

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

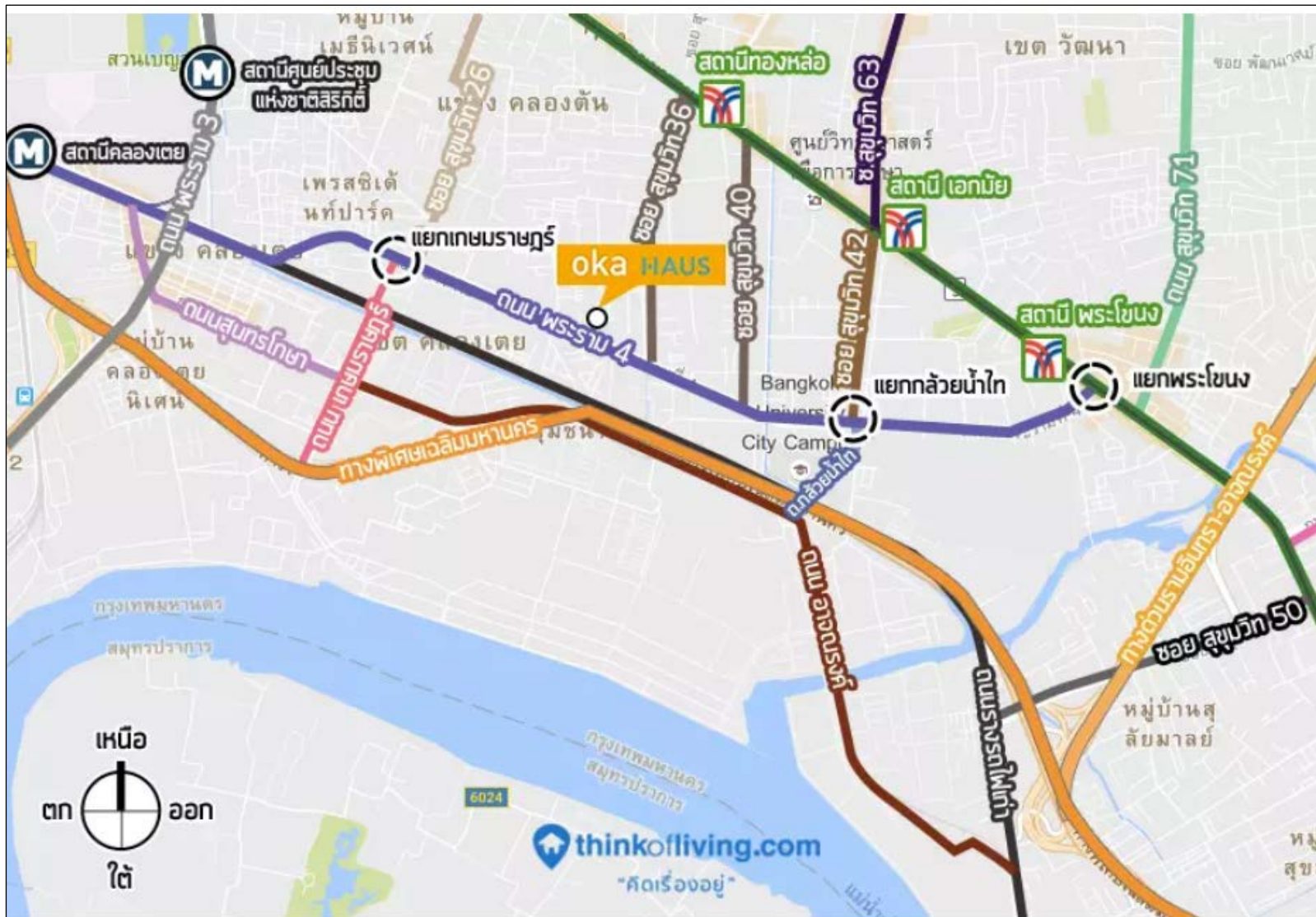
โครงการ OKA HAUS ตั้งอยู่ที่ถนนพระรามสี่ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนชุดห้องชุดพักอาศัย 1,178 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 5-2-64.4 ไร่ ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม สูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด โอเค เฮาส์ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/16281 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

สำหรับรายงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฉบับนี้ เป็นการรายงานผลการดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการซึ่งทำการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2565

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: โครงการ OKA HAUS
สถานที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 3399 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) ขนาดพื้นที่โครงการ 5-2-64.4 ไร่ ประกอบที่ดินรวม 8 โฉนด มีอาณาเขตติดกับทิศทางต่างๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	: ติดกับ บ้านพักอาศัยแนวราบ
ทิศใต้	: ติดกับ ถนนพระรามที่ 4 ฝั่งตรงข้ามเป็นแนวตึก
ทิศตะวันออก	: ติดกับ บ้านพักอาศัยแนวราบ และที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันตก	: ติดกับ ปิมน้ำมัน LPG
เจ้าของโครงการ	: นิติบุคคลอาคารชุด โอเค เฮาส์ (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	: เลขที่ 3399 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 064-246-3451
อีเมล	: pm-oka@Plus.co.th
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: เลขที่ ทส 1009.5/16281 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2560 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	: มกราคม พ.ศ. 2565
ประเภทโครงการ	: อาคารอยู่อาศัยรวม(อาคารชุด)สูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 1,178 ห้อง (ภาพที่ 1.2-2)
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: ขนาดพื้นที่โครงการ 5-2-64.4 ไร่



ภาพที่ 1.2-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 1.2-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.3 กิจกรรมในโครงการ

1) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 700 ลบ.ม./วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียจะมีประสิทธิภาพร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. จึงเป็นไปตามได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ซึ่งกำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญดูแลรักษา และควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ (ภาพที่ 2.2-3)

2) การใช้น้ำ

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำประปาไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินใต้อาคารชั้น 7 และชั้นดาดฟ้า รวม 1,756.16 ลูกบาศก์เมตร สำหรับสำรองเพื่อการดับเพลิง 471.01 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อใช้อุปโภค-บริโภค 1,285.15 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคได้ 1.56 วัน ทั้งนี้ทางโครงการได้ดำเนินการล้างถังสำรองน้ำใช้ของโครงการ ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ (ภาพที่ 2.2-4)

3) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการออกแบบให้มีการท่อน้ำในบ่อท่อน้ำเพื่อชะลอการไหลของน้ำส่วนเกิน ความจุรวม 750 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำฝนที่ต้องกักเก็บไว้ในโครงการก่อนระบายน้ำออกภายนอกโครงการ (มากกว่า 731.47 ลูกบาศก์เมตร) และควบคุมอัตราการระบายน้ำ โดยกำหนดอัตราการระบายน้ำฝนนอกโครงการเท่ากับ 3.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ และอัตราการระบายน้ำเสีย 0.5 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ รวมอัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ 4.2 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (ไม่เกิน 4.72 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำสาธารณะนอกโครงการ ทั้งนี้โครงการได้ตรวจสอบท่อระบายน้ำ และบ่อบักน้ำเป็นประจำ เมื่อพบว่า ภายในท่อระบายน้ำหรือบ่อบักน้ำมีสิ่งอุดตันที่เกิดจากการสะสมของดินตะกอนหรือเศษวัสดุอื่นๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดขวางการระบายน้ำจะดำเนินการทำความสะอาดเก็บขยะและขุดลอกดินตะกอนที่ตกค้างภายในท่อระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ (ภาพที่ 2.2-5)

4) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 4 ห้อง แบ่งเป็น 1.ห้องขยะเปียก มีพื้นที่ห้องพักขยะ 21.90 ตร.ม. สามารถรองรับขยะได้ 3 วัน 2.ห้องขยะรีไซเคิล มีพื้นที่ห้องพักขยะ 19.00 ตร.ม. สามารถรองรับขยะได้ 6 วัน 3.ห้องขยะทั่วไป มีพื้นที่ห้องพักขยะ 4.60 ตร.ม. สามารถรองรับขยะได้ 15 วัน และห้องพักขยะอันตราย มีพื้นที่ห้องพักขยะ 4.60 ตร.ม. สามารถรองรับขยะได้ 15 วัน ทั้งนี้ได้จัดให้เจ้าหน้าที่เก็บรวบรวมขยะและขนย้ายขยะประจำชั้นไปห้องพักขยะรวมของโครงการในช่วงเช้า และได้มีการประสานงานการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตคลองเตยเพื่อมาเก็บต่อไป (ภาพที่ 2.2-6)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ OKA HAUS ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วย การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การป้องกันอัคคีภัย สระว่ายน้ำ สุนทรียภาพ ความปลอดภัยของผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ และการรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน ดังตารางที่ 1.5.-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 การใช้น้ำ												
1.2 การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน												
1.3 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล												
1.4 คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย												
1.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม												
1.6 การป้องกันอัคคีภัย												
1.7 สระว่ายน้ำ												
1.8 สุนทรียภาพ												
1.9 ความปลอดภัยของผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ												
1.10 การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน

ดำเนินการตรวจวัดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง

ดำเนินการเสนอรายงานปี 2565

ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี

ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ

ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566