

# รายงาน



บทที่ 1

บทนำ

## 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 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง และวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐาน คุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง และภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดุสิต สวีท คิงส์แควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ของบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนกันยายน 2567 ทางบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด จึงได้จัดทำแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 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 |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
|                        | ค.ค      | พ.ย | ธ.ค | ม.ค      | ก.พ | มี.ค | เม.ย | พ.ค | มิ.ย | ก.ค | ส.ค | ก.ย | ค.ค | พ.ย | ธ.ค | ม.ค      | ก.พ | มี.ค | เม.ย | พ.ค | มิ.ย | ก.ค | ส.ค | ก.ย | ค.ค | พ.ย | ธ.ค | ม.ค |
| รื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิม |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| เสาเข็ม                |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| ฐานราก                 |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| โครงสร้าง              |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| สถาปัตยกรรมและงานระบบ  |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |
| งานตกแต่ง              |          |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |          |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |     |     |

ที่มา : บริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด, 2567.

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม                  | ตำแหน่งตรวจวัด                                | แผนการติดตามตรวจสอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 |      |       |       |      |       |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                                    |                                               | 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 2569 |      |       |       |      |       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                                                        |                                                                                                                                                                          | ม.ค.                                         | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| 12. สภาพเศรษฐกิจและสังคม<br>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 ครึ่งล่าสุด เมื่อเดือน พฤษภาคม 2568 และ จะทำการสำรวจครั้งถัดไปนำเสนอไว้ในรายงานรอบเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2569 ต่อไป

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนเมษายน 2569 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงาน  
โครงสร้าง สถาปัตยกรรมและงานระบบ สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน