

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Eight Thonglor Residences (ชื่อเดิมโครงการ PROJECT THONGLOR) ของกองทุนรวมซีดีเอสเอส (กองทุน) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดยบริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด ตั้งอยู่ 88 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ได้รับผลการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทส 1009.5/10626 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2550 จัดทำรายงานโดย บริษัท ไท - ไท วิสวกร จำกัด ซึ่งโครงการ Eight Thonglor Residences เป็นโครงการเป็นโครงการพักอาศัย 1 อาคาร สูง 33 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีหน่วยอาศัยรวมทั้งหมด 288 หน่วย สำนักงาน 2 ห้อง พาณิชยกรรม 43 ห้อง มีที่จอดรถ 439 ช่องจอด อยู่บนพื้นที่ขนาด 3-0-67 ไร่ บนโฉนดที่ดินที่ 8752 และ 33493-33497 ปัจจุบันบริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุด เอท ทองหล่อ เรสซิเดนส์เซส

1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Eight Thonglor Residences (ชื่อเดิมโครงการ PROJECT THONGLOR) เป็นโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาที่เปิดดำเนินการ ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ให้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงาน

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ Eight Thonglor Residences ฉบับประจำปีงบประมาณ - ธันวาคม 2564 ตามแนวทางตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบรายงานเลขที่ ทส 1009.5/10626 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2550 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยได้มอบหมายให้ บริษัท เบสท์ ซ้อยส์ เคมิคัลส์ แอนด์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด จัดทำรายงานฯ ในนามของเจ้าของโครงการ เพื่อเสนอสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณา โดยโครงการนำเสนอรายงานฯ ฉบับประจำปีงบประมาณ – มิถุนายน 2565 เป็นฉบับล่าสุด

1.3 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1.3.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ โครงการ Eight Thonglor Residences ของกองทุนรวมซีดีเอสเอส (กองทุน) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดยบริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด ปัจจุบันบริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุด เอท ทองหล่อเรสซิเดนส์เซส

1.3.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป

1.3.3 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

1.3.4 เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของการบริหารของและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.4 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ Eight Thonglor Residences ของกองทุนรวมซีดีเอสเอส (กองทุน) โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดยบริษัท เซ็นจูร์ ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/10626 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2550 ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ประกอบด้วย ภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน คุณภาพน้ำ
- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางนิเวศวิทยา ประกอบด้วย นิเวศวิทยาทางบก นิเวศวิทยาทางน้ำ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การใช้น้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ การจราจร การใช้ที่ดิน การอนุรักษ์พลังงาน
- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข สุนทรียภาพและทัศนียภาพ การบดบังแสงแดด การบดบังทิศทางลม

1.5 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.5.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.5.2 ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจสอบวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผลและเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.6 แผนการดำเนินการ

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Eight Thonglor Residences ได้จัดทำแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 สรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
1. คุณภาพน้ำ 1.1 คุณภาพน้ำเสียก่อน บำบัด	- ถึงปรับอัตราการไหลของระบบ บำบัดน้ำเสียรวม	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลัง บำบัด	- ถึงพักน้ำทิ้งของระบบบำบัดน้ำเสีย รวม	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform - Residual Chlorine	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพ เพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
1.3 คุณภาพน้ำที่เข้าและ ออกหอผึ่งเย็น	- เก็บตัวอย่างน้ำ ณ จุดที่น้ำไหลเข้า มาเติมชุดเซย์ในระบบ ในอ่างรองรับ และท่อน้ำทิ้งจากหอผึ่งเย็น	- pH - Total Coliform - Residual Chlorine - Legionella spp.	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ด้วยวิธีมาตรฐาน	- ตรวจวัดทุกๆ 6 เดือน	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพ เพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด

ตารางที่ 1-1 สรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	-	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
3. มูลฝอย	- บริเวณห้องพักขยะมูลฝอยของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง ความสะอาด	-	- ตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินการ	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1. อุปกรณ์ในการป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบตามชนิดอุปกรณ์	- 3 เดือน/ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) และแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา	- ทดสอบอุปกรณ์	- 3 เดือน/ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	3. ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นได้ชัดเจน และไม่ลบเลือน	- ตรวจสอบ	- 3 เดือน/ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด

ตารางที่ 1-1 สรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	4. อุปกรณ์ดับเพลิง				กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	- สภาพการใช้งาน - อายุการใช้งาน	- ตรวจสอบ	- 3 เดือน/ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- ตรวจสอบ	- 3 เดือน/ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	- ถังเก็บน้ำใช้น้ำดับเพลิง	- สภาพของถัง - ระดับน้ำในถัง	- ตรวจสอบ	- 3 เดือน/ครั้ง - เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	- สายน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	- Sprinkler System	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
	5. บันไดหนีไฟและเส้นทางในการหนีไฟ	- สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด

ตารางที่ 1-1 สรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ	บริเวณที่ตรวจสอบ	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัย	- ผู้อาศัย	- ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้ผู้อาศัย	- ติดตามประเมินจากการจัดส่วนรับเรื่องราวร้องเรียน และความคิดเห็น หากพบว่ามีเรื่องราวร้องเรียนเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องแก้ไข	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	กองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) บริหารงานโดย บริษัท เซ็นจูรี ทเวนตีวัน พรอพเพอร์ตี้ เอ็มส์ จำกัด