

# บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อม โครงการ ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ที่บริเวณซอยจรัญสนิทวงศ์ 95/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ประจำเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ.2565 (ช่วงเปิดดำเนินการ) ซึ่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำโดยบริษัท คอนซัลแตนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2551 (ภาคผนวกที่ 1)

โครงการส่วนที่ 1 หมายถึงอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (ในปัจจุบัน พ.ศ.2565 เรียกชื่ออาคาร A1, A2, A3, A4, A5, A6)

โครงการส่วนที่ 2 หมายถึงอาคารชุดพักอาศัย 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารสูง)

ในปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน พ.ศ.2565) โครงการฯ ได้บริหารจัดการภายในพื้นที่โครงการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด 2 ชุด

1) นิติบุคคลอาคารชุด สำหรับอาคาร 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (จดทะเบียนวันที่ 26 เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2552) โดยนิติบุคคลอาคารชุด ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 1

2) นิติบุคคลอาคารชุด สำหรับอาคารสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยนิติบุคคลอาคารชุด ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 2

โครงการ ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย) ได้ทำการจดทะเบียนอาคารชุด (แบบ อ.ข.10) เป็นหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 13 เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2552 โดยนิติบุคคลอาคารชุด ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 1 แสดงดังภาคผนวกที่ 2

- หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (แบบ อ.ข.13) โดยนิติบุคคลอาคารชุด ชีตี้ โฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 1 เมื่อวันที่ 26 เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2552 แสดงดังภาคผนวกที่ 2

- รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล แสดงดังภาคผนวกที่ 2



สำหรับรายงานฉบับนี้ เฉพาะนิติบุคคลอาคารชุด ชีตโฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 1 ขนาด 8 ชั้น  
จำนวน 6 อาคาร

ขอบเขตการนำเสนอรายละเอียดโครงการ และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ตามรายงาน  
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมข้างต้น จากการตรวจติดตามผลการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันและ  
แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ.2565 (ช่วงเปิดดำเนินการ)

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

- 1) ชื่อโครงการ : โครงการ ชีตโฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย)  
(นิติบุคคลอาคารชุด ชีตโฮม รัชดา-ปิ่นเกล้า 1)
- 2) เจ้าของโครงการ : บริษัท ศุภาลย์ จำกัด(มหาชน)  
ตั้งอยู่ที่ 1011 อาคารศุภาลย์แกรนด์ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 3  
แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
- 3) ที่ตั้งโครงการ : ซอยจรัญสนิทวงศ์ 95/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด  
กรุงเทพมหานคร
- 4) ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร
- 5) ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 10-1-16.35 ไร่ หรือ 16,675.0 ตารางเมตร
- 6) ขนาดของโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (ในรายงานการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เรียกชื่ออาคาร B1, B2, B3, B4, B5 และ B6  
แต่ในสภาพปัจจุบัน เรียกชื่ออาคาร A1, A2, A3, A4, A5, A6) มีจำนวน  
ห้องพัก 1,218 ห้อง และร้านค้า 8 ร้าน มีความสูงอาคารจากระดับ  
พื้นดินที่ก่อสร้างถึงชั้นพื้นหลังคา ประมาณ 22.90 เมตร ที่จอดรถ  
ยนต์ 506 คัน
- 7) การนำเสนอรายงานครั้งสุดท้าย : วันที่ 25 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2565
- 8) วันที่ได้รับเห็นชอบฯ : วันที่ 17 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2551

### 1.2.2 การเดินทางเข้าสู่โครงการ

เนื่องจาก โครงการ ชีตัส โฮม รัชดาฯ-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่ริมถนนจรัญสนิทวงศ์ ดังนั้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก และการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังแสดงในรูปที่ 1.2.2-1 รายละเอียดมีดังนี้

จากเชิงสะพานพระราม 7 ตรงไปตามถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบที่ตั้งโครงการอยู่ด้านขวามือ จึงทำการกลับรถบริเวณสถานีดับเพลิงบางอ้อ ก่อนเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ ถัดจากซอยจรัญสนิทวงศ์ 95/1

จากสี่แยกบางพลัด ตรงไปตามถนนจรัญสนิทวงศ์มุ่งหน้าไปสะพานพระราม 7 ประมาณ 2.9 กิโลเมตร ถัดจากซอยจรัญสนิทวงศ์ 95/1 จะพบทางเข้าโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

### 1.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

ที่ดินโดยรอบโครงการนั้นอยู่ริมถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอยจรัญสนิทวงศ์ 95/1 มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ที่พักอาศัยของประชาชน
ทิศใต้	ติดกับ	อาคาร 28 ชั้น ของโครงการ ชีตัส โฮม รัชดาฯ-ปิ่นเกล้า
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ที่พักอาศัยของประชาชน
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่างและที่พักอาศัยของประชาชน

แสดงดังรูปที่ 1.2.3-1 และรูปที่ 1.2.3-2



## 1.2.4 รายละเอียดโครงการ

### 1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

- ลักษณะโครงการเป็นโครงสร้างแนวตั้งขนาด 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (วัดจากพื้นชั้นล่างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) เป็นอาคารชุดพักอาศัย 6 อาคาร
- พื้นที่โครงการ บนพื้นที่ 10-1-16.35 ไร่ (16,675.0 ตารางเมตร) มีพื้นที่ใช้สอย 9,141.83 ตารางเมตร จำนวนห้อง 1,218 ห้อง จำนวนที่จอดรถ 506 คัน แยกเป็นในอาคาร 246 คัน และภายนอกอาคาร 260 คัน พื้นที่สีเขียว 5,094 ตารางเมตร

เนื่องจากลักษณะโครงการ มีอาคารชุดพักอาศัย 2 ส่วน ในรายงานฉบับนี้ จะกล่าวถึงอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร สำหรับรายละเอียดของอาคารสูง 28 ชั้น ไม่ได้กล่าวรายละเอียดสืบเนื่องจากเป็นคุณสมบัติบุคคลกันแต่มีพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งเป็นส่วนสนับสนุน ได้แก่ ทางเข้า-ออก ด้านถนนจรัญสนิทวงศ์ สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถยนต์บริเวณสระว่ายน้ำจำนวน 39 คัน (เป็นระบบเวียนจอดเฉพาะผู้มีสิทธิจอดรถผ่านทางโครงการเท่านั้น)

สำหรับสะพานทางเชื่อมระหว่าง สองส่วนนั้น เนื่องจากเป็นสะพานที่โครงการจะยกให้เป็นสาธารณะตามเงื่อนไขของกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสะพานดังกล่าว ได้ทำการก่อสร้างตามแบบมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร) จึงทำให้สะพานดังกล่าวเป็นส่วนสาธารณะรับผิดชอบโดย กรุงเทพมหานคร

ผังบริเวณโครงการ แสดงดังรูปที่ 1.2.4-1 และรูปที่ 1.2.4-2

### 2) กิจกรรมโครงการ

#### 2.1) การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสีย 786.0 ลบ.ม. (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ในโครงการ 982.0 ลบ.ม.) เป็นบ่อเกรอะกรองเติมอากาศ มีระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ชุด โดยแบ่งชุด 1 (อาคาร A1, A2, A4) และชุด 2 (อาคาร A3, A5, A6) แสดงตำแหน่งดังรูปที่ 1.2.4-3

นอกจากนี้ โครงการได้จัดทำแบบ ทส.1 และแบบ ทส.2 ในรอบเดือนมกราคม-มิถุนายน 2564 แยกตามบ่อบำบัดน้ำเสีย 1 และบ่อบำบัดน้ำเสีย 2 รายละเอียดแสดงดังในภาคผนวกที่ 2

#### 2.2) การระบายน้ำ

จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ 80.0 ลูกบาศก์เมตร โดยระบายน้ำออกลงสู่คลองเตย (ด้านข้างโครงการ) ซึ่งมีการควบคุมการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการด้วยอัตราการระบายไม่เกิน 0.0685 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ด้วยเครื่องสูบน้ำใช้งานได้จริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง ทิศทางการระบายน้ำดังรูปที่ 1.2.4-4

### 2.3) การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอย 10.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน จัดให้ห้องพักมูลฝอยรวม ขนาด 11.0 ตารางเมตร ความสูง 1.5 เมตร ความจุ 16.5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 จุด (บริเวณ B1, B3) ปริมาณรวม 33 ลูกบาศก์เมตร ความจุของห้องพักมูลฝอยได้นานกว่า 3 วัน แสดงตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมดังรูปที่ 1.2.4-1 ปัจจุบันพบว่า ห้องพักมูลฝอยรวม มี 1 จุด (บริเวณอาคาร A3) ปริมาณรวม 33 ลูกบาศก์เมตร ขนาด 11.0 ตารางเมตร

### 2.4) ระบบป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยมีจำนวน 6 อาคาร ระบบป้องกันอัคคีภัย แยกตามรายอาคาร มีดังนี้

