

บทที่

1

บทนำ

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุดแอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน)ตั้งอยู่เลขที่ 55 ซอยสวนหลวง แขวงบางค้อ เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร 10150 ของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/57 ชั้น 18 อาคารโอเชียนทาวเวอร์ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ซึ่งโครงการดำเนินการก่อสร้างอาคาร คสล. สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ รวม 2 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม 28,868.50 ตารางเมตร

โครงการ แอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน) ตั้งอยู่ เลขที่ 55 ซอยสวนหลวง แขวงบางค้อ เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร 10150 มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 547 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 546 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 1 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 196 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว นับเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่พักอาศัย ที่มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งนี้ ผู้พักอาศัยสามารถเลือกเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว และรถไฟฟ้า BTS สถานีวุฒากาศ ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 400 เมตร ผู้พักอาศัยสามารถเดินเท้าไปยังโครงการได้โดยสะดวก ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง สามารถลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวได้ ตอบสนองกับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/4133 ลงวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2556 (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบและส่งรายงานผลการปฏิบัติ

ตามมาตรการให้ สผ.และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและระยะดำเนินการ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ออมนิ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหารอาคารชุดเข้ารับหน้าที่ในระยะเปิดดำเนินการ โดยเริ่มดำเนินการรับมอบงานระบบอาคาร ตั้งแต่เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน) ในวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2558 โดยในการรับมอบงานระบบอาคารประกอบด้วย การตรวจสอบระบบและทดลองใช้งานเพื่อสามารถใช้ได้จริง มีการฝึกอบรมความรู้เกี่ยวกับระบบต่างๆของเครื่องจักรทั้งหมดภายในอาคาร มีการแจ้งขอให้แก้ไขหากพบข้อบกพร่องและตรวจสอบหลังจากแก้ไขแล้ว เพื่อจะได้สามารถรับมอบงานระบบต่างๆอย่างครบถ้วน และดำเนินการบำรุงรักษาระบบต่างๆและเครื่องจักรทั้งหมดต่อไป เพื่อการใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และมีอายุการใช้งานยาวนาน

วัตถุประสงค์ของการทำรายงาน

เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ช่วงเปิดดำเนินการ โครงการอาคารชุด แอสปาย สาทร ตากสิน ทิมเบอร์โซน ของบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) ระหว่างเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2562 แต่ด้วยเหตุที่นิติบุคคลอาคารชุดแอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน) ได้จดทะเบียนในวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2558 โดยในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำตารางสรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน

## 1.2รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.2.1ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

#### 1.ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุดแอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน) ประกอบไปด้วยอาคาร คสล.สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 547 ห้องชุด ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 546 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ของบริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด(มหาชน) ตั้งอยู่ที่ 55 ซอยสวนหลวง แขวงบางค้อ เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร 10150

(แสดงดังรูปประกอบ)



โครงการดำเนินการบนโฉนดที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร รวมจำนวน 2 โฉนด มีพื้นที่รวม 2ไร่-3 งาน-77ตารางวา สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่ราบ ระดับเท่ากับถนนราชพฤกษ์ ด้านหน้าโครงการปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของโรงไฟฟ้าย่อย บางไฟ ร้านสะดวกซื้อแฟร์มีลีมาร์ก ร้านค้าอื่นๆ จำนวน 1 อาคาร

พื้นที่โดยรอบมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับโรงไฟฟ้าสถานีย่อยบางไฟ
ทิศใต้	ติดกับพื้นที่ก่อสร้างโครงการแอสปายแอมเบอร์โซน
ทิศตะวันออก	ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ของ บมจ.เอพี(ไทยแลนด์)
ทิศตะวันตก	ติดกับสถานปฏิบัติธรรมเทียนฟ่ง





### ด้านทิศเหนือ

ติดกับ โรงไฟฟ้าสถานีย่อยบางไฟ



### ทิศใต้

ติดกับ พื้นที่ก่อสร้างโครงการแอม  
เบอร์โซน



### ทิศตะวันตก

ติดกับ สถานปฏิบัติธรรมเทียนฟ่ง



### ทิศตะวันออก

ติดกับ ถนนการะจำยอม โครงการ  
แอสปายสาทร-ตากสิน

## 2.การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์ รถโดยสารสาธารณะ และรถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ มีรายละเอียดดังนี้

### 1.การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน

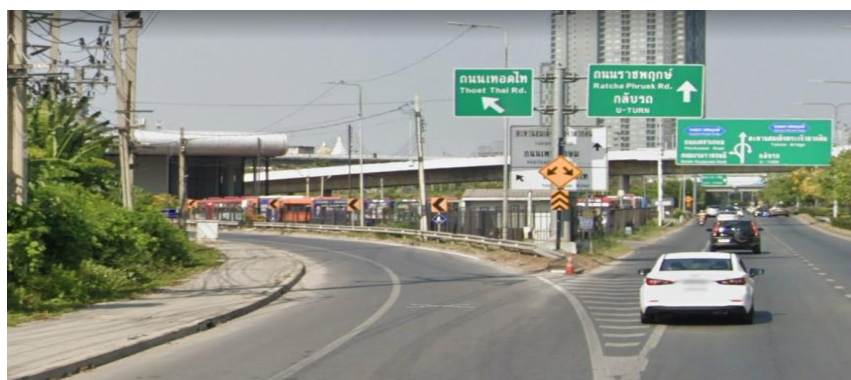
ในการเดินทางโดยรถยนต์เพื่อมายังพื้นที่โครงการจะใช้ถนนราชพฤกษ์ เป็นเส้นทางสายหลักมีดังนี้

- 1.1 เดินทางมาจากแยก รัตนาธิเบศร ตลาดพลู ตรงไปตามถนนราชพฤกษ์ขาออก ฝั่งขาออก แล้วตรงมาตามถนน ถึงสถานีรถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ ทางลงเบียงซ้าย ถนนเทอดไท แล้วเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนการจำยอม ให้ตรงมาตามทางอีกประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางขวา



- 1.2 เดินทางด้วยถนนราชพฤกษ์ ฝั่งขาเข้าเมือง ข้ามถนนเพชรเกษม แล้วกลับรถบริเวณสถานีรถไฟฟ้าสถานี วุฒากาศ แล้วให้ตรงมาทางคูขนานอีกประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- 1.3 เดินทางด้วยถนนกัลปพฤกษ์ เบียงซ้าย แล้วกลับรถ ถนนเทอดไท และกลับรถบริเวณสถานีรถไฟฟ้าสถานีวุฒากาศ แล้วให้ตรงมาทางคูขนานอีกประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ ทางซ้ายมือ



## การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS

โครงการอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS วุฒากาศ มีระยะห่างจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 400 เมตร เมื่อลงจากรถไฟฟ้า BTS ทางออกที่ 2 บริเวณถนนราชพฤกษ์ ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถเดินเข้ามายังพื้นที่โครงการได้โดยสะดวก



## รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีวุฒากาศ





ปัจจุบันโครงการแอสปายสาทร-ตากสิน(ทิมเบอร์โซน) อยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ และ ได้รับ  
ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ดังแสดงในภาคผนวก

