ชั้น ความสูง 194.65 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 509 ห้อง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนเนื้อที่ดินขนาดพื้นที่ 3-2-53.7 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีขนาดพื้นที่ทั้งสิ้น 67-0-67 ไร่ และเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย เจ้าของโครงการ โดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินและผู้พัฒนาโครงการได้ทำสัญญาเช่าจากโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย ในฐานะเจ้าของที่ดินตามสัญญารับทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แปลงอาคาร เพนนินซูล่า พลาซ่า ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เลขที่ 1/2563 ลงวันที่ 24 เมษายน 2563

#### 1.2 แนวทางเลือกในการดำเนินการดำเนินโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจ มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก สอดคล้องกับรูปแบบการเติบโตของเมือง

ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่บริเวณโครงการเป็นย่านที่มีความเจริญด้านธุรกิจ การค้า การพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยทำให้สามารถใช้อุปกรณ์ประกอบของระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ออกแบบและพัฒนาไว้รองรับความเจริญของเมืองในด้านต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะเป็น ร้านค้า ร้านอาหาร ขนส่งสาธารณะ ระบบโครงข่ายคมนาคม หรือระบบขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในพื้นที่ ได้แก่ รถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) และระบบทางด่วนต่าง ๆ ที่มีโครงข่ายเชื่อมโยงการคมนาคมได้ต่อเนื่อง ทำให้การเดินทางภายในพื้นที่มีความสะดวกรวดเร็วมากขึ้น ดังนั้น บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ผู้พัฒนาโครงการเล็งเห็นความเหมาะสมของพื้นที่ จึงมีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการที่ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สำนักงาน พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องประชุม และที่จอดรถที่มีความทันสมัย

พร้อมคิดตั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ อย่างครบถ้วน เพื่อตอบสนองลูกค้าที่ต้องการที่พักในย่านใจกลางเมืองได้เป็นอย่างดี

### 1.3 กำหนดการดำเนินงานของโครงการ

โครงการจะใช้เวลาในการก่อสร้างรวมทั้งการรื้อถอนอาคารเดิม ประมาณ (4 เดือน นับตั้งแต่ขั้นตอนการรื้อถอนจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ บริษัทที่ปรึกษามีการศึกษาผลกระทบประกอบด้วยขั้นตอนการทำงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) การสำรวจพื้นที่โครงการ ทำการสำรวจเพื่อศึกษาพื้นที่ตั้งของโครงการ สภาพภูมิประเทศ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ ลักษณะการตั้งถิ่นฐานของชุมชน และสภาพการจราจร เป็นต้น

2) การทบทวนรายละเอียดของโครงการ จากข้อมูลรายละเอียดของโครงการที่ได้รับจากเจ้าของโครงการ โดยศึกษารายละเอียด ความถูกต้อง ความสอดคล้องกับลักษณะโครงการ/ข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับของทางราชการ ในกรณีพบว่ามีข้อผิดพลาด หรือรายละเอียดไม่ครบถ้วนตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่ปรึกษาจะแจ้งโครงการเพื่อปรับปรุง/แก้ไข หรือจัดทำใหม่

3) การรวบรวมข้อมูล ข้อมูลที่สำคัญสำหรับการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

3.1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการเก็บข้อมูลในพื้นที่ ได้แก่ การตรวจสอบสภาพทั่วไปของพื้นที่ตั้งโครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ การสำรวจรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การตรวจวัดคุณภาพอากาศ การตรวจวัดระดับเสียง การจราจร การสำรวจระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง การสำรวจในด้านเศรษฐกิจ-สังคม และทัศนคติของประชาชนในพื้นที่บริเวณโครงการ เป็นต้น

3.2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) รวบรวมข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องจากเอกสารรายงานต่าง ๆ ของหน่วยงานส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น

4) การวิเคราะห์ข้อมูล ข้อมูลที่สำรวจ/รวบรวมมาได้จากข้อ 1 และ 2 จะนำมาตรวจสอบความถูกต้องและวิเคราะห์ร่วมกับข้อมูลรายละเอียดของโครงการ เพื่อประเมินระดับของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงคุณค่าการใช้ประโยชน์ในประเด็นต่าง ๆ ตลอดจนนำเสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบนั้นๆ และแผนงานการติดตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5) การจัดเตรียมรายงานผลการศึกษาคือจัดทำเป็นรายงานฉบับหลัก เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการมีระยะเวลาการศึกษานับตั้งแต่เริ่มวางแผน ออกแบบข้อมูลรายละเอียดโครงการ จนถึงการนำเสนอรายงานเข้าสู่กระบวนการพิจารณาฯ เป็น ระยะเวลาประมาณ 9 เดือน

#### 1.4 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

รายงานการศึกษาฉบับนี้ จัดทำขึ้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2561 ที่กำหนดให้ “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป” ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ดังนั้น โครงการเป็นอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วยพื้นที่ โรงแรม-ภัตตาคาร-สำนักงาน-ห้องประชุม-สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นลอย 1 ชั้น ความสูง 194.65 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 509 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 69,588 ตารางเมตร (มากกว่า 4,000 ตารางเมตร) จึงเข้าข่ายที่ต้องทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังกล่าวข้างต้น เสนอต่อสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการให้ความเห็นตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติ ส่งเสริมสุขภาพและสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 และเพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตการ ก่อสร้างตามกฎหมาย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อนำเสนอรายละเอียดของโครงการ
- 2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันเนื่องมาจากโครงการ ทั้งระหว่างการก่อสร้าง และระหว่างการดำเนินโครงการ
- 4) เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกัน ข้อคิดเห็น และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจมีต่อทรัพยากร
- 5) เพื่อนำเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## 1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้มีขอบเขตการศึกษาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2561 จะต้องประกอบไปด้วยสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

### (1) รายงานฉบับหลัก มีดังนี้

(ก) บทนำ แสดงที่มา วัตถุประสงค์ เหตุผลความจำเป็น ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษารวมทั้งทางเลือกในการเลือกที่ตั้ง และ/หรือทางเลือกของวิธีการที่ใช้ ซึ่งต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และวิธีการดำเนินโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการนั้นด้วย พร้อมระบุเหตุผลและการตัดสินใจตามทางเลือกที่เสนอ

(ข) รายละเอียดโครงการ รายละเอียดที่แสดงภาพรวมของโครงการ กิจการหรือการดำเนินการได้อย่างชัดเจน ได้แก่ ประเภท ขนาด วิธีการดำเนินการ กิจกรรมประกอบและสถานที่ตั้งของโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ โดยมีภาพถ่ายและสถานที่ตั้ง รวมทั้งภาพถ่ายและแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม ในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ในมาตราส่วน 1: 50,000 และ/หรือมาตราส่วนที่เหมาะสม ตลอดจนแผนผังการใช้ที่ดินของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ โดยแสดงทิศทางและมาตราส่วนที่เหมาะสม

(ค) สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน แสดงรายละเอียดพร้อมภาพถ่ายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยต้องมีรายละเอียดของผลการศึกษาด้านเศรษฐกิจสังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน ตลอดจนสภาพปัญหาปัจจุบันพร้อมกับสภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบที่อาจได้รับผลกระทบทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจากการดำเนินการ ทั้งนี้ การดำเนินการเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนสำหรับโครงการ กิจการหรือการดำเนินการ เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประกาศกำหนด

(ง) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุผลกระทบสิ่งแวดล้อมและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในทุกด้านที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ทั้งที่เป็นผลกระทบทางตรงและผลกระทบทางอ้อม ทั้งต่อทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ

(ค) รวมทั้งมีการประเมินทางเลือกในการดำเนินโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ และประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในทุกทางเลือกด้วย

---

(จ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อย่างน้อยต้องประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะรื้อถอน)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัด					
		ม.ค. 65	ก.พ. 65	มี.ค. 65	เม.ย. 65	พ.ค. 65	มิ.ย. 65
1. สภาพภูมิประเทศ	- พื้นที่ก่อสร้าง - รื้อโดยรอบพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ (1) ฝุ่นละออง  (2) มลพิษทางอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ บริเวณใกล้แนวรั้วด้านทิศตะวันออก จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ภายในพื้นที่โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ภายในพื้นที่โครงการ บริเวณใกล้แนวรั้วด้านทิศตะวันออก จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ภายในพื้นที่โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ บริเวณใกล้แนวรั้วด้านทิศตะวันออก จำนวน 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ภายในพื้นที่โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะรื้อถอน)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัด					
		ม.ค. 65	ก.พ. 65	มี.ค. 65	เม.ย. 65	พ.ค. 65	มิ.ย. 65
5. การจราจร	- ภายในพื้นที่โครงการ - ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งเศษวัสดุ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การรับเรื่องร้องเรียน	- อาคารข้างเคียงพื้นที่รื้อถอนอาคาร เพนนิงซูล่า พลาซ่า ขนาด ความสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ณ เดือนมิถุนายน 2565 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานรื้อถอน ดังแสดงสถานภาพการรื้อถอนในปัจจุบันได้ ดังภาพที่ 1.6-1

