

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9) ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 9 แขวง ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด เป็นอาคารชุดพักอาศัย (อาคารชุด) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นที่ดินก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าเท่ากับ 111.65 ม. โดยมีห้องชุดพักอาศัย 315 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 166 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 4 คัน ที่ชั้น 1 และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 162 คัน ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 27 พื้นที่โครงการขนาด 1-2-56 ไร่ หรือ 2,624 ตร.ม. โดยโครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส 1010.5/1580 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการจัดทำรายงานปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุกๆ 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ได้ตระหนักถึงด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ต่อคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยทั้งในพื้นที่โครงการและพื้นที่ข้างเคียง จึงได้มอบหมายให้บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับทราบต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9)
สถานที่ตั้งโครงการ	:	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ทิศเหนือ ติดกับ		พื้นที่โล่ง (เป็นพื้นที่ของการรถไฟสายบางซื่อ-คลองตัน) ถัดไปเป็นถนน วัฒนธรรม และร้านอาหารซีฟู๊ดส์ และกรมโยธาธิการและผังเมือง
ทิศใต้ ติดกับ		พื้นที่โล่ง (เป็นพื้นที่ของการรถไฟสายบางซื่อ-คลองตัน) ถัดไปเป็นแยกผังเมือง ถนนวัฒนธรรมและกรมโยธาธิการและผังเมือง
ทิศตะวันออก ติดกับ		ถนนพระราม 9 มีเขตทางกว้าง 31.00 ม. ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน อาคาร ว่องไวพาณิชย์
ทิศตะวันตก ติดกับ		พื้นที่เดินรถ บ้านเลขที่ 73 (สมาร์ท คาร์ พระราม 9) ถัดไปอาคารสำนักงาน บริษัท กลอรี่เฮาส์ จำกัด และอาคารชุดอยู่อาศัย LPN พระราม 9
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	██████████
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	เลขที่ ทส 1010.5/1580 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	:	ดำเนินการครั้งแรก
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	:	1-2-56 ไร่ หรือ 2,624 ตารางเมตร

1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9) เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ดำเนินการโดยบริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคารชุด) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 315 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 166 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 4 คัน ที่ชั้น 1 และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 162 คัน ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 27 ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงใน **ภาพที่ 1.3-1 และภาพที่ 1.3-2**

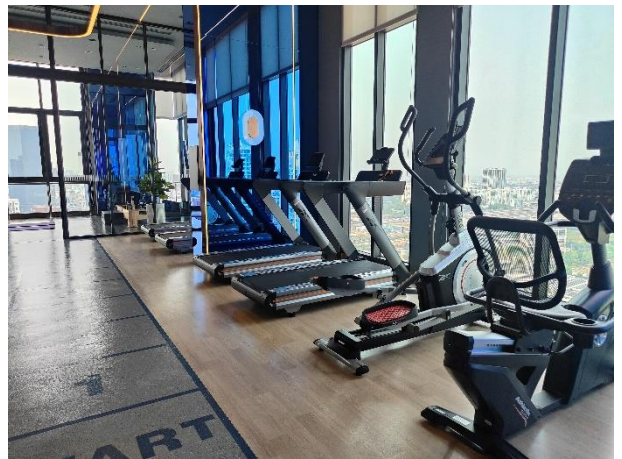
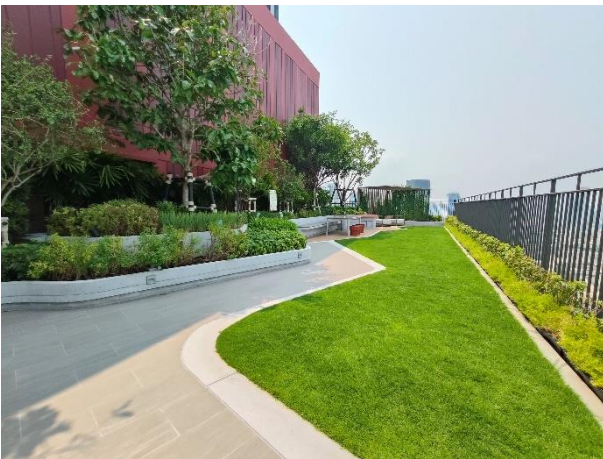
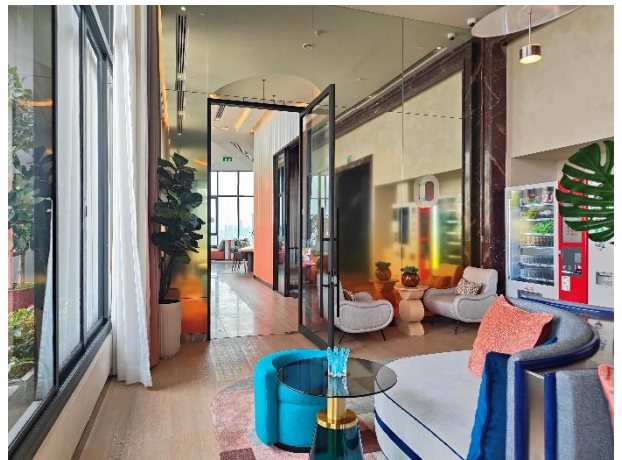
1.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยจัดให้มีโถงต้อนรับ และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารที่ชั้น 1 และที่จอดรถภายในอาคาร (ระบบอัตโนมัติ) ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 27 ห้องชุดพักอาศัยที่ชั้น 3 ถึงชั้น 26 (รวม 23 ชั้น) สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 27 และ 28 ตามลำดับ

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง ห้องปั้มน้ำ บันได ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ
ชั้น 1	ประกอบด้วย	ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องจดหมาย ห้องพักขยะรวม บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงต้อนรับที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 4 คัน ที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน และพื้นที่สีเขียว
ชั้น 3-6	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 48 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 24 คัน)
ชั้น 7-14	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง/ชั้น (รวม 88 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 48 คัน)
ชั้น 15-21	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น (รวม 119 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 36 คัน)
ชั้น 22	ประกอบด้วย	พักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่สีเขียว และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน

ชั้น 23-26	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 48 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 24 คัน)
ชั้นงานระบบ	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได ห้องพัดลมดูดอากาศ ห้องปั้มน้ำ และถังปั้มน้ำ และที่ จอดรถอัตโนมัติจำนวน 6 คัน
ชั้น 27	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องชวบน้ำ สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว และที่จอด รถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน
ชั้น 28	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องออกกำลังกาย และห้องสันทนาการ
ชั้น 29	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ห้องเครื่องลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องปั้มน้ำ และพื้นที่สีเขียว
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว





ภาพที่ 1.3-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 (THE BASE Urban Rama 9) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การป้องกันอัคคีภัย การระบายอากาศ การจราจร การบดบังแสงแดด/การบดบังทิศทางลม/การบดบังคลื่นวิทยุ สระว่ายน้ำ สุขนทริยภาพ ผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ การประชาสัมพันธ์ การมีส่วนร่วมของประชาชน และการรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	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. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 สภาพภูมิประเทศ												
1.2 คุณภาพอากาศ												
1.3 เสียงและความสั่นสะเทือน												
1.4 การใช้น้ำ												
- ระบบจ่ายน้ำประปา												
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน												
1.5 การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน												
1.6 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล												
1.7 คุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสีย												
1.8 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม												
- รอยรั่วหรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ												
- รางระบายน้ำและบ่อตกตะกอน												
1.9 การป้องกันอัคคีภัย												
- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย												
- อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบ ป้องกันอัคคีภัย และซ้อมแผนหนีไฟ												
1.10 การระบายอากาศ												
1.11 การจราจร												
1.12 การบดบังแสงแดด/การบดบังทิศทาง ลม/การบดบังคลื่นวิทยุ												
1.13 สระว่ายน้ำ												
คุณภาพน้ำ (ระบบคลอรีน)												
- ความเป็นกรด-ด่าง (pH)												
- คลอรีนอิสระ (Free Chlorine)												
- ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)												
- ปริมาณฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)												
- จุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้ เกิดโรค ได้แก่ <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i>												

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- คลอรีนทั้งหมด (Total Chlorine) - คลอไรด์ (Chloride) - แอมโมเนีย (Ammonia) - ไนเตรท (Nitrate)												
โครงสร้างและความปลอดภัย												
1.14 สุขภาพ												
1.15 ผู้ได้รับผลกระทบจากการเปิดดำเนินการของโครงการ												
1.16 การประชาสัมพันธ์												
1.17 การมีส่วนร่วมของประชาชน												
1.18 การรับเรื่องร้องเรียนของประชาชน												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ :

- ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
- ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
- ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
- ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์
- ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
- ดำเนินการตรวจสอบ 1 ครั้ง/ปี
- ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/วัน
- ตั้งแต่เปิดดำเนินการจนถึงก่อสร้าง แล้วเสร็จเป็นเวลา 1 ปี
- ดำเนินการทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม