

# บทที่ 1

บทนำ



## 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ THE MUVE RAM 22 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟวี่ ราม 22 ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 22 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 254 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 121 ห้อง และ อาคารชุดพักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 133 ห้อง) และอาคารนิติบุคคลอาคารชุด (อาคาร C) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ความสูง 3.28 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีที่จอดรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 75 คัน และที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย จำนวน 1 คัน ขนาดพื้นที่ดินรวม 1-2-61 ไร่ หรือ 2,644 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในระยะดำเนินการของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานฯ ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/13286 วันที่ 27 สิงหาคม 2564 เอกสารประกอบดัง **ภาคผนวก ก-1**

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟวี่ ราม 22 มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟวี่ ราม 22 ได้มอบหมายให้บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567



## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE MUVE RAM 22 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟวี่ 22 ระหว่างมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.1.3 ขอบเขตการศึกษา

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียด โครงการ THE MUVE RAM 22 ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ มูฟวี่ 22 ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการพิจารณารายละเอียดดังนี้

- 1) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมชีวภาพ
- 3) มาตรการด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- 4) มาตรการด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

## 1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

### 1.4.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากรายงานการประเมินผลกระทบ โครงการ THE MUVE RAM 22 ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ มูฟวี่ 22 ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1010.5/13286 วันที่ 27 สิงหาคม 2564 โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตาม ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตบางกะปิ โดยนำเสนอในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2567 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1.4-1



**ตารางที่ 1.4-1** แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE MUVE RAM 22 ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ มูฟวี่ 22

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 67)
<b>1. คุณภาพอากาศ</b> - ฝุ่นละอองรวม (TSP) - ฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 10 ไมครอน(PM <sub>10</sub> ) - ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) - ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์(NO) - ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์(SO)	1. ถนนภายในพื้นที่โครงการ/ทำความสะอาด 2. พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ/ความสมบูรณ์ของพันธุ์ไม้แต่ละชนิด	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
<b>2. การใช้น้ำ</b> - ระบบจ่ายน้ำประปา	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน	- ตรวจสอบสภาพพื้นผิวของเสา และสีที่ทาเคลือบผิววัสดุให้อยู่ในสภาพดี ไม่หลุดกร่อน	- ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
- ปริมาณคลอรีนอิสระคงเหลือ (Free Chlorine)	- ถังเก็บน้ำสำรอง	- ในช่วงที่มีการทำงานทำความสะอาดทุก 6 เดือน	✓
<b>3. การใช้ไฟฟ้าและอนุรักษ์พลังงาน</b> - ระบบไฟฟ้าโครงการ	ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ	- ปีละ 2 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
<b>4. การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล</b> ปริมาณมูลฝอยและสภาพห้องพักมูลฝอย	- ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะและไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓
<b>5. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย</b> - ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (SS) - สารที่ละลายได้ (TDS) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - ทีเคเอ็น (TKN) - น้ำมันและไขมัน (Fat, Oil and Grease)	จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำมี 2 จุด ได้แก่ - ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย ได้แก่ ส่วนแยกกากตะกอน - หลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ได้แก่ บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ	- เก็บตัวอย่างเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 67)
<b>5. คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัด น้ำเสีย (ต่อ)</b> ตรวจสอบปริมาณไขมัน/ น้ำมัน ที่บ่อดักไขมัน ถ้ามี ปริมาณมากให้ตักออก และ ประสานงานให้สำนักงานเขต บางกะปิเก็บขนต่อไป	ถังดักไขมัน	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
<b>6. การระบายน้ำและป้องกันน้ำ ท่วม</b> อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	ตรวจสอบอุปกรณ์ ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อม ใช้งานอยู่เสมอและจัดให้ มีการอบรมวิธีการใช้ อุปกรณ์ของระบบ ป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบ อุปกรณ์ป้องกัน อัคคีภัยประมาณ 2 ครั้ง/ปี - อบรมวิธีการใช้ อุปกรณ์ของระบบ ป้องกันอัคคีภัย และ การซ้อมแผนการหนี ไฟ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง	✓
<b>7. การป้องกันอัคคีภัย</b> พื้นที่สีเขียวของโครงการ	ดูแลรักษาให้สภาพดี และตัดตกแต่งกิ่งไม้ ไม่ให้ล้ำเขตที่ดิน	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
<b>8. สุขทรียภาพ</b> สภาพการใช้ถนนซอย รามคำแหง 22 และถนน ไกล่เคียงโครงการ	- เก็บข้อมูลทะเบียน รถยนต์ของผู้ที่พักอาศัย ภายในโครงการทุกคัน โดยจะตรวจสอบบนถนน สาธารณะภายนอก โครงการ เพื่อไม่ให้ผู้พัก อาศัยในโครงการมีการ นำรถยนต์ส่วนตัวไปจอด บนถนนสาธารณะ ภายนอกโครงการ ซึ่ง หากพบว่ามีกรกระทำ ดังกล่าวจะ ให้ทางนิติ บุคคลของโครงการ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 67)
8. สุนทรียภาพ (ต่อ)	<p>รับติดต่อทางเจ้าของ รถยนต์โดยด่วนเพื่อให้ เคลื่อนย้ายรถยนต์ออก จากถนนสาธารณะ ภายนอกโครงการ</p> <p>- ตรวจสอบปริมาณ การจราจรที่เกิดขึ้นจาก โครงการ อย่าง สม่ำเสมอโดยเฉพาะ ชั่วโมงเร่งด่วนเช้าและ เย็น โดยจะควบคุมไม่ให้ มีปริมาณการใช้รถยนต์ ของโครงการมากกว่า ค่าที่คาดการณ์ไว้จาก รายงานผลการศึกษา เพื่อไม่ให้ปริมาณจราจร ของโครงการส่งผล กระทบต่อสภาพ การจราจรภายนอก มากกว่าที่คาดการณ์ไว้</p>		
9. การจราจร เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับ ผลกระทบ	<p>- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับ เรื่องร้องเรียนและ ตรวจสอบจนถึงภายหลัง การจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเป็นระยะเวลา</p>	<p>- ทุกวัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ</p>	✓
10. การบดบังแสงแดด ทิศทาง ลม และสัญญาณวิทยุและ โทรทัศน์ เรื่องร้องเรียนจากผู้ได้รับ ผลกระทบ	<p>- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับ เรื่องร้องเรียนและ ตรวจสอบจนถึงภายหลัง การจดทะเบียนนิติบุคคล อาคารชุดเป็นระยะเวลา 1 ปี</p>	<p>- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ รับเรื่องร้องเรียนทุก วัน ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ</p> <p>- สำนวณความ คิดเห็นของ ประชาชนก่อนทุก ครั้งที่มีการ เปลี่ยนแปลง โครงการในช่วง เปิดดำเนินการ</p>	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 67)
10. การบดบังแสงแดด ที่ศทาง ลม และสัญญาณวิทยุและ โทรทัศน์ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากเกิดกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการ โครงการต้องทำการศึกษาสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งดำเนินการมีส่วนร่วมของประชาชนตามหลักวิชาการ และหลักสถิติ โดยดำเนินการก่อนทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ พร้อมแสดงภาพตำแหน่งการสำรวจประกอบ</li> <li>- จัดให้มีเงินทุนสำหรับเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการเพื่อความรวดเร็วในระหว่างรอการดำเนินการตามขั้นตอนของบริษัทประกันความเสียหาย</li> </ul>		



#### 1.4.2 การดำเนินการครั้งต่อไป

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ครั้งต่อไปดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้เจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตบางกะปิ (ทุก 6 เดือน) ครั้งต่อไปจะดำเนินการจัดส่งในเดือนมกราคม 2568

#### 1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

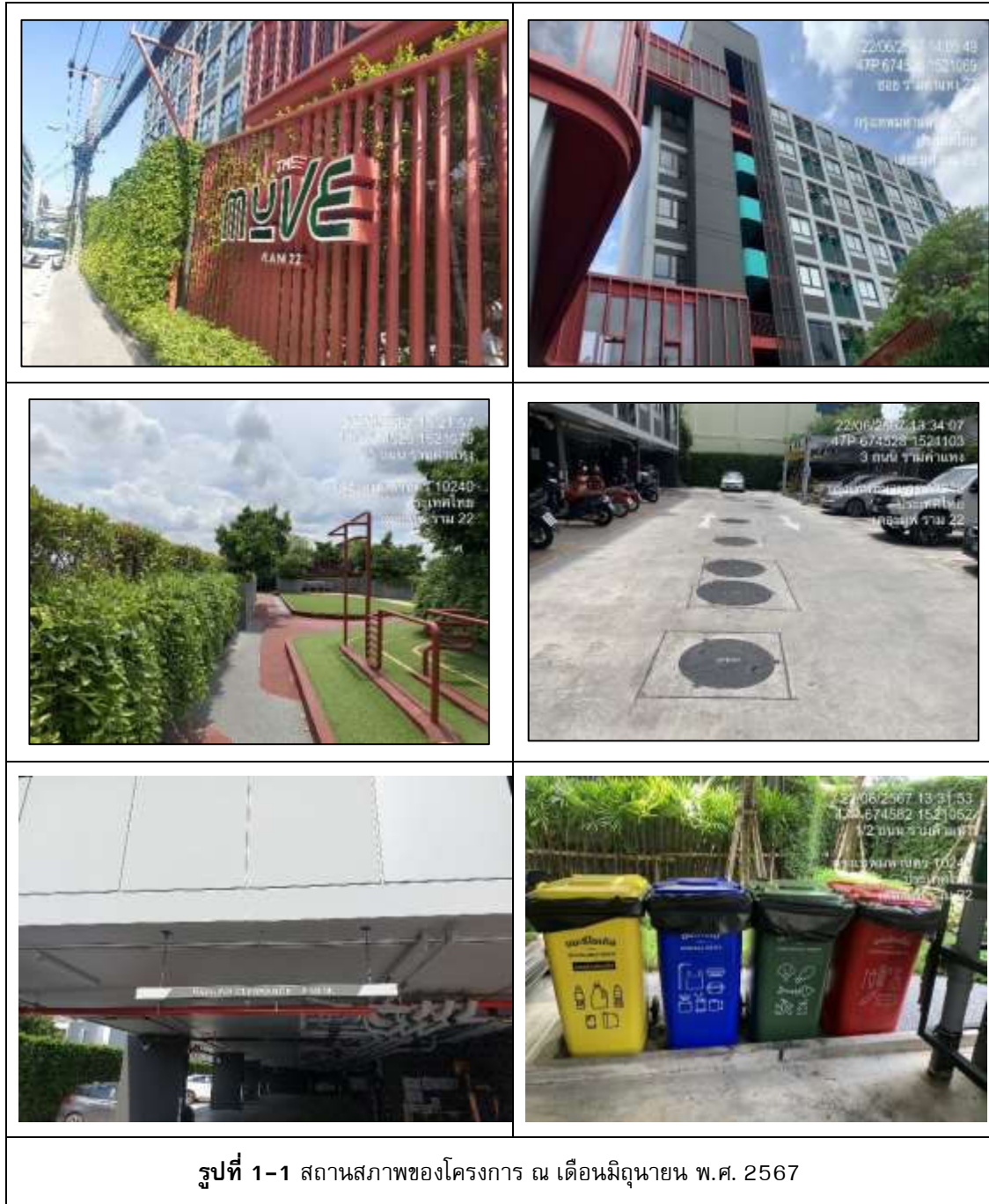
ชื่อโครงการ	โครงการ THE MUVE RAM 22
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ มูฟวี่ 22
สถานที่ตั้งโครงการ	ซอยรามคำแหง 22 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่โครงการ	อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 254 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 121 ห้อง และอาคารชุดพักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 133 ห้อง) และอาคารนิติบุคคลอาคารชุด (อาคาร C) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ความสูง 3.28 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีที่จอดรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 75 คัน และที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย จำนวน 1 คัน ขนาดพื้นที่ดินรวม 1-2-61 ไร่ หรือ 2,644 ตารางเมตร
โครงการได้รับอนุญาต	หนังสือเลขที่ ทส 1010.5/13286 วันที่ 27 สิงหาคม 2564
จัดทำรายงานโดย	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด





## 1.6 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพทั่วไปของโครงการ โครงการ The MUVE RAM 22 ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567 อยู่ใน  
ระยะดำเนินการ แสดงดัง **รูปที่ 1-1**



รูปที่ 1-1 สถานภาพของโครงการ ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567

