

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

พื้นที่เขตสาทร เป็นที่ตั้งของส่วนราชการ สำนักงาน และศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะตามแนวถนนสาทร ซึ่งเป็นแหล่งธุรกิจการค้าของเขตสาทร ประกอบกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลต่อความต้องการพื้นที่พักชั่วคราวสำหรับผู้เข้ามาติดต่อธุรกิจและการค้าในพื้นที่เพิ่มขึ้น บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีที่ดินอยู่ริมซอยสาทร 11 ที่มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็ว ทั้งรถไฟฟ้ามหานคร (BTS) รถขนส่งมวลชนต่างๆ และรถรับจ้างสาธารณะ ได้เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ซึ่งเป็นอาคารโรงแรมสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เพื่อรองรับความต้องการที่พักชั่วคราวในย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร

โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ของ บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง พัฒนาคือที่ดิน 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2555

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท ไทยเอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 56/2561 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ของบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยให้บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/15367 ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2561

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวเล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีลิส ซัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว-118 เป็นผู้ตรวจวัดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ของโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ของบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ระยะดำเนินการ)
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ของโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม 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

รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ของบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 โครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้ว ทางบริษัท เว็ท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้จัดทำแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2567					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. การใช้น้ำ	- ท่อน้ำประปา และก๊อกน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	- บ่อพักสุดท้ายก่อนปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- ระบบระบายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การจัดการมูลฝอย	- ห้องพักขยะในแต่ละชั้นและห้องพักรวม	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. พลังงานและไฟฟ้า	- ระบบไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การคมนาคมขนส่ง	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. สภาพเศรษฐกิจและสังคม - กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ	- บ้าน-สถานประกอบการข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ้าน/สถานประกอบการในระยะประชิด บ้าน/สถานประกอบการในพื้นที่โดยรอบโครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่สำคัญต่างๆ ในระยะ 1 กม.	-	-	-	-	-	-
8. สระว่ายน้ำ (1) โครงสร้างสระว่ายน้ำและอาคารประกอบ	- บริเวณสระว่ายน้ำส่วนกลาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	(2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการ

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
(3) คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ	- ส่วนลึกและส่วนตื้น ของสระว่ายน้ำโดยดำเนินการขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(4) อุปกรณ์ช่วยชีวิตบริเวณสระว่ายน้ำ	- บริเวณสระว่ายน้ำภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	- อุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องตรวจจับความร้อน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สัญญาณไฟฉุกเฉิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการปัจจุบัน ณ เดือนพฤษภาคม 2567 โครงการอยู่ในช่วงระยะดำเนินการ  
สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1

