

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชย์ รสา เพชรบุรี ของบริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรบุรี แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 69.9 ตารางวา หรือ 8,279.6 ตารางเมตร ลักษณะโครงการเป็นอาคารสำนักงานและพาณิชย์ จำนวน 1 อาคาร สูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงประมาณ 147.50 เมตร พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินประมาณ 79,470 ตารางเมตร และจำนวนที่จอดรถ 663 คัน เข้าข่ายเป็นอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการเอกชนที่มีความสูงมากกว่า 23 เมตร และพื้นที่อาคารรวมมากกว่า 10,000 ตารางเมตร บนเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 69.9 ตารางวา หรือ 8,279.6 ตารางเมตร เพื่อพัฒนาพื้นที่มาเป็นการให้บริการในรูปแบบอาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทนักธุรกิจ หรือบริษัทที่ต้องการเช่าพื้นที่สำนักงาน ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร ที่พร้อมพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน รวมถึงการขนส่งมวลชนที่สะดวกรวดเร็ว

โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชย์ รสา เพชรบุรี เข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง **“กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม”** พ.ศ. 2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งระบุว่า อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชนที่มีความสูง 23 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบ ก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง บริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด จึงได้จ้างบริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ นำเสนอเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สน.)

คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน มีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอาคารสำนักงานและพาณิชย์ รสา เพชรบุรี ในการประชุมครั้งที่ 35/2561 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2561 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1010.5/13420 ลงวันที่ 27 กันยายน 2561 ซึ่งออกโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ภาคผนวก ก.1) บริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด จะต้องถือปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด และเมื่อมีการดำเนินการโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตาม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานอนุญาตที่เกี่ยวข้องทุก 6 เดือน

ปัจจุบันบริษัท รสา เว็นเจอร์ส จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบบริหารโครงการ และได้เปลี่ยนชื่อโครงการจาก “อาคารสำนักงานและพาณิชย์ รสา เพชรบุรี” มาเป็น “อาคาร รสา หู” (ภาคผนวก ข.1) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท โพร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอให้หน่วยงานผู้มีอำนาจอนุญาต โดยรายงานฯ ฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2568

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารสำนักงานและพาณิชย์ รสา เพชรบุรี หรือโครงการ อาคาร รสา หู
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อบอร์ดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของโครงการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตของการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย การรวบรวมเอกสารและข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ที่ระบุในหนังสือเห็นชอบรายงานของโครงการ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ ระดับเสียง การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ จะยึดถือตามแนวทางตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568 มีรายละเอียดดังนี้

1) ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติมที่กำหนดโดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

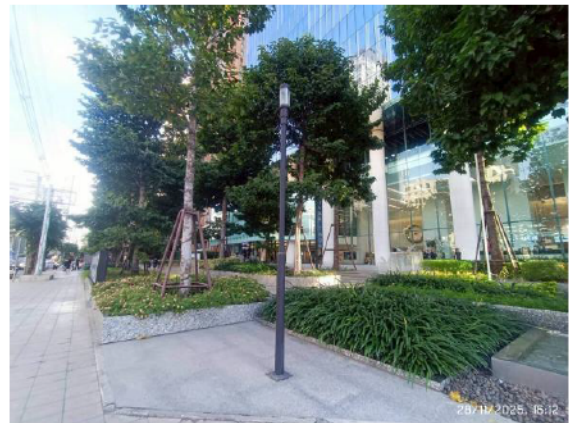
- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้นำเสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

2) ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีข้อมูลการนำเสนอดังต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการอันเป็นที่ยอมรับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- วิเคราะห์ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจในเดือนพฤศจิกายน 2568 พบว่า โครงการอาคารรสา ทุ (RASA TWO) ได้รับรองการก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ตามแบบ อ.6 เลขที่ 299/2563 ออกให้เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563 (ภาคผนวก ข.2) โดยอาคารของโครงการมีผู้เช่า มาเช่าพื้นที่ประมาณ ร้อยละ 80 ของพื้นที่ แสดงสภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1.5-1



รูปที่ 1.5-1 สภาพของโครงการในปัจจุบัน