

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศ ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการบริการ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการทางด้านต่างๆ อย่างครบครัน ทำให้มีผู้คนเข้ามาท่องเที่ยว อยู่อาศัย และเข้ามาทำงานเป็นจำนวนมาก ดังนั้น บริษัท ให้เมตตากกรุณาปัญญา จำกัด จึงได้มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ชื่อโครงการว่า “SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK” (ชื่อเดิม Archita Hotel) ดังเอกสารตอบกลับการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 25 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นเขตศูนย์กลางทางด้านธุรกิจ การค้า การบริการ และสถานที่ติดต่อทางราชการ อีกทั้งยังตั้งอยู่บริเวณใจกลางของกรุงเทพมหานครและมีการคมนาคมหลากหลายช่องทาง

โครงการตั้งอยู่บนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท ให้เมตตากกรุณาปัญญา จำกัด จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3,904 เลขที่ดิน 3,508 ขนาดพื้นที่ประมาณ 2 งาน 88 ตารางวา (0-2-88 ไร่) หรือประมาณ 1,152.00 ตารางเมตร โดยสภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนามีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ในกรรมสิทธิ์ของเอกชน

ทั้งนี้ บริษัท ให้เมตตากกรุณาปัญญา จำกัด ได้มีแผนการพัฒนาพื้นที่โครงการเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้าเท่ากับ 22.96 เมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 142 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมด ประมาณ 7,023 ตารางเมตร โดยสามารถจอดรถยนต์ภายในโครงการได้ทั้งหมดจำนวน 49 คัน โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ กลุ่มนักท่องเที่ยว กลุ่มนักธุรกิจ ที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนทำเลที่เปี่ยมด้วยศักยภาพ พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการที่ครบครัน อีกทั้งยังสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก เนื่องจากที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) อโศก

อนึ่ง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาต

ก่อสร้างโครงการต่อเข้าพนักงานท้องถิ่น” โดยโครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) มีลักษณะเป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ซึ่งประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายในโครงการมีห้องพักรวมทั้งสิ้น จำนวน 142 ห้อง (จำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป) และมีพื้นที่ใช้เท่ากับ 7,023 ตารางเมตร (พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป) ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับดังกล่าว ในการประชุมครั้งที่ 15/2563 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ของบริษัท ให้เมตตากรุณาปัญญา จำกัด โดยให้บริษัท ให้เมตตากรุณาปัญญา จำกัด ต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1010.5/5798 ลงวันที่ 29 เมษายน 2564 ดังแสดงใน ภาคผนวกที่ 1

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) โครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ของบริษัท ให้เมตตากรุณาปัญญา จำกัด ฉบับระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2566 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ของบริษัท ให้เมตตากรุณาปัญญา จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ไทยทาเคนาคาสากลก่อสร้าง จำกัด มาเป็นผู้รับจ้างก่อสร้าง และบริษัท ไทยทาเคนาคาสากลก่อสร้าง จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท นีลิส ซัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ของบริษัท ให้เมตตากรุณาปัญญา จำกัด (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง)
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ และต่อพื้นที่รอบโครงการ

- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้ง รวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง โครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอดังต่อไปนี้

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

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ SOTETSU GRAND FRESA BANGKOK (ชื่อเดิม Archita Hotel) ของบริษัท ให้เมตตากฎหมาย จํากัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนเมษายน 2564 ทางบริษัท ให้เมตตากฎหมาย จํากัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการ ดังตารางที่ 1.5-1 และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง ดังตารางที่ 1.5-2

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายละเอียด	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. งานวางเสาเข็ม															
2. งานฐานราก															
3. งานโครงสร้าง															
4. งานสถาปัตยกรรม															
5. งานระบบไฟฟ้า															
6. งานระบบสุขาภิบาล															
7. งานระบบลิฟต์															
8. งานสี															
9. งานทำความสะอาด															

ที่มา : บริษัท ให้เมตตากฎหมาย จํากัด, 2564

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบ			
		ก.ค. 66	ส.ค. 66	ก.ย. 66	ต.ค. 66
1. สภาพภูมิประเทศ	- ภายในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
	- อาคารเมลา แกรนด์	✓	✓	✓	✓
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓	✓	✓	✓
3. ระดับเสียง	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
	- อาคารเมลา แกรนด์	✓	✓	✓	✓
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓	✓	✓	✓
4. ความสั่นสะเทือน	- บริเวณพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓	✓	✓	✓
5. การพังทลายของดิน	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓	✓	✓	✓
6. การใช้น้ำ	- เส้นท่อประปาภายในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓
7. น้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปภายในพื้นที่โครงการ และบ้านพักคนงาน	✓	✓	✓	✓
	จำนวน 2 จุด ได้แก่ 1) น้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 2) น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดน้ำเสีย				
8. การระบายน้ำ	- บ่อพักน้ำภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-3 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง)

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบ			
		ก.ค. 66	ส.ค. 66	ก.ย. 66	ต.ค. 66
9. การจัดการมูลฝอย	- ภายในพื้นที่โครงการ - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
10. ระบบไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- ถังดับเพลิงเคมีภายในพื้นที่โครงการ - ป้ายและเครื่องหมายของการหนีไฟ และแผนผังเส้นทาง การหนีไฟภายในพื้นที่โครงการ	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
12. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมายของการหนีไฟ และแผนผังเส้นทาง การหนีไฟภายในพื้นที่โครงการ - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
13. ความปลอดภัย	- ภายในพื้นที่โครงการ - เครื่องจักร/อุปกรณ์ภายในพื้นที่โครงการ - ป้ายแนะนำการทำงานของเครื่องจักร/อุปกรณ์ - คนงานก่อสร้าง - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างระยะ 100 เมตร	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓
14. การรับเรื่องร้องเรียน	- ดำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม พื้นที่ระยะประชิด พื้นที่รัศมี 100 เมตร จากเขตพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามเส้นทางการขนส่งและอุปกรณ์ก่อสร้าง*	-	-	-	-

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* การสำรวจสภาพเศรษฐกิจ สังคม ในระยะก่อสร้างดำเนินการปีละ 1 ครั้ง ซึ่งโครงการสำรวจแล้วเมื่อเดือนเมษายน 2566

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ณ เดือนตุลาคม 2566 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานตกแต่งภายในและงานภายนอก สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน แสดงดัง ภาพที่ 1.6-1

