

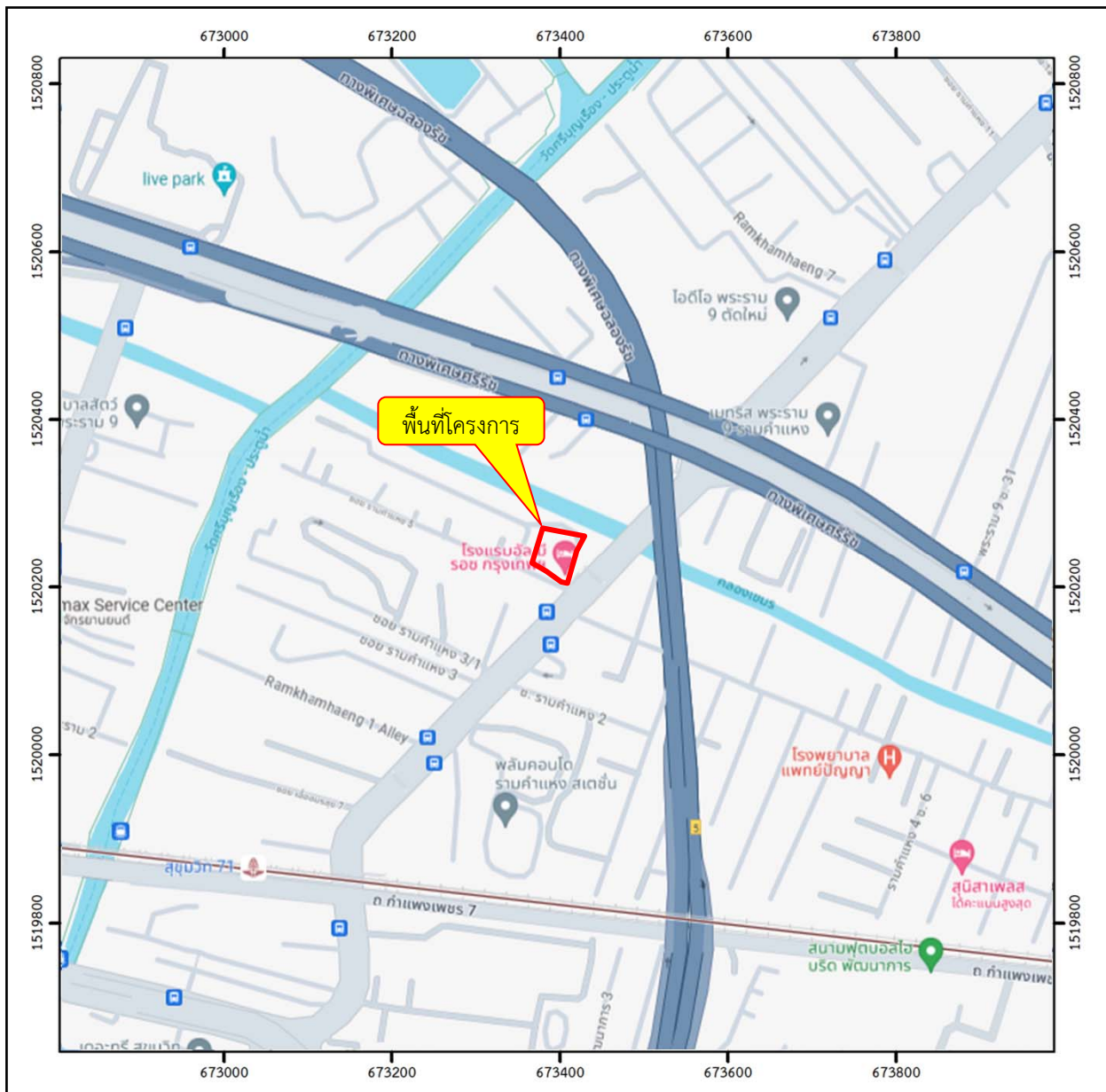
บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ครั้งที่ 42/2555 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2555 ที่ประชุมมีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมคือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) The Grand Heritage Residents ของบริษัท ที เอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1)

