

บทที่ 1

บทนำ



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เดิมบริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ได้ดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จำนวน 1 อาคาร บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยศรีบำเพ็ญ ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ต่อมาทางโครงการได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าในการก่อสร้างบนพื้นที่ดังกล่าว จึงเพิ่มจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) อีก 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น 345 ห้อง รวมมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 424 ห้อง และจำนวนอาคารทั้งสิ้น 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A (120 ห้อง), อาคาร B (144 ห้อง) และอาคาร C (160 ห้อง) ดังแสดงในภาคผนวก ก ใบหนังสือแจ้งความประสงค์ ดัดแปลง รื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ 39 ทวิ)

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานฉบับดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบจาก สผ. ที่ ทส 1009/831 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 ภายใต้ชื่อ “โครงการอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้น THE BLOOMS” (ดังรายละเอียดในภาคผนวก ข สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม) ซึ่งโครงการจะต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง โดยในรายงานฉบับนี้จัดเป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2566 ซึ่งโครงการอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้น THE BLOOMS ของ บริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ

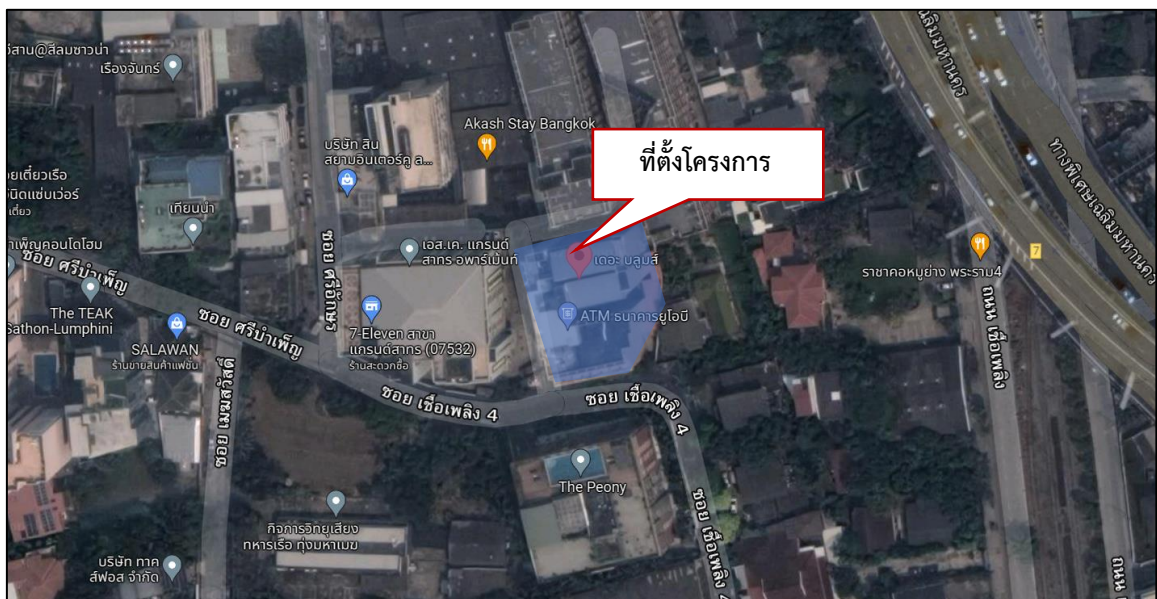
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561) ซึ่งมีการปฏิบัติตามมาตรการฯ ดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้น THE BLOOMS ของ บริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยศรีบำเพ็ญ ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ ในโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และ [REDACTED] รวม 18 แปลง โดยมีอาณาเขตโดยรอบดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย/อาคารพาณิชย์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนซอยศรีบำเพ็ญ ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย THE PEONY
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย/อาคารพาณิชย์ ถัดไปเป็นถนนซอยศรีอักษร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ถัดไปเป็นทางด่วนเฉลิมมหานคร



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางถนนวิบูลย์ราษฎร์เข้าสู่ถนนพระราม 4 เป็นระยะทางประมาณ 525 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยงามดูพลี เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเย็นอากาศ เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร แล้วจึงเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีบำเพ็ญ เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร จะเห็นพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

1.2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 9 ชั้น โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า 22.80 เมตร จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 424 ห้อง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค ซึ่งมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ หรือ 4,753 ตารางเมตร โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ดังนี้

1.1) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| (1) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร A | = 817 ตารางเมตร |
| (2) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร B | = 947.29 ตารางเมตร |
| (3) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร C | = 1,051.20 ตารางเมตร |

1.2) พื้นที่ถนน, ที่จอดรถและพื้นที่อื่น ๆ = 1,937.71 ตารางเมตร

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร

2.1) อาคาร A ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 20.50 - 48.70 ตารางเมตร รวมจำนวน 120 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด <35 ตารางเมตร จำนวน 88 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด >35 ตารางเมตร จำนวน 32 ห้อง

2.2) อาคาร B ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 32.00 - 34.08 ตารางเมตร (<35 ตารางเมตร) รวมจำนวน 144 ห้อง

2.3) อาคาร C ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 21.63 - 47.98 ตารางเมตร รวมจำนวน 160 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด <35 ตารางเมตร จำนวน 152 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด >35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง

1.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรม

1.3.1 ขนาดและความสูงของอาคาร

จากการตรวจสอบตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ในข้อ 5 (101) มีรายละเอียดความหมายของอาคาร ดังนี้

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำหรับอาคารของโครงการสูง 9 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นดาดฟ้า 22.80 เมตร โดยพื้นที่อาคารรวมของอาคาร A เท่ากับ 5,315 ตารางเมตร พื้นที่อาคารรวมของอาคาร B เท่ากับ 6,811.46 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารรวมของอาคาร C เท่ากับ 6,661 ตารางเมตร ดังนั้น อาคารของโครงการจึงถือเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว

1.4 ระบบสาธารณูปโภค

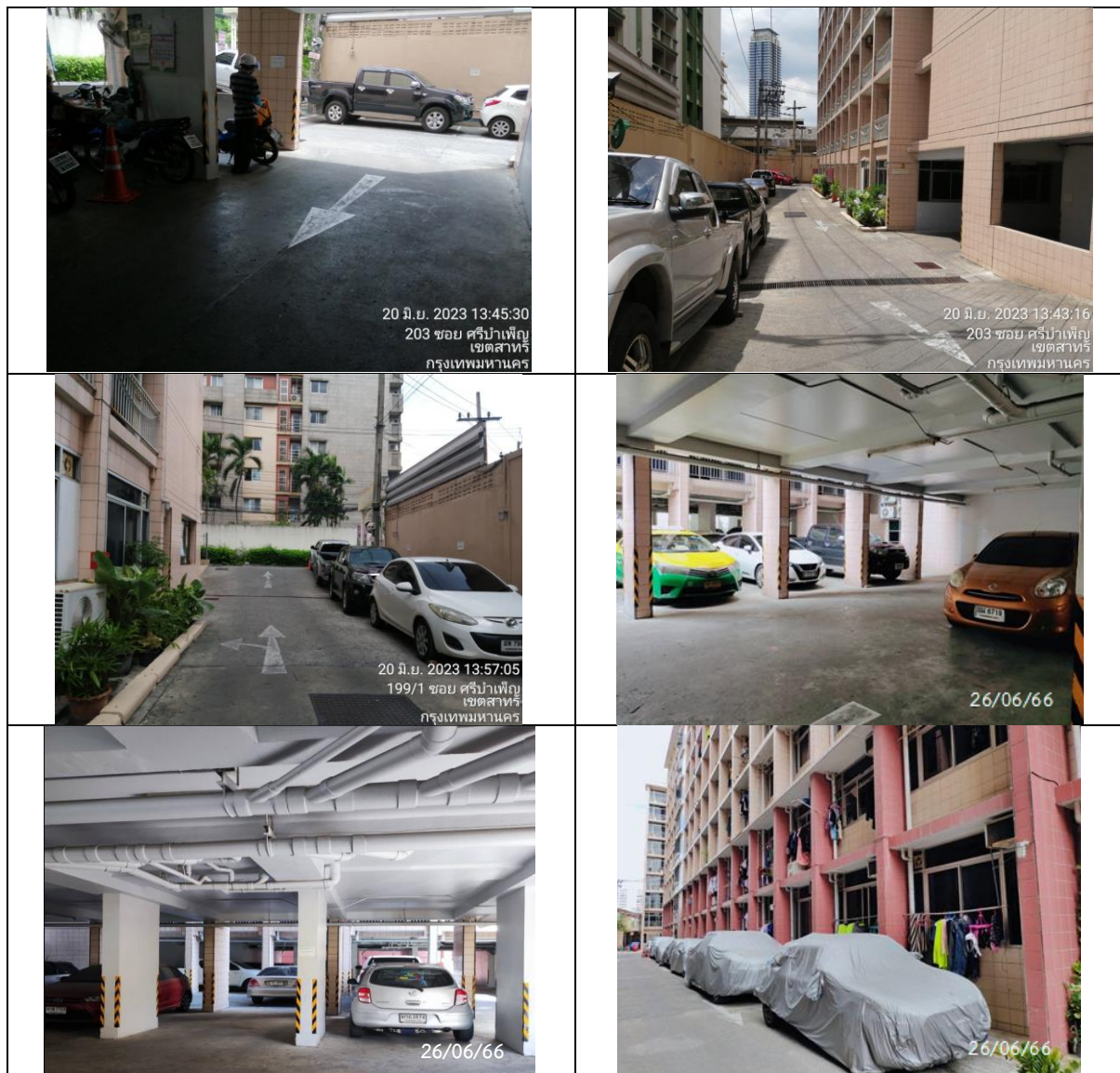
1.4.1 ระบบถนน จราจร และลานจอดรถ

1) ถนนและการจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง บริเวณด้านหน้าโครงการ เชื่อมต่อกับซอยศรีบำเพ็ญ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร เดินรถแบบ 2 ทิศทางจราจร ทิศทางละ 1 ช่องจราจร โดยถนนภายในโครงการเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่มีความกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร สำหรับการเดินรถมีทั้งแบบ 2 ทิศทาง และแบบ 1 ทิศทาง

2) ที่จอดรถ

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ขนาด กว้าง x ยาว เท่ากับ 2.5 x 5 เมตร จำนวน 108 คัน โดยอยู่บริเวณใต้อาคาร A จำนวน 35 คัน, ใต้อาคาร B จำนวน 21 คัน และใต้อาคาร C จำนวน 46 คัน และที่จอดรถภายนอกอาคารอีกจำนวน 6 คัน



รูปที่ 1-2 ระบบถนน จราจร และลานจอดรถของโครงการ

1.4.2 น้ำใช้

น้ำใช้ในโครงการจะมีลักษณะเหมือนการใช้น้ำของชุมชนทั่วไป คือ มีการใช้งานสำหรับการอาบน้ำ-ซักล้าง การใช้สำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ โดยน้ำใช้ในโครงการทั้งหมดจะได้รับการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยโครงการมีการต่อท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อส่งน้ำของการประปาที่ผ่านหน้าโครงการเพื่อรับน้ำประปาเข้าไปเก็บในถังเก็บน้ำใต้ดิน และสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นไปเก็บในถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าในแต่ละอาคาร

1.4.3 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

พื้นที่โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของโรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรี ปัจจุบันเปิดดำเนินการแล้ว แต่โรงบำบัดน้ำเสียนานาวายังไม่มีนโยบายในการบำบัดน้ำเสียที่ยังไม่ผ่านการบำบัดแต่อย่างใด

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากส่วนต่าง ๆ ในแต่ละอาคาร จะรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร โดยที่น้ำเสียจากการอาบน้ำ ซักล้าง และการประกอบอาหาร จะผ่านบ่อดักไขมันก่อนซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารทางโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge, AS) ฝังอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร A และ C ส่วนอาคาร B จะฝังอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร

อย่างไรก็ดีปัจจุบันโครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิด Activated Sludge จำนวน 1 ชุด ซึ่งรับน้ำเสียจากอาคาร A อาคาร B และอาคาร C เพื่อบำบัดก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ โดยโครงการมีการติดตามตรวจสอบประสิทธิภาพในการบำบัดและจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลระบบให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้

1.4.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบที่ระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำเสียและน้ำฝน โดยน้ำเสียจากห้องพักจะถูกรวบรวมมาตามท่อยืนในแต่ละชั้นลงมายังชั้นล่าง เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร จากนั้นจะระบายออกสู่ที่ระบายน้ำเพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

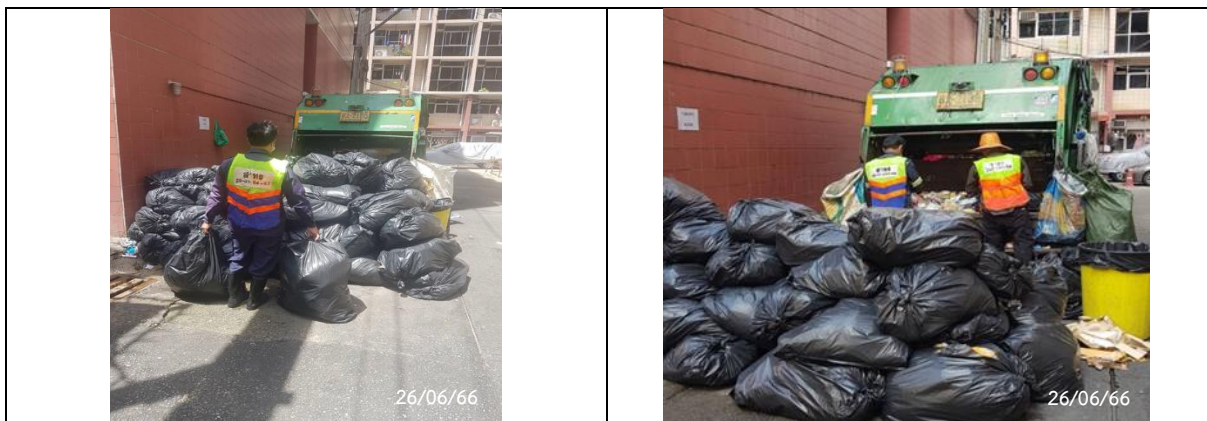
ส่วนน้ำฝนภายในโครงการจะถูกรวบรวมลงสู่ที่ระบายน้ำฝนรอบ ๆ อาคาร ซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด $\varnothing$ 0.30 เมตร Slope 1 : 200 มีบ่อดักน้ำทุกระยะ 6-8 เมตร และทุกจุดที่มีแนวท่อเมนส่วนน้ำฝนที่เกิดจากการรับของตัวอาคาร โดยบริเวณชั้นดาดฟ้า และกันสาดของห้องต่าง ๆ จะมีหัวระบายน้ำขนาด $\varnothing$ 4 นิ้ว ทำการรวบรวมน้ำฝนลงมายังชั้นล่างโดยผ่านท่อ PVC ขนาด $\varnothing$ 3 นิ้ว ส่งลงที่ระบายน้ำฝนรอบอาคาร ตามจุดที่ใกล้เคียงต่อไป จากนั้นน้ำฝนจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีบ่อกักเก็บน้ำฝนส่วนเกิน (บ่อหน่วงน้ำ) เป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ดิน บริเวณถนนทางเข้า-ออกโครงการ

1.4.5 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบในการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสาทร ดังนั้นทางโครงการจึงขอความอนุเคราะห์ให้ทางสำนักรักษาความสะอาด สำนักงานเขตสาทร เข้ามาให้บริการเก็บขนขยะ เพื่อนำไปกำจัดให้ต่อไป



รูปที่ 1-3 การเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสาทร

1.4.6 ระบบไฟฟ้า

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบในการให้บริการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตคลองเตย สถานีย่อยคลองเตย โดยติดตั้งเสารับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าฯ สำหรับการเดินสายไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้เลือกใช้ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง โดยแผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าจะต่อลงดิน นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า โดยติดตั้งเสาต่อฟ้าไว้บนชั้นดาดฟ้าของทุกอาคาร

1.4.7 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

การระบายอากาศภายในอาคารจะใช้วิธีธรรมชาติ ดังนี้

- ห้องพักอาศัย ในแต่ละห้องจะมีหน้าต่าง ประตู และช่องเปิดใช้ระบายอากาศ
- ห้องน้ำ ในห้องน้ำของห้องพักอาศัยจะจัดให้มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศ
- บริเวณทางเดินในชั้นห้องพักอาศัยจะมีช่องเปิดโล่งที่บันได

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟ

การระบายอากาศของบันไดหนีไฟของโครงการเป็นระบบธรรมชาติมีช่องเปิดโล่ง สำหรับให้อากาศภายนอกและภายในถ่ายเทเข้าออกได้โดยง่าย

