

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ และการจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสินจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับหนังสือเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) สผ.ดงหนังสือที่ ทส 1009.5/7566 ลงวันที่ 30 กันยายน 2551 (สำเนาหนังสือเห็นชอบจาก สผ.แสดงไว้ในภาคผนวก ก.) และได้รับอนุญาตก่อสร้าง จากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร2 (ดินแดง) โครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ โดยโครงการต้องนำเสนอรายงานผลปฏิบัติตามมาตรการฯให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ในช่วง ระยะเปิดดำเนินการ ดังนั้นนิติบุคคลอาคาร ชุดเดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสิน ได้มอบหมายให้ บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ จัดทำ และส่งมอบรายงานฯสำหรับรายงานงานฉบับนี้ เป็นรายงานฯ ฉบับที่ 1/2565 เดือน มกราคม- มิถุนายน 2565

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการ

##### 1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนซอยกรุงธนบุรี 1 แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด ความสูง 8 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.8 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มี จำนวนห้องพัก219 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 2-0-81.3 ไร่ (3,525.2 ตารางเมตร) พร้อมเพรียงด้วยระบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ อย่างครบถ้วน โดยมีถนนสายหลักที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นต้น

## 2) รายละเอียดภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

### 2.1 ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาทร์ตากสิน นำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 185 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นสูบไปยังถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นหลังคา จำนวน 3 ถัง แต่ละถังความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร แล้วจ่ายลงมายัง ส่วนต่างๆ ของอาคาร

### 2.2 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดแบบยืดยาว ตะกอน (Extended Aeration Activated Sludge) มีส่วนประกอบของระบบ ดังนี้ บ่อตกไขมัน ,บ่อแยกกาก ,บ่อปรับสภาพน้ำเสีย ,บ่อเติมอากาศ ,บ่อตกตะกอน ,บ่อเก็บตะกอน และบ่อสูบน้ำทิ้ง สามารถรองรับน้ำเสียได้ประมาณ 106 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำทิ้งเมื่อผ่านการบำบัดแล้วจะนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ปริมาณ 68 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือปริมาณ 38 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยกรุงธนบุรี 1 โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัด จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอย กรุงธนบุรี 1 ต่อไป

### 2.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำ แหล่งน้ำที่ระบายดังนี้ น้ำฝนจากหลังคา ,น้ำภายในอาคาร และน้ำภายนอกอาคาร ท่อระบายน้ำภายในโครงการต่อเข้าสู่ บ่อหนองน้ำคอนกรีต จำนวน 1 บ่อ ความจุ 48 ลูกบาศก์เมตร แล้วจะใช้เครื่องสูบน้ำ 2 เครื่อง สูบน้ำจากบ่อหนองน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำ ริมถนนซอยกรุงธนบุรี 1 ปัจจุบันสำนักงานเขตคลองสาน อนุญาตให้เชื่อมต่อท่อระบายน้ำโครงการ กับท่อระบายน้ำริมถนนฯ แล้วลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

### 2.4 การจัดการมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ขนาด 1.00x1.40 เมตร ภายในตั้งถังขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับ มูลฝอยแห้ง และมูลฝอยเปียก ในแต่ละวันพนักงานรวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคารด้านทิศตะวันตก โดยแบ่งออกเป็นห้องย่อย ดังนี้ ห้องพักมูลฝอยแห้ง ขนาด 2.10x2.40 เมตร ความจุ 7.50 ลูกบาศก์เมตร ภายในตั้งถัง ขนาด 200 ลิตร 1 ถัง และห้องพักมูลฝอยเปียก ขนาด 2.10x2.20 เมตร ความจุ 7.00 ลูกบาศก์เมตร ภายในตั้งถัง ขนาด 200 ลิตร 6 ถัง

## 2.5 ระบบไฟฟ้า

รับกระแสไฟฟ้าแรงสูง มาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ระบบไฟฟ้าโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ 1.ระบบไฟฟ้าปกติ ความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 770 KVA ประกอบด้วย หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด ,สวิตช์บอร์ดแรงสูง ,สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ ชนิดติดตั้งภายในอาคาร และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง 2.ระบบไฟฟ้าสำรอง เป็น Battery ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า เพื่อติดตามตรวจสอบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียเปิดใช้งานตลอดระยะเวลา โดยพิจารณาจากค่าไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 9,100 บาท/เดือน

## 2.6 ระบบป้องกัน และเตือนอัคคีภัย

1.ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย ท่อเย็น ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ ,หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 2 1/2x2 1/2x4 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 จุด ,ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ จำนวน 1 ตู้/ชั้น รวมทั้งหมด 8 ตู้ โดยแต่ละตู้ห่างกันประมาณ 37 เมตร ,ถึงดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ อยู่ภายในแต่ละตู้

2.ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย แผงควบคุม ,เครื่องตรวจจับควัน รวมทั้งสิ้น 445 จุด ,เครื่องตรวจจับความร้อน รวมทั้งสิ้น 145 จุด ,เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตราเสียง รวมทั้งสิ้น 24 จุด ,ลำโพงแจ้งเหตุเตือนภัย รวมทั้งสิ้น 24 จุด ,โทรศัพท์ฉุกเฉิน รวมทั้งสิ้น 8 จุด

3.ทางหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลัก ST1 ,บันไดหลัก ST2 และบันไดหนีไฟ ทั้ง 3 บันไดสามารถลงมาจากชั้นที่ 8-ชั้นที่ 1 มี ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ ช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร ,ประตูหนีไฟ ขนาด 0.90x2.00 เมตร ,ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน และป้ายบอกทางหนีไฟ

4.แผนการอพยพหนีไฟ จัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดทำแผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ จุติรวมคนเบื้องต้นของโครงการ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน

5.การกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้น เป็นพื้นที่ว่างบริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดพื้นที่ประมาณ 173 ตารางเมตร สามารถรองรับได้ประมาณ 692 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยที่มีจำนวน 657 คน เมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะพาผู้ประสบภัยออกนอกโครงการไปยังพื้นที่ปลอดภัย

## 2.7 ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน ติดตั้งแต่ละห้องพัก ขนาดความเย็นประมาณ 220ตัน และระบบระบายอากาศ เป็นแบบธรรมชาติ ผนังด้านนอกที่มีช่อง ประตู หน้าต่าง โดยอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

## 2.8 การจราจร

โครงการมี ทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยกรุงธนบุรี 1 ซึ่งเดินรถแบบทิศทางเดียว การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 3 เส้นทาง ได้แก่ จากถนนกรุงธนบุรี , ถนนสาทร และถนนเจริญนคร ส่วนการเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางเช่นกัน ได้แก่ ไปยังถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน , ถนนลาดหญ้า และถนนเจริญนคร นอกจากนี้ถนนกรุงธนบุรีบริเวณด้านหน้าโครงการ มีสถานีรถไฟฟ้า BTS วงเวียนใหญ่ ทำให้การเดินทางเข้า-ออก โครงการสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น สำหรับถนน ที่จอดรถภายในโครงการ มีทางวิ่งความกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร การจราจรมีลักษณะเดินรถสองทิศทาง มีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน ที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด จำนวนรวมทั้งสิ้น 74 คัน

### 1.3 แผนดำเนินการตาม มาตรการป้องกันและแก้ไข และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### 1) ผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดัง

#### 2) ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ

#### 3) การจัดทำรายงาน

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้จัดทำ และส่งมอบรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน) นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสิน เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ เดอะซีด สาทร-ตากสิน

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2565													ปี 66
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
1. การปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ														
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	1 ครั้ง/ เดือน														
2.1 คุณภาพน้ำ															
2.2 น้ำใช้	1 ครั้ง/เดือน														
2.3 มูลฝอย	ตลอดระยะเวลา														
2.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย	1 ครั้ง/3เดือน และ 1ครั้ง/เดือน														
2.5 ระบบระบายอากาศ	1 ครั้ง/เดือน														
2.6 คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้ พักอาศัย	ตลอดระยะเวลา														
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)														

หมายเหตุ :                      แผนการดำเนินงาน (Plan),                      ผลการดำเนินการ (Actual)



#### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 1/2563 เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม  
2563 ฉบับที่ 1/2564 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2564 ฉบับที่ 1/2565 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2565 เสนอ  
ต่อหน่วยงานอนุญาต