

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการโรงแรมแพนแปซิฟิกเบงค็อก (Pan Pacific Bangkok) ของบริษัท ปิยะสมบัติทองหล่อ จำกัด เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่ ทส 1009.5/10931 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

ปัจจุบันโครงการโรงแรมแพนแปซิฟิกเบงค็อก (Pan Pacific Bangkok) ของบริษัท ปิยะสมบัติทองหล่อ จำกัด ได้ทำการเปลี่ยนแปลงขอปรับลดจำนวนห้องพักและแก้ไขเพิ่มเติมประเภทการใช้อาคารจากเดิมเพื่อใช้เป็นอาคารโรงแรม จำนวนห้องพัก 204 ห้อง เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารโรงแรม จำนวนห้องพัก 191 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามหนังสือที่ ทส. 1009.5/23746 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 128 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) มีเนื้อที่ 1-2-62.7 ไร่ หรือ 2,650.8 ตารางเมตร โฉนดเลขที่ 1027 เลขที่ดิน 5672 ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 22,247 ตารางเมตร การดำเนินโครงการโรงแรมแพนแปซิฟิกเบงค็อก (Pan Pacific Bangkok) มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จึงเข้าข่ายที่ต้องศึกษา และจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3 ง ลงวันที่ 4 มกราคม 2562 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/10931 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ยผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ โรงแรมแพนแปซิฟิกเบงก็อก (Pan Pacific Bangkok) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-4** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะก่อสร้าง) ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการฯ (ระยะก่อสร้าง) ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานเขตวัฒนา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

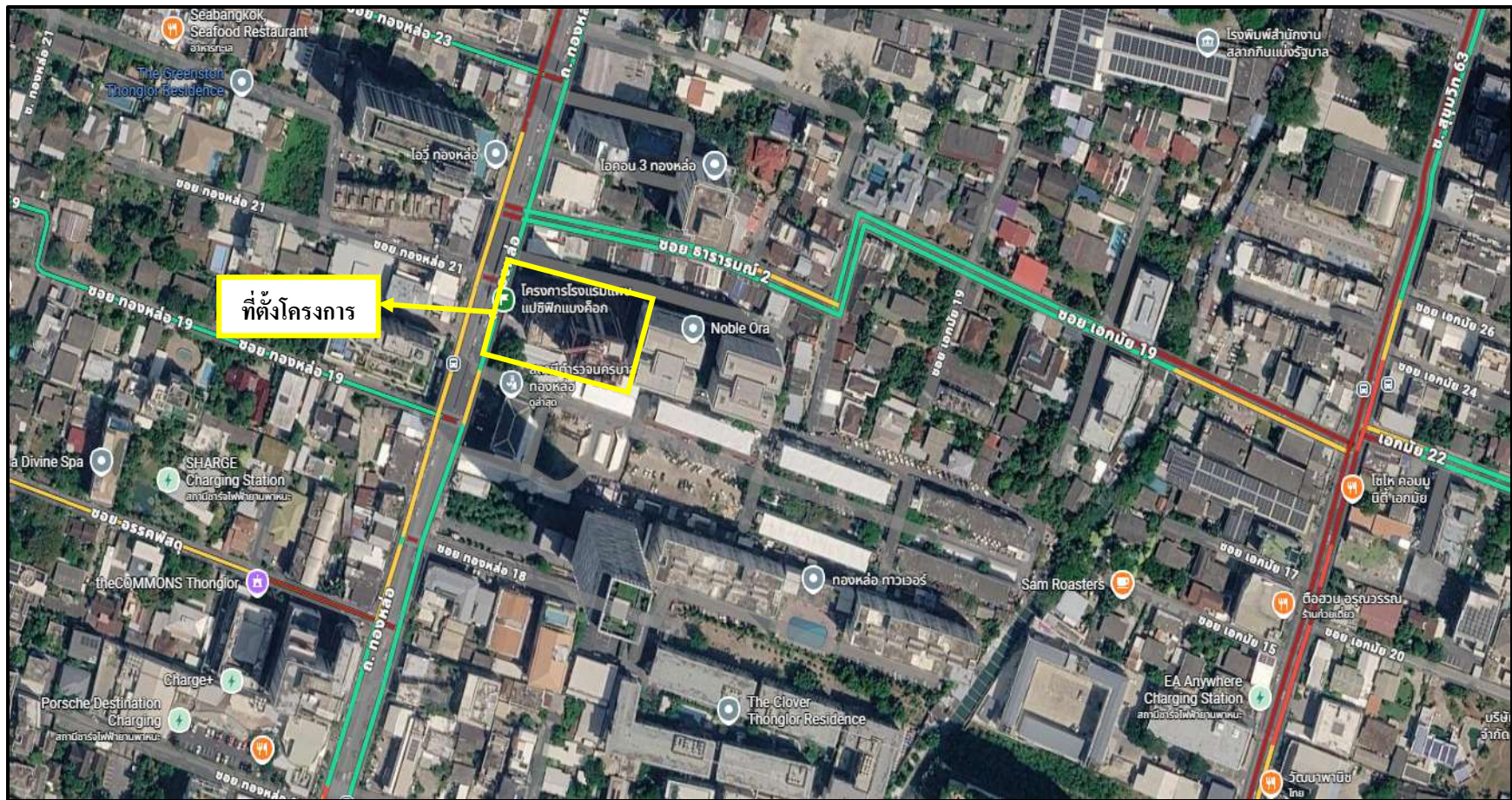
อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะก่อสร้าง) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานเขตวัฒนา) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 พร้อมทั้งได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-5**

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรมแพนแปซิฟิกเบงก็อก (Pan Pacific Bangkok) ของบริษัท ปิยะสมบัติทองหล่อ จำกัด (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-1) ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ได้ทำการเปลี่ยนแปลงขอปรับลดจำนวนห้องพักและแก้ไขเพิ่มเติมประเภทการใช้อาคารจากเดิมเพื่อใช้เป็นอาคารโรงแรม จำนวนห้องพัก 204 ห้อง เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารโรงแรม จำนวนห้องพัก 191 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามหนังสือ ที่ ทส. 1009.5/23746 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-3** มีลักษณะเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 128 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) มีเนื้อที่ 1-2-62.7 ไร่ หรือ 2,650.8 ตารางเมตร โฉนดเลขที่ 1027 เลขที่ดิน 5672 ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งสิ้น 22,247 ตารางเมตร โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

|             |           |                                                                                           |
|-------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับ | ถนนธาระจำยอมบึงกับทางเดินเข้า - ออก ของโฉนดเลขที่ 1027                                    |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | อาคารชุดพักอาศัย Noble Ora (โนเบิล ออรา) ความสูง 21 ชั้น<br>เลขที่ 822                    |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ | คาเฟ่ เดอ ทองหล่อ ความสูง 1 ชั้น และสถานีตำรวจนครบาล<br>ทองหล่อ ความสูง 2 ชั้น เลขที่ 800 |
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ | ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ความกว้างเขตทาง<br>24.70 - 24.95 เมตร                         |



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

### 1.2.2 การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล และระบบขนส่งสาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) การเดินทางด้วยรถยนต์ (ดังแสดงในรูปที่ 1-2)

เส้นทางหลักที่ใช้ในการเข้า และออกโครงการสามารถใช้โครงข่ายถนนต่าง ๆ เชื่อมเข้าสู่สุขุมวิท 55 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

**การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้**

- เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางมุ่งทิศตะวันตกเฉียงใต้ ขับรถตรงไปบนถนนสุขุมวิท ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเอกมัยได้เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 63 (ซอยเอกมัย) ขับต่อไปประมาณ 2.1 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแจ่มจันทร์ ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร แล้วเลี้ยวเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) และขับไปประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางมุ่งทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ขับรถตรงไปบนถนนสุขุมวิท ให้เลี้ยวขวาที่แยกเอกมัยได้เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 63 (ซอยเอกมัย) ขับตรงไปประมาณ 2.1 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแจ่มจันทร์ ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) และขับตรงไปประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 3 จากถนนเพชรบุรี ทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ให้กลับรถที่แยกเอกมัยเหนือ (ฝั่งมักกะสัน) ขับตรงไปประมาณ 400 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) และขับต่อไปประมาณ 900 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 4 จากถนนเพชรบุรี ทิศทางมุ่งทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ขับตรงไปบนถนนเพชรบุรี ผ่านแยกเอกมัยเหนือ ขับตรงไปบนถนนเพชรบุรี ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) และขับต่อไปประมาณ 900 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 5 จากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ทิศทางมุ่งทิศใต้ ขับตรงไปบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม ให้เลี้ยวซ้ายก่อนลงสะพานข้ามแยกเอกมัยเหนือ เพื่อเข้าสู่ถนนเพชรบุรี โดยผ่านแยกเอกมัยเหนือ ขับตรงไปบนถนนเพชรบุรีให้เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือ ที่เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) และขับต่อไปประมาณ 900 เมตร จะพบพื้นที่โครงการทางซ้ายมือ

**การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้**

- เส้นทางที่ 1 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร ผ่านแยกเจริญสุข ให้เลี้ยวขวาที่แยกทองหล่อเพื่อเข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ

