

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 88/2554 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2554 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุด City Room ของบริษัทสิริพัชเรียลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย 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 ซีทีรูม คอนโดมิเนียม ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1. ชื่อโครงการ โครงการอาคารชุด City Room
2. เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด ซีทีรูม คอนโดมิเนียม
3. สถานที่ตั้งโครงการ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
4. ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 98 ห้อง
5. ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 88/2554 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2554
6. สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนมกราคม 2569
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> (มิถุนายน 2569) และการสำรวจภาคสนาม (2569)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด City Room ตั้งอยู่ที่ถนนสุทธิสารวิจิตร 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

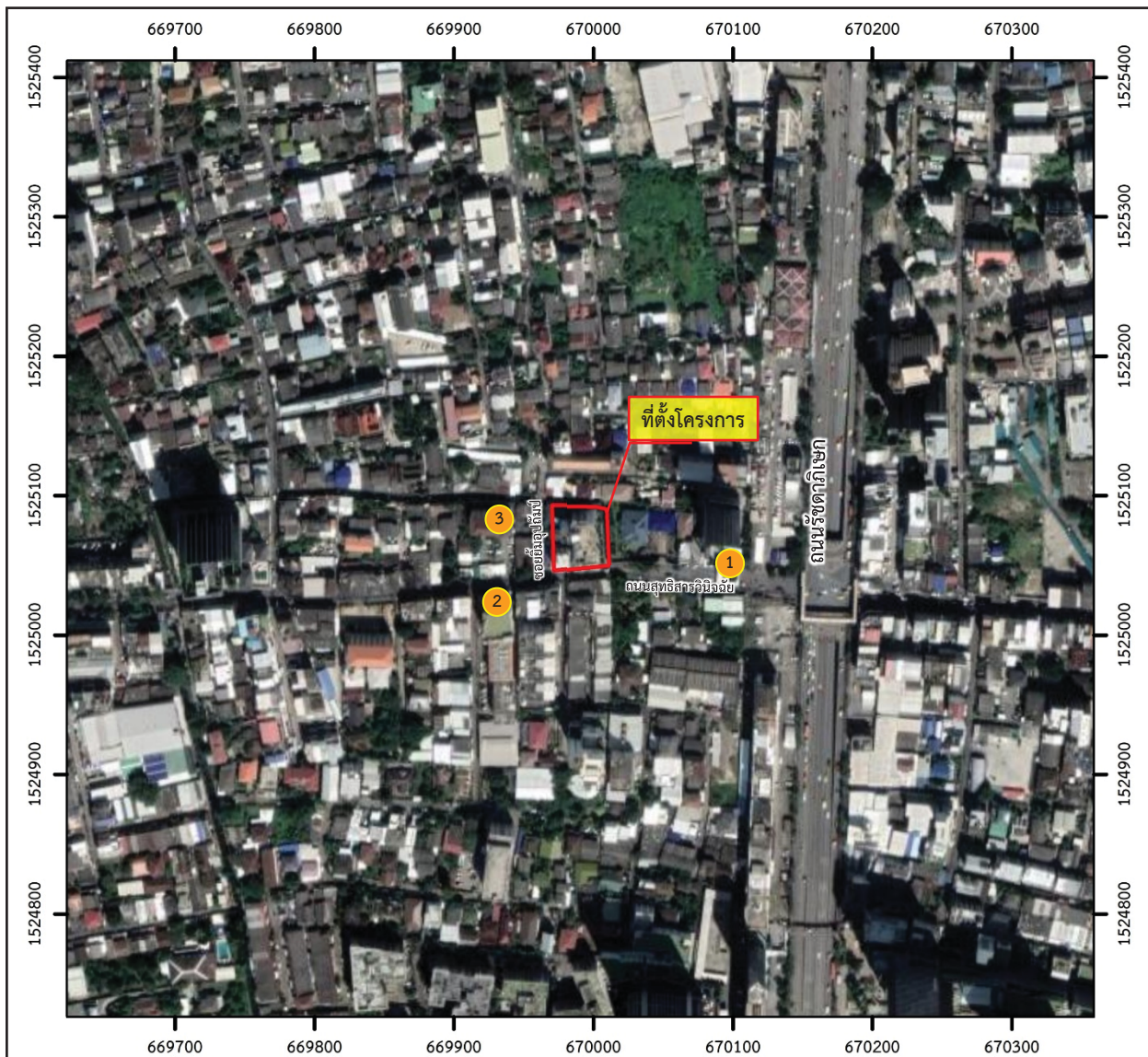
ทิศใต้ ติดต่อกับ ถนนสุทธิสารวิจิตร กว้างประมาณ 8 ม. (รวมเขตทางกว้างละ 0.65 ม.) พื้นผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร ทิศทางเดิน 1 ช่องจราจร/ทิศทาง เป็นเส้นทางเดินรถแบบสองทิศทางถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 7 คูหา

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 และติดกับถนนซอยอิมูปลัมภ์กว้างประมาณ 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> (มิถุนายน 2569) และการสำรวจภาคสนาม (2569)

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 ดัชนีหนังสือที่ ทส 1009.5/319 ลงวันที่ 12 มกราคม 2555 นำเสนอไว้ใน เอกสารแนบ 1

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการอาคารชุด City Room ดัชนีหนังสือที่ 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)