

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เดิมบริษัทเจ้าของโครงการ คือ บริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด (หนังสือเปลี่ยนชื่อเจ้าของโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในรูปแบบบุคคล มีความประสงค์พัฒนาที่ดินบนเนื้อที่ 3-0-37.8 ไร่ หรือ 4,951.20 ตารางเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร ซึ่งในปัจจุบันที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นคอนกรีตและหลังคาที่จอดรถ (ปัจจุบันใช้ประโยชน์บางส่วนเป็นที่จอดรถโดยเก็บค่าบริการ) โดยเจ้าของโครงการจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นอาคารประเภทอาคารสรรพสินค้าและโรงแรม ภายใต้โครงการชื่อ I'm China Town การพัฒนาโครงการมีเป้าหมายเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของโครงการ คือ นักท่องเที่ยวที่ต้องการมาเที่ยวช่วงเทศกาลท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม จับจ่ายซื้อของและติดต่อกิจการย่านเยาวราช เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย จนถึงเขตสัมพันธวงศ์ ซึ่งพื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีวัดมังกรกมลาวาส ซึ่งจะเปิดให้บริการในอนาคตอันใกล้ จึงทำให้สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับย่านธุรกิจอื่น ได้โดยสะดวก

โครงการเป็นประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพักรวม 270 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-37.8 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร A เป็นอาคารสรรพสินค้าโรงแรมขนาด 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร B เป็นอาคารโรงแรมขนาด 8 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งนี้ โครงการวางแผนการก่อสร้าง ภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ I'm China Town ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 51/2559 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2559 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด โดยให้บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/8367 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2559

ทั้งนี้ โครงการแจ้งขอเปลี่ยนแปลงผู้อนุญาตตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ พส.1009.5/8367 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2559 ได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุม ครั้งที่ 51/2559 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2559 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ โครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด ตั้งอยู่ ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 270 ห้อง และตามหนังสือบริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด แจ้งว่าได้มีการปรับโครงสร้างกิจการ จึงได้โอนกิจการโครงการ I'm China Town ให้บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด นับตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (ดังภาคผนวกที่ 3) โดยรายละเอียดของ โครงการยังคงเหมือนเดิมทุกประการ

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และการบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 45/2560 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ มีมติรับทราบการขอเปลี่ยนเจ้าของ โครงการ I'm China Town ของบริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ ให้เป็นของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด โดยให้บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อมที่เคยได้รับความเห็นชอบรายงานฯ อย่างเคร่งครัด (ดังภาคผนวกที่ 3) ซึ่งโครงการก่อสร้าง อาคารแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารแล้ว

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 เพื่อให้เป็นไปตาม เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์ เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ I'm China Town ของบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด ช่วงระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของการปฏิบัติงานของและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ I'm China Town ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- ☐ จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- ☐ เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน

- ☐ เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- ☐ แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่าง ตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ☐ ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- ☐ แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ I'm China Town ของ บริษัท ไอเอ็มไชน่าทาวน์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม หลังจากที่โครงการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ทางบริษัท ไอเอ็มไชน่าทาวน์ ได้เปิดให้บริการและได้จัดให้แผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. สภาพภูมิประเทศ/ทรัพยากรดิน/ การใช้ที่ดิน/สุนทรียภาพ	- ตรวจสอบขนาดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ปลูกต้นไม้ยืนต้น - ความสมบูรณ์ของต้นไม้การดูแลรักษา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. คุณภาพน้ำผิวดิน/การบำบัดน้ำเสีย/ การระบายน้ำ	- น้ำทิ้งก่อนเข้าระบบ 1 ตัวอย่าง/ระบบรวมทั้งหมด 1 ตัวอย่าง - น้ำจากบ่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกกระบบระบายน้ำทั้งสาธารณะ 1 ตัวอย่าง/ระบบรวมทั้งหมด 2 ตัวอย่าง - บ่อดักตะกอนและรางระบายน้ำโครงการ - บันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ตามแบบ ทส.1 เป็นประจำทุกวัน ส่ง ต่อกรุงเทพมหานครเป็นประจำทุกเดือน (ภายในวันที่ 15 เดือนถัดไป)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. การจัดการมูลฝอย	- ความสะอาดห้องพักมูลฝอยที่ขึ้นพื้น	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยใน การทำงาน/ป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ - จัดให้มีการอบรม/ทบทวนความเข้าใจวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบ ป้องกันอัคคีภัย และแผนอพยพหนีไฟฉุกเฉินต่อพนักงานโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจราจร	- บันทึกสถิติอุบัติเหตุบริเวณทางเข้า-ออก ของโครงการ - ตรวจสอบอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น ป้ายเตือนต่าง ๆ การจราจรภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
6. การระบายอากาศ	- ตรวจสอบบริเวณช่องระบายอากาศเพื่อไม่ให้มีสิ่งกีดขวาง - ตรวจสอบสภาพการทำงานของเครื่องระบายอากาศชั้นใต้ดิน และ เครื่องอัดอากาศลิฟต์ดับเพลิงให้เป็นปกติเสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. คุณภาพดินและพื้นที่สีเขียว	- ตรวจสอบขนาดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น - ความสมบูรณ์ของต้นไม้ การดูแลรักษา	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน	- ตรวจสอบความพร้อมในการใช้งานให้อยู่ในสภาพที่ดีอยู่เสมอ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. เศรษฐกิจ สังคม และมวลชนสัมพันธ์	- อาศัยชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่ โครงการ - มีจุดรับเรื่องร้องเรียนที่สำนักงานฯ ของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. การบดบังแสงแดด ทิศทางลม และสัญญาณวิทยุโทรทัศน์	- ห้ามก่อสร้างป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ หรือต่อเติมอาคาร - ติดตามประเมินจากส่วนรับเรื่องร้องเรียนและความคิดเห็น	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ณ วันที่สำรวจ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2569 พบว่า โครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว สถานภาพโครงการในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน