

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 1009.5/16323 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2560

ต่อมาเจ้าของโครงการได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จโดยปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะก่อสร้าง ปัจจุบันอาคารเปิดให้ดำเนินการและต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568 (ระยะดำเนินการ) เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินทางสิ่งแวดล้อม โครงการ THE ESSE Sukhumvit 36 ของบริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์พลาย 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 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. สภาพภูมิประเทศ	ดูแลรักษาพื้นที่จัดภูมิทัศน์ภายในโครงการให้มีความสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อยอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	- ตรวจสอบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ - ตรวจสอบบริเวณทางเดินรถ และป้ายจราจรภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. เสียง และความสั่นสะเทือน	ตรวจสอบป้ายจราจร และสัญญาณลดความเร็วภายในโครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การใช้น้ำ	- ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา - ตรวจสอบสภาพพื้นที่ผิวของเสา และสีที่ทาเคลือบผิววัสดุให้อยู่ในสภาพดี ไม่หลุดกร่อน - ทำความสะอาดทุก 6 เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การใช้ไฟฟ้า และการอนุรักษ์พลังงาน	ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การจัดการมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล	- ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะ และไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง - ตรวจสอบระบบ Biofilter ให้ใช้งานได้ดีอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย	- จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 จุด - บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบบำบัดน้ำของโครงการก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำบริเวณด้านหน้าโครงการ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ตรวจสอบการรั่วซึม หรือแตกของท่อระบายน้ำ - ตรวจสอบรางระบายน้ำ และบ่อดักตะกอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		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 - บริเวณสำนักงานของโครงการหรือนิติบุคคล	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. การมีส่วนร่วมของประชาชน	- บ้านเรือนและสถานประกอบการในรัศมี 100 ม. พื้นที่อ่อนไหว และเส้นทางขนส่งวัสดุก่อสร้างในรัศมี 1 กม. โดยรอบพื้นที่โครงการ	-	-	-	-	-	-
18. การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน	- จัดให้มีการรับเรื่องร้องเรียนในช่วงระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนในระยะดำเนินการจากบ้านพักอาศัยโดยรอบและไม่มีเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้ดำเนินการสำรวจแบบสอบถามด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนตุลาคม พ.ศ. 2568 พบว่า โครงการได้เปิดดำเนินการเรียบร้อยแล้ว สถานภาพโครงการในปัจจุบันได้แสดงดังภาพที่ 1.6-1

