

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) (ชื่อเดิม โรงแรม CITADINES BANGKOK SUKHUMVIT ASOKE) (ภาคผนวกที่ 3) ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยสุขุมวิท 23 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท กริธ แอสเซต 23 จำกัด (เจ้าของเดิมคือ บริษัท บุญทิพย์ แอสเซต จำกัด) (ภาคผนวกที่ 4) พัฒนาบนที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3916 เลขที่ดิน 2192 ขนาดพื้นที่ดิน 0-3-21 ไร่ ซึ่งเป็นโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 138 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 8,169 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจกรรมของราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ที่กำหนดให้ “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอย้าย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอรายงาน ฯ ในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ขันขอเปิดดำเนินการและขอเปิดดำเนินการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม” และได้รับความเห็นชอบกับรายงานฯ ตามหนังสือที่ทส 1009/4183 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2550

บริษัท บุญทิพย์ แอสเซต จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อก่อสร้างโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 138 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวม 8,726 ตารางเมตร ตามหนังสือเลขที่ 237/2550 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (อ.1) ตามหนังสือเลขที่ 147/2551 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2551 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ตามหนังสือเลขที่ 181/2551 ลงวันที่ 9 กันยายน 2551 (ดังภาคผนวกที่ 2)

ทั้งนี้ ในช่วงเวลาดังกล่าว ยังไม่มีประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2552 ที่กำหนดให้ “โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอใน

ชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น" ดังนั้นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมจาก 8,169 เป็น 8,726 ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายเป็นโครงการส่วนขยายแต่อย่างใด

ทั้งนี้ บริษัท กริธ แอสเซต 23 จำกัด มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ โดยมีการลดจำนวนห้องพักจากเดิม 138 ห้อง เป็น 121 ห้อง จะส่งผลให้จำนวนประชากรของโครงการลดลงจาก 276 เป็น 242 คน ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในด้านน้ำใช้ น้ำเสีย และมูลฝอยลดลง สำหรับจำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่จอดรถยนต์ทั่วไปจาก 52 คันลดลงเหลือ 51 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการฯ เพิ่มขึ้นจาก 2 คันเป็น 3 คัน แต่ยังคงมีจำนวนที่จอดรถยนต์รวมทั้งโครงการเท่ากับ 54 คันเช่นเดิมตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ อีกทั้งยังคงสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ส่วนพื้นที่สีเขียวของโครงการที่มีขนาดพื้นที่ 390.8 ตารางเมตรเท่ากับในรายงาน EIA แต่จำนวนประชากรของโครงการที่ลดลงเหลือ 242 คน ทำให้สัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยของโครงการเพิ่มขึ้นจาก 1.4 ตารางเมตร/คน เป็น 1.6 ตารางเมตร/คน และยังคงสอดคล้องตามข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ โครงการยังสามารถยึดถือมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเดิมตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว (ภาคผนวกที่ 1)

บริษัท กริธ แอสเซต 23 จำกัด จึงมีความจำเป็นต้องจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร) ตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น พิจารณารายงานฯ จึงมอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการฯ เสนอต่อหน่วยงานผู้อนุมัติหรืออนุญาตเพื่อพิจารณาตามขั้นตอนต่อไป

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท กริธ แอสเซต 23 จำกัด จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอ็นไวเล็ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์ฉาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้จัดทำ รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เพื่อนำเสนอผลการปฏิบัติงานต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสม และก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ระยะดำเนินการ)
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ ของโครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน คุณภาพน้ำ นิเวศวิทยาทางบก นิเวศวิทยาทางน้ำ การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ การจราจร การใช้ที่ดิน การอนุรักษ์พลังงาน สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข สุนทรียภาพและทัศนียภาพ เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นที่ยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรม TWENTY THREE (ทเวนตีทรี) ของบริษัท ภิรัช แอสเซท 23 ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อเดือนมีนาคม 2550 อาคารโครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการแล้วตั้งแต่ปี 2551 ทางบริษัท ภิรัช แอสเซท 23 จำกัด จึงได้จัดให้มีแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม             | ตำแหน่งตรวจวัด                                          | แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 |      |       |       |      |       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                               |                                                         | ม.ค.                                                | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| 1. น้ำใช้                     | - เส้นท่อประปา                                          | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 2. คุณภาพน้ำ                  |                                                         |                                                     |      |       |       |      |       |
| 2.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด | - ถึงปรับสภาพน้ำเสีย                                    | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 2.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด | - ถึงสัมผัสคลอรีน                                       | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 3. มูลฝอย                     | - บริเวณที่ตั้งถึงมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ   | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 4. ระบบป้องกันอัคคีภัย        | 1. อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย           | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | 2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง                                   | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | 3. ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | 4. อุปกรณ์ดับเพลิง                                      |                                                     |      |       |       |      |       |
|                               | - เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้                             | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | - หัวรับน้ำดับเพลิง                                     | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | - ถังเก็บน้ำใช้                                         | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | - สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)               | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | - เครื่องสูบน้ำดับเพลิง                                 | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
|                               | 5. บันไดหนีไฟและเส้นทางในการหนีไฟ                       | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

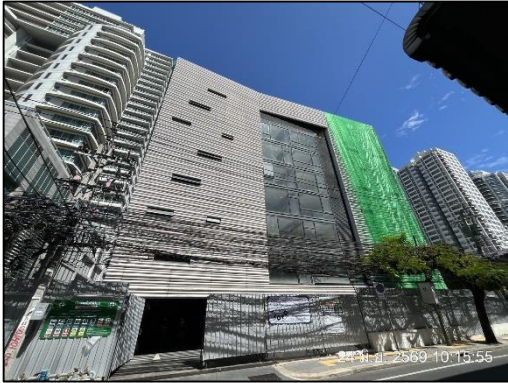
ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ

| คุณภาพสิ่งแวดล้อม                                       | ตำแหน่งตรวจวัด                                 | แผนการติดตามตรวจสอบระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 |      |       |       |      |       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                                                         |                                                | ม.ค.                                                | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| 5. ระบบระบายอากาศ                                       | - ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู | ✓                                                   | ✓    | ✓     | ✓     | ✓    | ✓     |
| 6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้มาใช้บริการและพนักงาน | - ผู้มาใช้บริการพนักงาน                        | -                                                   | -    | -     | -     | -    | -     |

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด  
- เดือนมกราคม-มิถุนายน 2569 โครงการอยู่ระหว่างปรับปรุงอาคาร

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน 2569 พบว่าโครงการอยู่ระหว่างปรับปรุงอาคาร  
แสดงสถานภาพของโครงการในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน