

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ และ การจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสินจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ ได้รับหนังสือเห็นชอบจากสำนักงานนโยบาย และ แผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม (สผ.) ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/7566 ลงวันที่ 30 กันยายน 2551 (สำเนาหนังสือเห็นชอบจาก สผ. แสดงไว้ในภาคผนวก ก.) และ ได้รับอนุญาตก่อสร้าง จากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร (ดินแดง) โครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ โดยโครงการต้องนำส่งรายงานผลปฏิบัติตามมาตรการฯ ให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ในช่วง ระยะเปิดดำเนินการ ดังนั้นนิติบุคคลอาคาร ชุดเดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสิน ได้มอบหมายให้ บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำ และส่งมอบรายงานฯสำหรับรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานฉบับที่ 1/2567 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2567

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการ ที่ตั้ง และ ลักษณะโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ 88 ซอยกรุงธนบุรี 1 แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด ความสูง 8 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.8 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มี จำนวนห้องพัก 219 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 2-0-81.3 ไร่ (3,525.2 ตารางเมตร) พร้อมเพรียงด้วยระบบ สาธารณูปโภค และ สาธารณูปการต่าง ๆ อย่างครบถ้วน โดยมีถนนสายหลักที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เป็นต้น

##### 1.3) รายละเอียดภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

##### 1.3.1 ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน นำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำ ใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 185 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นสูบไปยังถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นหลังคา จำนวน 3 ถัง แต่ละถังความจุ 10 ลูกบาศก์เมตร แล้วจ่ายลงมายัง ส่วนต่างๆ ของอาคาร

##### 1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดแบบยืดยาว ตะกอน (Extended Aeration Activated Sludge) มีส่วนประกอบของระบบ ดังนี้ บ่อตกไขมัน ,บ่อแยกกาก ,บ่อปรับสภาพน้ำ เสีย ,บ่อเติมอากาศ ,บ่อตกตะกอน ,บ่อเก็บตะกอน และ บ่อสูบน้ำทิ้ง สามารถรองรับน้ำเสียได้ประมาณ 106 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำทิ้งเมื่อผ่านการบำบัดแล้วจะนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ปริมาณ 68 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับ

น้ำทิ้งส่วนที่เหลือปริมาณ 38 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยกรุงธนบุรี 1 โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัด จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนน ซอยกรุงธนบุรี 1 ต่อไป

### 1.3.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำ แหล่งน้ำที่ระบายดังนี้ น้ำฝนจากหลังคา , น้ำภายในอาคาร และ น้ำภายนอกอาคาร ท่อระบายน้ำภายในโครงการต่อเข้าสู่ บ่อหน่วงน้ำคอนกรีต จำนวน 1 บ่อ ความจุ 48 ลูกบาศก์เมตร แล้วจะใช้เครื่องสูบน้ำ 2 เครื่อง สูบน้ำจากบ่อหน่วงน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนน ซอยกรุงธนบุรี 1 ปัจจุบันสำนักงานเขตคลองสาน อนุญาตให้เชื่อมต่อท่อระบายน้ำโครงการ กับท่อระบายน้ำริมถนนฯ แล้วลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

### 1.3.4 การจัดการมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ขนาด 1.00x1.40 เมตร ภายในตั้งถังขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับ มูลฝอยแห้ง และ มูลฝอยเปียก ในแต่ละวันพนักงานรวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ตั้งอยู่บริเวณภายนอกอาคารด้านทิศตะวันตก โดยแบ่งออกเป็นห้องย่อย ดังนี้ ห้องพักมูลฝอยแห้ง ขนาด 2.10x2.40 เมตร ความจุ 7.50 ลูกบาศก์เมตร ภายในตั้งถัง ขนาด 200 ลิตร 1 ถัง และห้องพักมูลฝอยเปียก ขนาด 2.10x2.20 เมตร ความจุ 7.00 ลูกบาศก์เมตร ภายในตั้งถัง ขนาด 200 ลิตร 6 ถัง

### 1.3.5 ระบบไฟฟ้า

รับกระแสไฟฟ้าแรงสูง มาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ระบบไฟฟ้าโครงการ แบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ 1.ระบบไฟฟ้าปกติ ความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 770 KVA ประกอบด้วย หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด ,สวิตช์บอร์ดแรงสูง ,สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ ชนิดติดตั้งภายในอาคาร และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง 2.ระบบไฟฟ้าสำรอง เป็น Battery ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า เพื่อติดตามตรวจสอบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียเปิดใช้งานตลอดระยะเวลา โดยพิจารณาจากค่าไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 9,100 บาท/เดือน

### 1.3.6 ระบบป้องกัน และเตือนอัคคีภัย

1.ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย ท่อยื่น ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ , หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 2 1/2x2 1/2x4 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 จุด ,ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ จำนวน 1 ตู้/ชั้น รวมทั้งหมด 8 ตู้ โดยแต่ละตู้ห่างกันประมาณ 37 เมตร ,ถึงดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ อยู่ภายในแต่ละตู้ฯ

2.ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย แผงควบคุม ,เครื่องตรวจจับควัน รวมทั้งสิ้น 445 จุด ,เครื่องตรวจจับความร้อน รวมทั้งสิ้น 145 จุด ,เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตราเสียงรวมทั้งสิ้น 24 จุด ,ลำโพงแจ้งเหตุเตือนภัย รวมทั้งสิ้น 24 จุด ,โทรศัพท์ฉุกเฉิน รวมทั้งสิ้น 8 จุด

3.ทางหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลัก ST1 ,บันไดหลัก ST2 และ บันไดหนีไฟ ทั้ง 3 บันไดสามารถลงมาจากชั้นที่ 8-ชั้นที่ 1 มี ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ ช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร ,ประตูหนีไฟ ขนาด 0.90x2.00 เมตร ,ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน และ ป้ายบอกทางหนีไฟ

4.แผนการอพยพหนีไฟ จัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และจัดทำแผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ จุติรวมคนเบื้องต้นของโครงการ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน

5.การกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้น เป็นพื้นที่ว่างบริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดพื้นที่ประมาณ 173 ตารางเมตร สามารถรองรับได้ประมาณ 692 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยที่มีจำนวน 657 คน เมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะพาผู้ประสบภัยออกนอกโครงการไปยังพื้นที่ปลอดภัย

### 1.3.7 ระบบปรับอากาศ และ ระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน ติดตั้งแต่ละห้องพัก ขนาดความเย็นประมาณ 220 ตัน และ ระบบระบายอากาศ เป็นแบบธรรมชาติ ผนังด้านนอกที่มีช่อง ประตู หน้าต่าง โดยอัตราการระบายอากาศ และ พื้นที่ของช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

### 1.3.8 การจราจร

โครงการมี ทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับซอยกรุงธนบุรี 1 ซึ่งเดินทางแบบทิศทางเดียว การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 3 เส้นทาง ได้แก่ จากถนนกรุงธนบุรี , ถนนสาทร และ ถนนเจริญนคร ส่วนการเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางเช่นกัน ได้แก่ ไปยังถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน , ถนนลาดหญ้า และ ถนนเจริญนคร นอกจากนี้ถนนกรุงธนบุรีบริเวณด้านหน้าโครงการ มีสถานีรถไฟฟ้า BTS วงเวียนใหญ่ ทำให้การเดินทางเข้า-ออก โครงการสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น สำหรับถนน ที่จอดรถภายในโครงการ มีทางวิ่งความกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร การจราจรมีลักษณะเดินทางสองทิศทาง มีลูกศรบอกทิศทาง การจราจรอย่างชัดเจน ที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด จำนวนรวมทั้งสิ้น 74 คัน

## 1.4 แผนดำเนินการตาม มาตรการป้องกัน และ แก้ไข และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.4.1) ผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหา และ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข หรือ แผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังนี้

#### 1.4.2) ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐาน หรือ เกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ

#### 1.4.3) การจัดทำรายงาน

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้จัดทำ และ ส่งมอบรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน) นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ซิตี้ สาทร-ตากสิน เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

1.4.4 ตาราง แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ เดอะซี๊ด สาทร-ตากสิน

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2567												ปี 68
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1 ครั้ง/ เดือน													
2.1 คุณภาพน้ำ														
2.2 น้ำใช้	1 ครั้ง/เดือน													
2.3 มูลฝอย	ตลอดระยะเวลา													
2.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย	1 ครั้ง/3เดือน และ 1ครั้ง/เดือน													
2.5 ระบบระบายอากาศ	1 ครั้ง/เดือน													
2.6 คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้พักอาศัย	ตลอดระยะเวลา													
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)													

หมายเหตุ :                      แผนการดำเนินงาน (Plan),                      ผลการดำเนินการ (Actual)

## 1.5 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ครั้งที่ 1/2563 เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2563 ฉบับที่ 1/2564 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2564 ฉบับที่ 2/2564 เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2564 ฉบับที่ 1/2565 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2565 ฉบับที่ 2/2565 เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2565 ฉบับที่ 1/2566 มกราคม – กรกฎาคม 67 ฉบับที่ 2 2/2566 กรกฎาคม - ธันวาคม 2567 รายงานครั้งนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1/2567 (เดือน มกราคม-มิถุนายน 2567) เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต