

บทที่ 1

บทนำ



## บทนำ

### บทที่ 1

#### บทนำ และรายละเอียดโครงการ

##### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะคิวิล์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 207 ห้อง ที่จอดรถ 70 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 9,283 ตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารที่คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,268 ตารางเมตร จึงเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือที่กท 1104/2238

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะคิวิล์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 ฉบับประจำปีเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดยได้มอบหมายให้โครงการ เดอะ คิวิล์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 เป็นผู้จัดทำรายงานฯ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา

##### 1.2 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	: เดอะ คิวิล์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107
เจ้าของโครงการ	: บริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์กรุ๊ป จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 54 ซอยลาดพร้าว 107 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
ผู้ประสานงานโครงการ	: นางสาวณัฐนิชา ชนะสัตย์
ตำแหน่ง	: ผู้จัดการอาคาร
โทรศัพท์	: 089-645-7511

##### 1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

###### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ คิวิล์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 โดย บริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์กรุ๊ป จำกัด หรือชื่อเดิม บริษัท คิวิล์เรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 107 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิกรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดินโครงการ 1-1-77 ไร่หรือเท่ากับ 2,308 ตารางเมตร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 207 ห้องมีจำนวนที่จอดรถ 70 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โดยโครงการตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่น โดยรอบทั้ง 4 ด้านดังนี้

รายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของการมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 ประจำเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2565

ทิศเหนือ	ติดกับ อาคารพาณิชย์และหอพักสูง 4 ชั้นเลขที่ 69 -70 (หจก. ไทยเจริญการพิมพ์ และหอพัก CK)
ทิศใต้	ติดกับ ที่จอดรถของเจ้าของอู่ถาวรมงคล จำกัด
ทิศตะวันออก	ติดกับ ทาวน์โฮม สูง 2 ชั้นเลขที่ 83 และ 85 ทาวน์โฮม สูง 3 ชั้น 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 และ 115
ทิศตะวันตก	ติดกับ ถนนสาธารณะ (ถนนซอยลาดพร้าว 107) มีเขตทางด้านหน้าโครงการกว้าง 7 เมตร



ภาพที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ



### 1.3.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ

โครงการ เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 ตั้งอยู่ใน ซอยลาดพร้าว 107 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-77 ไร่ หรือเท่ากับ 2,308 ตารางเมตร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ดังตารางที่ 1-4 ที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท คิวบ์เรียล พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ

แปลงที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตร.ม.)
1	6152	4620	0-1-92	768
2	6153	4767	0-1-92	768
3	6154	4768	0-1-93	772
รวม			1-1-77 ไร่	2,308

### 1.3.3 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

โครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 มีแนวคิดการออกแบบให้สอดคล้องกับสภาพที่ตั้งโครงการบนถนนซอยลาดพร้าว 107 ที่จัดเป็นย่านชุมชนและที่พักอาศัย เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในการพักอาศัยและการเดินทางโดยมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคารเป็นแนวสมัยใหม่ (Modern) ตัวอาคารตกแต่งด้วยวัสดุที่เป็นฉนวนกันความร้อนสลับกับกระจกอลามิเนตในส่วนของหน้าต่างห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องประชุมห้องทำงานและจัดให้มีพื้นที่สีเขียวส่วนกลางกว้างขวางเพื่อช่วยในการระบายอากาศและเกิดความร่มรื่นแก่ตัวอาคาร

• ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นโถงต้อนรับโถงพักคอย ห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย – หญิง ห้องพักขยะ โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ ทางเดินภายในโครงการ ถนนภายในโครงการและที่จอดรถ 70 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,137 ตารางเมตร

• ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ ทางเดิน ห้องไฟฟ้าและห้องพักจำนวน 30 ห้องมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,094 ตารางเมตร

• ชั้นที่ 3 ถึง 7 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องพักจำนวนชั้นละ 31 ห้อง รวม 155 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ ทางเดินมีพื้นที่อาคารรวมชั้นละ 1,122 ตารางเมตรรวม 5 ชั้นเท่ากับ 5,610 ตารางเมตร

• ชั้นที่ 8 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องพัก 22 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดหนีไฟ ทางเดิน สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ ห้องซาวน่า ห้องน้ำชายหญิง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,122 ตารางเมตร

• ชั้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นพื้นที่วางถังเก็บน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และพื้นที่จัดสวนมีพื้นที่อาคารรวม 320 ตารางเมตร

#### 1.3.4 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการฯ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้นจำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 207 ห้องมีจำนวนที่จอดรถ 70 คันมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 9,283 ตารางเมตรเป็นพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,268 ตารางเมตรโครงการได้จัดให้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ว่างพื้นที่อาคารปกคลุม ฯลฯ สอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการได้จัดวางผังบริเวณโครงการโดยออกแบบให้ความสูงอาคาร แนวอาคาร ระยะร่นต่างๆ จากแนวเขตที่ดินอาคารข้างเคียงและถนนสาธารณะ ที่ว่างอาคาร ฯลฯ เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่างๆ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

#### 1.3.5 การบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการ

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยการว่าจ้าง บริษัท ผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่นนอกจากนี้จะมีการควบคุมประเภทของธุรกิจที่จะให้บริการภายในอาคารรวมถึงการควบคุมดูแลความปลอดภัยเรื่องการเข้า-ออกของบุคคลภายนอกที่จะเข้ามาใช้บริการเพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด

#### 1.3.6 จำนวนประชากรของโครงการ

1) ผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของพื้นที่ห้องพักกำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คนและพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตรใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป

• โครงการมีห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	207	ห้อง
กำหนดจำนวนผู้เข้าพักอาศัย	3	คน/ห้อง
คิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย	207 x 3	คน
ดังนั้น รวมผู้พักอาศัยในโครงการ	621	คน

2) พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยประเมินจากข้อมูลจริงของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมาของเจ้าของโครงการที่เป็นโครงการขนาดใกล้เคียงกับของโครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 ดังนี้

• พนักงานประจำโครงการ	8 คน
-----------------------	------

ดังนั้น โครงการมีผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการสูงสุดจำนวน 629 คน



### 1.3.7 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

#### 1) ระบบน้ำใช้

##### ความต้องการน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการส่วนใหญ่มาจากการอุปโภค บริโภค ของผู้พักอาศัย ได้แก่การใช้น้ำในส่วนอาบน้ำ ชักผ้า น้ำซักโครก การใช้น้ำห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว และส่วนอื่นๆ รวมถึงน้ำสำรองดับเพลิงที่โครงการจัดให้มีนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

ประเมินอัตราการใช้น้ำรวมทั้งหมดของโครงการเท่ากับ 125.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือคิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 12.59 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ช่วงเวลาใช้น้ำคิด 10 ชั่วโมง/วัน) หรืออัตราการใช้น้ำสูงสุด (2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย) ประมาณ 28.32 ลูกบาศก์เมตร / ชั่วโมง

ประเมินความต้องการน้ำสำรองดับเพลิงเท่ากับ 29 ลูกบาศก์เมตร เพื่อให้เพียงพอสำหรับการดับเพลิงในเบื้องต้นอย่างน้อย 15 นาที

##### แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปา ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สาขาลาดพร้าว ซึ่งมีท่อสาขาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร วางเข้ามาในถนนซอยลาดพร้าว 107 ผ่านด้านหน้าโครงการโดยโครงการจะวางท่อถึงเชื่อมจากท่อของการประปาย เข้าสู่มิเตอร์รับน้ำขนาด 2 นิ้ว ผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินที่ชั้นใต้ดินของอาคารก่อนจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำประปาต่อไป

##### ระบบกักเก็บและสำรองน้ำใช้

น้ำประปาจากการประปาย จะผ่านเข้าสู่ถังกักเก็บน้ำใช้ประกอบด้วยถังเก็บน้ำหลักใต้ดินเป็นถังเก็บน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภค และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าเป็นถังเก็บน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และถังสำรองน้ำดับเพลิงรวม ปริมาตรถังสำรองน้ำใช้ของโครงการเท่ากับ 196 ลูกบาศก์เมตร

##### ระบบการจ่ายน้ำใช้

ระบบการจ่ายน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค เป็นระบบจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยโครงการ จะวางท่อเชื่อมจากท่อประธานของการประปาย เข้าสู่มิเตอร์รับน้ำขนาด 2 นิ้วผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้วเพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินที่ชั้นใต้ดินของอาคาร ซึ่งจะมีสวิตช์ลดยควบคุมระดับน้ำเข้าสู่ถังเก็บ โดยเมื่อน้ำประปาถึงระดับกักเก็บที่กำหนดก็จะหยุดการจ่ายน้ำโดยอัตโนมัติการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำหลักชั้นใต้ดินจะมีเครื่องสูบน้ำ (Cold Water Pump) จำนวน 2 ชุด (สำรอง 1 ชุด) สูบส่งผ่านท่อแนวตั้ง (Cold Water Up Feed Pipe) ขนาด 4 นิ้วขึ้นไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร ประกอบด้วยถังเก็บน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคและถังสำรองน้ำดับเพลิงมีปริมาตรรวมเท่ากับ 70 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะจ่ายผ่านท่อแนวตั้ง (Cold Water Down Feed Pipe) โดยการจ่ายน้ำใน 4 ชั้นบนสุด (ชั้นที่5-8) เนื่องจากมีแรงดันต่ำจึงจ่ายผ่านเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) จำนวน 2 ชุด ที่อัตราการจ่าย 115 แกลลอน/นาทีTDH 40 เมตร เข้าสู่ท่อจ่ายน้ำหลัก (Down feed) ขนาด 4 นิ้ว ก่อนผ่านเข้าสู่ท่อตั้งและท่อกิ่งขนาด 2 และ 1.5 นิ้ว ตามลำดับ เข้าสู่เครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของอาคาร ส่วนการจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้น 4 ลงมาจนถึงชั้นพื้นจะใช้ระบบแรงโน้มถ่วงของโลก

โครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ตลาดพร้าว 107 ประจำเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2565

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



### 3. ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะคิวิ ลอฟท์ ลาดพร้าว 107 จัดทำขึ้นเพื่อติดตามตรวจสอบถึงผลกระทบในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปิดดำเนินการโครงการ รวมทั้งให้เป็นไปตามข้อกำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 ตามหนังสือที่ ทส. 1010.5/11431 ที่กำหนดให้โครงการต้องจัดส่งติดตามตรวจสอบฯ 2 ครั้งต่อปี รวบรวมผลการติดตามตรวจสอบของเดือน มกราคม – มิถุนายน รอบที่ 1 ภายในเดือน กรกฎาคม และเดือน กรกฎาคม -ธันวาคม รอบที่ 2 ภายในเดือน มกราคม

#### 4. แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 7 ด้าน ได้แก่ คุณภาพน้ำทั้งจากโครงการ ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้และการใช้ไฟฟ้า โดยกำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

1. ตรวจสอบการรั่วซึมของระบบท่อจ่ายน้ำประปา เดือนละ 1 ครั้ง
2. ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าในโครงการ
3. ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะเป็นประจำสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
4. ตรวจสอบวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งเป็นประจำทุกเดือน
5. ตรวจสอบรอยรั่วซึม หรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ เดือนละ 1 ครั้ง
6. ตรวจสอบอุปกรณ์อัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ
7. จัดอบรมให้มีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย
8. ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