

บทที่ 1

---

รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

## รายละเอียดโครงการ

## 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท บริษัท ไรมอน ทาวเวอร์ จำกัด ได้ทำการพัฒนาโครงการ ไรมอน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 165 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนที่ดินขนาดพื้นที่ 1-2-90.5 ไร่ ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตาม หนังสือที่ ทส 1009/2386 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546 (ภาคผนวก ก) ต่อมาโครงการมีการเปลี่ยนชื่อโครงการเป็น โครงการ เดอะเลคส์ (ภาคผนวก ข-1) และจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เลคส์ เข้ามาบริหารจัดการ ซึ่งภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. แล้ว โครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ และส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง โครงการ เดอะ เลคส์ จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด จัดทำรายงานเพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- |       |                                                        |                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2.1 | ชื่อโครงการ                                            | : โครงการ เดอะ เลคส์ เดิมชื่อ โครงการ ไรมอน ทาวเวอร์<br>(ภาคผนวก ข-1)                                    |
| 1.2.2 | สถานที่ตั้งโครงการ                                     | : เลขที่ 123 ถนน รัชดาภิเษก แขวง คลองเตย เขต คลองเตย<br>กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-2612249-50       |
| 1.2.3 | เจ้าของโครงการ                                         | : บริษัท ไรมอน ทาวเวอร์ จำกัด<br>ปัจจุบันเป็น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เลคส์ (ภาคผนวก ข-2)                 |
| 1.2.4 | สถานที่ติดต่อ                                          | : เลขที่ 123 ถนน รัชดาภิเษก แขวง คลองเตย เขต คลองเตย<br>กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-2612249-50       |
| 1.2.5 | จัดทำรายงานโดย                                         | : บริษัท อี อาร์ เอ็ม สยาม จำกัด                                                                         |
| 1.2.6 | ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม    | : หนังสือที่ ทส 1009/2386 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546 (ภาคผนวก ก)                                            |
| 1.2.7 | ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ | : ฉบับเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ระยะดำเนินการ)<br>เมื่อวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2568 (ภาคผนวก ข-5) |
| 1.2.8 | ประเภทโครงการ                                          | : อาคารอยู่อาศัยรวม                                                                                      |

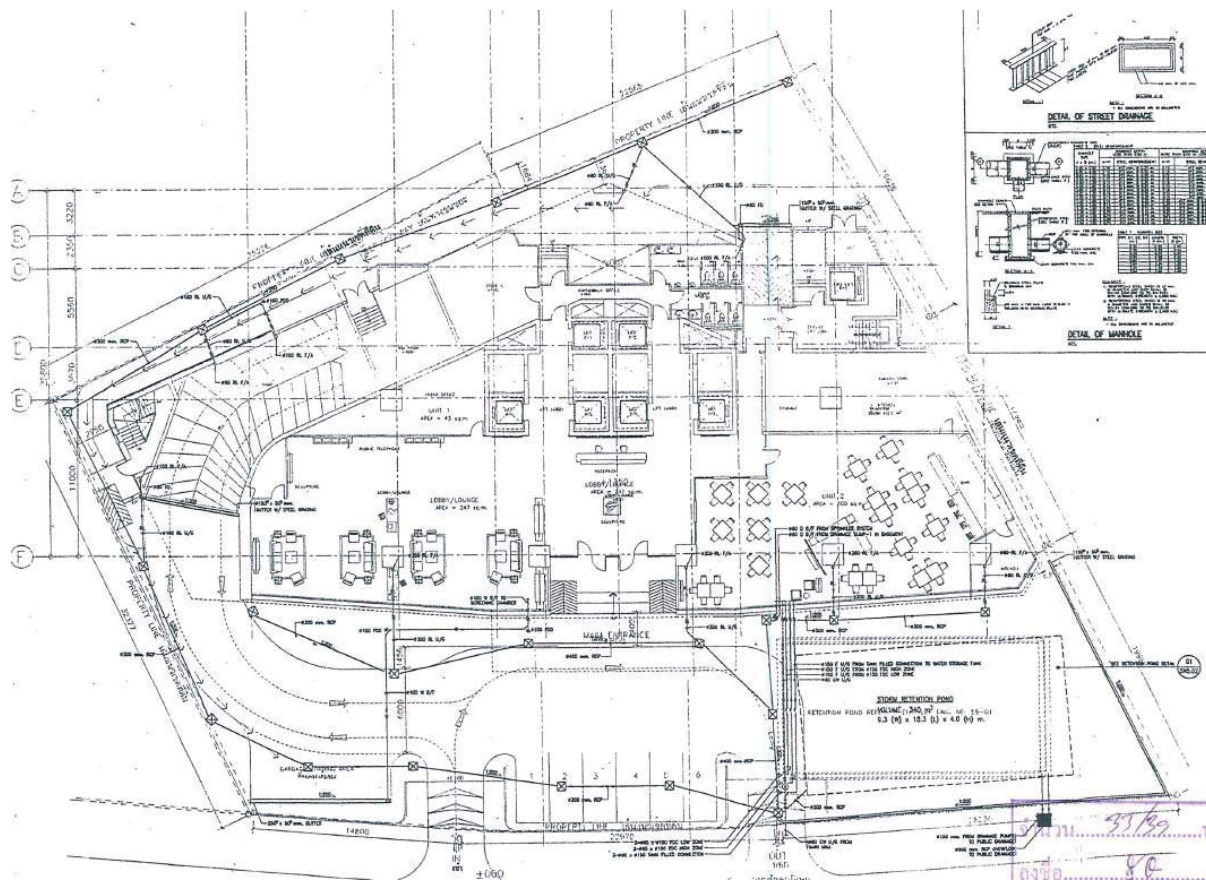
- 1.2.9 สภาพปัจจุบัน** : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-1) และรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง (ภาคผนวก ข-3)
- 1.2.10 ขนาดพื้นที่โครงการ** : เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 165 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนที่ดินขนาดพื้นที่ 1-2-90.5 ไร่



ภาพที่ 1.2-1 สภาพปัจจุบัน

### 1.3 รายละเอียดโครงการ

เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 165 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนที่ดินขนาดพื้นที่ 1-2-90.5 ไร่



ภาพที่ 1.3-1 ผังโครงการ

#### 1.3.1 การใช้น้ำ

##### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 250 ลบ.ม/วัน โดยรับน้ำจากการประปานครหลวง

##### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการมีการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง แล้วนำมาเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและทำการสูบไปยังถังเก็บน้ำชั้น 35 จากนั้นจึงจ่ายให้ส่วนต่างๆ ของโครงการ ภาพที่ 1.3.1-1



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน



ปั๊มสูบน้ำใช้ในโครงการ



ถังเก็บน้ำ ชั้น 35



บูสเตอร์ปั๊ม ควบคุมแรงดัน

ภาพที่ 1.3.1-1 ระบบน้ำใช้ในโครงการ

### 1.3.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

#### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ (Extended Aeration) ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ประมาณ 208 ลูกบาศก์เมตร ต่อวัน และลดปริมาณบีโอดีลงเหลือประมาณ 20 มิลลิกรัมต่อลิตร ปริมาณสารแขวนลอยเหลือประมาณ 30 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการประกอบด้วย

- บ่อปรับสมดุล ซึ่งมีปริมาตร 85.33 ลูกบาศก์เมตร และ สามารถเก็บกักน้ำเสียได้ 9 ชั่วโมง
- บ่อเติมอากาศ ซึ่งมีปริมาตร 201.11 ลูกบาศก์เมตร และ สามารถเก็บกักน้ำเสียได้ 23.21 ชั่วโมง
- บ่อดกตะกอน ซึ่งมีปริมาตร 29.88 ลูกบาศก์เมตร และ สามารถเก็บกักน้ำเสียได้ 3.45 ชั่วโมง
- บ่อเติมคลอรีน ซึ่งมีปริมาตร 11.34 ลูกบาศก์เมตร และ สามารถเก็บกักน้ำเสียได้ 78 นาที
- บ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว ซึ่งมีปริมาตร 48.22 ลูกบาศก์เมตร และสามารถเก็บกักน้ำเสียได้

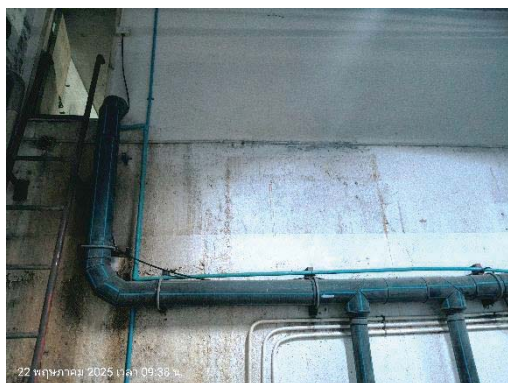
5.6 ชั่วโมง

- บ่อกักตะกอนส่วนเกิน ซึ่งมีปริมาตร 82.80 ลูกบาศก์เมตร และสามารถเก็บกักตะกอนได้ 42 วัน

### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศตามที่ตั้งอยู่ชั้นใต้ดินของโครงการ ภาพที่

1.3.2-1



ที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชั้นใต้ดิน



ตู้ควบคุมการทำงานระบบบำบัดน้ำเสีย



บ่เติมอากาศระบบบำบัดน้ำเสีย



เจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย



เก็บน้ำตรวจสอบประสิทธิภาพระบบบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 1.3.2-1 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

### 1.3.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

#### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จัดให้มีบ่อกักเก็บน้ำฝนขนาด  $9.30 \times 18.30 \times 4.0$  เมตร ปริมาตรที่ระดับกักเก็บปกติ 340 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับน้ำฝนสูง สุดที่คาบอุบัติ 5 ปี ซึ่งตกติดต่อกันเป็นเวลา 3 ชั่วโมงได้ โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนออกจากบ่อให้ไม่เกิน 0.015 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ซึ่งเป็นอัตราการระบายน้ำจากพื้นที่ก่อน ที่จะมีอาคาร

#### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีท่อรับน้ำฝนจากหลังคาและท่อรับน้ำฝนรอบโครงการ ซึ่งจะไหลไปยังบ่อหนองน้ำ บริเวณด้านหน้าโครงการก่อนจะถูกสูบรวมออกนอกโครงการภาพที่ 1.3.3-1



ท่อรับน้ำฝนบนอาคาร



ที่ตั้งบ่อหนองน้ำภายในโครงการ

ภาพที่ 1.3.3-1 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมของโครงการ

### 1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

#### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีที่รองรับขยะที่เกิดขึ้นอย่างเพียงพอ ดังนี้

- จัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถังเพื่อรวบรวมขยะ เปียก และขยะแห้ง ไว้บริเวณห้องพักขยะแต่ละชั้น

- จัดให้มีถังขยะไว้ที่ส่วนกลาง (ห้องโถงส่วนกลาง สำนักงาน สระว่ายน้ำและศูนย์สุขภาพ)
- จัดให้มีห้องเก็บขยะขนาด 24.5 ลูกบาศก์เมตรบริเวณชั้น 11-36 ใกล้กับลิฟต์ขนส่งของ
- จัดให้มีห้องเก็บขยะส่วนกลางขนาดประมาณ 402.5 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถเก็บขยะที่เกิดขึ้นจากโครงการ ทั้งหมดได้มากกว่า 3 วัน

ทั้งนี้โครงการประสานงานกับสำนักงานเขตคลองเตยให้มาดำเนินการเก็บขยะ ทุกวัน

### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 11-36 โดยภายในได้จัดให้มีถังขยะจำนวน 2 ถัง (ถังเปียก, ถังแห้ง) และจัดให้มีห้องพักขยะรวมบริเวณชั้น 1 ของโครงการ และประสานงานให้ สำนักงานเขตคลองเตย เข้ามาเก็บขยะเป็นประจำทุกวัน ภาพที่ 1.3.4-1



ห้องพักขยะประจำชั้น



ห้องพักขยะรวมของโครงการ



แม่บ้านขนขยะมายังห้องพักขยะรวม



สำนักงานเขตคลองเตยเข้ามาเก็บขยะ

ภาพที่ 1.3.4-1 การจัดการขยะของโครงการ

### 1.3.5 การคมนาคม

#### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดจัดพื้นที่จอดรถไว้บริเวณชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 10 ของอาคาร และ พื้นที่ภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคาร โดยมีพื้นที่สำหรับจอดรถ ทั้งหมด 285 คัน

### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีที่จอดรถไว้บริเวณชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 10 ของอาคาร และ พื้นที่ภายนอกบริเวณด้านหน้าอาคาร ภาพที่ 1.3.5-1



ภาพที่ 1.3.5-1 ที่จอดรถภายในโครงการ

### 1.3.6 ทัศนียภาพ

#### ตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

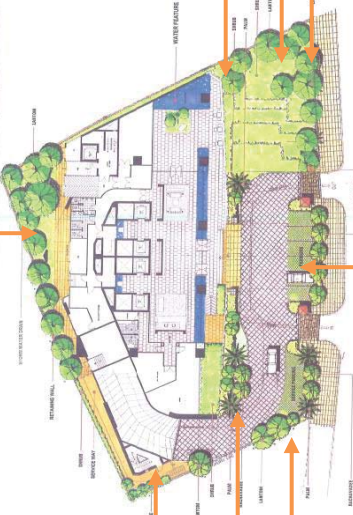
จัดให้มีสวนหย่อมภายในโครงการ ได้แก่ บริเวณบ่อหนองน้ำ ที่ วางด้านหน้าและหลังอาคาร ที่จอดรถรับส่งขยะ (Service Parking) และที่จอดรถด้านหน้าโครงการ รวมทั้งจัดให้มีการปลูก ไม้ยืนต้น เช่น ลั่นทม ราชวดี ปาล์ม ไม้ล้มลุก เช่น พลับพลึง เฟิร์นข้าหลวง เป็นต้น บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการรวมถึงปลูก ไม้ยืนต้น (ลั่นทม) บริเวณด้านหลังพื้นที่โครงการ

#### การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 และ ชั้น35 (ชั้นสระว่ายน้ำ)



ภาพที่ 1.3.6-1 พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 1 ของโครงการ



ภาพที่ 1.3.6-2 พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 1 ที่ดำเนินการจริงของโครงการ



ภาพที่ 1.3.6-3 พื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมที่ชั้น 36 (ชั้นสรวายน้ำ)

#### 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไรมอน ทาวเวอร์ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น โครงการ เดอะ เลคส์ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

| รายละเอียด                                                              | ความถี่    | ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 2568 |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|
|                                                                         |            | 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 |                           |      |       |       |      | ⊙     |      |      |      |      |      | ⊙    |

##### 1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยคุณภาพน้ำ (คุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน), (ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย) ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เลคส์ (ระยะดำเนินการ)

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม                      | 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. คุณภาพน้ำ<br>1.1 คุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน | pH, Temperature, BOD, DO, SS, NO <sub>3</sub> , NH <sub>3</sub> , Oil & Grease, Total Coliform bacteria, Fecal Coliform bacteria | คลองไม่สิ่งหิโต                                                                        | ทุก ๆ 6 เดือน |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|                                               |                                                                                                                                  |                                                                                        |               |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|                                               |                                                                                                                                  |                                                                                        |               |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
| 1.2 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย            | pH, Temperature, BOD, SS, Settleable Solids, TDS, Sulfide, TKN, Fat Oil & Grease                                                 | - บ่อปรับสภาพสมดุล<br>- บ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้ว<br>- จุดที่ระบายน้ำออกสู่พื้นที่ | ทุก ๆ 4 เดือน |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|                                               |                                                                                                                                  |                                                                                        |               |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|                                               |                                                                                                                                  |                                                                                        |               |      |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |

หมายเหตุ

|                                                                                     |                        |                                                                                     |                   |                                                                                     |                            |                                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | ทุกวัน / วันละ 1 ครั้ง |  | สัปดาห์ละ 1 ครั้ง |  | เดือนละ 1 ครั้ง            |  | 4 เดือน ครั้ง             |
|  | 6 เดือน ครั้ง          |  | ปีละ 1 ครั้ง      |  | ตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตแนะนำ |  | ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ |