

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

พื้นที่เขตสาทร เป็นที่ตั้งของส่วนราชการ สำนักงาน และศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะตาม แนวถนนสาทร ซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจการค้าของเขตสาทร ประกอบกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลต่อความต้องการพื้นที่พักชั่วคราวสำหรับผู้เข้ามาติดต่อธุรกิจและการค้าในพื้นที่เพิ่มขึ้น บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีที่ดินอยู่ริมซอยสาทร 11 ที่มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) รถขนส่งมวลชนต่าง ๆ และได้รับจ้างสาธารณะได้สังเกตเห็นศักยภาพในการ พัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสูง 8 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เพื่อรองรับความต้องการที่พักชั่วคราวในย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร

โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ของ บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นโครงการ ประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง พัฒนบนที่ดิน 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและ ขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2555

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไทยเอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงาน ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ให้สำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการ ประชุมครั้งที่ 56/2561 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยให้บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ใน รายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/15367 ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2561

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบ ผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวเล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิคิส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน

ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ของบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ CLICK SATHORN 11 HOTEL ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ทางบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้จัดทำแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และ ตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

ขั้นตอนการก่อสร้าง	ระยะเวลา (เดือน)	เดือนที่															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. งานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง	0.5																
2. งานรื้อถอนอาคารเดิม	1.5																
3. งานก่อสร้างฐานราก และโครงสร้างชั้นใต้ดิน	5.0																
4. งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม	5.0																
5. งานระบบสาธารณูปโภค	5.0																
6. งานตกแต่งอาคาร	2.0																
7. งานจัดเก็บความเรียบร้อย	2.0																
8. รับส่งคนงานก่อสร้าง	16.0																

บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2561

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. ธรณีวิทยา	- แนวเขตพื้นที่โครงการด้านทิศใต้ในระนาบเดียวกับทาว์เฮาส์ 2-3 ชั้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. เสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. ความสั่นสะเทือน	- อาคารพาณิชย์-พักอาศัย 4 ชั้น ด้านทิศใต้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การใช้น้ำ	- ท่อน้ำประปา/ก๊อกน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	- บ่อพักสุดท้ายก่อนปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- บ่อพักตะกอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อพักน้ำสาธารณะหน้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การใช้ไฟฟ้า	- ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การจราจร							
1) ช่วงเวลาขนส่งวัสดุก่อสร้าง	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2) การจราจรบนถนนรอบพื้นที่โครงการ	- ซอยสาทร 11	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3) การคลุมกระบะรถบรรทุก	- รถบรรทุกวัสดุก่อสร้างในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
11. สภาพเศรษฐกิจและสังคม	- ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ผู้อยู่อาศัยและสถานประกอบการในพื้นที่ระยะ 100 ม. จากขอบพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-
12. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- ภายในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการดำเนินการสำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม และความคิดเห็นของประชาชนเมื่อเดือน พฤษภาคม 2565

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือนพฤศจิกายน 2565 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานสถาปัตยกรรม สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน