

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ตั้งอยู่ที่ถนนซอยนายเลิศ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เดอะ เนสต์ เพลินจิต จำกัด (ชื่อเดิมคือ บริษัท เดอะ เนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด หนังสือขอเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ดังภาคผนวกที่ 9) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” ได้เล็งเห็นความจำเป็นต้องพักเพื่อสอดคล้องกับความเจริญและการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ ของ กรุงเทพมหานคร จึงได้จัดทำโครงการประเภทโรงแรม ซึ่งดำเนินการภายใต้ชื่อ “โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit” ซึ่งในการดำเนินการโรงแรมมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ รวมทั้งลูกค้าประเภทนักธุรกิจและประชาชนที่ต้องการที่พักระหว่างปฏิบัติงานหรือกิจกรรมในย่านเพลินจิต หรือบริเวณใกล้เคียง ซึ่งโครงการพร้อมเพรียงด้วยระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างครบถ้วน มีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกันหลายสาย ซึ่งมีถนนสายหลักที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนวิภาวดี และถนนเพลินจิต รวมทั้งยังสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS) สถานีเพลินจิต ซึ่งมีระยะห่างจากโครงการตามเส้นทางการเดินประมาณ 250 เมตร ซึ่งมีความสะดวกและรวดเร็ว ทั้งนี้ บริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคครบครัน เช่น ร้านอาหาร ธนาคาร อาคารสำนักงาน และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ให้บริการห้องพักในรูปแบบอาคารโรงแรม จำนวน 139 ห้อง ที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมด 52 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งนี้ โครงการวางแผนการก่อสร้างประมาณปี พ.ศ. 2561 หรือภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ประมาณ ปี พ.ศ. 2563

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการกิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ

โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ของบริษัท เดอะ เนสต์ เพลลินจิต จำกัด มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่จะก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นคาเฟ่) มีห้องพักทั้งสิ้น 139 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 52 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถทั่วไป 51 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน) มีพื้นที่อาคารรวม 7,895 ตารางเมตร จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้าง บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ นำเสนอเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไปในการประชุมครั้งที่ 17/2562 เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบริษัท เดอะ เนสต์ เพลลินจิต จำกัด โดยให้บริษัท เดอะ เนสต์ เพลลินจิต จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1010.5/4873 ลงวันที่ 5 เมษายน 2562

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เดอะ เนสต์ เพลลินจิต จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีคิส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ของบริษัท เดอะ เนสต์ เพลลินจิต จำกัด
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป 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
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit ของบริษัท เดอะ เนสต์ เพลินิจิต จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2562 ทางบริษัท เดอะ เนสต์ เพลินิจิต จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ ปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ระงับการก่อสร้างไว้ชั่วคราว สถานภาพการก่อสร้างอาคารยังอยู่บริเวณชั้นที่ 1

ตารางที่ 1.5-1 แผนงานการก่อสร้างอาคารโครงการ

รายการ	ระยะก่อสร้าง (เดือนที่)																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. งานรื้อถอนอาคารเดิม																		
2. งานปรับสภาพพื้นที่ที่ทำเสาเข็ม และฐานราก																		
3. งานขึ้นโครงสร้างอาคาร (งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค)																		
4. งานตกแต่งภายใน ภายนอก และงานทำความสะอาด																		

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ pentahotel Bangkok, Ploenchit, 2561

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ	จำนวน 2 จุด ดังนี้						
	1. บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2. บริเวณพื้นที่อ่อนไหว คือชุมชนเฉลิมอนุสรณ์	✓	✓	✓	-	-	-
2. เสียง	จำนวน 2 จุด ดังนี้						
	1. บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2. บริเวณพื้นที่อ่อนไหว คือชุมชนเฉลิมอนุสรณ์	✓	✓	✓	-	-	-
3. ความสั่นสะเทือน	จำนวน 2 จุด ดังนี้						
	1. บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2. บริเวณพื้นที่อ่อนไหว คือชุมชนเฉลิมอนุสรณ์	✓	✓	✓	-	-	-
4. การพังทลายของดิน	จำนวน 2 จุด ดังนี้						
	1. บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	*	*	*	*	*	*
	2. บริเวณพื้นที่อ่อนไหว คือชุมชนเฉลิมอนุสรณ์						
5. การจราจร	- ตรวจสอบความเสียหายที่เกิดขึ้นของผิวถนน และจัดให้มีการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมโครงการ	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* ปัจจุบันโครงการไม่มีกิจกรรมการก่อสร้าง หากโครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างและถึงช่วงงานดังกล่าว ทางโครงการจะปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

- บริเวณชุมชนเฉลิมอนุสรณ์ไม่ได้ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากบริเวณชุมชนเฉลิมอนุสรณ์ใช้เป็นพื้นที่ขยะในชุมชน จึงไม่สะดวกให้เข้าตั้งเครื่องตรวจวัด

ทั้งนี้อยู่ระหว่างการจัดหาสถานที่ตั้งเครื่องตรวจวัดแห่งใหม่

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
6. การบำบัดน้ำเสีย	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำเสียสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำ ทั้งด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด	✓	✓	-	-	-	-
7. การจัดการขยะ	- ถังรองรับมูลฝอย	*	*	*	*	*	*
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ทำความสะอาดท่อระบายน้ำและบ่อบำบัดน้ำ	*	*	*	*	*	*
9. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	- ป้องกันเหตุแห่งการเกิดอุบัติเหตุ (จากการประมวลเหตุที่เกิดขึ้นแล้ว)	*	*	*	*	*	*
10. สุขภาพ	- ตรวจสอบอุปกรณ์	*	*	*	*	*	*
- ความเป็นพิษในสิ่งแวดล้อม	- ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม	*	*	*	*	*	*
- ทรัพยากรดินต่อพื้นที่โดยรอบจากคนงานก่อสร้าง	- ผู้รับเหมาตรวจสอบดูแลให้คนงานก่อสร้างอยู่ในกฎระเบียบที่ตั้งไว้						

หมายเหตุ * ปัจจุบันโครงการไม่มีกิจกรรมการก่อสร้าง หากโครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างและถึงช่วงงานดังกล่าว ทางโครงการจะปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

- ไม่ได้ดำเนินการเก็บคุณภาพน้ำ เนื่องจากโครงการไม่มีกิจกรรมการก่อสร้าง และกิจกรรมการใช้น้ำภายในโครงการ

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
11. เศรษฐกิจและสังคม	- ดำรงสภาพเศรษฐกิจสังคมและตลอดจนปัญหาและความ กิดเห็นของประชาชนสถานประกอบการและหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องทั้งในแง่ภาวการณ์เปลี่ยนแปลงปัญหาและความ เดือดร้อนตลอดจนความต้องการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจาก โครงการในพื้นที่ระยะประชิดระยะ 100 เมตร พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจประกอบ - จัดให้มีเงินทุนสำหรับเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจาก โครงการเพื่อความรวดเร็วในระหว่างรอการดำเนินการตาม ขั้นตอนของบริษัทประกันความเสียหาย	-	-	-	-	✓	-
		*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ * ปัจจุบันโครงการไม่มีกิจกรรมการก่อสร้าง หากโครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างและถึงช่วงงานดังกล่าว ทางโครงการจะปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

- โครงการทำการลงพื้นที่สำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคมวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ณ เดือนพฤศจิกายน 2566 พบว่า โครงการระงับการก่อสร้างไว้ชั่วคราว เนื่องจากอยู่ระหว่างการยื่นเอกสารการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร จากโรงแรมเป็นอาคารพาณิชย์ 1 ชั้น (ใต้ดิน 2 ชั้น) โดยสภาพโครงการปัจจุบันยังคงอยู่ในช่วงงานโครงสร้างชั้นที่ 1 สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

