

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 88/2554 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2554 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุด City Room ของบริษัทสิริพัชเรียลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิทวินิจัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 98 ห้อง บนโฉนดที่ดินจำนวน 9 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 0-3-9 ไร่ หรือ 1,236 ตารางเมตร สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/319 ลงวันที่ 12 มกราคม 2555 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) (เอกสารแนบ 2) จดทะเบียนนิติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) (เอกสารแนบ 3) และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) (เอกสารแนบ 4) แต่อย่างไรก็ตามโครงการไม่มีเอกสารหนังสือขออนุญาตก่อสร้าง (อ.1) และหนังสือรับรองการก่อสร้าง (อ.6) จึงได้ยื่นคำร้องขอคัดสำเนาหนังสือดังกล่าวต่อสำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 (เอกสารแนบ 5)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด ชิตีรูม คอนโดมิเนียม ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โครงการอาคารชุด City Room
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด ชิตีรูม คอนโดมิเนียม
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ถนนสุขุมวิทวินิจัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 98 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 88/2554 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2554
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ (โครงการอาคารชุด City Room)



0 50 100 ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (ธันวาคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (2568)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด City Room ตั้งอยู่ที่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดงกรุงเทพมหานคร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีสุทธิสาร บนโฉนดที่ดินจำนวน 9 แปลง มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 0-3-9 ไร่ หรือ 1,236 ตร.ม. ส่วนพื้นที่โดยรอบโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้ (รูปที่ 1.3-1)

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ลำรางสาธารณะประโยชน์ ดาดคอนกรีตพร้อมราวกันตก กว้างประมาณ 5.5 ม. (รวมทางเดินเท้าข้างละ 0.75 ม.) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น 2 หลัง ซึ่งทั้งสองหลังมีบริเวณกว้าง โดยบ้านพักอาศัยทั้งสองหลัง หันด้านหลังให้กับโครงการ

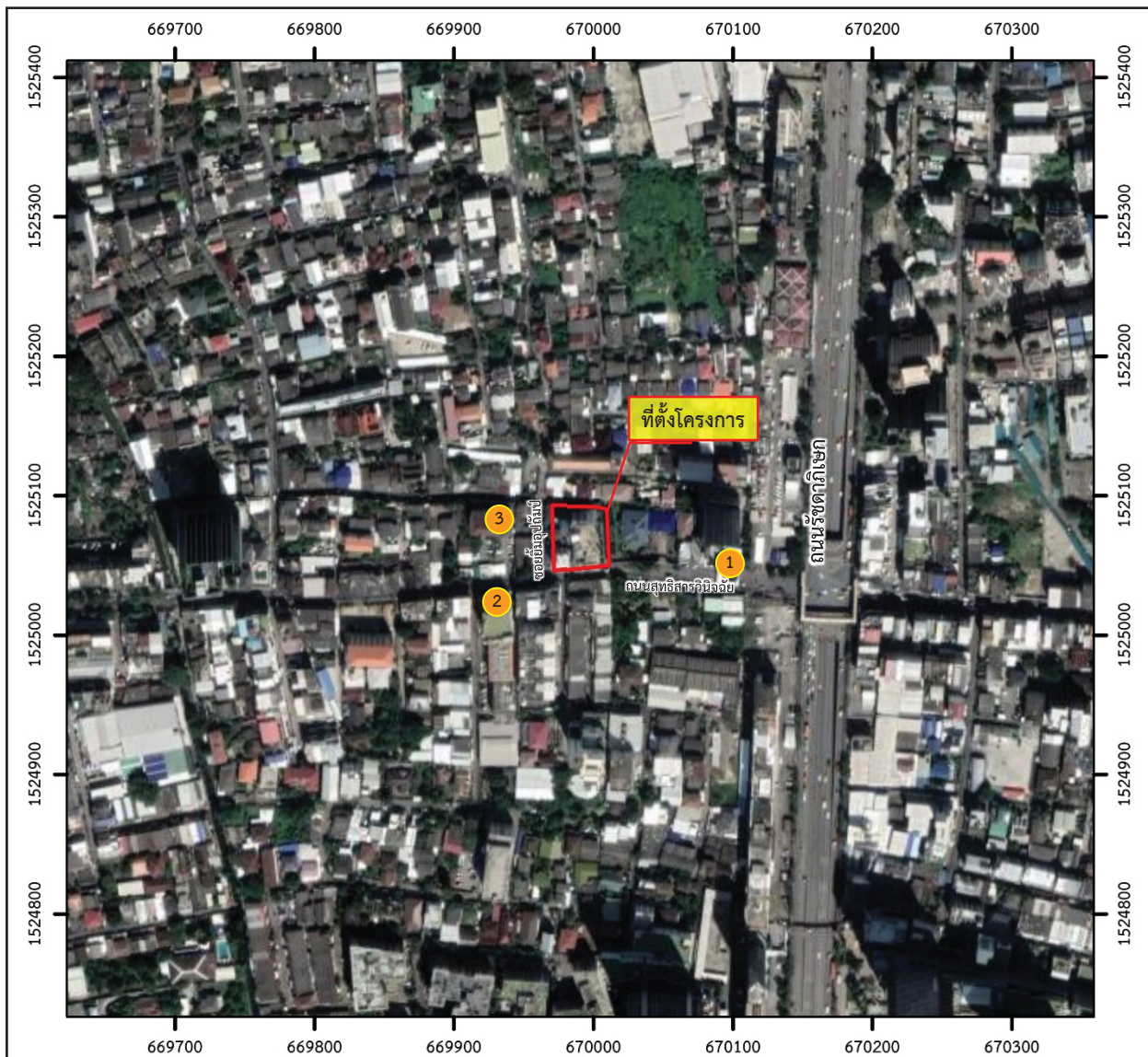
ทิศใต้ ติดต่อกับ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย กว้างประมาณ 8 ม. (รวมเขตทางกว้างละ 0.65 ม.) พื้นผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร ทิศทางเดิน 1 ช่องจราจร/ทิศทาง เป็นเส้นทางเดินรถแบบสองทิศทางถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 7 คูหา

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ลำรางสาธารณะประโยชน์ ดาดคอนกรีต พร้อมราวกันตก กว้างประมาณ 4.5 ม. (รวมทางเดินเท้าข้างละ 0.75 ม.) ถัดไปเป็นพื้นที่สวนของบ้านพักอาศัย 2 ชั้น 2 หลัง ซึ่งมีบริเวณกว้าง โดยด้านที่ติดกับลำรางระบายน้ำ สาธารณประโยชน์นั้น เจ้าของบ้านพักอาศัยปลูกต้นไม้ปกคลุมหนาทึบ มีระยะห่างจากแนวลำรางฯ จนถึงตัวบ้านประมาณ 20 ม.

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สูง 2 ชั้น 2 หลัง โดยทั้งสองหลังหันด้านหลังให้กับโครงการ และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง หันด้านหลังและด้านข้างอาคารให้กับโครงการ และติดกับถนนซอยอิมอุบลมรกตกว้างประมาณ 5 ม.

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการอาคารชุด City Room เป็นอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารชุด สูง 8 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพักรวม 98 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 32 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ได้แก่ สวนหย่อม เป็นต้น อาคารโครงการ มีจำนวนห้องชุดรวม 98 ห้อง มีจำนวนรูปแบบห้องชุด ทั้งหมด 11 รูปแบบ ขนาดตั้งแต่ 24.65-41.56 ตร.ม. ขึ้นไป



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ (โครงการ
อาคารชุด City Room)



0 50 100
ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (ธันวาคม 2568) และการสำรวจภาคสนาม (2568)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1. การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ คาดว่าเป็นน้ำเสียที่มาจากกิจกรรมภายในโครงการซึ่งเป็นกิจกรรมจากการซักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องน้ำ และห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียจากแหล่งต่างๆ เหล่านี้รวมกันประมาณ 52.66 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย

โครงการได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานจัดการคุณภาพน้ำ สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร แล้ว พบว่าโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่บริการบำบัดน้ำเสียของโรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดง ตามหนังสือเลขที่ กท 1007/1408 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2554

แต่อย่างไรก็ตาม โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวม ชนิดเกราะกรอง-ไร้อากาศ และเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียได้ 60.0 ลบ.ม./วัน โดยฝังไว้ใต้ดินบริเวณใต้ลานจอดรถยนต์

2. ระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 แนว ดังนี้

- การระบายน้ำในแนวตั้ง เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separate System) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝน และน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ชั้นล่างของอาคาร

- การระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำ แบบแยก (Separate System) คือ ท่อระบายน้ำจะรองรับน้ำฝนจากท่อระบายชั้นดาดฟ้า ระเบียบของทุกชั้นทุกห้องเข้าสู่ท่อระบายน้ำขนาด 0.30 ม. ที่อยู่โดยรอบอาคารก่อนจะควบคุมให้ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบนถนนสุทธิสารวินิจฉัย ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดรวมแล้วจะแยกจากท่อระบายน้ำฝน โดยจะระบายลงสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียของโครงการไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ จากนั้นจึงจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนสุทธิสารวินิจฉัยต่อไป

3. การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ชั้นละ 1 ห้อง โดยภายในมีถังรองรับแยกประเภทมูลฝอยเปียก และมูลฝอยแห้ง ขยะมูลฝอยที่เก็บได้ในแต่ละชั้นจะนำมารวมกันที่บริเวณพักขยะรวมชั้นล่าง ตั้งอยู่บริเวณติดกับที่จอดรถยนต์ของอาคาร

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตรับความผิดชอบการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตดินแดง ซึ่งโครงการได้ขอความอนุเคราะห์จากฝ่ายรักษาความสะอาด เขตดินแดงให้เข้ามาเก็บขนขยะบริเวณที่พักขยะรวมของโครงการ โดยโครงการได้หนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขนขยะจากสำนักงานเขตดินแดง เลขที่ กท 7606/3814 ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2554

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร โครงการได้ใช้ประโยชน์แต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย รวมทั้งหมด 4,403.40 ตร.ม. จำนวนห้องชุด 98 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 32 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสำหรับรายละเอียดภายในโครงการกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคารโครงการมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นล่าง จัดให้เป็นทางร่ว่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 32 คัน ซึ่งอยู่ภายในตัวอาคาร จำนวน 30 ส่วน อีก 2 คัน อยู่นอกอาคาร และจัดเป็นห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องเครื่องปั้มน้ำ ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 2-7 จัดให้เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 14 ห้อง/ชั้น (รวมห้องพักทั้งสิ้น 84 ห้อง) ห้องพักขยะ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 8 จัดให้เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 14 ห้อง ห้องพักขยะ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นหลังคา จัดให้เป็น ถังเก็บน้ำสำรอง ห้องเครื่องลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยเต็มจำนวนห้องพัก โดยโครงการเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุด City Room ลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุด 8 ชั้น 1 อาคาร ของบริษัท สิริพัช เรียวเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ดั้งหนังสือที่ ทส 1009.5/319 ลงวันที่ 12 มกราคม 2555 นำเสนอไว้ใน เอกสารแนบ 1

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการอาคารชุด City Room ดั้งหนังสือที่ ทส 1009.5/319 ลงวันที่ 12 มกราคม 2555 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	ดัชนีที่ตรวจวัด	เดือนที่ดำเนินการ											
		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.การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม 1.1 คุณภาพน้ำ	pH, BOD, SS, Settable Solids, TDS, Sulfide, TKN และ Fat Oil & Grease	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
1.2 คุณภาพอากาศ	- TSP ^{1/} - PM-10 ^{1/} - CO ^{1/} - NOx ^{1/} - SOx ^{1/} - HC ^{1/}												
2.การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ							■						■
3. การจัดส่งรายงาน		◆						◆					

หมายเหตุ : ■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

◆ การเสนอรายงานฯ

★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

^{1/} อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (เฉลี่ย 24 ชั่วโมง 1 วันต่อเนื่อง)