

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) โดยตั้งอยู่บริเวณซอยลาดพร้าว 48 (ซอยพัฒนานิเวศน์ 7 แยก 6) ถนนลาดพร้าว แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด (เจ้าของโครงการ) จำนวน 7 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 97.6 ตารางวา (1-1-97.6 ไร่) หรือประมาณ 2,390.40 ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 อาคาร โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 9,089.85 ตารางเมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 207 ห้อง (เป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด) พร้อมทั้งจอดรถยนต์ภายในโครงการจำนวน 68 คัน (เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 3 คัน)

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท สิ่งแวดล้อมสยาม จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางกรุงเทพมหานครได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) โดยให้บริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัดตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/3929 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวเล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิคิส ชัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ

สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้ง ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพ สิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) ของบริษัท ยูทีลิตี้ รีเอสเตท จำกัด ระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ ระดับเสียง ความสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการเศษวัสดุก่อสร้าง ระบบไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การจราจร ความปลอดภัย การดำเนินการรับเรื่องร้องเรียน และการศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคม

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

- 1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้
- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
  - เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
  - เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว
- 1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้
- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
  - ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐาน คุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
  - แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง และภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไฮ 48 สุทธิสาร คอนโด (HI 48 SUTTHISAN CONDO) ของบริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ทางบริษัท ยูทีลิตี้ รีเวิล เอสเตท จำกัด จึงได้จัดทำแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายละเอียด	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. งานปรับพื้นที่และงานวางฐานราก															
2. งานโครงสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค															
3. งานตกแต่งภายใน ภายนอก และเก็บงาน															

ที่มา : บริษัท ยูทีลิตี้ รีเอส เอสเตท จำกัด

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมิถุนายน-ธันวาคม 2567						
		มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพอากาศ								
1.1 ปริมาณฝุ่น	1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กกลุ่มชนร่วมใจพิบูล 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 มลพิษทางอากาศ	1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	1) บริเวณบ้านเลขที่ 425/7 ใกล้กับแนวรั้ว Metal Sheet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	ชั่วคราวทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการ							
	2) ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กกลุ่มชนร่วมใจพิบูล 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ความสั่นสะเทือน	- บริเวณแนวรั้วของโครงการทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การใช้น้ำ	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	- บริเวณจุดระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การระบายน้ำ	1) ร่องดินระบายน้ำชั่วคราว	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บ่อคัดตะกอนชั่วคราว	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) จุดเชื่อมต่อท่อระบายน้ำสาธารณะ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การจัดการมูลฝอย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การคมนาคมขนส่ง	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและถนนด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้างของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การใช้ไฟฟ้าและพลังงาน	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมิถุนายน-ธันวาคม 2567						
		มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
10. เศรษฐกิจและสังคม	- กล้องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณด้านหน้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ	- แนวรั้ว Metal Sheet ชั่วคราว สูง 6 เมตร รอบพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. การบดบังแสงอาทิตย์	- บริเวณจุดรับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. การบดบังทิศทางลม	- บริเวณจุดรับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. การดูดกลืนคลื่นวิทยุสัญญาณโทรศัพท์	- บริเวณจุดรับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2567 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานขึ้นโครงสร้างอาคาร สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน