

บทที่ 1
บทนำ

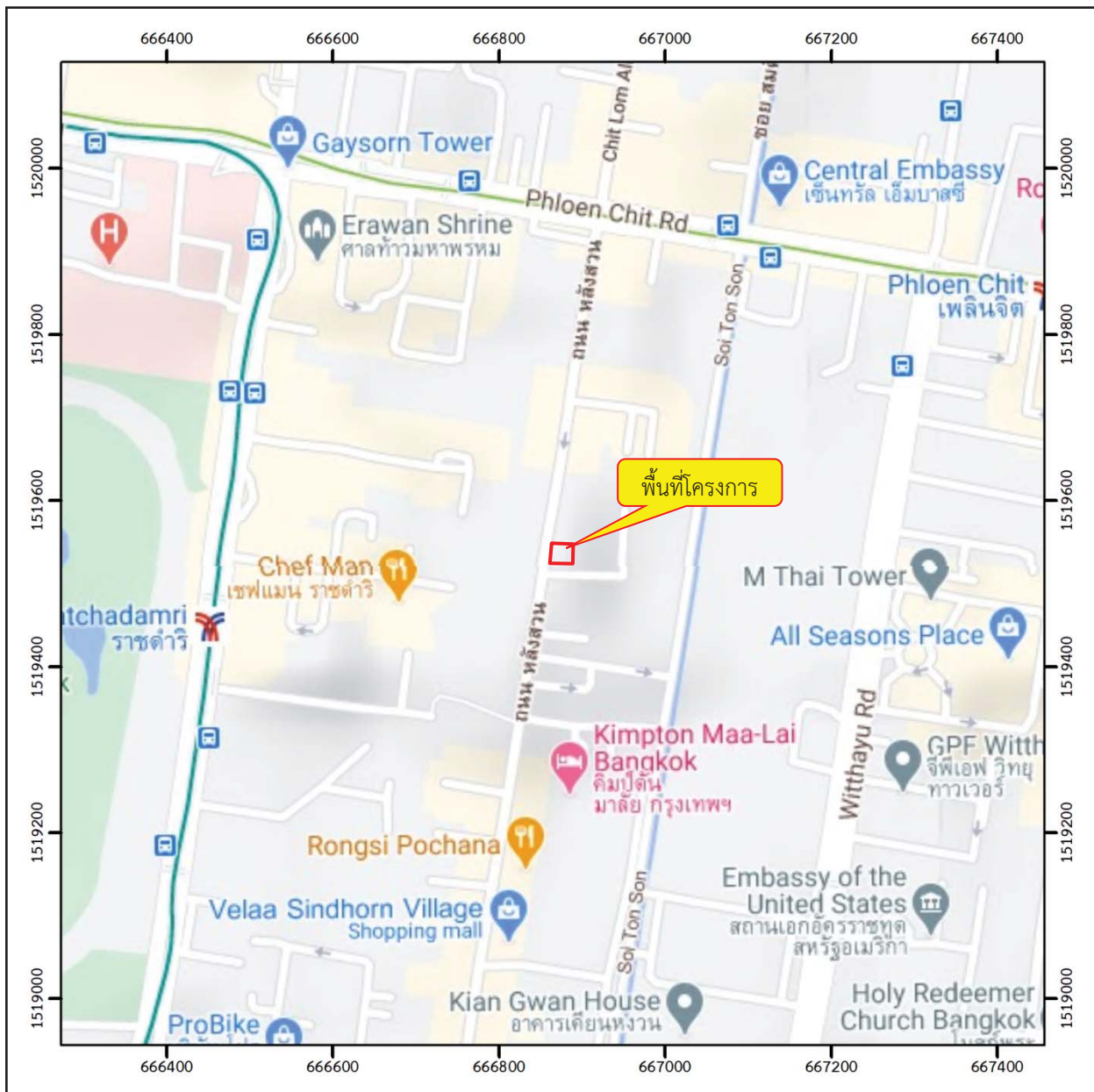
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 9/2551 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2551 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการ โฮเทล มิวส์ (เดิมชื่อโครงการ Langsuan Hotel Project) ของบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (**รูปที่ 1.1-1**) ซึ่งเป็นโครงการประเภทโรงแรม ขนาดพื้นที่ 1-0-47 ไร่ มีขนาดความสูง 22 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงโดยรวม 84.75 เมตร (ม.) มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 166 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 (**เอกสารแนบ 1**) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทางโครงการได้มีการรับรองการก่อสร้าง ตามแบบ อ.6 (**เอกสารแนบ 2**)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยทางบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ จ้างมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โฮเทล มิวส์
- 2) ชื่อเดิมโครงการก่อนมีการเปลี่ยนแปลง : โครงการ Langsuan Hotel Project
- 3) เจ้าของโครงการ บริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด (**เอกสารแนบ 3**)
- 4) สถานที่ตั้งโครงการ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- 5) ขนาดโครงการ จำนวน 166 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 1-0-47 ไร่ (1,788 ตารางเมตร)
- 6) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 9/2551 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2551
- 7) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 8) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการล่าสุดเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568
- 9) จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ

(โครงการ โฮเทล มิวส์ ของบริษัท ปาร์ค พิกโก้ จำกัด)



0 100 200
ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (กรกฎาคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (2568)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โฮเทล มิวส์ อาคารชุดพักอาศัย 22 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่ 1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตารางเมตร (ตร.ม.) ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (รูปที่ 1.3-1) ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับบ้านพักอาศัยขนาด 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 5 ชั้น (หลังสวนอพาร์ทเมนต์)
- ทิศใต้ ติดต่อกับถนนซอยหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ 5 ม. ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับทาวเฮ้าส์ขนาด 3 ชั้น จำนวน 21 หลัง ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย ขนาด 7 ชั้น (อาคารต้นสน)
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับถนนหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ 19.2 ม. ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 15 ชั้น (การ์เดนท วิว แมนชั่น)

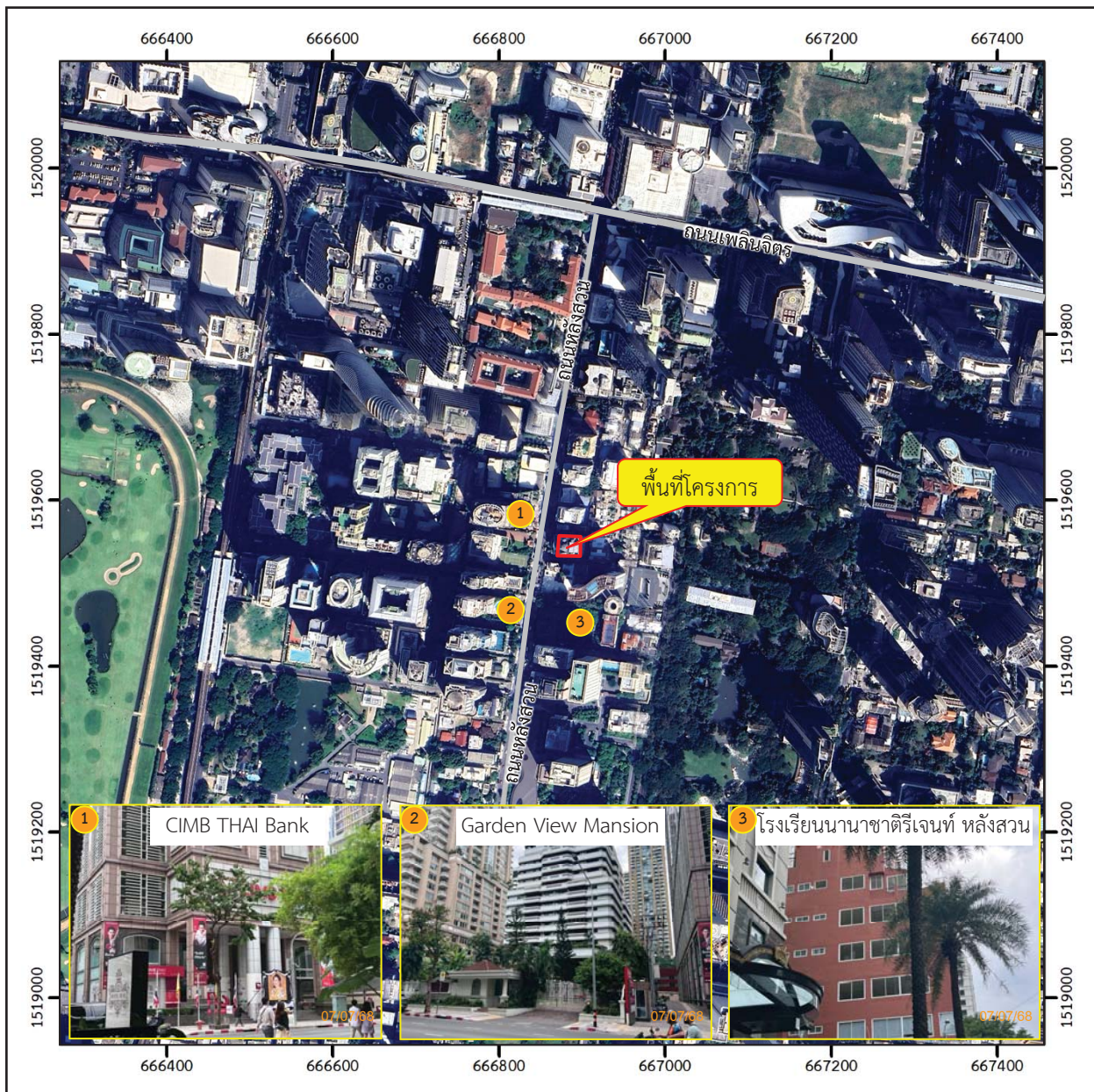
1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 84.75 ม. มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 166 ห้อง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่ากับ 1,788 ตร.ม.

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1) การบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดทางชีวภาพแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 133 ลบ.ม./วัน น้ำเสียจากภาคอาคารจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนไหลไปรวมกับน้ำเสียส่วนอื่นๆ และน้ำโสโครกในถังแยกตะกอน จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังปรับอัตราการไหล (Equalization Tank) และจะถูกสูบเข้าสู่ถังเติมอากาศแบบฟิล์มตรึง (Fixed Film Aeration Tank) โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อตกตะกอน ซึ่งตะกอนที่ตกสู่ก้นถังตกตะกอนจะไหลเข้าสู่ถังพักตะกอน (Return Sludge Tank) โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับเข้าสู่ถังเติมอากาศ และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบเข้าสู่ถังเก็บตะกอน (Sludge Tank) สำหรับน้ำใสจะไหลผ่านเวียร์ของถังตกตะกอนเข้าสู่ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent Tank) และจะเติมคลอรีนฆ่าเชื้อโรคในน้ำทิ้ง

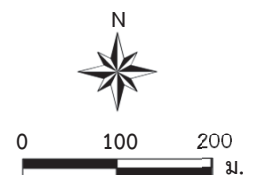


สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ

(โครงการ โฮเทล มิวส์ ของบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด)



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (เก็บภาพเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565) และการสำรวจภาคสนาม (2568)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

2) ระบบปรับอากาศและการระบายอากาศ

โครงการมีระบบปรับอากาศแบบ Water Cool Chiller ซึ่งเป็นระบบทำความเย็นส่วนกลางระบายความร้อนด้วยหอผึ่งเย็น (Cooling Tower) แบ่งเป็น 2 ระบบ ได้แก่

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอก เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ภายในอาคารจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศ บริเวณทางเดิน ห้องเครื่อง ห้องน้ำ โถงลิฟท์ ห้องครัว ห้องพักผ่อนหย่อน บริเวณบันไดชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า มีการระบายอากาศโดยการติดตั้งพัดลมอัดอากาศ บริเวณบันไดทั้งสองแห่งของอาคาร และโถงลิฟท์ดับเพลิง ซึ่งจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

3) ระบบอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร ดังนี้

(1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1.1) ระบบท่อเย็นรับน้ำประปาจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 เครื่องทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ รักษาความดันในท่อให้คงที่

(1.2) ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกอาคาร (Fire Department Connector) สำหรับรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิง

(1.3) ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินและโถงบันได

(1.4) เครื่องดับเพลิงชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ติดตั้งไว้บริเวณห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟท์

(1.5) ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก สามารถเปิดออกได้ทันทีเมื่อมีความร้อนสูงขึ้น จนถึงอุณหภูมิที่กำหนด ติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร

(1.6) ลิฟท์ดับเพลิง มีจำนวน 1 ชุด

(2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(2.1) แผงควบคุม เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจจับ เมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณให้ทราบทั่วอาคาร

(2.2) เครื่องตรวจจับควัน เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วอาคาร

(2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน ติดตั้งบริเวณลานจอดรถ ห้องครัว

(2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง คู่กับกริ่งสัญญาณเตือนภัย ติดตั้งไว้บริเวณโถงบันได

(3) **การสำรองน้ำดับเพลิง** โครงการจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ เก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร ปริมาณ 175 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 61 นาที

(4) **ทางหนีไฟ** จัดให้มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง ได้แก่ บันได (ST1) และบันได (ST2) ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ สามารถทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(5) **พื้นที่จุกรวมพล** พื้นที่จุกรวมพลอยู่บริเวณพื้นที่ว่างทิศตะวันตกของโครงการ มีพื้นที่ประมาณ 192 ตร.ม. ทางโครงการจัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟปีละ 1 ครั้ง โดยประสานงานกับสถานีดับเพลิงบ่อนไก่

(6) **พื้นที่หนีไฟทางอากาศ** โครงการจัดพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บริเวณชั้นดาดฟ้า กว้าง 10 ม. ยาว 10 ม. สามารถใช้บันไดทั้ง 2 แห่งของอาคารโครงการเพื่อเข้าสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้สะดวก

4) การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาดเล็กประมาณ 4 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำแต่ละห้องพัก ทุกวันพนักงานทำความสะอาดเก็บรวบรวมมูลฝอย และนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักรวมมูลฝอยรวมของโครงการ สำหรับพื้นที่ส่วนอื่นๆ จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาดประมาณ 100 ลิตร พร้อมฝาปิดตั้งอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่โรงแรม แบ่งเป็นถังขยะรีไซเคิล 1 ถัง และถังขยะทั่วไป 1 ถัง จัดให้พนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการทุกวัน มัดปากถุงดำให้แน่นนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักรวมมูลฝอยที่ตั้งอยู่ชั้น 1 การรวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นจะใช้ลิฟต์ดับเพลิงขนส่งมูลฝอยจากชั้นที่ 22 มายังชั้นที่ 1 ซึ่งจะไม่เป็นการรบกวนผู้มาใช้บริการ การทำความสะอาดห้องพักในแต่ละวันจะทำในช่วงเวลา 10.00-12.00 น. หรือทันทีที่ผู้มาใช้บริการออกจากห้องพัก

5) ระบบการจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกหลัก 1 แห่ง มีความกว้าง 8 ม. โดยเชื่อมต่อกับถนนหลังสวน โดยจัดการเดินรถ 2 ทิศทาง ถนนโดยรอบโครงการมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. การเดินรถแบบทิศทางเดียว โดยมีสัญลักษณ์จราจร เป็นลูกศรบอกทิศทางจราจรบนถนนอย่างชัดเจน

ที่จอดรถยนต์รวม 113 คัน อยู่ที่ชั้นที่ 1 จำนวน 1 คัน ชั้นที่ 2 จำนวน 18 คัน ชั้นที่ 3 จำนวน 20 คัน และชั้นที่ 4-6 จำนวน 63 คัน และชั้นที่ 7 จำนวน 11 คัน มีที่จอดรถสำหรับรถบัส 1 คัน บริเวณด้านหน้าทางเข้าโครงการ สำหรับที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพจะจัดไว้ใกล้กับลิฟท์ สามารถใช้ลิฟท์ไปยังห้องพักได้สะดวกและปลอดภัย

6) ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกโรงแรม ตลอด 24 ชม. และติดตั้งกล้องวงจรปิดบริเวณที่จอดรถชั้นต่างๆ

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

โครงการเป็นอาคารที่พักอาศัย ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 84.75 ม. มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 166 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตร.ม. บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม	805
2. พื้นที่ทางวิ่งภายนอกอาคาร	887.03
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	95.97
รวม	1,788

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยประมาณร้อยละ 65 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 26 กรกฎาคม 2550 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2554 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โฮเทล มิวส์ ของบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 นำเสนอไว้ในเอกสารแนบ 1

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการ โฮเทล มิวส์ ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	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. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
1.2 คุณภาพน้ำที่เข้าและออกหอผึ่งเย็น						★						★
1.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ*	★	★	★	★	★	★						
1.4 คุณภาพน้ำดื่ม*	★		★		★							
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ							■					■
3. การเสนอรายงาน	◆						◆					

หมายเหตุ : ★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม ■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

◆ การเสนอรายงาน

* ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมนอกเหนือมาตรการ