

บทที่ 1  
บทนำ

---

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม ของบริษัท แชนด์ แอนด์ สโตน จำกัด (ปัจจุบันมอบอำนาจการบริหารจัดการให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว) ตั้งอยู่เลขที่ 8 ซอยลาซาล 10 เขตบางนา แขวงบางนาใต้ กรุงเทพมหานคร 10260 บนพื้นที่ 8 ไร่ 1 งาน ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยประเภทคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C และอาคาร D) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 354 ห้อง โดยการบริหารงานปัจจุบันได้ดำเนินการแยกการบริหารเป็น 2 นิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ซี และนิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี

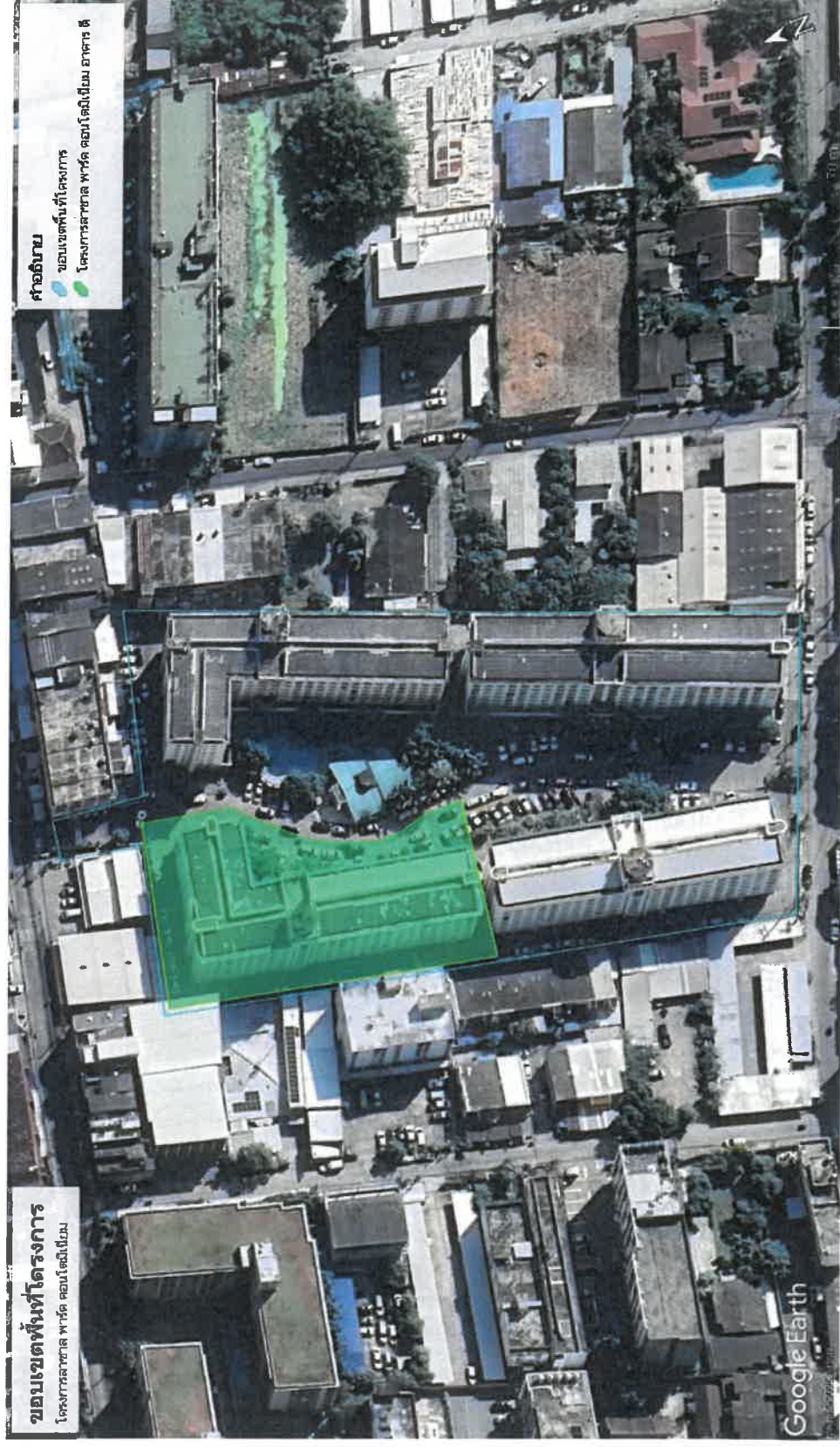
ทั้งนี้ ด้วยโครงการฯ มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 354 ห้อง (อาคาร C และอาคาร D) จึงเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) (กฎหมายในขณะนั้น) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/8531 ลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2548 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ยูไนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ เฉพาะที่อยู่ในอำนาจหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

## 1.2 รายละเอียดที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : 8 ซอยลาซาล 10 เขตบางนา แขวงบางนาใต้ กรุงเทพมหานคร 10260  
(รูปที่ 1-1)
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ภาคผนวก ก2, ก3 และ ก4)
- สถานที่ติดต่อ : 8 ซอยลาซาล 10 เขตบางนา แขวงบางนาใต้ กรุงเทพมหานคร 10260
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ยูโนเด็ค แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
: เลขที่ ทส 1009/8531 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2548 (ภาคผนวก ก1)
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ  
: ดำเนินการจัดส่งรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับแรก
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด  
(รูปที่ 1-2 และรูปที่ 1-3)
- ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ดิน 8 ไร่ 1 งาน

รายงานผลการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคาร พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567  
นิติบุคคลอาคารชุด อาคาร พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการอาคาร พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี

บริษัท ยูนิค แอมนาสส์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนสัลแตนท์ จำกัด  
ห้องปฏิบัติการทดสอบมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2017 by TISI, DSS and DMSC  
ได้รับการรับรอง ISO 9001:2015 และ ISO 14001:2015 จากสถาบันมาตรฐานอังกฤษ



### 1.3 รายละเอียดโครงการ

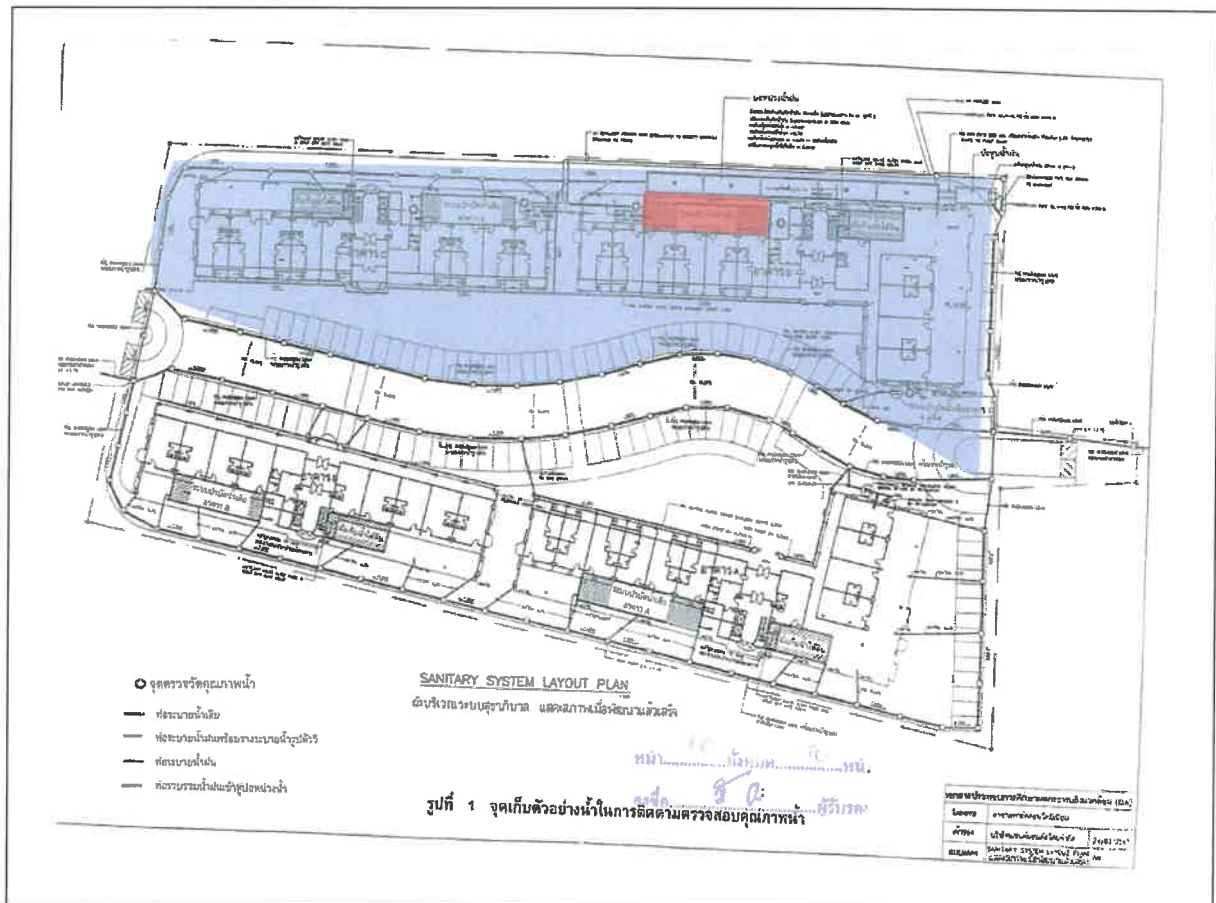
#### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

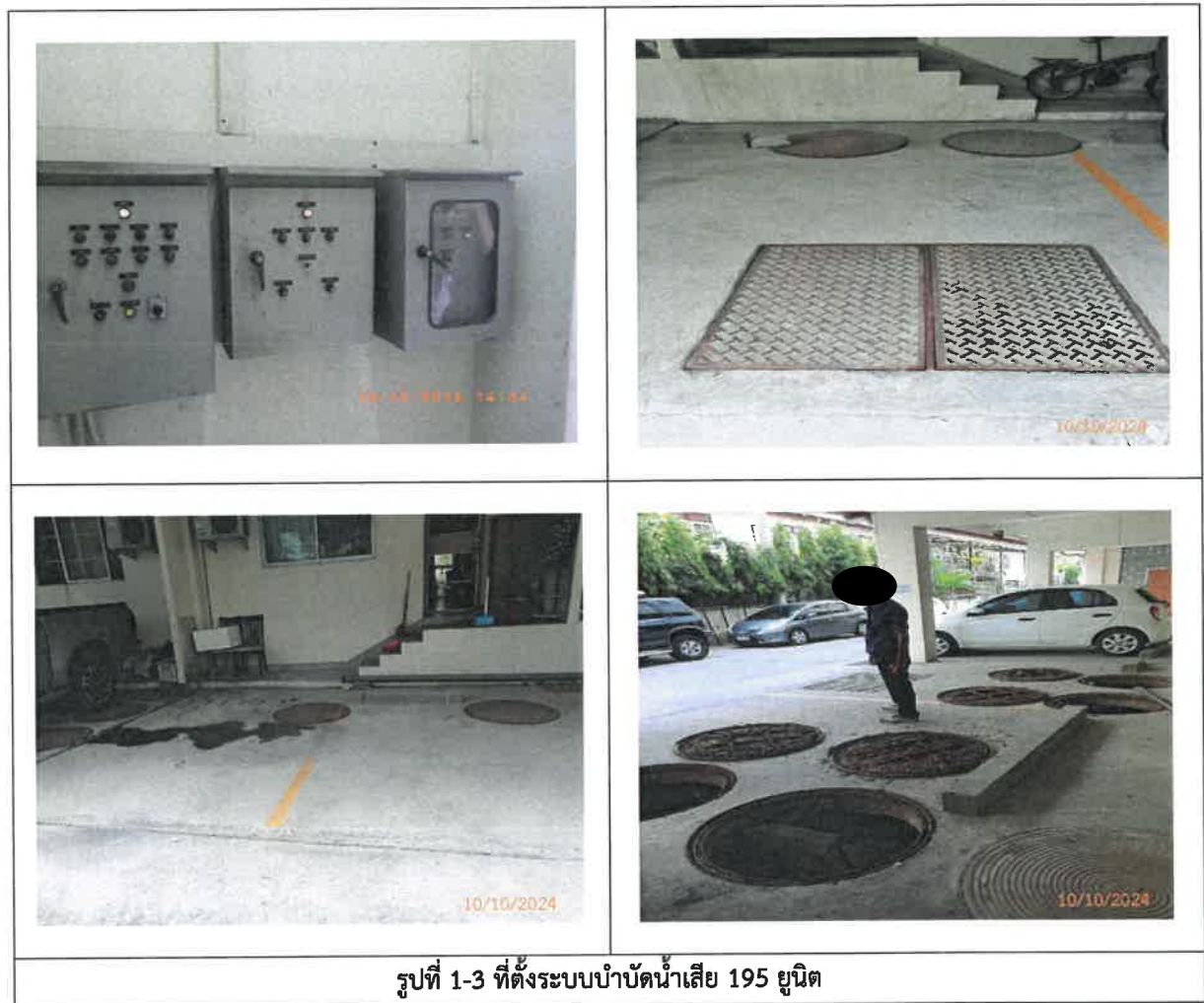
โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C และอาคาร D) มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 354 ห้อง ปัจจุบันมีการแยกการบริหารจัดการเป็น 2 นิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค อาคาร ซี และ นิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี โดยข้อมูลในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด ลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีห้องชุดที่อยู่ในการดูแลทั้งหมด 198 ห้อง รวมไปถึงมีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ระบบอำนวยความสะดวก ระบบความปลอดภัย และการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นไปตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนใหญ่



### 1.3.2 การจัดการน้ำเสีย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการติดตั้งและใช้ระบบบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย ถังดักไขมัน ระบบบำบัดแบบบ่อเกรอะ-บ่อกรองไร้อากาศ (Septic-Anaerobic Filter) และระบบ Fixed Film Aeration สำหรับแต่ละอาคาร ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นในขอบเขตของอาคาร ดี พบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวได้รับการจัดสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้โครงการมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบเบื้องต้นเป็นประจำทุกวัน







### 1.3.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องมีระบบระบายน้ำ และบ่อหน่วงน้ำอันประกอบไปด้วยรางระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อเก็บน้ำฝนขนาด 420 ลบ.ม. และบ่อสูบน้ำ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นในขอบเขตของอาคาร D พบว่า มีระบบระบายน้ำส่วนใหญ่ได้รับการจัดสร้าง เว้นแต่ บ่อเก็บน้ำฝนขนาด 420 ลบ.ม. และบ่อสูบน้ำ โครงการมีระบบรวบรวมน้ำเสียภายในอาคารโดยมีท่อรวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการใช้น้ำต่างๆ ได้แก่ ท่อรวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการชำระโสโครก (S) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องน้ำ และอ่างล้างหน้า (W) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากส่วนห้องครัว (K) เพื่อนำน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบรวบรวมน้ำเสียภายนอกอาคาร คือ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียจะระบายระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการ ในส่วนของการระบายน้ำฝนของแต่ละอาคารประกอบด้วย หัวรับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า (RD) ซึ่งจะรองรับน้ำฝนลงสู่ท่อรวบรวมน้ำฝนแนวดิ่งของอาคาร ไหลลงสู่บ่อพัก (Manhole) ภายนอกอาคารเพื่อรวบรวมน้ำฝนโดยอาศัยระบบ Gravity จากนั้นน้ำจากระบบท่อระบายน้ำจะไหลออกนอกโครงการ





### 1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการสาขาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องมีการจัดการขยะมูลฝอยใน 2 ลักษณะ คือ การจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม โดยทั้ง 2 ลักษณะจะต้องมีภาชนะรองรับมูลฝอยอยู่ 3 ประเภท ได้แก่ ขยะที่ย่อยสลายได้ ขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ และขยะอันตราย ซึ่งในปัจจุบันโครงการจัดให้แต่ละชั้นพักอาศัยชั้นที่ 1-8 มีห้องพักขยะประจำชั้นอยู่ใกล้กับโถงลิฟท์โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น มีถังรองรับขยะมูลฝอย จำนวน 1 ถัง คือ ถังขยะย่อยสลายได้ สำหรับขยะรีไซเคิลลูกบ้านมีการคัดแยกใส่ถุงและนำมาไว้ในห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้นเพื่อให้แม่บ้านนำไปกำจัดต่อไป และถังขยะอันตรายจะตั้งบริเวณชั้น 1 ของอาคาร เนื่องจากขยะอันตรายที่พบมีค่อนข้างน้อย สำหรับการรวบรวมมูลฝอยนั้นจะดำเนินการทุกวัน โดยเคลื่อนย้ายแบบทั้งถัง แล้วนำมาไว้บริเวณริมรั้วของโครงการด้านทิศเหนือ เพื่อรอให้สำนักงานเขตนำไปกำจัด ทั้งนี้วิธีดังกล่าวอาจผิดแปลกจากที่มาตรการได้กำหนดไว้ แต่กิจกรรมดังกล่าวเป็นผลกระทบเนื่องจากรถเก็บขยะของสำนักงานเขตปฏิเสธที่จะเข้าพื้นที่โครงการ และด้วยเหตุดังกล่าวทำให้โครงการยุติการใช้งานห้องพักมูลฝอยรวมชั้น 1





### 1.3.5 การป้องกันอัคคีภัย

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการลาซาล พาร์ค คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) กำหนดให้โครงการต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยที่ได้มาตรฐาน NFPA และกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ซึ่งประกอบด้วย 1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 2) ระบบดับเพลิง ประกอบด้วยตู้อุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิงแบบมือถือ หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และท่อน้ำดับเพลิงระบบท่อแห้ง 3) ระบบหนีไฟ ประกอบด้วยบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันโครงการมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัยเป็นไปตามมาตรฐาน และเป็นไปตามที่ได้ออกแบบไว้ อันประกอบไปด้วย ระบบท่อเย็น ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ แผงควบคุมเครื่องตรวจจับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย หัวรับน้ำดับเพลิงด้านนอกอาคาร พร้อมทั้งได้จัดให้มีเส้นทางหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง โดยมีการติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ และแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ และไฟส่องสว่างสำรองไว้ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน







รูปที่ 1-9 ถังดับเพลิงแบบมือถือ



รูปที่ 1-10 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง



รูปที่ 1-11 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และท่อน้ำดับเพลิงระบบท่อแห้ง





รูปที่ 1-12 แผนผังการอพยพหนีไฟ



รูปที่ 1-13 ป้ายทางหนีไฟ



รูปที่ 1-14 บันไดหนีไฟ



รูปที่ 1-15 ไฟฟ้าส่องสว่างสำรอง



รูปที่ 1-16 ระบบดับเพลิง และระบบหนีไฟ

### 1.3.6 ด้านสุนทรียภาพ

ปัจจุบันโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1 บริเวณ คือ บริเวณชั้นล่าง ซึ่งจากการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการในเรื่องของพื้นที่สีเขียวนั้น พบว่า โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามที่ระบุไว้ในรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



รูปที่ 1-17 พื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่โครงการ

#### 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม โครงการสาขาสถาปัตยกรรม คอนโดมิเนียม อาคาร ดี (ระยะดำเนินการ) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดย มีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1-1

##### ตารางที่ 1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 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						✓						✓