- ระบบสัญญาณเตือนภัย ประกอบด้วย
  1. แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel)
  2. สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือ (Fire Alarm)
  3. กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุ
  4. เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
  5. เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
- ระบบผจญเพลิงและป้องกันเพลิงไหม้
  1. ระบบท่อเย็นและระบบฉีดน้ำดับเพลิง (ตู้ FHC)
  2. ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง โดยมีถังเก็บน้ำใต้ดิน 165 ลูกบาศก์เมตร
  3. หัวรับน้ำดับเพลิง ดังรูปที่ 1.2.4-4
  4. เครื่องดับเพลิงมือถือ
- บันไดหนีไฟ แต่ละอาคาร มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง และใช้บันไดหลักในการหนีไฟด้วย
- พื้นที่อพยพหนีไฟ 370 ตารางเมตร รองรับจำนวนคนในสัดส่วน 0.29 ตารางเมตรต่อคน

รายการตรวจสอบใบตรวจเช็คตู้ FHC และถังดับเพลิง รายอาคาร รายชั้น แสดงดัง

ภาคผนวกที่ 4

### 2.5) ระบบจราจร

จัดให้มีที่จอดรถยนต์รวม 506 คัน กระจายอยู่ตามภายในอาคารและภายนอกอาคาร แสดงดังรูปที่ 1.2.4-1 และรูปที่ 2-1



## 2.6) พื้นที่สีเขียว

จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 5,094 ตารางเมตร รองรับจำนวนคน 4,438 คน สัดส่วน

1.15 ตารางเมตรต่อคน แสดงตำแหน่งพื้นที่สีเขียว ดังรูปที่ 1.2.4-5

## 2.7) การเปรียบเทียบรายละเอียดการดำเนินการของโครงการ

รายละเอียดการดำเนินการของโครงการที่เปลี่ยนแปลงหรือแตกต่างไปจาก  
รายละเอียดที่เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.2.4-1

ตารางที่ 1.2.4-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดการดำเนินการของโครงการที่แตกต่างจากรายงาน  
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการของโครงการใน รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	รายละเอียดการของโครงการในปัจจุบัน
1. กลุ่มอาคารส่วนที่ 1 การเรียกชื่ออาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร ได้แก่ อาคาร B1, B2, B3, B4, B5 และ B6	- กลุ่มอาคารส่วนที่ 1 การเรียกชื่ออาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร ได้แก่ อาคาร A1, A2, A3, A4, A5 และ A6
2. การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง และการวิเคราะห์น้ำทิ้งต้องมีดัชนีตรวจวัด ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทฯ ซึ่งลักษณะโครงการเป็นอาคารประเภทอาคารประเภท ก ซึ่งต้องมีค่าความเป็นกรด-ด่าง ไม่เกิน 5-9 ค่าบีโอดี ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร สารแขวนลอย ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าซัลไฟด์ ไม่เกิน 1.0 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าสารละลายได้ทั้งหมด (TDS) ไม่เกิน 500 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าน้ำมันและไขมัน ไม่เกิน 5.0 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าไนโตรเจนทั้งหมด (TKN) ไม่เกิน 35 มิลลิกรัม/ลิตร	- โครงการฯ ได้ดำเนินการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์ในเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 ทั้งหมด 7 ดัชนี คือ ค่าความเป็นกรดต่าง ค่าบีโอดี ค่าของแข็งแขวนลอย สารละลายได้ทั้งหมด ค่าน้ำมันและไขมัน ค่าไนโตรเจนทั้งหมด และค่าซัลไฟด์ (รายละเอียดแสดงใน บทที่ 2) (ภาคผนวกที่ 3)
3. ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไม่ได้ระบุฉบับบันทึกแบบ ทส.1 และ แบบ ทส.2	- ทางโครงการได้จัดทำแบบ ทส.1 และ แบบ ทส.2 ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 (ภาคผนวกที่ 2)
4. ตำแหน่งห้องพักขยะรวมในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระบุมี 2 แห่ง หลังอาคาร A1 และหลังอาคาร A3	- ห้องพักมูลฝอยรวมมีเพียง 1 แห่ง ตำแหน่งอยู่หลังอาคาร A3



ตารางที่ 1.2.4-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดการดำเนินการของโครงการที่แตกต่างจากรายงาน  
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการของโครงการใน รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	รายละเอียดการของโครงการในปัจจุบัน
5. ตำแหน่งจุดเก็บน้ำทิ้งก่อนออกนอกโครงการจาก เดิม 2 จุด (ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1 และ ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2) ตามที่ระบุใน รายงาน EIA	- ในเดือนกันยายน พ.ศ.2564 ได้ เชื่อมท่อระบายน้ำ จากระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1 (อาคาร A2) และ ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2 (อาคาร A3) เป็นจุดเดียว รายละเอียดแสดงในบทที่ 2

1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

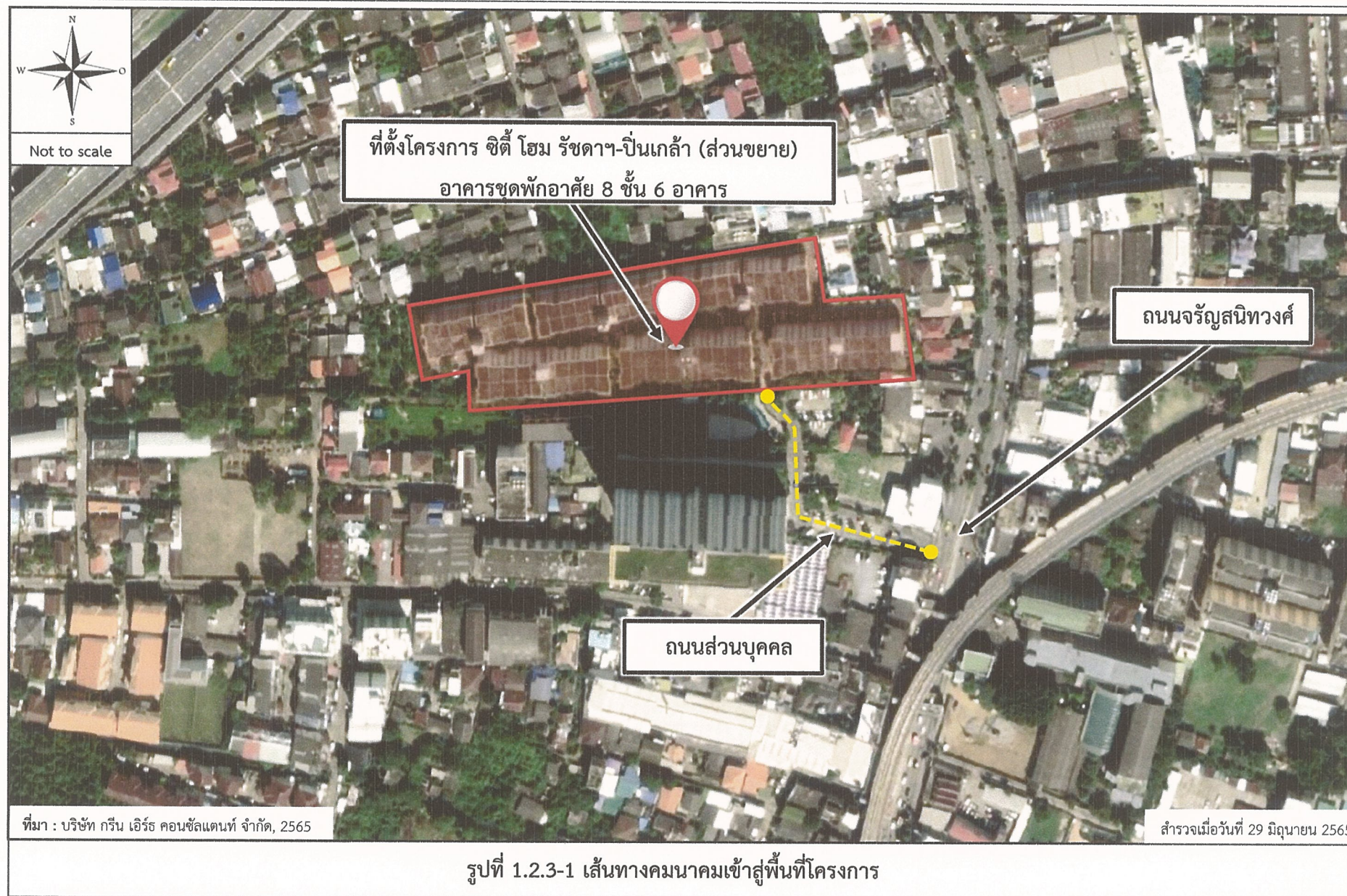
แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ) โครงการ ชีตัส โฮม รัชดาฯ-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย) ช่วงเดือนมกราคม  
ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2564 และช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ.2564 แสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ)  
โครงการ ชีดี โฮม รัชดาฯ-ปิ่นเกล้า (ส่วนขยาย)

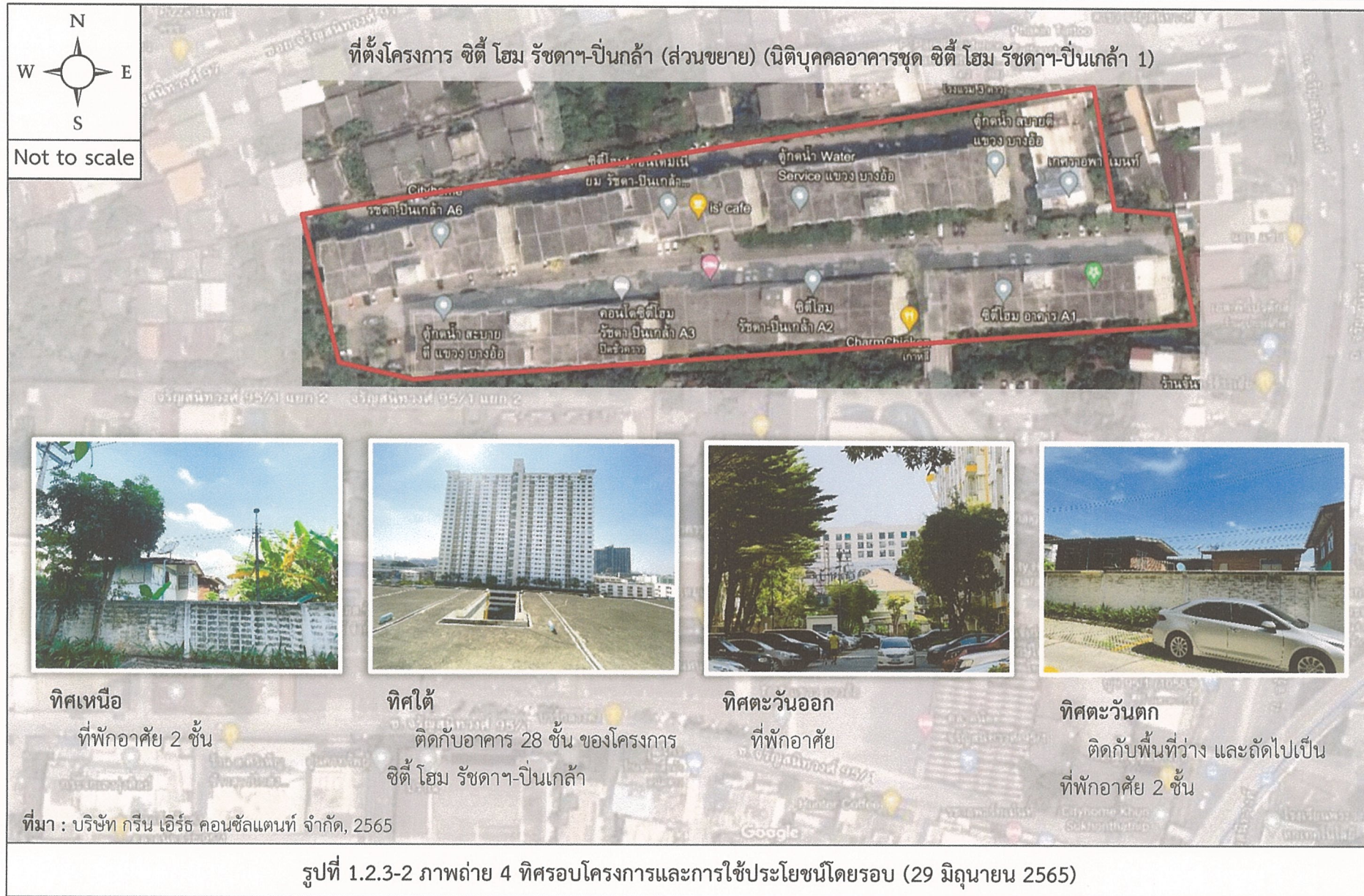
ลำดับ	รายการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาดำเนินการ											
			ปี พ.ศ. 2565						ปี พ.ศ. 2565					
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1	เก็บตัวอย่างน้ำและตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำจากโครงการ	1 เดือน/ครั้ง	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
			วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่
			6	23	25	22	19	21	-	-	-	-	-	-
2	รายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	6 เดือน/ครั้ง						*						
								วันที่						
								29						

ที่มา : บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2565





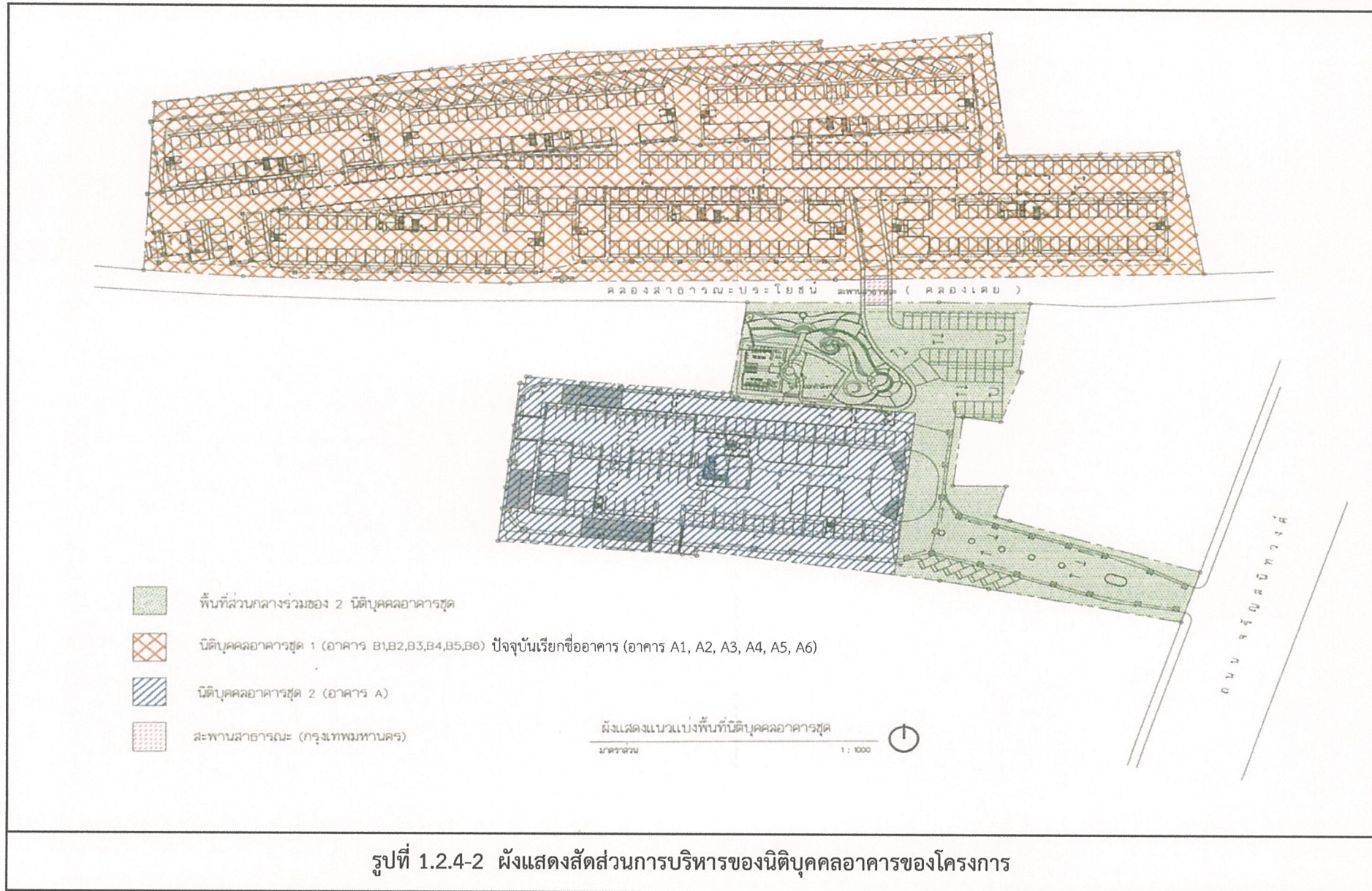




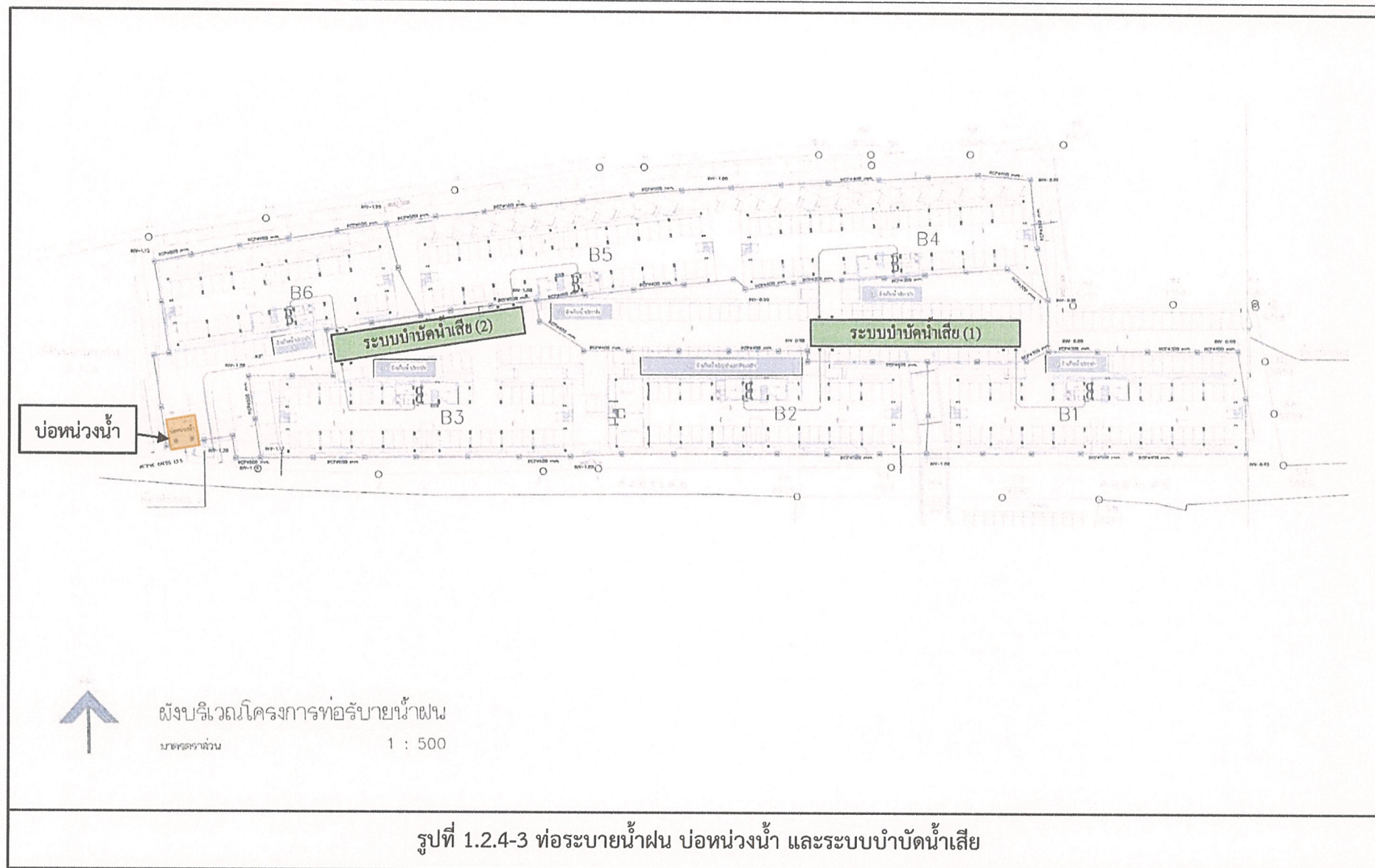






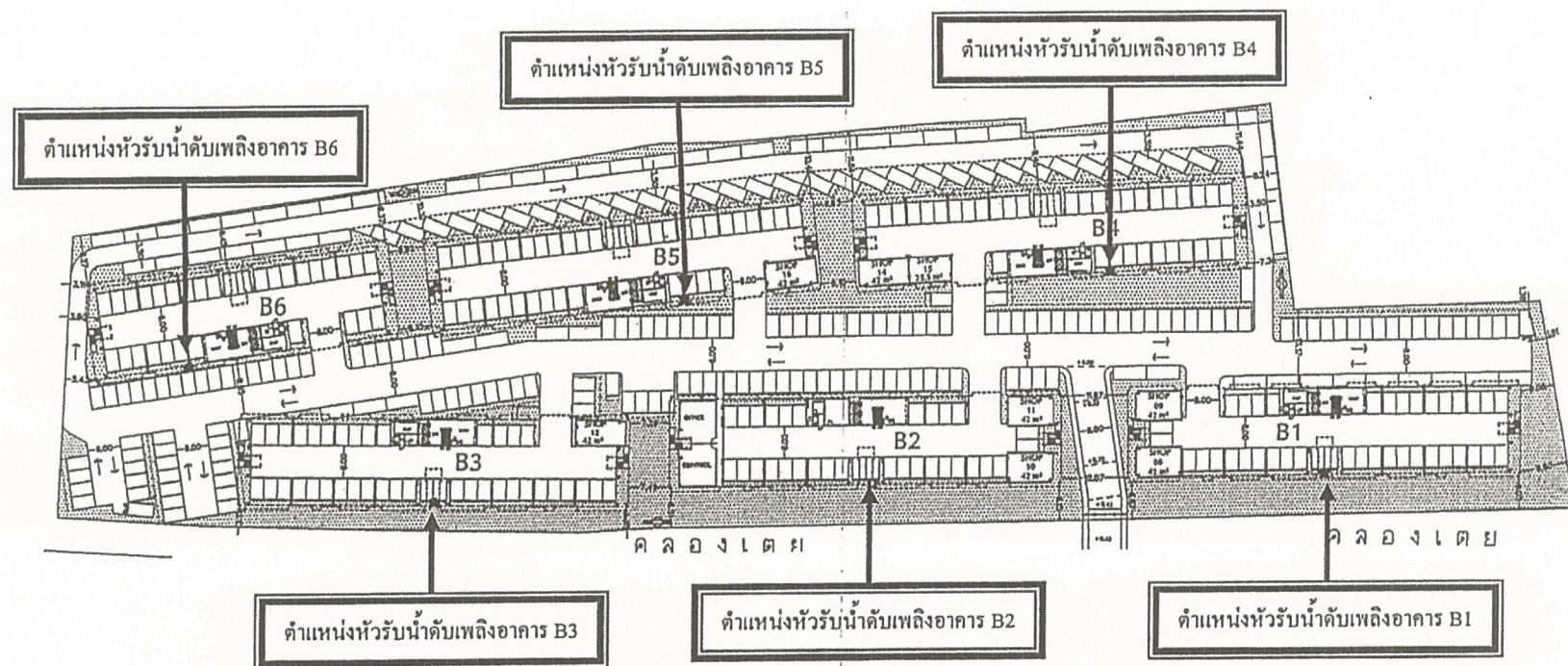








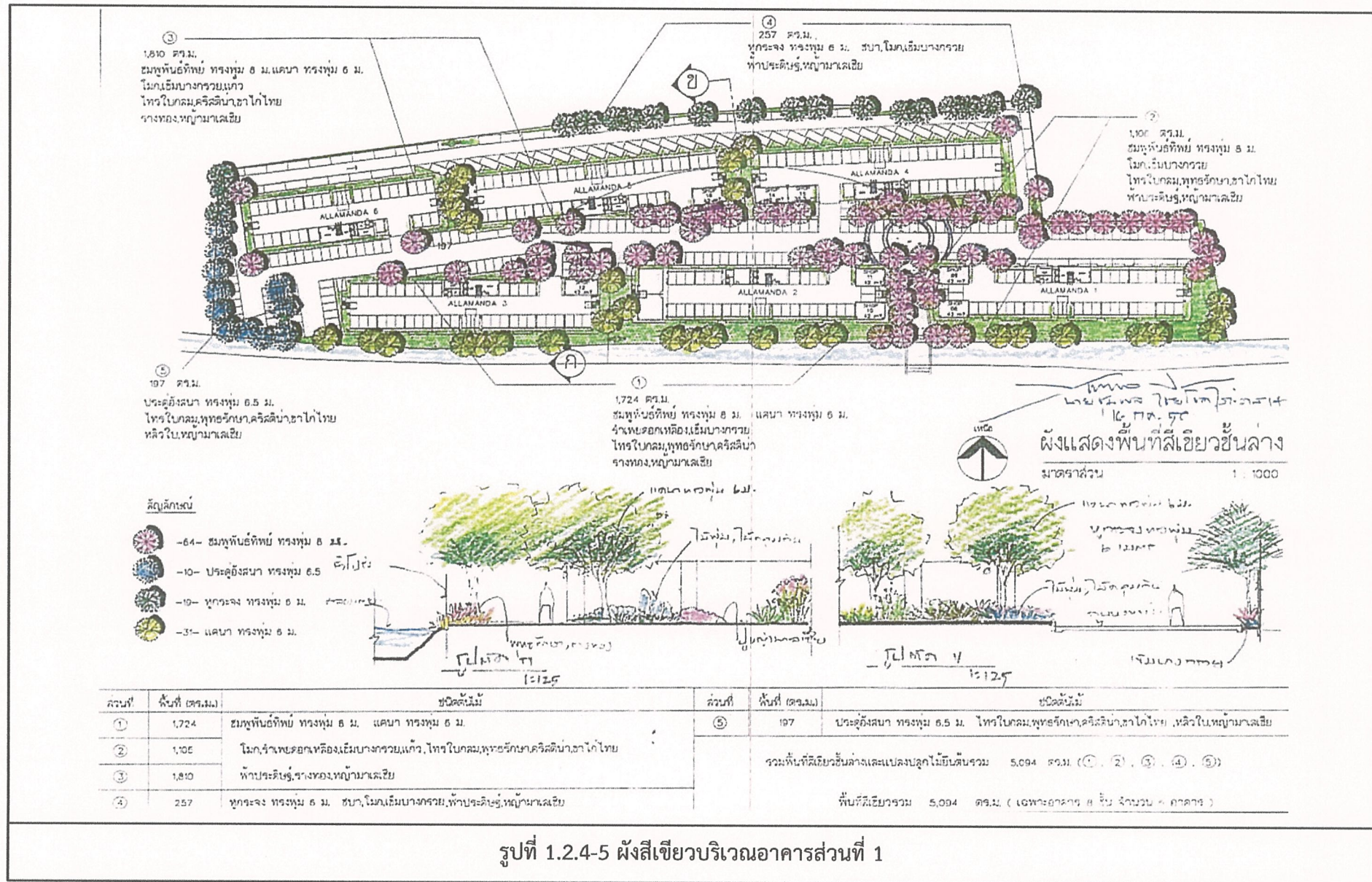




หมายเหตุ : ปัจจุบันเรียกชื่ออาคาร (อาคาร A1, A2, A3, A4, A5, A6)

รูปที่ 1.2.4-4 ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิงและตำแหน่งที่จอดรถดับเพลิงของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1





รูปที่ 1.2.4-5 ผังสีเขียวบริเวณอาคารส่วนที่ 1