

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โรงแรมนิศา 2 (ชื่อเดิม โซล โฮเทล 2) (เอกสารภาคผนวก ฉ)ของบริษัท โซลิเทร โฮเทล จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 13 แยก 1-1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 1-0-15 ไร่ (1,660.00 ตารางเมตร) เป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวมและโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.70 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 124 ห้อง (ส่วนโรงแรม 66 ห้อง และห้องพักอาศัย 58 ห้อง) และที่จอดรถจำนวน 59 คัน

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชั้นของการอนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/9440 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ดังแสดงในภาคผนวก ก

โครงการ โรงแรมนิศา 2 (ชื่อเดิม โซล โฮเทล 2) (ภาคผนวก ฉ)ของบริษัท โซลิเทร โฮเทล จำกัด จึงได้ว่าจ้าง บริษัท อีเกิ้ล มาร์ริน (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงาน ตามที่กำหนดในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โรงแรมนิศา 2 (ชื่อเดิม โซล โฮเทล 2) (ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือน มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาตอย่างเคร่งครัด

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โรงแรมนี้สา 2 (ชื่อเดิม โซล โฮเทล 2) ของบริษัทโซลิแทร์ โฮเทล จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอย สุขุมวิท 13 แยก 1-1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 1-0-15 ไร่ (1,660.00 ตารางเมตร) แสดงผังรูปที่ 1-1 โดยเส้นทางการคมนาคมสามารถเดินทางได้ด้วยรถยนต์ โดยใช้เส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ ถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรีตัดใหม่



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	divana nurture spa เลขที่ 71 ถนนสุขุมวิท 11 แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	โรงแรม โซลิแทร์ แบงค็อก สุขุมวิท 11
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท ซอย 13
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท ซอย 11

1.2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

เป็นโครงการประเภทอาคารพักอาศัยรวมและโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.70 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 124 ห้อง (ส่วนโรงแรม 66 ห้อง และห้องพักอาศัย 58 ห้อง) และที่จอดรถจำนวน 59 คัน

1.3 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยโครงการอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการของการประปานครหลวง

1.4 การป้องกันน้ำท่วม

สภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนา เดิมเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยแถบเมือง และเมื่อมีการพัฒนาเป็นโครงการ โรงแรมนิศา 2 (ชื่อเดิม โซล โฮเทล 2) ของบริษัทโซลิแทร์ โฮเทล จำกัด แล้วพื้นที่จะถูกเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อาคาร ถนน ลานจอดรถ และพื้นที่ว่าง ซึ่งโครงการได้จัดให้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนอย่างชัดเจน โดยมีการก่อสร้างรางระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ

1.5 การเก็บรวบรวมและกำจัดมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ชั้นละ 1 ห้อง โดยมีขนาดพื้นที่ 9.2 ตารางเมตร ตั้งอยู่ใกล้บริเวณบันไดหนีไฟของแต่ละชั้น โดยโครงการได้คัดแยกจัดเตรียมถังมูล ฝอยขนาด 0.768 ลบ.ม./ถัง ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ประกอบด้วย ถังมูลฝอยทั่วไป 3 ถัง มูลฝอยย่อยสลายได้ 4 ถัง มูลฝอยรีไซเคิล 4 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 2 ถัง ซึ่งจะติดป้ายบอกประเภทมูลฝอยที่ข้างถังแต่ละถังภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โดยภายในถังรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง และมีที่พักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยโครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอย ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ด้านทิศใต้ของ โครงการเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กมีบานประตูปิดทึบ โดยห้องพักมูลฝอยรวมต้องแบ่งเป็นห้องย่อยเพื่อเก็บมูลฝอยแยกประเภทประกอบด้วยห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล โดยแต่ละ ห้องพักมูลฝอยย่อยต้องมีความสามารถในการเก็บกักปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นแต่ละชนิดได้ไม่ต่ำกว่า 3 วัน และห้องพักมูลฝอยอันตรายต้องมีความสามารถในการเก็บกักปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้ไม่ต่ำกว่า 15 วัน

