

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารีรี่ 1 (Ari 1)) (หนังสือขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีรี่ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 1-1-88.7 ไร่ หรือ 2,354.8 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 128.25 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดของอาคาร) มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 114 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 192 คัน และมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 20,397.50 ตารางเมตร การดำเนินโครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารีรี่ 1 (Ari 1)) มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จึงเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

ดังนั้น บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) จึงมอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเสนอรายงานฯ ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณาในการประชุมครั้งที่ 45/2566 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ กรุงเทพมหานคร มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุดอารีรี่ 1 (Ari 1)) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยให้ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัดตามหนังสือแจ้งที่ ทส. 1009.5/15182 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2566

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารีรี่ 1 (Ari 1)) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารีรี่ 1 (Ari 1)) ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Via ARI เวีย อารีรี่ (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารีรี่ 1 (Ari 1)) 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 ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2566 จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนงานการก่อสร้าง

กิจกรรม		รวม เวลา	ระยะเวล (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	33	34	35	36	37	38		
1	งานปรับสภาพพื้นที่	1																																								
2	งานเสาเข็ม และงานฐานราก	7																																								
3	งานโครงสร้าง	21																																								
4	งานสถาปัตย์	24																																								
5	งานระบบประกอบอาคาร	27																																								
6	งานตกแต่งภายใน และภายนอก	8																																								
7	งานเก็บทำความสะอาด และส่งมอบ	4																																								

ที่มา : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
<b>1.ทรัพยากรทางกายภาพ</b>							
1.1 สภาพภูมิประเทศ	- บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 ทรัพยากรดินและการชะล้างพังทลายของดิน	- บริเวณถนนทางเข้า-ออกโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.3 คุณภาพอากาศ	1) บริเวณภายในพื้นที่โครงการฝั่งที่ติดกับโรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็งกรุงเทพ จำนวน 1 จุด 2) บริเวณพื้นที่ชุมชน จำนวน 1 จุด - น้ำหนักบรรทุกของรถบรรทุก - ความเร็ว ช่วงเวลาการจราจรของรถบรรทุก - ตรวจสอบความคงทนแข็งแรง และไม่ให้มีการรบกวนของผ้าใบคลุมรถบรรทุก	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓ ✓
1.4 เสียงและความสั่นสะเทือน	1) บริเวณภายในพื้นที่โครงการฝั่งที่ติดกับโรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็งกรุงเทพ จำนวน 1 จุด 2) บริเวณรั้วโรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็งกรุงเทพ จำนวน 1 จุด 3) บริเวณห้องฉายรังสีภายในโรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็งกรุงเทพ จำนวน 1 จุด 4) บริเวณพื้นที่ชุมชน จำนวน 1 จุด	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓
1.5 คุณค่าการใช้ประโยชน์							
1.5.1 น้ำใต้ดิน	- ถังเก็บน้ำสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.5.2 น้ำเสีย	- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปในพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน - ห้องส้วมในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.6 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- รางระบายน้ำรอบโครงการ และบ่อดักตะกอนก่อนระบายออกนอกโครงการบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง - รางระบายน้ำรอบโครงการ และบ่อดักตะกอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.7 การจัดการมูลฝอย	- ถังรับรองมูลฝอยภายในพื้นที่ก่อสร้าง และที่พักคนงาน - ใบเสร็จของการกำจัดมูลฝอยที่ศูนย์กำจัดวัสดุจากโครงการก่อสร้างอ่อนนุชของกรุงเทพมหานคร - ใบเสร็จของการกำจัดมูลฝอยของบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย - บริเวณโดยรอบแหล่งทิ้งดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.8 ไฟฟ้า	- จุดติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.9 การคมนาคมและการจราจร	- ที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียงโครงการ - ป้ายการจราจรและลูกศรภายในพื้นที่ก่อสร้างแสดงการเข้า-ออก ให้สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน - สภาพผิวจราจรที่ใช้ในการขนส่งวัสดุก่อสร้าง บริเวณซอยอารีย์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.10 สภาพเศรษฐกิจและสังคม	- พื้นที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียงหรือผู้ร้องเรียนที่ใกล้เคียงพื้นที่ก่อสร้าง - ประชาชนและสถานประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ระยะประชิด พื้นที่ระยะรัศมี 100 เมตรจากขอบพื้นที่โครงการพื้นที่อ่อนไหวและพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- ดำเนินการสำรวจการมีส่วนร่วมของประชาชนและสภาพเศรษฐกิจสังคมปีละ 1 ครั้ง ซึ่งในปี 2567 ได้ดำเนินการแล้วเมื่อเดือนพฤษภาคม 2567

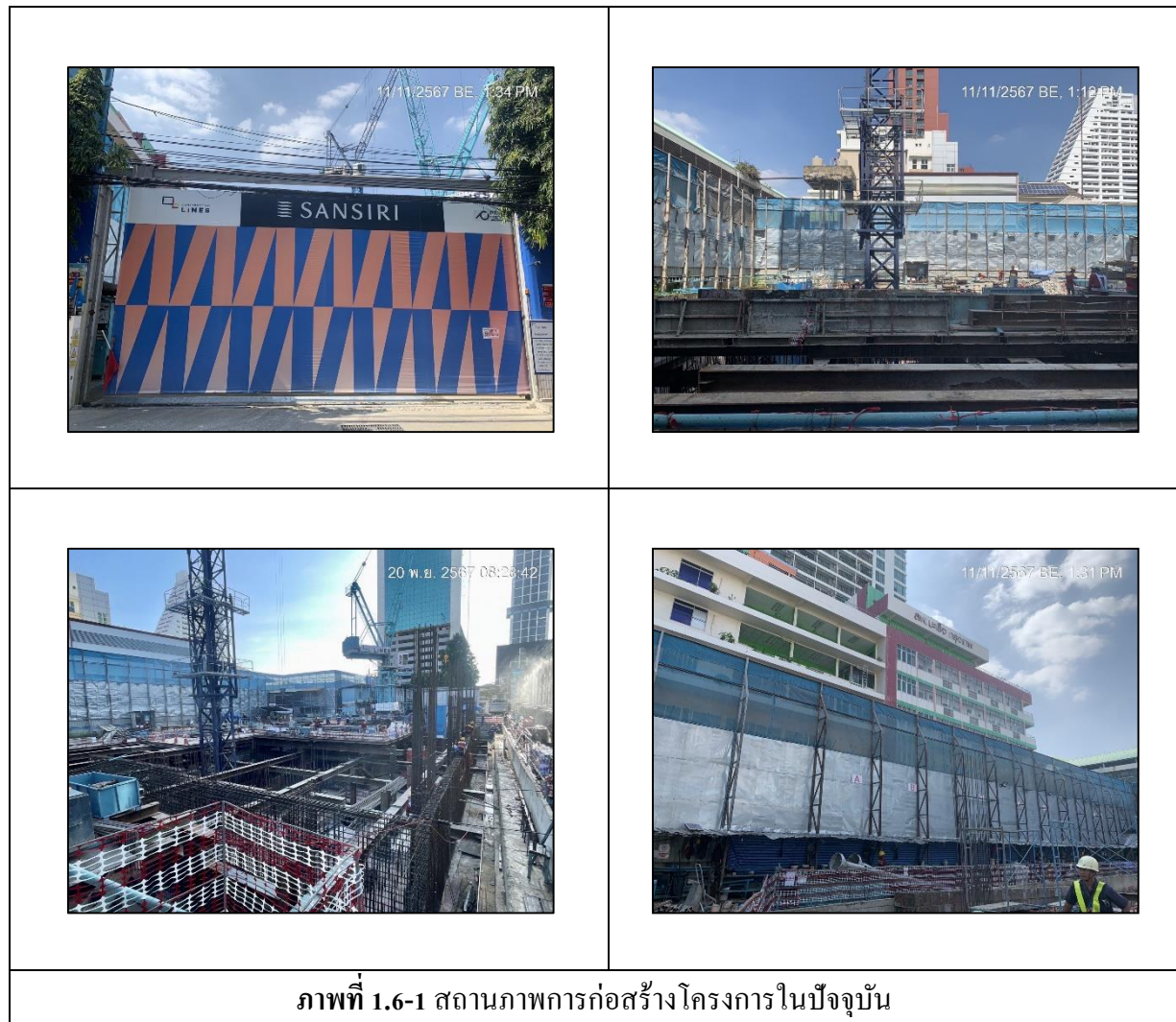
ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด/วิธีการจัดการ	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.11 การป้องกันอัคคีภัย	- จุดติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในพื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่สำหรับสูบบุหรี่	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.12 สาธารณสุขอาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- คนงานก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.13 การบดบังแสงอาทิตย์และการเปลี่ยนแปลงของลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตร จากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.14 การบดบังคลื่นวิทยุและโทรศัพท์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตร จากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.15 ทัศนียภาพและสุนทรียภาพ	- รั้วและแนวรั้วรอบแนวโครงการและผ้าใบคลุมอาคารที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2567 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานฐานราก สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน