

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ The Base Park West ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 39 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถและสโมสร ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 712 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 711 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 3-1-48.2 ไร่ หรือ 5,392.8 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในระยะดำเนินการของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานฯ ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5255 วันที่ 08 พฤษภาคม 2556 เอกสารประกอบดัง **ภาคผนวก ก**

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 ได้มอบหมายให้บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ.2566



1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Base Park West ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียด โครงการ The Base Park West ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการพิจารณารายละเอียดดังนี้

- 1) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ
- 2) มาตรการด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมชีวภาพ
- 3) มาตรการด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- 4) มาตรการด้านคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

1.4.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากรายงานการประเมินผลกระทบโครงการ The Base Park West ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77 ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1009.5/5255 วันที่ 08 พฤษภาคม 2556 โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา โดยนำเสนอในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2566 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1.4-1



ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม The Base Park West ของนิติบุคคลอาคารชุด
เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
1. คุณภาพน้ำ			
1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบาย ออกนอกโครงการ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
1.2 ประสิทธิภาพของระบบ บำบัดน้ำเสีย			
(1) คุณภาพน้ำทิ้งก่อน การบำบัด	- บ่อสูบน้ำเสีย	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
(2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการ บำบัด	- บ่อกักน้ำเวียนกลับ	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
(2) การทำงานของระบบ บำบัดน้ำเสีย	- ระบบบำบัดน้ำเสีย	- เก็บสถิติและข้อมูลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกวันและบันทึก รายละเอียดเก็บไว้ในพื้นที่ โครงการเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่ วันที่มีการเก็บสถิติและข้อมูลนั้น และ จัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน และ เสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา) ภายในวันที่ สิบห้าของเดือนถัดไป	✓
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้	- เดือนละ 2 ครั้ง (6 เดือน/ครั้ง) ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
3. มลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและ ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและ สัญญาณเตือนอัคคีภัย	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดง การหนีไฟ และแผนผังเส้นทาง การหนีไฟ	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง		
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิด ดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้อง ติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ม.ค. ถึง มิ.ย. 66)
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)			
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้ เก็บสายฉีด (FHC)	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้และน้ำ ดับเพลิง	- เดือนละ 1 ครั้ง	✓
	5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการ หนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
6. คุณภาพชีวิตและความพึง พอใจของผู้พักอาศัยภายใน โครงการ	- ผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
7. อาชีวอนามัยและความ ปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ		
	- กรณีภายในโครงการมีการ ปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การ ทาสีภายนอกอาคาร การซ่อม บำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อ ระบายน้ำ เป็นต้น	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	2) ผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่ โครงการ	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลา เปิดดำเนินการ	✓
8. สุขภาพและการสาธารณสุข			
8.1 คุณภาพน้ำประปา	- สระว่ายน้ำ	- ทุกวัน ตลอดระยะดำเนินการ	✓
	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและ ส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	- ระบบกรองน้ำประปา	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
8.2 ความสะอาด/ปลอดภัย	- ขอบสระและทางเดินรอบสระ ว่ายน้ำ	- ตลอดเวลาที่เปิดให้บริการ สระว่ายน้ำ	✓
	- ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับ ผู้ใช้สระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	- อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โคมช่วยชีวิต	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	- พื้นสระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	- อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณ สระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓
	- ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาเปิดดำเนินการ	✓



1.4.2 การดำเนินการครั้งต่อไป

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ครั้งต่อไปดำเนินการระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้เจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา (ทุก 6 เดือน) ครั้งต่อไปจะดำเนินการจัดส่งในเดือนมกราคม 2567

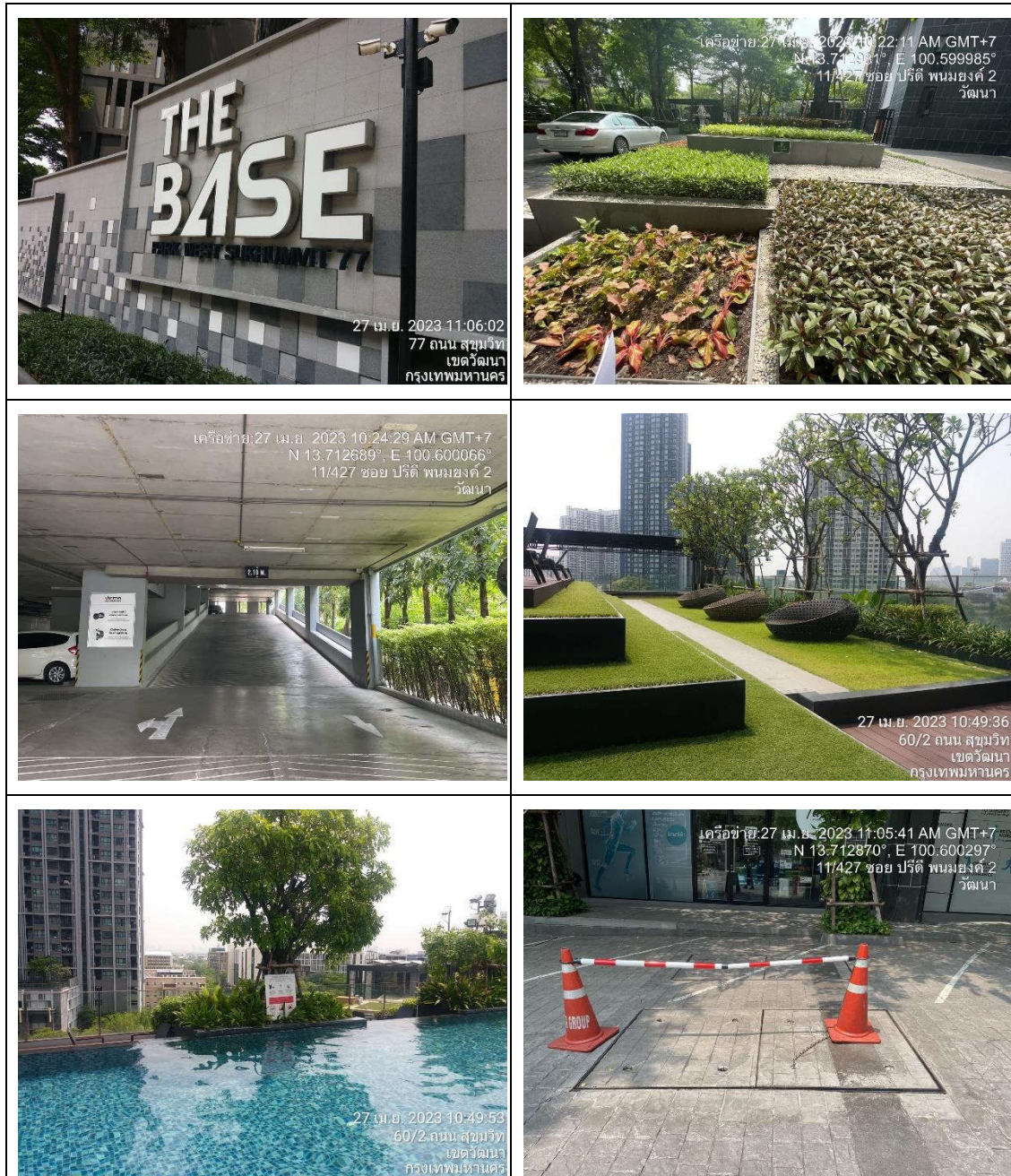
1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการ The Base Park West
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส พาร์ค เวสต์ สุขุมวิท 77
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่โครงการ	อาคารอยู่อาศักรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 39 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถและสโมสร ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 712 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 711 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 3-1-48.2 ไร่ หรือ 5,392.8 ตารางเมตร
โครงการได้รับอนุญาต	หนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5255 วันที่ 08 พฤษภาคม 2556
จัดทำรายงานโดย	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



1.6 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพทั่วไปของโครงการ โครงการ The Base Park West ในเดือนเมษายน พ.ศ.2566 อยู่ใน
ระยะดำเนินการ แสดงดัง รูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สถานภาพของโครงการ ณ เดือนเมษายน พ.ศ. 2566

