

---

## รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม ของบริษัท แชนด์ แอนด์ สโตน จำกัด (ปัจจุบันมอบอำนาจให้ การบริหารจัดการให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว) ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ 8 ไร่ 1 งาน ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยประเภทคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C และอาคาร D) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 354 ห้อง โดยการบริหารงานปัจจุบันได้ดำเนินการแยกการบริหารเป็น 2 นิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี และนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี

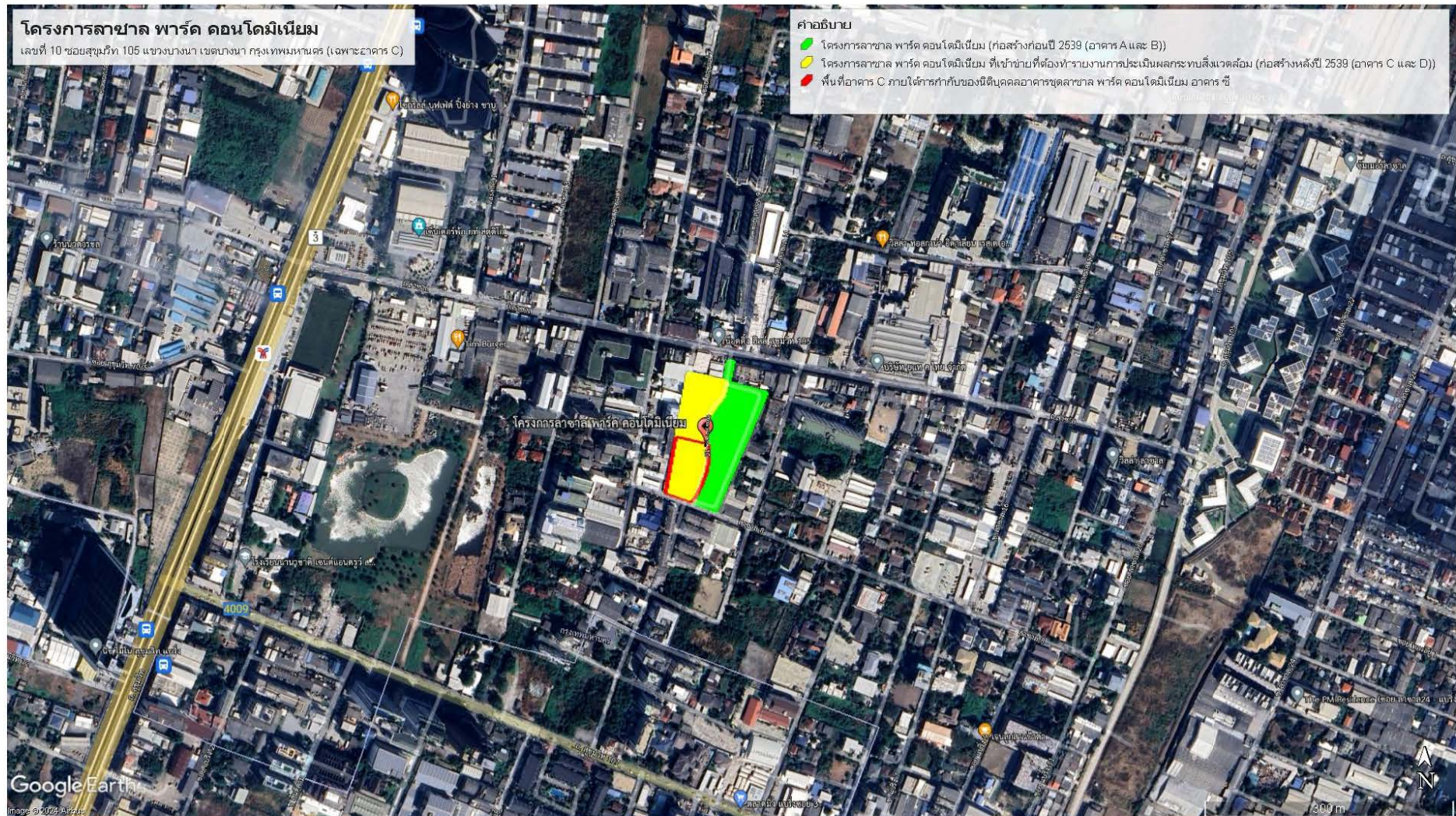
ทั้งนี้ ด้วยโครงการฯ มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 354 ห้อง (อาคาร C และอาคาร D) จึงเข้าข่ายจะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) (กฎหมายในขณะนั้น) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพัก 80 ห้อง ขึ้นไป ต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/8531 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2548 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ และเฉพาะที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2567 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

## 1.2 รายละเอียดที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (เฉพาะอาคาร C)
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 10 ซอยลาซาล 10 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 (ภาพที่ 1.2-1)
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี (ภาคผนวกข-1)
- สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 10 ซอยลาซาล 10 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ชินแควร์ โน้ท์ เมอร์ซ (ประเทศไทย) จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ ทส 1009/8531 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2548 (ภาคผนวก ก)
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ : ดำเนินการจัดส่งรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับแรก
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2) รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบอนุญาตการก่อสร้าง (ภาคผนวก ข-2)
- ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ดิน 8 ไร่ 1 งาน





ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม



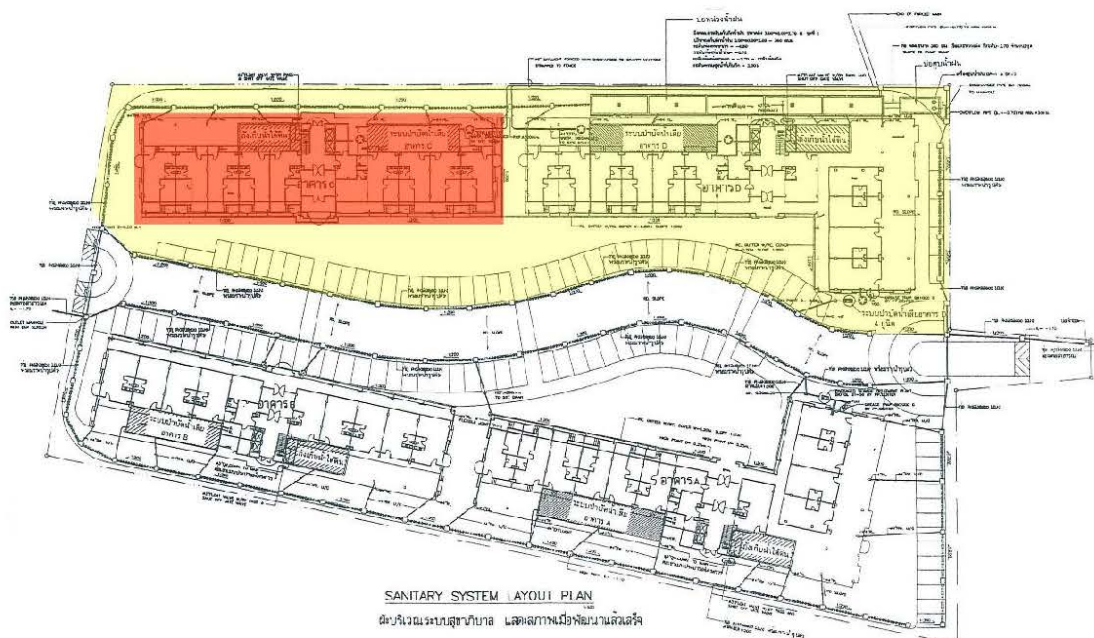


ภาพที่ 1.2-2 สภาพปัจจุบัน

## 1.3 รายละเอียดโครงการ

### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C และอาคาร D) มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 354 ห้อง ปัจจุบันมีการแยกการบริหารจัดการเป็น 2 นิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี (ดูแลอาคาร ซี) และนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ดูแลอาคาร D) โดยข้อมูลในรายงานฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีห้องชุดที่อยู่ในการดูแลทั้งหมด 154 ห้อง รวมไปถึงมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ระบบอำนวยความสะดวก ระบบความปลอดภัย และการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นไปตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่



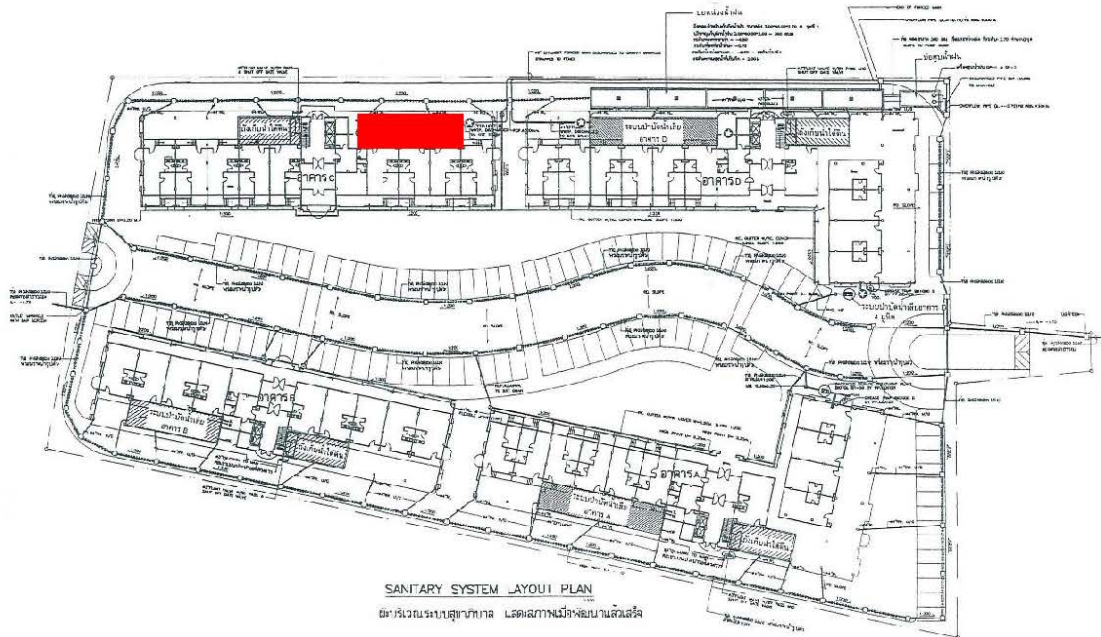
ภาพที่ 1.3.1-1 โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม

- สีเหลือง : โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม ที่เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (อาคาร C และ D) เนื่องจากมีการก่อสร้างภายหลังปี พ.ศ. 2539
- สีแดง : อาคารที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี
- ไม่มีสี : โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม ที่ไม่เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (อาคาร A และ B) เนื่องจากมีการก่อสร้างก่อนปี พ.ศ. 2539



### 1.3.2 การจัดการน้ำเสีย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาธนา พาร์คว์ คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการติดตั้งและใช้ระบบบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย ถังดักไขมัน ระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะ-บ่อกรองไร้อากาศ (Septic-anaerobic filter) และระบบ Fixed film aeration สำหรับแต่ละอาคาร ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นในขอบเขตของอาคาร C พบว่าระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวได้รับการจัดสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันมีน้ำเข้าระบบเฉลี่ย 26 ลบ.ม./วัน ทั้งนี้โครงการมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบเบื้องต้นเป็นประจำทุกวัน

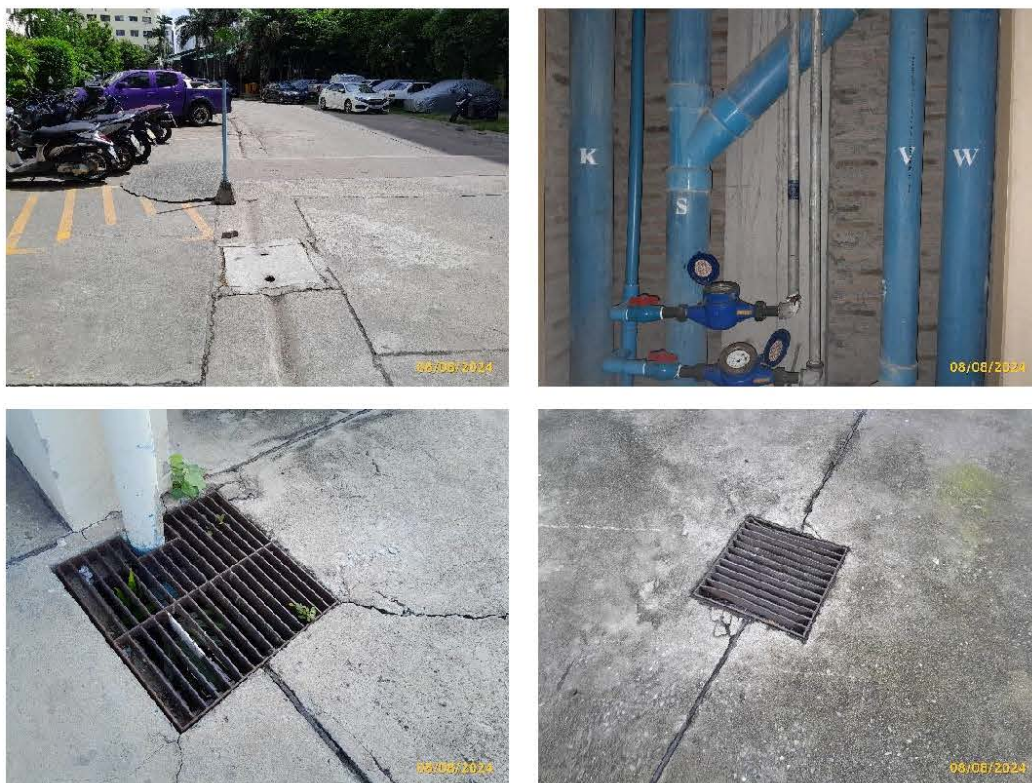


ภาพที่ 1.3.2-1 ที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร C



### 1.3.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องมีระบบระบาย และหน่วยงานประกอบไปด้วยรางระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อเก็บน้ำฝนขนาด 420 ลบ.ม. และบ่อสูบน้ำ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นในขอบเขตของอาคาร C พบว่าระบบระบายน้ำส่วนใหญ่ได้รับการจัดสร้าง เว้นแต่บ่อเก็บน้ำฝนขนาด 420 ลบ.ม. และบ่อสูบน้ำ ที่ไม่ปรากฏมาตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ สำหรับการระบายน้ำปัจจุบัน โครงการมีระบบรวบรวมน้ำเสียภายในอาคารโดยมีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการใช้น้ำต่างๆ ได้แก่ ท่อรวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการชำระโถส้วม (S) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องน้ำ และอ่างล้างหน้า (W) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากส่วนห้องครัว (K) เพื่อนำน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบรวบรวมน้ำเสียภายนอกอาคาร คือ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะระบายจากระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการ ในส่วนของการระบายน้ำฝนของแต่ละอาคารประกอบด้วย หัวรับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า (RD) ซึ่งจะรองรับน้ำฝนลงสู่ท่อรวบรวมน้ำฝนแนวตั้งของอาคาร ไหลลงสู่บ่อพัก (Manhole) ภายนอกอาคารเพื่อรวบรวมน้ำฝนโดยอาศัยระบบ Gravity จากนั้นน้ำจากระบบท่อระบายน้ำจะไหลออกนอกโครงการ



ภาพที่ 1.3.3-1 ที่ตั้งระบบระบายน้ำ

### 1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องมีการจัดการขยะมูลฝอยใน 2 ลักษณะ คือ การจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม โดยทั้ง 2 ลักษณะจะต้องมีภาชนะรองรับมูลฝอยอยู่ 3 ประเภท ได้แก่ คือ ขยะที่ย่อยสลายได้ ขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ และขยะอันตราย ซึ่งปัจจุบันโครงการจัดให้แต่ละชั้นพักอาศัย ชั้นที่ 1-8 มีห้องพักขยะประจำชั้นอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น มีถังรองรับขยะมูลฝอย จำนวน 2 ถัง



(ถังขยะเปียก และถังขยะแห้ง) สำหรับการรวบรวมมูลฝอยนั้นจะดำเนินการทุกๆ 4 วัน โดยเคลื่อนย้ายแบบทั้งถัง แล้วนำมาไว้บริเวณถนนของโครงการด้านทิศใต้ เพื่อรอให้สำนักงานเขตนำไปกำจัด ทั้งนี้วิธีดังกล่าวอาจผิดแปลกจากที่ มาตรการได้กำหนดไว้ แต่กิจกรรมดังกล่าวเป็นผลกระทบเนื่องจากรถเก็บขนของสำนักงานเขตปทุมธานีที่จะเข้าพื้นที่โครงการ และด้วยเหตุดังกล่าวทำให้โครงการได้ยุติการใช้งานห้องพักมูลฝอยรวม



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น



ห้องพักมูลฝอยรวม (ยกเลิกการใช้งาน)



ถังรองรับมูลฝอยประจำชั้น

ภาพที่ 1.3.4-1 การจัดการขยะมูลฝอย

### 1.3.5 การป้องกันอัคคีภัย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยที่ได้มาตรฐาน NFPA และกฎกระทรวง มหาดไทย ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ซึ่งประกอบด้วย 1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 2) ระบบดับเพลิง ประกอบด้วยตู้อุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิงแบบมือถือ หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และท่อน้ำดับเพลิงระบบท่อแห้ง 3) ระบบหนีไฟ

ประกอบด้วยบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันโครงการมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัยเป็นไปตามมาตรฐาน และเป็นไปตามที่ได้ออกแบบไว้ อันประกอบไปด้วย ระบบท่อเย็น ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ แผงควบคุม เครื่องตรวจจับ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย หัวรับน้ำดับเพลิงด้านนอกอาคาร พร้อมทั้งได้จัดให้มีเส้นทางหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง โดยมีการติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ และแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟไว้ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนและเหมาะสม



อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบกด



อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยเสียง



แผงควบคุมสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ภาพที่ 1.3.5-1 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้





ถังดับเพลิงแบบมือถือ



ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง



หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

ท่อท่อน้ำดับเพลิงระบบท่อแห้ง

ภาพที่ 1.3.5-2 ระบบดับเพลิง



แผนผังการอพยพหนีไฟ

เลขแสดงชั้น

ภาพที่ 1.3.5-3 ระบบหนีไฟ



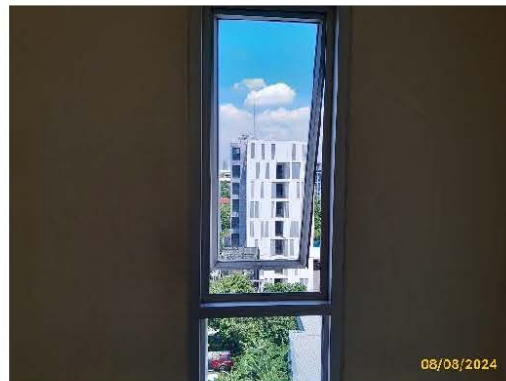
พื้นที่จุดรวมพล



ป้ายแสดงข้อปฏิบัติขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้



ไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง



บันไดหนีไฟ

ภาพที่ 1.3.5-3 (ต่อ) ระบบหนีไฟ





บันไดหนีไฟ (ต่อ)



ป้ายบอกทางหนีไฟ

ภาพที่ 1.3.5-3 (ต่อ) ระบบหนีไฟ

### 1.3.6 สุนทรียภาพ

ปัจจุบันโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1 บริเวณ คือ บริเวณชั้นล่าง ซึ่งจากการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการในเรื่องของพื้นที่สีเขียวนั้น พบว่า โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามที่ระบุไว้ในรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.6-1 พื้นที่สีเขียว





ภาพที่ 1.3.6-1 (ต่อ) พื้นที่สีเขียว



## 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการสาขาสาร พาร์ค คอนโดมิเนียม ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาที่ทำการตรวจสอบ 2567											
		ม.ค	ก.พ	มี.ค	เม.ย	พ.ค	มิ.ย	ก.ค	ส.ค	ก.ย	ต.ค	พ.ย	ธ.ค
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี						⊙						⊙

### 1.4.2 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2567 ประกอบด้วยคุณภาพน้ำทิ้ง ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบป้องกันอัคคีภัย ดังตารางที่ 1.4.2.-1

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพน้ำทิ้ง	ตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารก่อนและหลังผ่านการบำบัด โดยตรวจสอบ - ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - ปริมาณสารแขวนลอย (SS) - ไนโตรเจนในรูปที่เคเอ็น (TKN) - น้ำมันและไขมัน (Oil & Grease) - แบคทีเรียกลุ่มฟีคัลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)	- ก่อนเข้าระบบบำบัด และ หลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ของอาคาร C อาคาร D 195 ยูนิต และอาคาร D 4 ยูนิต รวม 6 สถานี	- ช่วงเริ่มต้นเดินระบบ 4 ครั้งต่อเดือน เป็นเวลา 1 ปี และช่วงดำเนินการปกติ 4 ครั้งต่อปี												
2. การบำบัดน้ำเสีย	- ตรวจสอบการสูบน้ำทิ้งจากอาคารจากบ่อเกรอะ - ตรวจสอบตะกอนแขวนลอยและความหนาของตะกอนที่ผิวมีเดียของระบบ fixed film aeration system	- บ่อเกรอะของแต่ละอาคาร - ถัง Biotol	- ทุก 1 เดือน												
3. ระบบป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน	- ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร C และ D	- อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง												

ความถี่ เดือนละ 1 ครั้ง      ความถี่ 3 เดือน/ครั้ง      ความถี่ ปีละ 1 ครั้ง