

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โรงแรม ศิขาราเพลส (ชื่อเดิมคือ โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น) (ดังภาคผนวกที่ 2) ตั้งอยู่ที่ ซอยอยู่เจริญ 11 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด โครงการจัดเป็นประเภทอาคารที่พักอาศัยรวม ขนาด 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูง 22.7 เมตร จำนวน 1 อาคาร บนพื้นที่ประมาณ 0.98 ไร่ หรือ 1,572 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,001.5 ตารางเมตร ภายในอาคารประกอบด้วย สำนักงาน ลานจอดรถ และห้องพักอาศัย โดยโครงการก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 94156

โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ได้มอบหมายให้บริษัท แมคโคร คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำ และเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนพิจารณารายงาน และกรุงเทพมหานคร ได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการประชุม ครั้งที่ 29/2547 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2547 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ของบริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยให้บริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009/10439 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2547 ดังภาคผนวกที่ 1 (ปัจจุบันได้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากอาคารพักอาศัยรวมเป็นอาคารโรงแรม รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 2) ต่อมาเจ้าของโครงการได้เปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากอาคารพักอาศัยรวมเป็นอาคารโรงแรมและเปลี่ยนชื่อเป็น "โรงแรม ศิขาราเพลส" เมื่อเดือนมกราคม 2563 รายละเอียดดังภาคผนวกที่ 2

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์ปลาย แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว – 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการของโครงการ โรงแรม ศิขาราเพลส (ชื่อเดิมคือ โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม ศิขารา เพลส (ชื่อเดิมคือ โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น) ของบริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด ระยะดำเนินการ
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โรงแรม ศิขารา เพลส (ชื่อเดิมคือ โครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น)ระยะดำเนินการ ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาคารพักอาศัย 8 ชั้น ของบริษัท ซี ลักซ์ โฮลดิ้ง จำกัด ระยะดำเนินการ ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนตุลาคม 2547 หลังจากอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จได้เปิดให้บริการเรื่อยมา จนเมื่อเดือนมกราคม 2563 โครงการได้เปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ชื่อโรงแรม ศิขาราเพลส โดยมีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

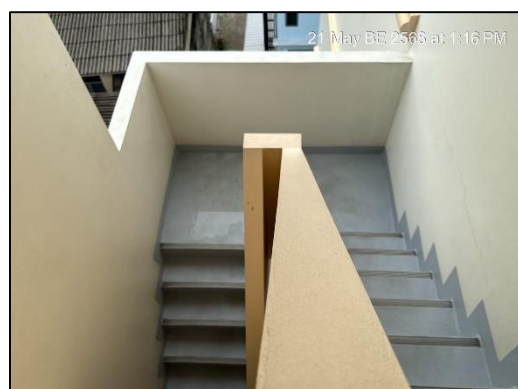
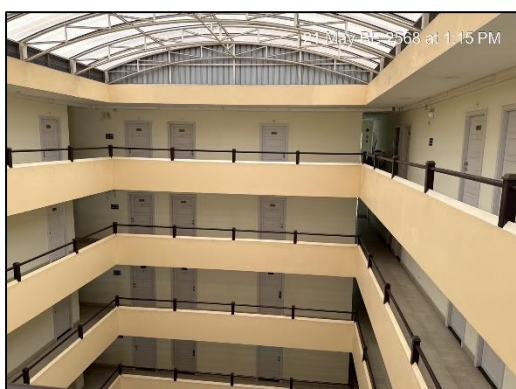
คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568					
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1. คุณภาพน้ำ	- บ่อพักน้ำเสียก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียขั้นที่ 2	-	-	-	✓	-	-
	- บ่อพักน้ำทิ้งที่ออกจากบ่อดักตะกอน (หลังผ่านการเติมคลอรีนแล้ว) ก่อนระบายออกนอกโครงการ	-	-	-	✓	-	-
2. ขยะมูลฝอย	- จัดเก็บขยะมูลฝอยบริเวณห้องพักขยะมูลฝอย	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตรวจสอบการทำงานของระบบป้องกันอัคคีภัย						
	- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm System)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- น้ำยาดับเพลิงในถังดับเพลิงแบบมือถือ	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ปืนน้ำดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบไฟฟ้าสำรอง	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- ไม่มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ เนื่องจากโครงการดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทุก ๆ 4 เดือน ตามมาตรการในหนังสือเห็นชอบกำหนด

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ขณะทำการสำรวจ ณ เดือนพฤษภาคม 2568 พบว่า โครงการเปิดให้บริการแล้วอยู่ในระยะดำเนินการ และมีผู้พักอาศัยอยู่เรียบร้อยแล้ว แสดงสถานภาพของโครงการในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน