

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท ดุสิต สวีท คิงสแควร์ จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) โดยตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์พาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 2-1-42.85 ไร่ หรือ 3,771.40 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 154 ห้อง แบ่งเป็น อาคารอาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 94 ห้อง และโรงแรม จำนวน 60 ห้อง และห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง ที่จอดรถ จำนวน 201 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 7 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวรอนเมนต์อล เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางกรุงเทพมหานครได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 59/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) โดยให้บริษัท ดุสิต สวีท คิงสแควร์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/19924 ลงวันที่ 20 กันยายน 2567

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ดุสิต สวีท คิงสแควร์ จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์ลาภ แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็น

เพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ของบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด ระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหว คุณภาพอากาศ เสียง ความสั่นสะเทือน การพังทลายของดิน คุณภาพน้ำ การจัดการดินขุด ทรัพยากรชีวภาพทางบกและทางน้ำ น้ำใต้ดิน การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย ระบบไฟฟ้า การคมนาคม การป้องกันอัคคีภัย และสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน

## 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 ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ของบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกันยายน 2567 ทางบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง แสดงดัง ตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

ขั้นตอนการก่อสร้าง	เดือนที่																											
	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
	พ.ศ.2567			พ.ศ.2568												พ.ศ.2569												
	ต.ค	พ.ย	ธ.ค	ม.ค	ก.พ	มี.ค	เม.ย	พ.ค	มิ.ย	ก.ค	ส.ค	ก.ย	ต.ค	พ.ย	ธ.ค	ม.ค	ก.พ	มี.ค	เม.ย	พ.ค	มิ.ย	ก.ค	ส.ค	ก.ย	ต.ค	พ.ย	ธ.ค	ม.ค
รื้อถอนพื้นที่คอนกรีตเดิม																												
เสาเข็ม																												
ฐานราก																												
โครงสร้าง																												
สถาปัตยกรรมและงานระบบ																												
งานตกแต่ง																												

ที่มา : บริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด, 2567.

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. คุณภาพอากาศ							
1.1 ตรวจวัดคุณภาพอากาศ	1) บริเวณภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณโรงเรียนนานาชาติคิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	1) บริเวณภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณโรงเรียนนานาชาติคิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ความสั่นสะเทือน	- บริเวณภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. คุณภาพน้ำ	- บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจัดการดินขุด	- บริเวณแหล่งทิ้งดินของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การระบายน้ำเสีย	- บ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกจากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1) ท่อระบายน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณแหล่งทิ้งดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การจัดการมูลฝอย	1) บริเวณที่พักมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณโดยรอบแหล่งทิ้งดิน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. ระบบไฟฟ้า	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การคมนาคม	1) ถนนส่วนบุคคลบริเวณด้านหน้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
12. สภาพเศรษฐกิจและสังคม และการมีส่วนร่วมของประชาชน	1) ชุมชนใกล้เคียงพื้นที่ก่อสร้าง	-	-	-	-	✓	-
	2) ประชาชนและสถานประกอบการที่อยู่ในพื้นที่ระยะประชิด พื้นที่ระยะรัศมี 100 เมตรจากขอบพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	-	-	-	-	✓	-
13. สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- คนงานก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. การบดบังแสงอาทิตย์ และการเปลี่ยนแปลงของลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตร จากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงที่อยู่ในระยะ 100 เมตร จากโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด  
- โครงการจัดให้มีการสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนเมษายน 2568 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงาน  
เสาเข็ม สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน