

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ นิซิเททซี โฮเทลส์ ศาลาแดง เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 192 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ นิซิเททซี โฮเทลส์ ศาลาแดง ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ.2569 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส.1010.5/6425 ลงวันที่ 29 เมษายน 2564 ทางบริษัท เอ็นเอ็นอาร์ โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ นิซิเททซี โฮเทลส์ ศาลาแดง ตั้งอยู่ที่ 68/1, 68/2 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรักกรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอ็นเอ็นอาร์ โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด มีขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-21 ไร่ เป็นอาคารโรงแรม 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารที่จอดรถอัตโนมัติ 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 192 ห้อง ที่จอดรถ 55 คัน (เป็นที่จอดรถผู้พิการ 3 คัน) มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 7,237.82 ตารางเมตร

#### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ นิซิเททซี โฮเทลส์ ศาลาแดง ของบริษัท เอ็นเอ็นอาร์ โฮเทลส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

#### 1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ

## 1.5 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมได้หลายรูปแบบ ดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ โดยใช้โครงข่ายถนนต่างๆ เชื่อมเข้าสู่ถนนสี่ลม ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ ดังนี้

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศเหนือ ใช้ถนนพญาไทในทิศมุ่งใต้ (SB) หรืออังรีดูนังต์ ในทิศมุ่งใต้ (SB) เข้าสู่ถนนพระรามที่ 4 ในทิศมุ่งใต้ (SB) จากนั้นเลี้ยวเข้าสู่ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งตะวันตก (WB) บริเวณแยกอังรีดูนังต์ ตรงไปประมาณ 730 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในทิศมุ่งใต้ (SB) ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสี่ลมในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงไปประมาณ 600 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือบริเวณสถานี BTS ศาลาแดง
- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศใต้ ใช้เส้นทางจากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในทิศมุ่งเหนือ (NB) ตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาส และตรงผ่านแยกสี่ลม-นราธิวาสมาประมาณ 230 เมตร จากนั้นกลับรถเข้าสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ในทิศมุ่งใต้ (SB) ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสี่ลม (EB) ตรงไปประมาณ 600 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือบริเวณสถานี BTS ศาลาแดง
- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันออก ใช้ถนนพระรามที่ 4 ในทิศมุ่งเหนือ (NB) ผ่านแยกศาลาแดง ตรงมาถึงแยกอังรีดูนังต์ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (MB) ตรงไปประมาณ 730 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (SB) ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสี่ลม (EB) ตรงไปประมาณ 600 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือบริเวณสถานี BTS ศาลาแดง
- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันตก ใช้เส้นทางถนนสี่ลม (EB) ผ่านแยกสุรศักดิ์ แยกเดโช เมื่อผ่านแยกสี่ลม-นราธิวาส ตรงมาประมาณ 600 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือบริเวณสถานี BTS ศาลาแดง หรือใช้ถนนสาทรเหนือ (EB) ตรงมาเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (NB) บริเวณแยกสาทร-นราธิวาส และตรงผ่านแยกสี่ลม-นราธิวาสมาประมาณ 230 เมตร จากนั้นกลับรถเข้าสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ (SB) ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสี่ลม (EB) ตรงไปประมาณ 600 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือบริเวณสถานี BTS ศาลาแดง

2) การเดินทางด้วยรถโดยสารสาธารณะ บริเวณถนนสี่ลม ซึ่งห่างจากด้านหน้าโครงการ 100 เมตร จะมีรถโดยสารสาธารณะผ่านป้ายรถประจำทางบริเวณหน้าโครงการ ได้แก่ สาย 15 (เดอะมอลล์ท่าพระ-สนามหลวง) สาย 76 (แสมดำ-ประตูน้ำ) สาย 77 (รัฐประหาร-หมอชิตใหม่) สาย 115 (เคหะร่มเกล้า-สี่ลม) สาย 504 (รังสิต-สะพานกรุงเทพ) และสาย (ศาลาแดง-สายลมพิน)

3) การเดินทางด้วยระบบราง คือ รถไฟฟ้า BTS สายสี่ลม สถานีศาลาแดง โครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าศาลาแดง 50 เมตร และนอกจากนี้โครงการอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสี่ลม มีระยะห่างประมาณ 400 เมตร จากพื้นที่โครงการ

## 1.6 การจัดผังบริเวณโครงการ

โครงการ นิธิเทพซี โฮเทลส์ ศาลาแดง มีขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-21 ไร่ หรือ 2,084 ตารางเมตร มีการจัดวางผังบริเวณภายในโครงการ ดังนี้

1) **พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area)** ใช้ประโยชน์เป็น อาคารโรงแรมสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารที่จอดรถอัตโนมัติสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถนนและที่จอดรถภายในอาคาร และพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร โดยมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด 968.92 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 46.49 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด

2) **พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area)** เท่ากับ 1,115.08 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 53.51 ของพื้นที่โครงการ จำแนกเป็น

- พื้นที่สีเขียวโครงการเท่ากับ 415.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวขนาดน้อยกว่า 1 ม. เท่ากับ 52.5 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถยนต์ ทางวิ่งภายนอกอาคารเท่ากับ และพื้นที่ 527.08 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนอื่นๆ เช่น พื้นที่ลาดเชิง เท่ากับ 119.7 ตารางเมตร

### 1.6.1 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารโรงแรม สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 6,410.82 ตารางเมตร และอาคารที่จอดรถอัตโนมัติสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 827 ตารางเมตร รวมพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 7,237.82 ตารางเมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละอาคารมีดังนี้

#### 1) อาคารโรงแรม

**ชั้น B1** ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ให้บริการส่วนหลังของโรงแรม (Back of house) ได้แก่ ห้องซักรีด ห้องเก็บของ ห้องอาหารพนักงาน ห้องล็อกเกอร์หญิง/ชาย ห้องน้ำหญิง/ชาย และพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ บ่อเก็บน้ำสำรองใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อลิฟท์ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และห้องงานระบบ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 430 ตารางเมตร

**ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ให้บริการส่วนหน้าของโรงแรม (Front) ได้แก่ ส่วนโถงต้อนรับห้องอาหารและครัว และ ห้องเก็บกระเป๋า ส่วนสำนักงาน ได้แก่ ห้องสำนักงาน ห้องสำนักงานฝ่ายรักษาความปลอดภัย ห้องผู้จัดการส่วนพักอาศัย ห้องผู้จัดการทั่วไป ห้องสำนักงานฝ่ายซ่อมบำรุง นอกนั้นเป็น ห้องพยาบาล ห้องเก็บของ ห้องพักรวม ห้องน้ำชาย/หญิง/ผู้พิการ ทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ลิฟท์และโถงลิฟท์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 757.06 ตารางเมตร

**ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์เป็นห้องพัก 26 ห้อง ห้องพักรวมประจำชั้น บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ลิฟท์และโถงลิฟท์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 678.32 ตารางเมตร

**ชั้นที่ 3** ใช้ประโยชน์เป็นห้องพัก 27 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องพักรวมประจำชั้น บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ลิฟท์และ โถงลิฟท์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 760.11 ตารางเมตร

|                                                  |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 4                                        | ใช้ประโยชน์เป็นห้องพัก 27 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ลิฟท์และโถงลิฟท์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 704.73 ตารางเมตร                                                                       |
| ชั้นที่ 5-8                                      | ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักชั้นละ 28 ห้อง รวม 4 ชั้นเท่ากับ 112 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟท์และโถงลิฟท์ มีพื้นที่อาคารรวมชั้นละ 758.65 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 3,034.60 ตารางเมตร |
| ชั้นตาดฟ้า                                       | ใช้ประโยชน์เป็นห้อง MDB บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ลิฟท์ และพื้นที่วางอุปกรณ์เครื่องกล มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 46 ตารางเมตร                                                                                   |
| 2) อาคารที่จอดรถอัตโนมัติ (จำนวนที่จอดรถ 52 คัน) |                                                                                                                                                                                                          |
| ชั้น B1/B2                                       | ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถชั้นละ 4 คัน รวม 2 ชั้นเท่ากับ 8 คัน มีพื้นที่อาคารรวมชั้นละ 55 ตารางเมตร รวม 2 ชั้นเท่ากับ 110 ตารางเมตร                                                                         |
| ชั้น 1                                           | ใช้ประโยชน์เป็นลิฟต์รับรถจำนวน 2 ตัว มีพื้นที่อาคารรวม 112 ตารางเมตร                                                                                                                                     |
| ชั้นที่ 2-12                                     | ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถชั้นละ 4 คัน รวม 11 ชั้นเท่ากับ 44 คัน มีพื้นที่อาคารรวมชั้นละ 55 ตารางเมตร รวม 11 ชั้นเท่ากับ 605 ตารางเมตร                                                                      |