1.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการไฟฟ้าของไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการไฟฟ้าแก่ชุมชนโครงการได้อย่างเพียงพอ แต่อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องมีมาตรการประหยัดพลังงานไฟฟ้า เพื่อให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการนำไปปฏิบัติ เพื่อเป็นการอนุรักษ์พลังงานโดยการใช้ไฟฟ้าอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์อย่างสูงสุด

1.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย โดยประกอบด้วยสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน หัวรับน้ำดับเพลิง ถังเคมีดับเพลิง ตู้ดับเพลิง ซึ่งติดตั้งไว้ในพื้นที่ต่างๆ ซึ่งโครงการมีลักษณะเป็นอาคารที่พักอาศัยรวม (ที่พักอาศัย และ โรงแรม) สูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 9,931.05 ตร.ม. จึงได้ออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (ว.ส.ท.) และ NFPA (Nation Fire Protection Association) ประเมินระยะเวลาที่ใช้ในการอพยพหนีไฟออกจากตัวอาคาร โครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนีไฟ โครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนี 2 แห่ง ได้แก่ ST-1 ขนาดกว้าง 1.60 เมตร และ ST-2 ขนาดกว้าง 0.85 เมตร

1.8 ระบบการจราจร

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 65 คัน (ห้องพักทั้งสิ้น 138 ห้อง) คิดเป็นสัดส่วนที่จอดรถยนต์ร้อยละ 47.10 และเมื่อนำมา ประเมินพฤติกรรมการใช้งานจริงกับโครงการข้างเคียงพบว่า โครงการที่ทำการสำรวจมีสัดส่วนการใช้ที่จอดรถยนต์จริงเฉลี่ยประมาณร้อยละ 32.42 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด จึงนำมาประเมิน จอดรถที่ใช้จริงของโครงการ จะมีการใช้งานที่จอดรถยนต์สูงสุดประมาณ 45 คัน โดยที่โครงการจัดให้มีที่ จอดรถทั้งสิ้น 65 คัน ซึ่งเพียงพอกับความต้องการที่จอดรถยนต์ของโครงการ ทั้งนี้ ได้เลือกโครงการ Grand President Hotel Bangkok มาใช้เป็นโครงการตัวอย่าง เนื่องจากมีสัดส่วนที่จอดรถยนต์ต่อห้องพักอยู่ ที่ร้อยละ 48.05 ซึ่งมากกว่าและใกล้เคียงกับโครงการ ที่มีสัดส่วนที่จอดรถยนต์ต่อห้องพักอยู่ที่ 47.10 และมี ลักษณะรูปแบบอาคารใกล้เคียงกัน ปริมาณจราจรที่เพิ่มจากโครงการจะทำให้โครงข่ายการจราจรโดยรอบ พื้นที่โครงการมีปริมาณการจราจรหนาแน่นขึ้น จึงจำเป็นต้องมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้าน การจราจรที่จะเพิ่มขึ้นบนถนนโครงข่ายที่เกี่ยวข้อง

1.9 ทศนิยภาพของโครงการ

โครงการได้ออกแบบอาคารให้มีลักษณะที่กลมกลืนกับทัศนียภาพของพื้นที่โดยรอบโครงการ มีการเลือกใช้สีและวัสดุตกแต่งอาคารที่เหมาะสม และจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่ชั้นที่ 1 ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. เกณฑ์การประเมินพื้นที่สีเขียวในบริเวณที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม คือไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม./คน ซึ่งโครงการมีจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ 462 คน และมีพนักงานรวมทั้งหมด 10 คน รวมมีผู้พักอาศัยภายในโครงการ 472 คน

- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 472.24 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยเท่ากับ 1 : 1 (ไม่น้อยกว่า 1 : 1)

2. ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ต้องมีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่า 236.0 ตร.ม.

- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง 297.0 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 236.0 ตร.ม.)

3. ปลุกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างโครงการ (โครงการมีขนาดพื้นที่ 1,656.0 ตร.ม. ต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของที่ดินโครงการ ดังนั้นต้องปลุกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า (248.4 ตร.ม.)

- โครงการจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง 254.44 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 248.4 ตร.ม.)



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