ต่อมาบริษัท ที เอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ได้เสนอรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และได้เปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการโรงแรมอัลมีรอส ของบริษัท ที เอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 5 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร มีขนาดโครงการ 5-2-69 ไร่ หรือ 9,076 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารสูง 16 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 242 ห้อง ในการประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ครั้งที่ 76/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558 ที่ประชุมมีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานดังกล่าว สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานและโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/13996 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทางโครงการยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้างและดัดแปลง ตามแบบ กทม.1 (เอกสารแนบ 2) และได้รับการรับรองการก่อสร้าง ตามแบบ กทม.6 (เอกสารแนบ 3) ต่อมาโครงการได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามแบบ อ.5 (เอกสารแนบ 4) เพื่อเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานของอาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ (โรงแรม) โครงการได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามแบบ ร.ร.2 (เอกสารแนบ 5)

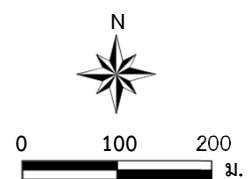
ปัจจุบันโครงการอยู่ในระยะดำเนินการ และบริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ ได้มอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (มิถุนายน 2567)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โรงแรมอัล มีรอซ
- 2) เจ้าของโครงการ บริษัท ทีเอส แพลมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด (เอกสารแนบ 6)
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 242 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบในการประชุมครั้งที่ 42/2555 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2555 รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการฯ ได้รับความเห็นชอบในการประชุมครั้งที่ 76/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการ ครึ่งล่าสุดเมื่อเดือนมกราคม 2567
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด

1.3 รายละเอียดของโครงการ

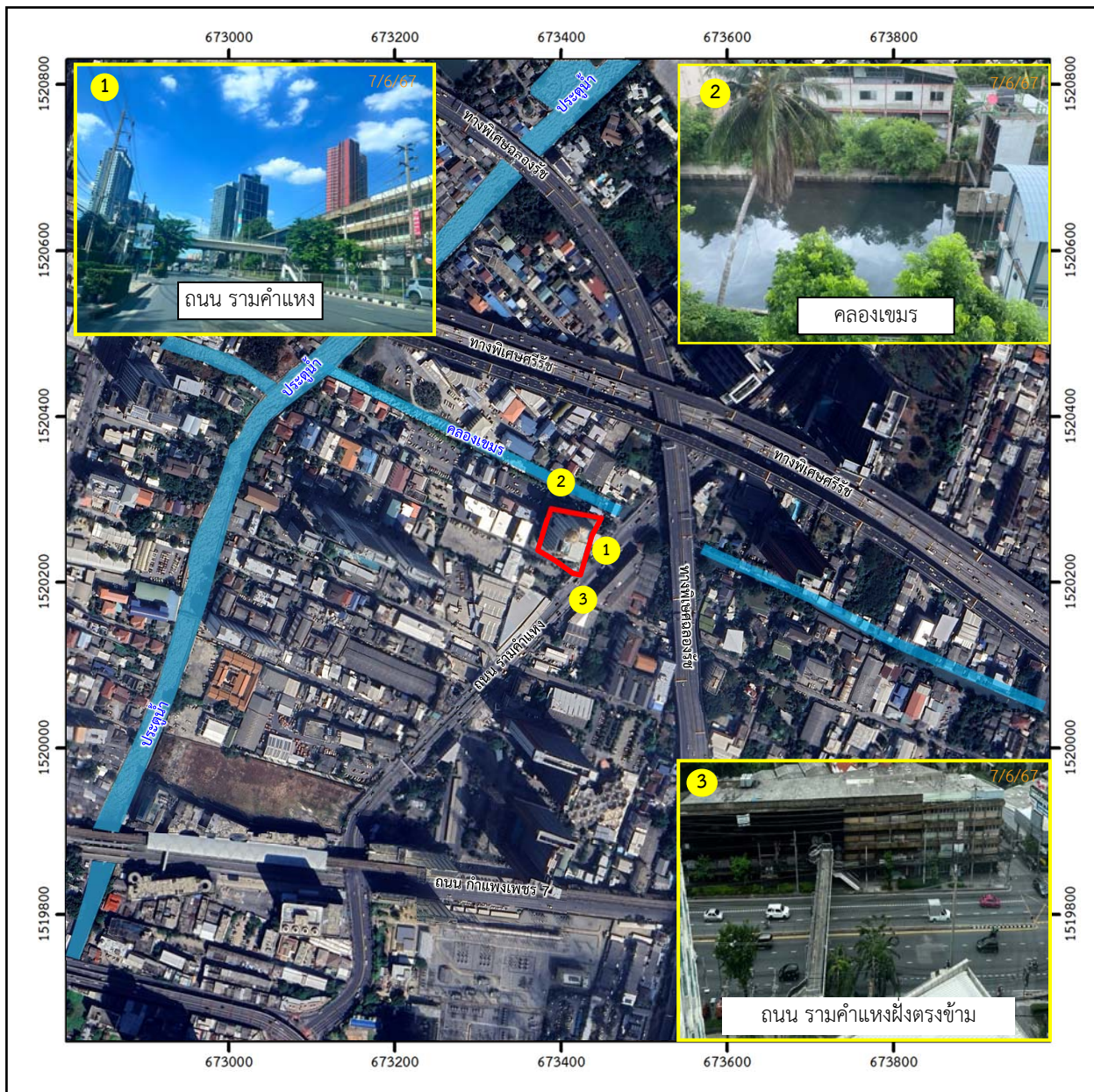
1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (รูปที่ 1.3-1) ดังนี้

- ทิศเหนือ แนวคลองกะจะ และพระราม 9 คาเฟ่ อาคารสูง 1 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น
- ทิศใต้ ถนนซอยรามคำแหง 5 และลานจอดรถยนต์ A ของโครงการ
- ทิศตะวันออก ติดกับถนนรามคำแหง และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น
- ทิศตะวันตก ถนนซอยไชนันพัฒนา และอพาร์ทเมนต์ ทีเอส เฮาส์ 2 สูง 4 ชั้น และวีอาร์ แมนชั่น สูง 5 ชั้น

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แพลมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เป็นอาคารประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารความสูง 16 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 242 ห้อง ร้านค้า 3 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 215 คัน



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



0 100 200
ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (เก็บภาพเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567) และการสำรวจภาคสนาม (มิถุนายน 2567)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1. การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge ขนาดความจุ 200 ลบ.ม. ประกอบด้วยบ่อดักไขมัน บ่อดักตะกอนหนัก บ่อปรับสภาพน้ำเสียรวม บ่อเติมอากาศ บ่อดักตะกอน บ่อสูบลบตะกอนเวียนกลับ และบ่อเก็บน้ำใส สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบ ชักล้าง และจากการทำครัวของห้องพักแรม โดยรวบรวมมาตามท่อรวบรวมน้ำเสียภายในโครงการ และเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย ฝังไว้ใต้ดินบริเวณถนนภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนรามคำแหง

2. การจัดการขยะมูลฝอย

2.1 ที่พักขยะประจำ

ห้องพักขยะประจำชั้นขนาด 2.65 ตร.ม. บริเวณใกล้กับบันไดหลัก ซึ่งสามารถรองรับขยะแห้งทั่วไป ถึงขยะรีไซเคิล ถึงขยะเปียก และถึงขยะอันตรายได้อย่างเพียงพอ

2.2 ที่พักขยะรวม

โครงการจัดให้มีที่พักขยะรวม จำนวน 1 แห่ง บริเวณลานจอดรถยนต์ B ด้านทิศตะวันตกของโครงการ มีจำนวน 3 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะแห้ง-รีไซเคิล และห้องพักขยะอันตราย โดยมีความจุในการเก็บขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตรายได้เท่ากับ 72 ลบ.ม. สามารถเก็บขยะได้นานเท่ากับ 28.8 วัน

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

โครงการโรงแรมอัล มีรอส มีจำนวนห้องพัก รวม 242 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่แต่ละชั้นดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ 48 คัน ถึงเก็บน้ำ ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ และบันไดหลัก
- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย จุดลงทะเบียน ห้องธุรการ ร้านค้า 3 ห้อง ห้องอาหารฮาลาล ห้องครัว ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการและทุพพลภาพ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องอาหารฮาลาล ห้องครัว ห้องละหมาด ห้องเครื่องระบบปรับอากาศแบบรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม และห้องเครื่องระบบงานซ่อมบำรุง ลิฟต์โดยสาร ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมกลุ่มย่อย 2 ห้อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ และทุพพลภาพ โถงพักคอย ห้องรับรอง ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้อง AHU ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น

- ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องปฐมนิเทศ ห้องเก็บของ ห้องครัวฮาลาลและห้องเก็บวัตถุดิบ ห้องแม่บ้าน ห้องพักรับประทาน โถงเนกประสงค์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการและทุกพลภาพ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 24 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 6-9 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 24 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 10 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 11-12 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 22 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 13 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 18 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 14-15 ประกอบด้วย ห้องพักรับประทาน 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักรับประทาน
- ชั้นที่ 16 ประกอบด้วย พื้นที่นั่งเล่น สระว่ายน้ำ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ ประกอบด้วย ห้องหล่อเย็น ระบบน้ำร้อน ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊มถึงเก็บน้ำสำรอง

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 20 ของจำนวนห้องพัก โดยโครงการเริ่มเปิดให้ผู้เข้าพักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนพฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แพลมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ดัชนีหนังสือที่ ทส 1009.5/13996 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 นำเสนอไว้ในเอกสารแนบ 1

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมช่วงดำเนินการ โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/13996 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมใน ระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	ดัชนีที่ตรวจวัด	เดือนที่ดำเนินการ											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
1.1 คุณภาพอากาศ ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน)	- TSP - PM-10												
1.2 คุณภาพน้ำในสระว่ายนน้ำ	- pH วันละ 2 ครั้ง - Free Chlorine วันละ 2 ครั้ง - Combine Chlorine วันละ 2 ครั้ง - Alkalinity ปีละ 1 ครั้ง - Calcium Hardness ปีละ 1 ครั้ง - Cyanuric Acid ปีละ 1 ครั้ง - Chloride ปีละ 1 ครั้ง - Ammonia ปีละ 1 ครั้ง - Nitrate ปีละ 1 ครั้ง - Total Coliform Bacteria เดือนละ 1 ครั้ง - Fecal Coliform Bacteria เดือนละ 1 ครั้ง - <i>Escherichia coli</i> ปีละ 1 ครั้ง - <i>Streptococcus aureus</i> ปีละ 1 ครั้ง - <i>Pseudomonas aeruginosa</i> ปีละ 1 ครั้ง												
1.3 คุณภาพทิ้ง เดือนละ 1 ครั้ง	- pH, BOD, SS, TDS, Settable Solid, Fat Oil & Grease, TKN และ Sulfide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ตารางที่ 1.5-1 (ต่อ)

การดำเนินงาน	ดัชนีที่ตรวจวัด	เดือนที่ดำเนินการ											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ							■						■
3. การจัดส่งรายงาน		◆ จัดส่งเดือน ม.ค. ของปีถัดไป						◆					

หมายเหตุ : - การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง

◆ การเสนอรายงานฯ ปีละ 2 ครั้ง