- เส้นทางที่ 2 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร ผ่านแยกเจริญสุข ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อ เพื่อเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งทางทิศตะวันออกเฉียงใต้

- เส้นทางที่ 3 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญสุข เข้าสู่ถนนเอกมัย แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อ เพื่อเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งทางทิศตะวันออกเฉียงใต้

- เส้นทางที่ 4 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญสุข เพื่อเข้าสู่ซอยทองหล่อ 10 ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญใจ เพื่อเข้าสู่ถนนเอกมัย ขับตรงไปผ่านสะพานข้ามแยกเอกมัยเหนือ เพื่อเข้าสู่ถนนประดิษฐ์มนูธรรมมุ่งทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

- เส้นทางที่ 5 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญสุข เพื่อเข้าสู่ซอยทองหล่อ 10 ขับตรงไปบนถนนซอยทองหล่อ 10 ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญใจ เพื่อเข้าสู่ถนนเอกมัย ขับตรงไปผ่านสะพานข้ามแยกเอกมัยเหนือ และเลี้ยวซ้ายที่แยกเอกมัยเหนือ (ฝั่งมักกะสัน) เพื่อเข้าสู่ถนนเพชรบุรีมุ่งทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ

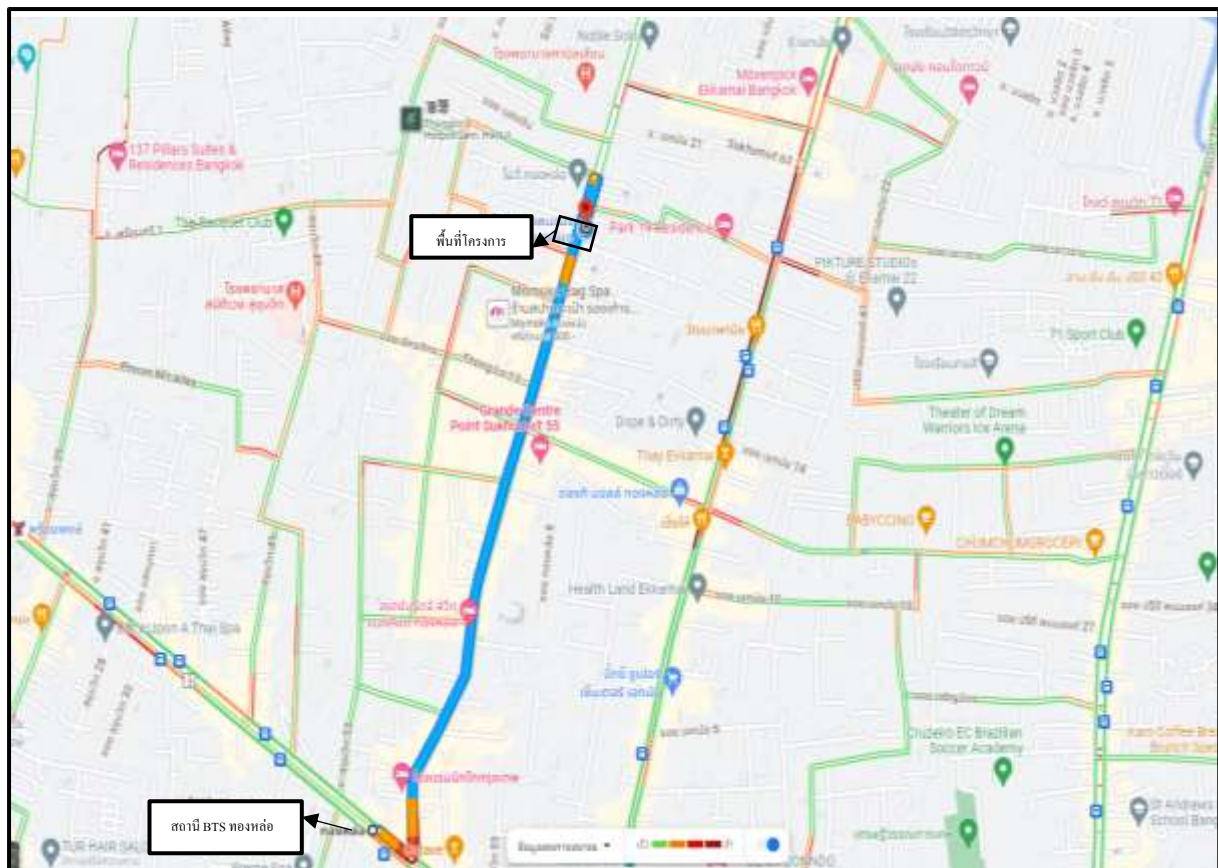
- เส้นทางที่ 6 เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญสุข เพื่อเข้าสู่ซอยทองหล่อ 10 ขับตรงไปบนถนนซอยทองหล่อ 10 ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกเจริญใจ เพื่อเข้าสู่ถนนเอกมัย ขับตรงไปผ่านสะพานข้ามแยกเอกมัยเหนือ และเลี้ยวขวาที่แยกเอกมัยเหนือ (ฝั่งมักกะสัน) เพื่อเข้าสู่ถนนเพชรบุรีมุ่งทางทิศตะวันตกเฉียงใต้

## 2) การเดินทางด้วยขนส่งสาธารณะ (ดังแสดงในรูปที่ 1-3)

ระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะที่ให้บริการโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบันสามารถใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) สายสุขุมวิท หรือสายสีเขียว (หมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต) โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับ โครงการมากที่สุด คือ สถานีทองหล่อ โดยระยะห่างจากโครงการประมาณ 1.6 กิโลเมตร จากนั้นสามารถใช้บริการรถรับจ้างเข้าสู่พื้นที่โครงการได้



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้า - ออกโครงการด้วยรถยนต์



รูปที่ 1-3 เส้นทางเข้า - ออกโครงการด้วยขนส่งสาธารณะ

### 1.2.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

โครงการได้รับหนังสืออนุญาต ใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตีรเลขที่ 144/2566 ออกให้ ณ วันที่ 27 กันยายน 2566 (ฉบับแก้ไข) บังคับใช้วันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2567 ทั้งนี้โครงการได้มีการขอขยายระยะเวลาใบรับแจ้ง ครั้งที่ 1 โดยสำนักงานกรมการโยธาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาใบรับแจ้งถึงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2570 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการอยู่ในช่วงก่อสร้างขึ้นโครงสร้างของอาคาร และอยู่ในช่วงการติดตั้งงานระบบภายใน โดยบริษัท บวิก - ไทย จำกัด ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

### 1.3 การใช้น้ำ

โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของสำนักงานเขตวัฒนา ได้มีการติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาเฉพาะระยะเวลาก่อสร้าง ดังแสดงในรูปที่ 1-5 จากการประสานครหลวงสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการจากสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ที่ มท 5440-1-1.2/18817 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2565 เรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ข-2



รูปที่ 1-5 ติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาภายในพื้นที่โครงการ

### 1.4 การระบายน้ำ

ปัจจุบันโครงการมีการใช้น้ำในกิจกรรมทั่วไป ซึ่งได้มีการวางท่อระบายน้ำชั่วคราวรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และได้มีการติดตั้งตะแกรงดักขยะบริเวณปากท่อระบายน้ำ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในรูปที่ 1-6 และรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-6 ท่อระบายน้ำชั่วคราวรอบบริเวณพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-7 ตะแกรงดักขยะบริเวณปากท่อระบายน้ำ

### 1.5 การจัดการมูลฝอย

#### - มูลฝอยจากวัสดุก่อสร้างภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะก่อสร้าง ช่วงก่อสร้างขึ้นโครงสร้างอาคาร ได้มีการจัดเตรียมภาชนะไว้รองรับเศษวัสดุก่อสร้างในพื้นที่โครงการเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 ภาชนะรองรับเศษวัสดุก่อสร้าง

#### - มูลฝอยจากกิจกรรมคนงานภายในพื้นที่ก่อสร้าง

มูลฝอยเกิดจากขยะในกิจกรรมประจำวันของคนงาน เช่น พลาสติก เศษอาหาร เป็นต้น ซึ่งได้มีการจัดให้มีการแยกประเภทถึงขยะ โดยการติดป้ายแต่ละประเภทอย่างชัดเจน (ดังแสดงในรูป 1-9) อีกทั้งได้มีการประสานงานกับสำนักงานเขตวัฒนามารับมูลฝอยไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือรับรองการให้บริการจัดเก็บขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และกากไขมันให้กับโครงการจากสำนักงานเขตวัฒนา ที่ กท 6506/2646 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2565 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ข-3



รูปที่ 1-9 ถึงขยะภายในโครงการ

## 1.6 ระบบไฟฟ้า

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ โดยมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเฉพาะระยะเวลาก่อสร้างไว้บริเวณด้านหน้าโครงการ (ดังแสดงในรูป 1-10) อีกทั้งได้รับหนังสือยืนยันความพร้อมในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการที่ มท 5276/21.00111/65 ลงวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ข-4



รูปที่ 1-10 มิเตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้าเฉพาะระยะเวลาก่อสร้างโครงการ