

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Unicorn ชื่อเดิมคือ BTS Phayathai Complex (เอกสารเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ตั้งอยู่ที่ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) –พาณิชยกรรม- ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 614 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 496 ห้อง และห้องพักอยู่อาศัยรวม จำนวน 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน โดยมีจำนวนที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 906 คัน ทั้งนี้ โครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 3109 และ 3108 เลขที่ดิน 137 193 และ 499 ตามลำดับ ขนาดพื้นที่รวม 6-2-31.4 ไร่ หรือ 10,525.6 ตารางเมตร โดยโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Unicorn ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 90/2559 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn โดยให้บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/19260 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2559 โครงการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2565 และได้เปิดใช้อาคารตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ โครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวเล็ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท

ในเครือของบริษัท นีคีส ซัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจาก กรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Unicorn บริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ช่วงระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้ามกุ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณภาพอากาศโดยทั่วไป เสียง น้ำใช้ สระว่ายน้ำ น้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย การอนุรักษ์พลังงาน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ระบบปรับอากาศ การจราจร อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การบดบังแสงแดดและทิศทางลม การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจ เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

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

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Unicorn ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนธันวาคม 2561 เปิดใช้อาคารตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการทาง บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จัดให้มีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
1. คุณภาพอากาศ 1.1 ฝุ่นละออง	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 มลพิษทางอากาศ	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ป้ายสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิเช่น ป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. เสียง	1) ถนนภายในพื้นที่โครงการ - ป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ อาทิ เช่น ป้ายห้ามติด เครื่องยนต์ ป้ายจำกัดความเร็ว เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. น้ำใช้	1) เส้นท่อประปา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ถังเก็บน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) วาล์วควบคุมการจ่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
4. สระว่ายน้ำ	1) พื้นสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.1 โครงสร้าง	2) อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สระว่ายน้ำ	3) ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.2 อุบัติเหตุ	1) ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
จากการจมน้ำ	2) ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม่วางชีวิต ห่วงชูชีพ โปมช่วยชีวิต	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.3 คุณภาพน้ำ	1) สระว่ายน้ำของโครงการบริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สระว่ายน้ำ	บริเวณละ 1 จุด						
	2) สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
5. น้ำเสีย 5.1 ประสิทธิภาพ ของระบบบำบัดน้ำ เสีย (1) คุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนการบำบัด (2) คุณภาพน้ำทิ้ง หลังการบำบัด (3) คุณภาพน้ำทิ้ง หลังการบำบัด	1) บ่อแยกตะกอน 2 2) บ่อสูบน้ำทิ้ง 3) ตรวจคุณภาพน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2 การทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสีย	1) ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การระบายน้ำ	1) บ่อพักน้ำ และท่อระบายน้ำภายในโครงการ 2) การทำงานของเครื่องสูบน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. มูลฝอย	1) พื้นที่โครงการ - บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอยห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และ ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ 2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
8. ระบบไฟฟ้า	1) หม้อแปลงไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ป้ายเตือนระวังอันตราย						
	2) อุปกรณ์ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. การอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบปรับอากาศส่วนกลาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องจักร อุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จุดติดประกาศและป้ายประชาสัมพันธ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังทางการหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้						
	- หัวรับน้ำดับเพลิง						
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)						
	- ถังเก็บน้ำใช้และน้ำดับเพลิง						
	- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler System						

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
10. ระบบป้องกัน อัคคีภัย (ต่อ)	- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) 5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคน เบื้องต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. ระบบระบาย อากาศ	1) ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) พัดลมระบายอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. ระบบปรับอากาศ	1) ระบบหอดึงเย็น ซึ่งมีจุดเก็บตัวอย่างน้ำ คือ 1. จุดที่น้ำไหลมาเติมในระบบ 2. ในอ่างรองรับน้ำ 3. ท่อน้ำทิ้งจากหอดึงเย็นแต่ละเครื่อง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ตรวจสอบกำแพงกันบริเวณหอดึงเย็น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13. การจราจร	1) พื้นที่โครงการ - ป้ายและเครื่องหมายการจราจร ภายใน โครงการและบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ - ถนนภายในโครงการและบริเวณทางเข้าออก โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค. 69	ก.พ. 69	มี.ค. 69	เม.ย. 69	พ.ค. 69	มิ.ย. 69
14. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- กรณีที่ภายในโครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การทาสีภายนอกอาคาร การซ่อมบำรุงผิวจราจร การลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. ทัศนียภาพ	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	- ผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนเมษายน 2569 พบว่า โครงการ ได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยแสดงภาพโครงการในปัจจุบันดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน