บทที่ 1

บทนำ

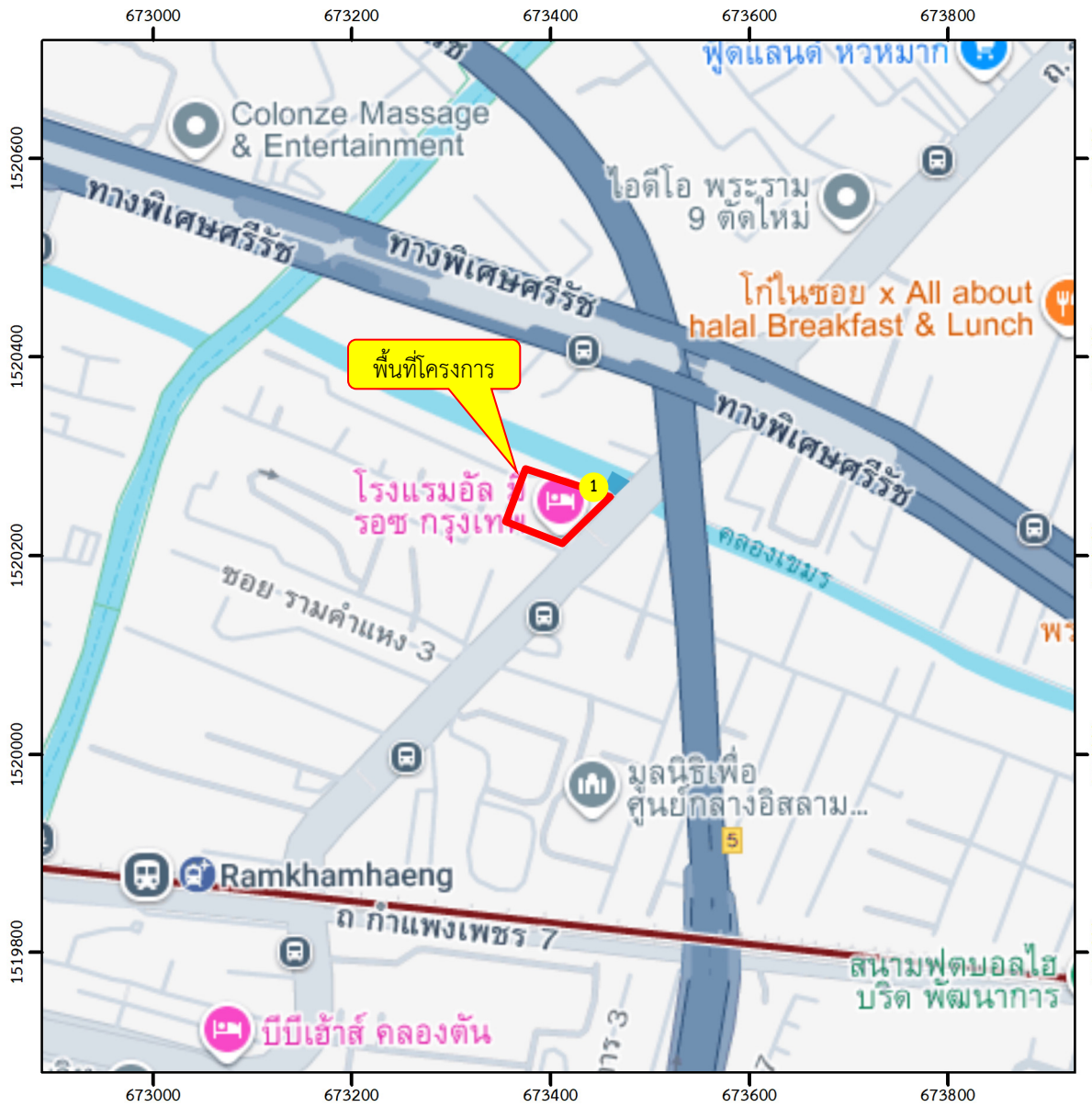
บทที่ 1 บทนำ

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 และได้เปลี่ยนชื่อโครงการเป็นโครงการโรงแรมอัล มีรอช 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
(โรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด)

N

0 100 200 ม.

ที่มา : *ดัดแปลงจาก https://www. google.co.th/maps (ธันวาคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (พฤษภาคม 2569*

รูปที่ 1.1-1	แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1. ชื่อโครงการ โรงแรมอัล มีรอซ
2. เจ้าของโครงการ บริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด **(เอกสารแนบ 6)**
3. สถานที่ตั้งโครงการ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร
4. ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 242 ห้อง
5. ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้รับความเห็นชอบในการประชุมครั้งที่ 42/2555 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2555 รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการฯ ได้รับความเห็นชอบในการประชุมครั้งที่ 76/2558 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2558
6. สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการ ครั้งล่าสุด เมื่อเดือนมกราคม 2569
8. จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด

1.3 รายละเอียดของโครงการ

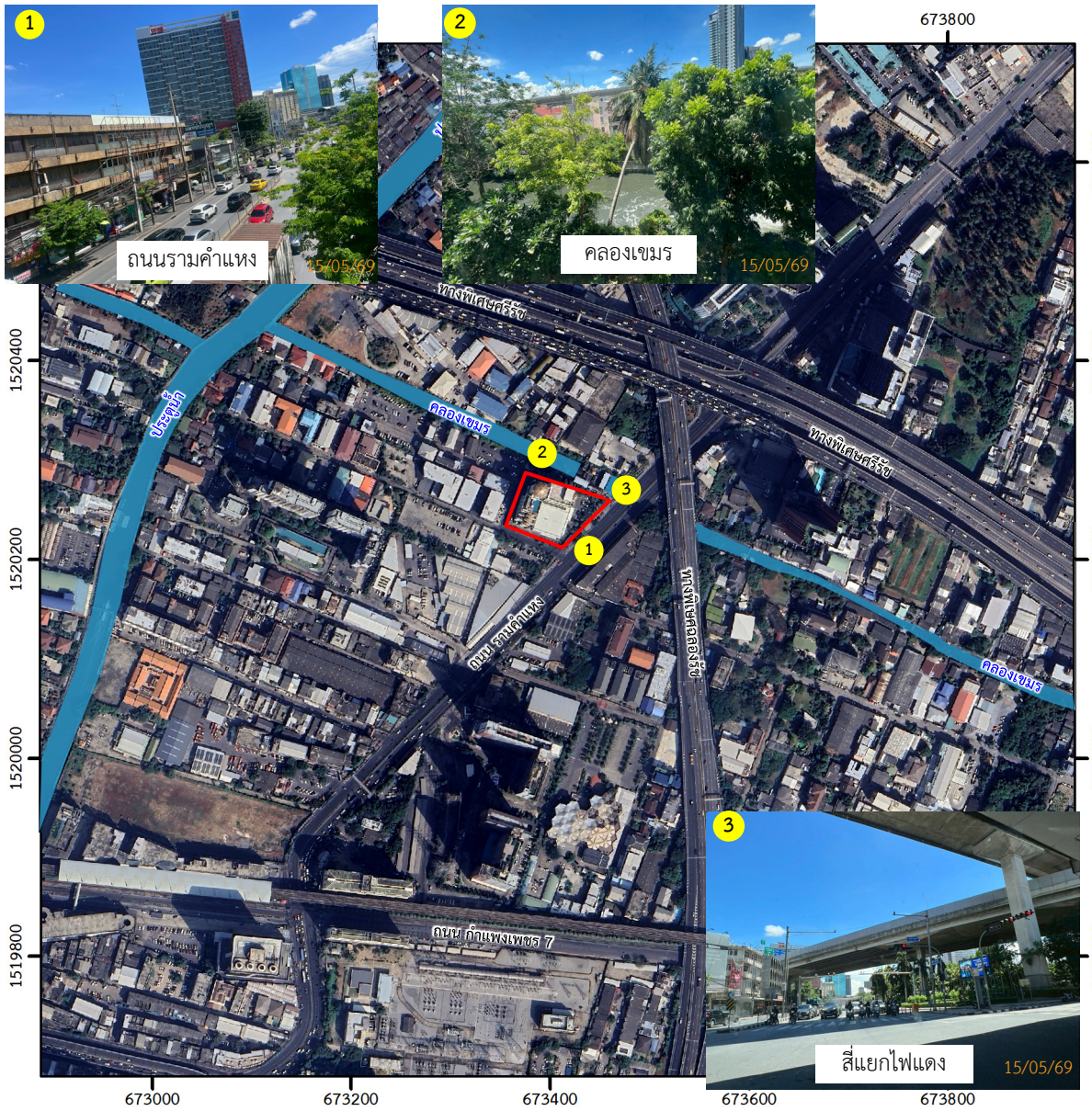
1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

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 ถนนซอยไซหนับพัฒนา และอพาร์ทเม้นท์ ทีเอส เฮ้าส์ 2 สูง 4 ชั้น และวีอาร์ แมนชั่น สูง 5 ชั้น

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ 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
(โรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด)

N

0 100 200 ม.

ที่มา : *ดัดแปลงจาก https://www. google.co.th/maps (เก็บภาพเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (พฤษภาคม 2569)*

รูปที่ 1.3-1	สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1. การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge ขนาดความจุ 200 ลบ.ม. ประกอบด้วยบ่อดักไขมัน บ่อตกตะกอนหนัก บ่อปรับสภาพน้ำเสียรวม บ่อเติมอากาศ บ่อตกตะกอน บ่อสูบตะกอนเวียนกลับ และบ่อเก็บน้ำใส สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบ ซักล้าง และจากการทำครัวของห้องพักแรม โดยรวบรวมมาตามท่อรวบรวมน้ำเสียภายในโครงการ และเข้าระบบบำบัดน้ำเสียฝังไว้ใต้ดินบริเวณถนนภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนรามคำแหง

2. การจัดการขยะมูลฝอย

2.1 ที่พักขยะประจำ

ห้องพักขยะประจำชั้นขนาด 2.65 ตร.ม. บริเวณใกล้กับบันไดหลัก ซึ่งสามารถรองรับขยะแห้งทั่วไป ถังขยะรีไซเคิล ถังขยะเปียก และถังขยะอันตรายได้อย่างเพียงพอ

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 มีรอซ มีจำนวนห้องพัก รวม 242 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่แต่ละชั้นดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ 48 คัน ถังเก็บน้ำ ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ และบันไดหลัก
- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย จุดลงทะเบียน ห้องธุรการ ร้านค้า 3 ห้อง ห้องอาหารฮาลาล ห้องครัว ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการและทุพลภาพ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องอาหารฮาลาล ห้องครัว ห้องละหมาด ห้องเครื่องระบบปรับอากาศแบบรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม และห้องเครื่องระบบงานซ่อมบำรุง ลิฟต์โดยสารดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมกลุ่มย่อย 2 ห้อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการและทุพลภาพ โถงพักคอย ห้องรับรอง ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้อง AHU ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บของ ห้องครัวฮาลาลและห้องเก็บวัตถุดิบ ห้องแม่บ้าน ห้องพักพนักงาน โถงอเนกประสงค์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการและทุพลภาพ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น

- ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 24 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 6-9 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 24 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 10 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 11-12 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 22 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 13 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 18 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 14-15 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพักขยะประจำชั้น
- ชั้นที่ 16 ประกอบด้วย พื้นที่นั่งเล่น สระว่ายน้ำ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ ประกอบด้วย ห้องหล่อเย็น ระบบน้ำร้อน ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม ถังเก็บน้ำสำรอง

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 56 ของจำนวนห้องพัก โดยโครงการเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนพฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ของบริษัท ทีเอส แฟมมิลี่ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยรามคำแหง 5 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/13996 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 นำเสนอไว้ใน**เอกสารแนบ 1**

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมช่วงดำเนินการ โครงการโรงแรมอัล มีรอซ ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/13996 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมใน ระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอดัง**ตารางที่ 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	- TSP												
ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน)	- PM-10												
1.2 คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ	- 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												
	- *Escherichia coli* ปีละ 1 ครั้ง												
	- *Strephylococcus aureus* ปีละ 1 ครั้ง												
	- *Psuedomonas aeruginosa* ปีละ 1 ครั้ง												

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.
1.3 คุณภาพน้ำทิ้ง เดือนละ 1 ครั้ง	- pH, BOD, SS, TDS, Settable Solid, Fat Oil & Grease, TKN และ Sulfide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ							■						■
3. การจัดส่งรายงาน		◆ *จัดส่งเดือน ม.ค. ของปีถัดไป*						◆					

หมายเหตุ : - *การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม*

■ *การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง*

◆*การเสนอรายงานฯ ปีละ 2 ครั้ง*