



บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะ เบส โฮเทล - เชียงใหม่ ตั้งอยู่ที่ ถนนแก้ววรัญ ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่ท่องเที่ยว/รูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย มีร้านอาหาร โรงแรม บูติค รีสอร์ท และโฮมสเตย์ที่มีชื่อเสียงจำนวนมาก จึงเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ จนทำให้เชียงใหม่กลายเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญระดับโลก อีกทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ดังนั้นโครงการจึงได้เลือกที่ดินดังกล่าวมาทำการพัฒนาพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นการตอบสนองความต้องการ และเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ที่มองหาที่อยู่อาศัย

ในการประชุมครั้งที่ 32/2562 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติเห็นชอบ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดิคอนโด แก้ววรัญ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุด จำนวน 517 ห้องชุด (ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 516 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน 1 ห้องชุด ได้แก่ ร้านค้า) ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารห้องชุดสูง 28 ชั้น คาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมกัน 32,886.00 ตารางเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 133625 จำนวน 1 ไร่ มีขนาดเนื้อที่ดิน 2-3-10.80 ไร่ หรือคิดเป็น 4,443.20 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันยังไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด

ต่อมา บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ จำนวนห้องชุด จำนวนชั้น และเปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิมชื่อโครงการ ดิคอนโด แก้ววรัญ เปลี่ยนเป็น โครงการ เดอะ เบส โฮเทล - เชียงใหม่ เป็นโครงการประเภทอาคารชุด จำนวน 632 ห้องชุด (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 630 ห้องชุด และเป็นห้องชุดเพื่อการค้า จำนวน 2 ห้องชุด) ภายในโครงการประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารห้องชุดสูง 31 ชั้น คาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมยามสูงชั้นเดียวจำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมกัน 39,927.30 ตารางเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 133625 จำนวน 1 ไร่ มีขนาดเนื้อที่ดิน 2-3-10.80 ไร่ หรือคิดเป็น 4,443.20 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เช่นเดิม โดยเมื่อโครงการ เดอะ เบส โฮเทล - เชียงใหม่ มีมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ

อาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนแล้ว โครงการจะดำเนินการขอยกเลิกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดีคอนโด แก้วนวรัฐต่อไป

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเมนทอล เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้จัดทำ และเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 15/2564 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/19971 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2564 ดังภาคผนวกที่ 1

ทั้งนี้ เจ้าของโครงการได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จโดยปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ปัจจุบันอาคารเปิดให้ดำเนินการและต้องปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 (ระยะดำเนินการ) เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินทางสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวเล็ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท นิคิส ซัพพลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป

- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น การเกิดแผ่นดินไหว การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย การจราจร การสาธารณสุข การป้องกันอัคคีภัย สระว่ายน้ำ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพก่อนพัฒนาโครงการที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส โฮเทล - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2564 ปัจจุบันอาคารเปิดให้บริการอยู่ในระยะดำเนินการ ทางบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.67	ส.ค.67	ก.ย.67	ต.ค.67	พ.ย.67	ธ.ค.67
1. การเกิดแผ่นดินไหว	- บริเวณที่ติดตั้งแผนที่หมึก	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. การใช้น้ำ	- เส้นท่อน้ำใช้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. การจัดการน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณบ่อบำบัดน้ำเสีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อดินกักก๊าซมีเทน (Methane)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บ่อดินกักละอองน้ำ (Aerosol)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- เครื่องสูบน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ท่อระบายน้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5. การจัดการมูลฝอย	- ห้องพักขยะ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การจราจร	- บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณทางเข้า-ออก บนถนนสาธารณะและไหล่ทาง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. การสาธารณสุข	- เครื่องปรับอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567					
		ก.ค.67	ส.ค.67	ก.ย.67	ต.ค.67	พ.ย.67	ธ.ค.67
8. การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณที่ติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- จุดติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- จุดติดตั้งประตู Key Card	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10. สระว่ายน้ำ	- บริเวณสระว่ายน้ำของโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 พบว่า โครงการเปิดให้บริการอยู่ในระยะดำเนินการ สถานภาพโครงการในปัจจุบันได้แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน