

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ผ่านมาทำให้มีความต้องการด้านที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จึงมีโครงการพัฒนาที่ดินในถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างบนแปลงที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 4 แปลง บนเนื้อที่ดิน 2-2-0 ไร่ หรือ 4,000 ตร.ม. เป็นที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ “โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36” และจากประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2555 เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยของอาคารมากกว่า 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้างโครงสร้าง

โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 เป็นอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 43 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย 338 ห้อง และที่จอดรถยนต์รวม 301 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 70 คัน และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 231 คัน (ไม่รวมที่จอดรถสาธารณะ 3 คัน) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 38,173 ตร.ม. จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น บริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 48/2560 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยให้บริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/16325 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2560

ต่อมาเจ้าของโครงการได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จโดยปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะก่อสร้าง ปัจจุบันอาคารเปิดให้ดำเนินการและต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 (ระยะดำเนินการ) เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินทางสิ่งแวดล้อม โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ระยะดำเนินการ)
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพก่อนพัฒนาโครงการที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2560 หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จได้เปิดใช้อาคารปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ทางบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม                    | ตำแหน่งตรวจวัด  | แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------|---|---|------|------|------|------|------|
|                                      |   | ก.ค.  | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| 1. สภาพภูมิประเทศ                    | ดูแลรักษาพื้นที่จัดภูมิทัศน์ภายในโครงการให้มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 2. คุณภาพอากาศ                       | - ตรวจสอบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ<br>- ตรวจสอบบริเวณทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ                                  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 3. เสียง และความสั่นสะเทือน          | ตรวจสอบป้ายจราจร และสัญญาณลดความเร็วภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 4. การใช้น้ำ                         | - ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา<br>- ตรวจสอบสภาพพื้นที่ผิวของเสา และสีที่ทาเคลือบผิววัสดุให้อยู่ในสภาพดี ไม่หลุดกร่อน<br>- ทำความสะอาดทุก 6 เดือน | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 5. การใช้ไฟฟ้า และการอนุรักษ์พลังงาน | ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 6. การจัดการมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล     | - ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะ และไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง<br>- ตรวจสอบระบบ Biofilter ให้ใช้งานได้ดีอยู่เสมอ   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 7. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย   | - จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 จุด<br>- บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบบำบัดน้ำของโครงการก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการ 1 จุด             | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม      | - ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อระบายน้ำ<br>- ตรวจสอบรางระบายน้ำ และบ่อดักตะกอน  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม                                      | ตำแหน่งตรวจวัด  | แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 |      |      |      |      |      |
|--|---|---|------|------|------|------|------|
|  |   | ก.ค.  | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| 9. การป้องกันอัคคีภัย                                  | ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และจัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย           | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 10. การระบายอากาศ                                      | ตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 11. การจราจร   | ตรวจสอบบริเวณถนนทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 12. การบดบังแสงแดด/การบดบังทิศทางลม/การบดบังคลื่นวิทยุ | จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน และตรวจสอบผลกระทบที่เกิดขึ้น  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 13. สระว่ายน้ำ   | บริเวณน้ำลึก และบริเวณน้ำตื้น   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 14. คุณภาพ   | ดูแลรักษาให้มีสภาพดี และตัดตกแต่งกิ่งไม้ไม่ให้ล้ำเขตที่ดิน  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 15. ผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ      | - จัดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม   | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 16. การประชาสัมพันธ์                                   | - จัดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยาม<br>- บริเวณสำนักงานของโครงการหรือนิติบุคคล                                    | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |
| 17. การมีส่วนร่วมของประชาชน                            | - บ้านเรือนและสถานประกอบการในรัศมี 100 ม. พื้นที่อ่อนไหว และเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้างในรัศมี 1 กม. โดยรอบพื้นที่โครงการ | -   | -    | -    | -    | -    | -    |
| 18. การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน                    | - จัดให้มีการรับเรื่องร้องเรียนในช่วงระยะดำเนินการ  | ✓   | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    | ✓    |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนในระยะดำเนินการจากบ้านพักอาศัยโดยรอบและไม่มี การเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้ดำเนินการสำรวจแบบสอบถามด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการได้เปิดดำเนินการเรียบร้อยแล้ว สถานภาพโครงการในปัจจุบันได้แสดงดังภาพที่ 1.6-1

