

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ตั้งอยู่ชอยกรุงธนบุรี 2 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1010 อาคารชินวัตร 3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการจะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) ขนาดความสูง 51 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (อาคาร C) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 819 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 815 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) บนพื้นที่โครงการขนาด 3-2-72.8 ไร่ หรือ 5,891.2 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2561

ทั้งนี้ บริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท รักดีหามจั่ว จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 31/2565 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2565 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ของบริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด โดยให้บริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด เจ้าของโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/11715 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118

เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ เรฟเฟอเรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เรฟเฟอเรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ของบริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เรฟเฟอเรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ของบริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกรกฎาคม 2565 ทางบริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด จึงได้จัดทำแผนการก่อสร้างของโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2567

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้างของโครงการ

รายการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	
1. งานเสาเข็มและฐานราก (อาคาร A และ B)																																	
2. งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม รวมระบบสาธารณูปโภค (อาคาร A และ B)																																	
3. งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด (อาคาร A และ B)																																	
4. รื้อถอนสำนักงานขาย																																	
5. งานเสาเข็มและฐานราก (อาคาร C)																																	
6. งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม รวมระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด (อาคาร C)																																	

ที่มา : บริษัท เอสซี แอสเสท เทรี จำกัด, 2565

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2567			
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
1. คุณภาพอากาศ					
1.1 ฝุ่นละออง	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ภายในพื้นที่ชุมชนซอยหงส์ทอง 3) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
1.2 ฝุ่นละออง	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ภายในพื้นที่ชุมชนซอยหงส์ทอง 3) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
2. เสียง	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ภายในพื้นที่ชุมชนซอยหงส์ทอง 3) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
3. ความสั่นสะเทือน	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
4. การพังทลายของดิน	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
5. การจัดการดินขุดจากการก่อสร้าง	- ภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
6. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา 2) ถังเก็บน้ำใช้	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2567			
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
7. น้ำเสีย	1) ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
8. การระบายน้ำ	1) ภายในพื้นที่โครงการ - บ่อพักน้ำภายในโครงการและบ่อพักสาธารณะแรกที่โครงการเชื่อมต่อ ระบายน้ำออกสู่สาธารณะ	✓	✓	✓	✓
9. การจัดการมูลฝอย	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓	✓ ✓
10. การจัดการเศษวัสดุก่อสร้าง	- ภายในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓
11. ระบบไฟฟ้า	- อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓
12. การป้องกันอัคคีภัย	1) ถังดับเพลิงเคมี 2) บ้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ 3) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้างร่วมกับชุมชน โดยรอบ โครงการ	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
13. การจราจร	1) ภายในพื้นที่โครงการ - บ้ายชื่อโครงการ และป้ายทิศทางการจราจรต่าง ๆ - รถบรรทุกดิน รถรับ-ส่งคนงาน และรถขนส่งเศษวัสดุจากการก่อสร้าง 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) (ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2567

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

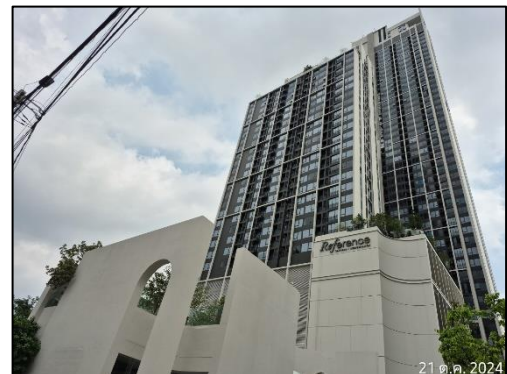
คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ตุลาคม 2567			
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
14. ความปลอดภัย	1) ภายในพื้นที่โครงการ 2) เครื่องจักรอุปกรณ์ 3) ป้ายแนะนำการทำงาน 4) คนงานก่อสร้าง 5) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
15. การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
16. การศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม					
16.1 การประชาสัมพันธ์การก่อสร้างโครงการ	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงในพื้นที่ระยะประชิด และพื้นที่ระยะ 100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
16.2 การศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงในพื้นที่ระยะประชิด และพื้นที่ระยะ 100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ในแนวเส้นทางขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	-	-	-	-
17. การมีส่วนร่วมของประชาชน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงในพื้นที่ระยะประชิด และพื้นที่ระยะ 100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓
18. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงในพื้นที่ระยะประชิด และพื้นที่ระยะ 100 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการได้ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม 1 ครั้ง/ปี ซึ่งได้ดำเนินการศึกษาเมื่อเดือนพฤษภาคม 2567

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจเมื่อเดือนตุลาคม 2567 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอก สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน