

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทงหล่อ-เอกมัย ตั้งอยู่ที่ ซอยเอกมัย 12 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 220 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 154 คัน ขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-05 ไร่ หรือ 2,020 ตารางเมตร ซึ่งก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในระยะดำเนินการของโครงการ

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐบาลกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานฯ ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/9752 วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 เอกสารประกอบดัง **ภาคผนวก ก-1**

ภายหลังจากการได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทงหล่อ-เอกมัย มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทงหล่อ-เอกมัย ได้มอบหมายให้บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566



1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทองหล่อ-เอกมัย ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียด โครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทองหล่อ-เอกมัย ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยทำการพิจารณารายละเอียดดังนี้

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

1.4 แผนการดำเนินการของโครงการ

1.4.1 การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จากรายงานการประเมินผลกระทบโครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทองหล่อ-เอกมัย ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1010.5/9752 วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 โครงการได้มอบหมายให้ บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการและเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและการดำเนินการต่อไป เพื่อนำเสนอต่อเจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา โดยนำเสนอในเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1.4-1



ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ของนิติบุคคลอาคาร เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทองหล่อ-เอกมัย

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ก.ค. ถึง ธ.ค. 66)
1. สภาพภูมิประเทศ/ทรัพยากรดิน/การใช้ที่ดิน/สุนทรียภาพ 1. ตรวจสอบดูแลสภาพของตัวอาคารส่วนตกแต่งอาคารและรั้วรอบโครงการ 2. จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 824.60 ตารางเมตร โดยจัดเป็นพื้นที่สีเขียวระดับพื้น 411.46 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืน 333.88 ตารางเมตร	1. ตรวจสอบขนาดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2. ความสมบูรณ์ของต้นไม้การดูแลรักษา 3. รักษาสภาพของตัวอาคารให้ดูดีอยู่เสมอ ผนังกระเบื้องรอบอาคารหรือโครงสร้างในส่วนที่เป็นคอนกรีตต้องได้รับการทำความสะอาดหรือทาสีใหม่ตามความเหมาะสมเพื่อความสวยงามของตัวอาคาร สภาพของรั้วโดยรอบต้องมีความสมบูรณ์แข็งแรงไม่ปล่อยให้ทรุดโทรม	- ตรวจสอบทุก 6 เดือน	✓
2. คุณภาพอากาศ 1. การทำความสะอาดและทำลายเชื้อโรคจากระบบปรับอากาศของโครงการ 2. ตรวจสอบป้ายเตือน "ห้ามติดเครื่องยนต์ขณะจอดรถ" ในบริเวณพื้นที่จอดรถของโครงการ 3. ทำความสะอาดชั้นจอดรถอย่างสม่ำเสมอ	จัดให้มีการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข พร้อมแนบภาพถ่ายผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ นำเสนอในรายงานสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ	- ตรวจสอบทุก 6 เดือน	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ ต้องติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ก.ค. ถึง ธ.ค. 66)
3. คุณภาพน้ำผิวดิน/ การบำบัดน้ำเสีย/ การระบายน้ำ 1. ตรวจวิเคราะห์ดัชนี คุณภาพน้ำ ประกอบด้วย - ค่าความเป็นกรด และด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (SS) - สารที่ละลายได้ ทั้งหมด (TDS) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - ทีเคเอ็น (TKN) - น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	1. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนระบายออกระบบ ระบายน้ำสาธารณะ บริเวณด้านหน้า โครงการ 2. จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำ จากระบบบำบัดน้ำเสีย ในระยะดำเนินการ	1. การวิเคราะห์ตัวอย่าง น้ำเดือนละ 1 ครั้ง โดย รวบรวมผลรายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน 2. ตรวจสอบอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง 3. การจัดเก็บสถิติ ตาม แบบ ทส.1 จัดทำทุกวัน	✓
2. ตรวจสอบปริมาณ ตะกอนในบ่อ ตกตะกอน และราง ระบายน้ำ	บ่อตกตะกอนและราง ระบายน้ำของโครงการ	ตรวจสอบอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง	✓
4. คุณภาพน้ำจากสระ ว่ายน้ำ ตรวจวิเคราะห์ดัชนี คุณภาพน้ำสำหรับสระ ว่ายน้ำของโครงการที่ใช้ เกลือในการฆ่าเชื้อโรค ประกอบด้วย - คลอรีนอิสระคงเหลือ - โคลิฟอร์มแบคทีเรีย - ฟิคัสโคลิฟอร์มแบค ทีเรีย - อี.โคไล (E.coli) - Staphylococcus aureus - Pseudomonas aeruginosa	1. น้ำในสระว่ายน้ำ จากผิวน้ำ 1 ตัวอย่าง 2. น้ำในสระว่ายน้ำ ความลึกกึ่งกลางสระ 1 ตัวอย่าง	1. pH ดำเนินการตรวจวัด ทุกวันวันละ 2 ครั้ง ในช่วงเช้า และช่วงบ่าย 2. ค่าคลอรีนอิสระ คงเหลือ (Free Chlorine) ดำเนินการตรวจวัดทุก วัน วันละ 2 ครั้ง 3. โคลิฟอร์มแบคทีเรีย, ฟิคัสโคลิฟอร์มแบคทีเรีย, อี.โคไล (E. coli), Staphylococcus aureus และ Pseudomonas aeruginosa ดำเนินการ ตรวจวัดทุกเดือน เดือน ละ 1 ครั้ง โดยรวบรวม งานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ ต้องติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ก.ค. ถึง ธ.ค. 66)
5. ความปลอดภัยของ สระว่ายน้ำ ตรวจสอบความสมบูรณ์ ขององค์ประกอบสระ ว่ายน้ำ กระเบื้องปูสระ ว่ายน้ำ ราวจับ และ อุปกรณ์ส่วนควบของ สระว่ายน้ำ เช่น ไฟส่อง สว่าง เป็นประจำทุกวัน หากพบอุปกรณ์ชำรุด ให้ดำเนินการซ่อมแซม โดยเร็ว	1. กระเบื้องปูพื้น และ ผนังสระว่ายน้ำราวจับ บันได และฝาปิดราง น้ำล้นรอบสระ 2. อุปกรณ์เครื่องกรอง น้ำและปั้มน้ำ 3. อุปกรณ์ช่วยชีวิต ได้แก่ โฟมช่วยชีวิต 2 อัน ห่วงชูชีพ 2 อัน ไม้ ช่วยชีวิต 1 อัน และชุด ปฐมพยาบาล 4. จัดให้มีไฟส่องสว่าง บริเวณสระว่ายน้ำ	- ตรวจสอบทุกวันและ รวบรวมรายงานส่งทุก 6 เดือน	✓
6. ไฟฟ้าและการอนุรักษ์ พลังงาน อุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ เช่น หลอดไฟ หม้อแปลง ฯลฯ	1. ตรวจสอบความ พร้อมในการใช้งานให้ อยู่ในสภาพที่ดีอยู่ เสมอ 2. เลือกใช้หลอดไฟ ส่องสว่าง แบบLED ซึ่ง ใช้พลังงานต่ำ	- ตรวจสอบอุปกรณ์ ไฟฟ้าทุก ส่งทุก 6 เดือน	✓
7. การจราจร 1. สถิติอุบัติเหตุบริเวณ ทางเข้า-ออก 2. อุปกรณ์อำนวยความสะดวก ปลอดภัยการจราจร ภายในโครงการ	1. บันทึกสถิติอุบัติเหตุ บริเวณทางเข้า-ออกของ โครงการ 2) ตรวจสอบอุปกรณ์ อำนวยความสะดวก เช่น ป้ายเตือนต่างๆ การจราจรภายใน โครงการให้อยู่ในสภาพ ดีอยู่เสมอ	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	✓



ตารางที่ 1.4-1 (ต่อ)

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ ต้องติดตามตรวจสอบ	จุดเก็บตัวอย่าง	ความถี่	แผนการตรวจวัด (ก.ค. ถึง ธ.ค. 66)
8. การมีส่วนร่วมของประชาชน 1. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการภายหลังเปิดดำเนินการ ให้ทำการ ศึกษาสำรวจ สภาพเศรษฐกิจและสังคม ภาวะการเปลี่ยนแปลง ปัญหาและความเดือดร้อนโดยดำเนินการก่อนทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการตามหลักวิชาการ และหลักสถิติ พร้อมทั้งการแสดงผลภาพตำแหน่งการสำรวจ 2. ร้องเรียนจากปัญหาความเดือดร้อนและผลกระทบที่ได้รับจากการดำเนินโครงการ	1. มีจุดรับเรื่องร้องเรียนที่สำนักงานฯ ของโครงการ 2. ให้พิจารณาการสำรวจเศรษฐกิจ สังคมและความคิดเห็นของประชาชน ตลอดจนปัญหาและความต้องการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงการ	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอด ระยะเวลาดำเนินการ	✓



1.4.2 การดำเนินการครั้งต่อไป

การดำเนินงานติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ครั้งต่อไปดำเนินการระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567 และการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอต่อผู้เจ้าของโครงการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานเขตวัฒนา (ทุก 6 เดือน) ครั้งต่อไปจะดำเนินการจัดส่งในเดือนกรกฎาคม 2567

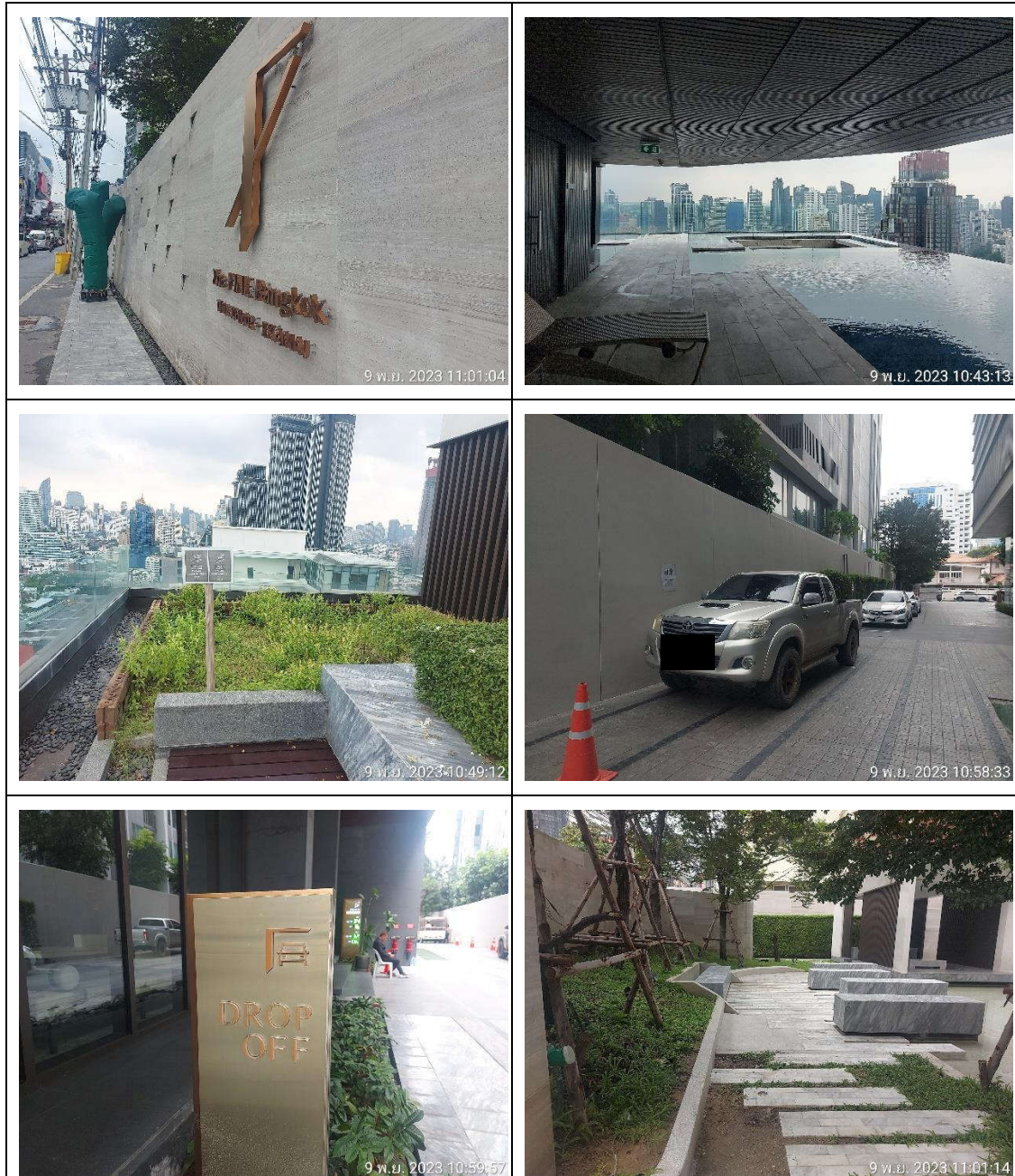
1.5 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI
เจ้าของโครงการ	นิติบุคคลอาคาร เดอะ ฟายน์ แบงค็อก ทองหล่อ-เอกมัย
สถานที่ตั้งโครงการ	ซอยเอกมัย 12 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่โครงการ	อาคารอยู่อาศักรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 220 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 154 คัน ขนาดพื้นที่โครงการ 1-1-05 ไร่ หรือ 2,020 ตารางเมตร
โครงการได้รับอนุญาต	หนังสือเลขที่ ทส 1010.5/9752 วันที่ 31 กรกฎาคม 2561
จัดทำรายงานโดย	บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



1.6 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพทั่วไปของโครงการ โครงการ The FINE Bangkok THONGLOR-EKAMAI ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2566 อยู่ในระยะดำเนินการ แสดงดัง **รูปที่ 1-1**



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