

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ คัสตอรี แอท 49 (Kastury @ 49) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/6 (ซอยพร้อมพรรณ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยเขตวัฒนา นับเป็นเขตที่มีความเจริญเติบโตทางกายภาพ และด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกในการคมนาคมและระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอส รถไฟฟ้าใต้ดิน เรือโดยสาร และรถโดยสาร โดยมีถนนสุขุมวิทเป็นถนนสายหลักเชื่อมโยงแหล่งธุรกิจพาณิชยกรรมในพื้นที่ อีกทั้งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจเมือง เป็นแหล่งพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลักและสาขารอง มีพื้นที่พาณิชยกรรมรองจากพื้นที่พักอาศัยเป็นแหล่งท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร มีร้านค้า ร้านอาหาร นานาชาติ สถานประกอบการ และแหล่งให้บริการด้านต่าง ๆ จำนวนมาก รวมทั้งเป็นที่ตั้งของสถาบันทั้งและธุรกิจต่าง ๆ ที่เป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลายและได้รับการยอมรับจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ดังนั้นบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบการด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงเล็งเห็นศักยภาพของพื้นที่ เพื่อก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 48 ห้อง บนเนื้อที่ดิน 0-2-94 ไร่ หรือ 1,176 ตารางเมตร ภายใต้ชื่อ "โครงการ คัสตอรี แอท 49 (Kastury @ 49)" ซึ่งมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทพนักงานบริษัทและคนวัยทำงานที่มีคุณภาพ และตอบสนองความต้องการของกลุ่มบุคคลที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีความสะดวกสบาย ที่ปฏิบัติงานอยู่ย่านเศรษฐกิจ และบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ

ทั้งนี้โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวไซน์ จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ คัสตอรี แอท 49 (Kastury @ 49) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการดำเนินโครงการ ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 83/2567 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โครงการ คัสตอรี แอท 49 (Kastury @ 49) ของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยให้ของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัดตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5/133 ลงวันที่ 9 มกราคม 2568

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นีคิส ซัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียนว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ คัสตูรี แอท 49 (Kastury @ 49) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ คัสตูรี แอท 49 (Kastury @ 49) ของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ โครงการ คัสตูรี แอท 49 (Kastury @ 49) ของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ ดิน และการชะล้างพังทลาย คุณภาพอากาศ ระดับเสียง แรงสั่นสะเทือน การเกิดแผ่นดินไหว ทรัพยากรน้ำ สิ่งมีชีวิตบนบก สิ่งมีชีวิตในน้ำ การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การจัดการขยะ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม ระบบบำบัดน้ำเสียรวม การคมนาคม และการขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดิน การสื่อสารและการโทรคมนาคม สภาพเศรษฐกิจและสังคม ด้านอาชีวอนามัย การป้องกันอัคคีภัย สุขนทรัพยากรและทัศนียภาพ การมีส่วนร่วมของประชาชน เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ คัสตอรี แอท 49 (Kastury @ 49) ของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2568 ทางของบริษัท แอ็กซิส เรสซิเดนซ์ จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2568 โครงการได้ระงับการก่อสร้างชั่วคราว เนื่องจากอยู่ระหว่างสรรหาผู้รับเหมาหลักเข้ามาดำเนินการ จึงได้ขอระงับการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาดังกล่าว โดยโครงการกลับมาเริ่มการก่อสร้างอีกครั้งเมื่อเดือนมกราคม 2569 เป็นต้นไป

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

ลำดับ	กิจกรรมก่อสร้าง	เวลา (เดือน)	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	งานรื้อถอน และปรับสภาพพื้นที่	1																		
2	งานเสาเข็มและงานฐานราก	3																		
3	งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และระบบสาธารณูปโภค	12																		
4	งานตกแต่งภายในและภายนอก	7																		
5	งานเก็บทำความสะอาด	2																		

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการคัสตูรี แอท 49 (Kastury @ 49)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ							
1.1 สภาพภูมิประเทศ	1) รั้วโดยรอบโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 คุณภาพอากาศ	1) ภายในพื้นที่โครงการใกล้กับแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณพื้นที่โรงพยาบาลสมิติเวช	-	-	-	-	-	-
	3) รอบรรทุก	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) เครื่องยนต์/เครื่องจักร	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.3 เสียง	1) หลังกำแพงกันเสียงบริเวณบ้านเลขที่ 10 ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณพื้นที่โรงพยาบาลสมิติเวช	-	-	-	-	-	-
1.4 ความสั่นสะเทือน	1)บริเวณบ้านเลขที่ 10 ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ							
2.1 ทรัพยากรชีวภาพบนบก	-						
2.2 ทรัพยากรชีวภาพในน้ำ	-						
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์							
3.1 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	1) บริเวณ บ่อพักน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ	*	*	*	*	*	*

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการไม่ได้ตรวจวัดบริเวณพื้นที่โรงพยาบาลสมิติเวชเนื่องจากอยู่ระหว่างขอใช้สถานที่

* ในรอบระหว่างมกราคม-มิถุนายน 2569 โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
3.1 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล (ต่อ)	2) ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป 3) ห้องส้วมภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.2 การระบายน้ำ	- ระบบ/รางระบายน้ำและบ่อดักตะกอนภายในพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.3 การจัดการมูลฝอย							
(1) มูลฝอยจากคณงานก่อสร้าง	- ถังรองรับมูลฝอยภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
(2) การจัดการเศษวัสดุจากการก่อสร้าง	- พื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.4 ไฟฟ้า	- พื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.5 การจราจร	-เส้นทางจราจรด้านหน้าโครงการ และถนนโครงข่ายตามเส้นทางขนส่ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต							
4.1 สภาพเศรษฐกิจ -สังคมและคุณภาพชีวิต	- พื้นที่ติดโครงการ ระยะ 100 เมตร พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทาง การขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างโดยแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจประกอบ	-	-	-	-	✓	-
4.2 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่ก่อสร้างโครงการ 2) ทาวเวอร์เครนที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
4.3 การป้องกันอัคคีภัย	1) บริเวณทางหนีไฟ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) บริเวณระบบสัญญาณแจ้งเหตุ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3) บริเวณระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4) บริเวณเก็บอุปกรณ์ดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5)บริเวณที่เก็บวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิด	-	-	-	-	-	-
4.4 การบดบังแสงอาทิตย์	- ผู้พักอาศัยโดยรอบโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.5 การบดบังลม	- ผู้พักอาศัยโดยรอบโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนพฤษภาคม 2569 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างชั้นใต้ดิน สถานภาพการก่อสร้างในปัจจุบันแสดงดังภาพที่ 1.6-1