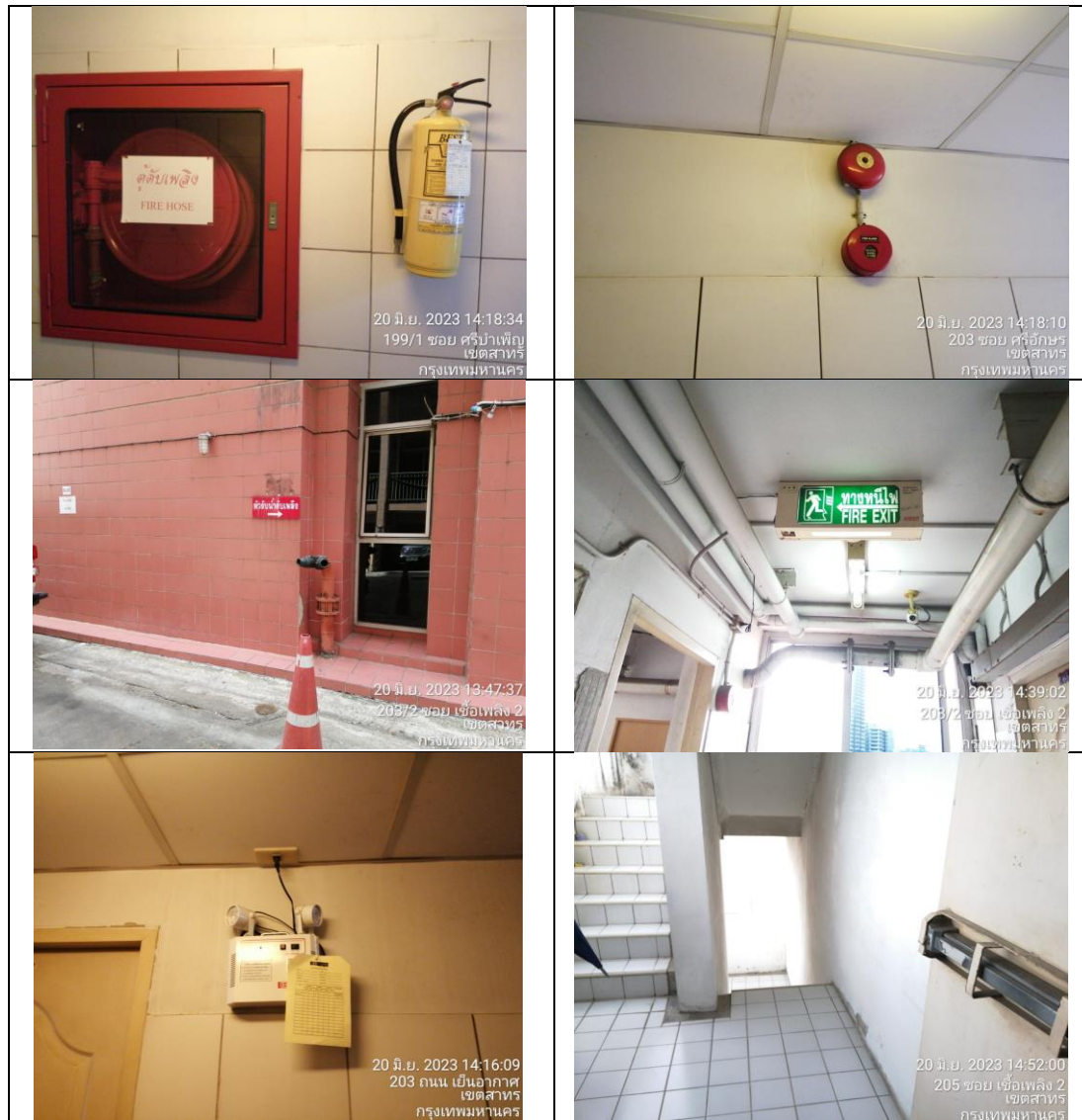
1.4.8 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในแต่ละอาคาร ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ที่ติดตั้งในแต่ละอาคารประกอบด้วย

- 1.1) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ประกอบด้วย ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ และอุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติ โดยเป็นเครื่องตรวจจับควัน
- 1.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- 1.3) อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แบบกริ่ง (Alarm Bell)

2) ระบบผจญเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อยืน ถังเก็บน้ำสำรอง ตู้หัวรับน้ำดับเพลิง และเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย