

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เดิมบริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ได้ดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จำนวน 1 อาคาร บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยศรีบำเพ็ญ ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ต่อมาทางโครงการได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าในการก่อสร้างบนพื้นที่ดังกล่าว จึงเพิ่มจำนวนอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) อีก 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น 345 ห้อง รวมมีจำนวนห้องพัก 424 ห้อง และจำนวนอาคาร 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A (120 ห้อง), อาคาร B (144 ห้อง) และอาคาร C (160 ห้อง) ดังแสดงในภาคผนวก 1.1 สำเนาหนังสือแจ้งความประสงค์ ดัดแปลง รื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ 39 ทวิ)

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และรายงานฉบับดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ) ที่ ทส 1009/831 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545 ภายใต้ชื่อ “โครงการอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้น THE BLOOMS” (ดังรายละเอียดในภาคผนวก 1.2 สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) ซึ่งโครงการจะต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566 ซึ่งบริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ. 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่ 2 พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ดังรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารพักอาศัยสูง 9 ชั้น THE BLOOMS ของ บริษัท เซ็นต์ปอล จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอย ศรีบำเพ็ญ ถนนเย็นอากาศ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ ในโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และ [REDACTED] รวม 18 แปลง โดยมีอาณาเขตโดยรอบดังนี้ (รูปที่ 1-1)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย/อาคารพาณิชย์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนซอยศรีบำเพ็ญ ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย THE PEONY
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย/อาคารพาณิชย์ ถัดไปเป็นถนนซอยศรีอักษร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ถัดไปเป็นทางด่วนเฉลิมมหานคร



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางถนนวิบูลย์ราษฎร์เข้าสู่ถนนพระราม 4 เป็นระยะทางประมาณ 525 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยงามดูพลี เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเย็นอากาศ เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร แล้วจึงเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีบำเพ็ญ เป็นระยะทางประมาณ 350 เมตร จะเห็นพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

1.2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 9 ชั้น โดยมีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า 22.80 เมตร จำนวน 3 อาคาร (รูปที่ 1-2) มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 424 ห้อง ซึ่งมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2-3-88.25 ไร่ หรือ 4,753 ตารางเมตร โดยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ดังนี้

1.1) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร

- (1) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร A = 817 ตารางเมตร
- (2) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร B = 947.29 ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ตั้งตัวอาคาร C = 1,051.20 ตารางเมตร

1.2) พื้นที่ถนน, ที่จอดรถและพื้นที่อื่น ๆ = 1,937.71 ตารางเมตร

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร

2.1) อาคาร A ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 20.50 - 48.70 ตารางเมตร รวมจำนวน 120 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด <35 ตารางเมตร จำนวน 88 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด >35 ตารางเมตร จำนวน 32 ห้อง

2.2) อาคาร B ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 32.00 - 34.08 ตารางเมตร (<35 ตารางเมตร) รวมจำนวน 144 ห้อง

2.3) อาคาร C ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 21.63 - 47.98 ตารางเมตร รวมจำนวน 160 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด <35 ตารางเมตร จำนวน 152 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด >35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง

1.3 ระบบสาธารณูปโภค

1.3.1 ระบบถนน การจราจร และลานจอดรถ

1) ถนนและการจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง บริเวณด้านหน้าโครงการ เชื่อมต่อกับซอยศรีบำเพ็ญ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร เติมนรถแบบ 2 ทิศทางจราจร ทิศทางละ 1 ช่องจราจร โดยถนนภายในโครงการเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่มีความกว้าง 6 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร สำหรับการเดินรถมีทั้งแบบ 2 ทิศทาง และแบบ 1 ทิศทาง

2) ที่จอดรถ

โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ขนาด กว้าง x ยาว เท่ากับ 2.5 x 5 เมตร จำนวน 108 คัน โดยอยู่บริเวณใต้อาคาร A จำนวน 35 คัน, ใต้อาคาร B จำนวน 21 คัน และใต้อาคาร C จำนวน 46 คัน และที่จอดรถภายนอกอาคารอีกจำนวน 6 คัน

1.3.2 น้ำใช้

การใช้น้ำภายในโครงการจะมีลักษณะเป็นการใช้น้ำของชุมชนทั่วไป คือ มีการใช้งานสำหรับการอาบน้ำ-ซักล้าง การใช้สำหรับเครื่องสุขภัณฑ์ โดยน้ำใช้ในโครงการทั้งหมดเป็นน้ำประปา ที่ได้รับบริการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาทุ่งมหาเมฆ โดยโครงการมีการต่อท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำของการประปาฯ ที่ผ่านหน้าโครงการเพื่อรับน้ำประปาเข้าไปเก็บในถังเก็บน้ำใต้ดิน และสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นไปเก็บในถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าในแต่ละอาคาร

1.3.3 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

พื้นที่โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของโรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรี โดยน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากส่วนต่าง ๆ ในแต่ละอาคาร จะรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge, AS) ฝังอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร A และ C ส่วนอาคาร B จะฝังอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันจากการลงพื้นที่สำรวจโครงการ พบว่า โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิด Activated Sludge จำนวน 1 ชุด ซึ่งรับน้ำเสียจากอาคาร A อาคาร B และอาคาร C เพื่อบำบัดก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ

ทั้งนี้ โครงการมีการติดตามตรวจสอบประสิทธิภาพในการบำบัดและจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลระบบบำบัดน้ำเสียให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้

1.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบที่ระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำเสียและน้ำฝน โดยน้ำเสียจากห้องพักจะถูกรวบรวมมาตามท่อน้ำในแต่ละชั้นลงมายังชั้นล่าง เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ จากนั้นจะระบายออกสู่ที่ระบายน้ำเพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

ส่วนน้ำฝนภายในโครงการจะถูกรวบรวมลงสู่ที่ระบายน้ำฝนรอบ ๆ อาคาร ซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด Ø 0.30 เมตร Slope 1 : 200 มีบ่อพักน้ำทุกระยะ 6-8 เมตร และทุกจุดที่มีแนวท่อเมนส่วนน้ำฝนที่เกิดจากการรับของตัวอาคาร โดยบริเวณชั้นดาดฟ้า และกันสาดของห้องต่าง ๆ จะมีหัวระบายน้ำ

ขนาด Ø 4 นิ้ว รวบรวมน้ำฝนลงมายังชั้นล่างโดยผ่านท่อ PVC ขนาด Ø 3 นิ้ว ส่งลงท่อระบายน้ำฝนรอบอาคาร ตามจุดที่ใกล้เคียงต่อไป จากนั้นน้ำฝนจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีบ่อกักเก็บน้ำฝนส่วนเกิน (บ่อหน่วงน้ำ) เป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ดินบริเวณถนนทางเข้า-ออกโครงการ

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมเพื่อรองรับมูลฝอยจากโครงการ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

- บริเวณชั้นล่างของอาคาร A เพื่อรองรับมูลฝอยที่เกิดจากอาคาร A จัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร จำนวน 7 ถัง โดยเป็นถังมูลฝอยทั่วไป จำนวน 6 ถัง และถังมูลฝอยย่อยสลายได้ จำนวน 1 ถัง
- บริเวณชั้นล่างของอาคาร B เพื่อรองรับมูลฝอยที่เกิดจากอาคาร B และ C จัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร จำนวน 12 ถัง โดยเป็นถังมูลฝอยทั่วไป ขนาด 240 ลิตร จำนวน 10 ถัง และถังมูลฝอยย่อยสลายได้ขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง

แต่ทั้งนี้ จากการลงสำรวจพื้นที่โครงการ พบว่า โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B จำนวน 1 แห่ง ภายในติดตั้งเพื่อรองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยย่อยสลายได้ จำนวน 1 ถัง รองรับมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบในการให้บริการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตคลองเตย สถานีย่อยคลองเตย โดยติดตั้งเสารับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าฯ สำหรับการเดินสายไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง โดยแผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าจะต่อลงดิน นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า โดยติดตั้งเสาหล่อฟ้าไว้บนชั้นดาดฟ้าของทุกอาคาร

1.3.7 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

การระบายอากาศภายในอาคารจะใช้วิธีธรรมชาติ ดังนี้

- ห้องพักอาศัย ในแต่ละห้องจะมีหน้าต่าง ประตู และช่องเปิดใช้ระบายอากาศ
- ห้องน้ำ ในห้องน้ำของห้องพักอาศัยจะจัดให้มีการติดตั้งพัดลมดูดอากาศ
- บริเวณทางเดินในชั้นห้องพักอาศัยจะมีช่องเปิดโล่งที่บันได

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟ

การระบายอากาศของบันไดหนีไฟของโครงการเป็นระบบธรรมชาติมีช่องเปิดโล่ง สำหรับให้อากาศภายนอกและภายในถ่ายเทเข้าออกได้โดยง่าย

1.3.8 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในแต่ละอาคาร ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังนี้

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ที่ติดตั้งในแต่ละอาคารประกอบด้วย

(1.1) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ประกอบด้วย ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ และอุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติ โดยเป็นเครื่องตรวจจับควัน

(1.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)

(1.3) อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แบบกริ่ง (Alarm Bell)

2) ระบบผจญเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถังเก็บน้ำสำรอง ตู้หัวรับน้ำดับเพลิง และเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