

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Urbano Absolute สาทร-ตากสิน (ระยะดำเนินการ) ของ นิติบุคคลอาคารชุด เออร์บาโน แอบโซลูท สาทร-ตากสิน ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภท อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 593 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยื่นต่อ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/9460 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้โครงการ ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เออร์บาโน แอบโซลูท สาทร-ตากสิน เป็นผู้ดูแลโครงการ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

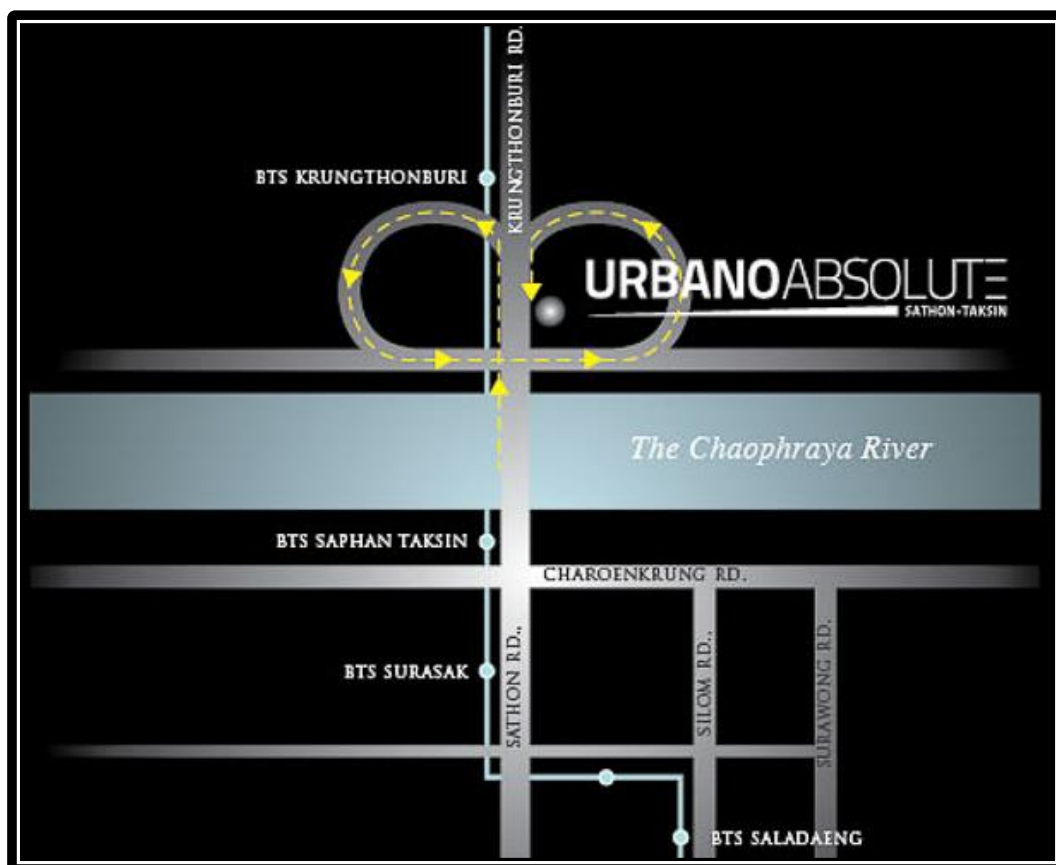
โครงการ Urbano Absolute สาทร-ตากสิน ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะ ดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับ ประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร) และหน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานอนุญาตเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

2. รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Urbano Absolute สาทร-ตากสิน (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบก โดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนซอยเจริญนคร 14/2 ซึ่งอยู่ในเขตทางถนนกรุงธนบุรี นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) สถานีกรุงธนบุรี โดยสถานีดังกล่าวอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 350 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากยิ่งขึ้น ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ Urbano Absolute สาทร-ตากสิน



รูปที่ 1-2 แผนที่แสดงเส้นทางการคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ

2.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

โครงการ Urbano Absolute สาทร-ตากสิน ตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 593 ห้อง ดังแสดงในรูปที่ 1-3 โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

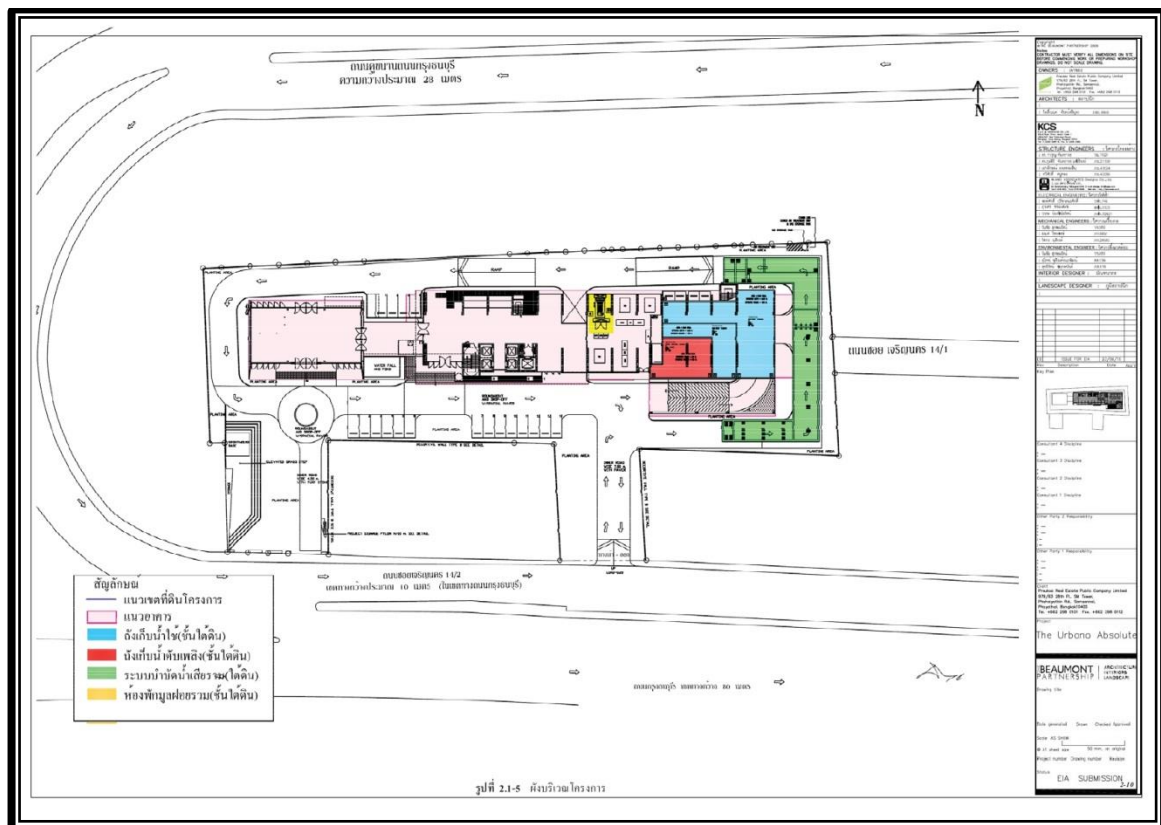
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารจอร์จธัต โนมัตติ ขนาดความสูงเทียบเท่า อาคาร 6 ชั้น อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 18 ชั้น จำนวน 1 อาคาร กลุ่ม อาคาร พาณิชย์ (ใช้เพื่อพักอาศัยและสำนักงาน) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 15 คูหา ถัดไปเป็นถนนคู่ขนานถนนกรุงธนบุรี
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์ (ใช้เพื่อพักอาศัย) ขนาดความสูง 3 ชั้น (ติด โครงการ 2 คูหา) ถนนซอยเจริญนคร 14/1 (สุดถนนซอย) ถัดไปเป็น ถนนเจริญนคร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารโรงแรม (GRAND TOWER INN) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นถนนซอยเจริญนคร 14/2 ซึ่งอยู่ในเขตทางถนนกรุง ธนบุรี
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านเช่าพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ถัดไปเป็นถนน คู่ขนานถนนกรุงธนบุรีเพื่อขึ้นสะพานตากสิน



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

2.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการมีขนาดพื้นที่ 4-0-7.1 ไร่ หรือ 6,428.4 ตารางเมตร เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 40 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 141.67 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 593 ห้อง มีพื้นที่อาคารทั้งหมด 50,989 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 50,849 ตารางเมตร โดยในการคำนวณพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร โครงการได้รวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ภายในอาคาร ไว้ในการคำนวณแล้วตั้งแต่ต้น โดยจัดอยู่ในช่องพื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ทางเดิน อื่นๆ ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ผังบริเวณโครงการ

2.4 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.4.1 ระบบน้ำใช้

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาทากสิน โดยจะต่อท่อประปาขนาด 4 นิ้ว จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำของโครงการ

2.4.2 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถ ทางด้านทิศตะวันออก เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge Process) ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 550 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการซึ่งมีปริมาณ 445 ลูกบาศก์เมตร/วัน



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

2.4.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำ แยกออกเป็น

- ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา โดยจะมีท่อรับน้ำฝนบนหลังคาอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร
- ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำโสโครก และท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร โดยน้ำเสียทั้งหมดจะถูกระบายเข้าสู่ถังเกรอะ และถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป
- ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง ประกอบด้วย ระบบระบายน้ำฝน ที่ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงสู่พื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำ และระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยเจริญนคร 14/2 ต่อไป และระบบระบายน้ำทิ้ง ทำหน้าที่รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ ให้ไหลตามท่อระบายน้ำ ผ่านบ่อบักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยเจริญนคร 14/2 ต่อไป

2.4.4 การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 10 ถึงชั้นที่ 39 ซึ่งเป็นชั้นพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ความกว้าง 1.04 เมตร ความยาว 1.55 เมตร ซึ่งภายในตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร (ภายในรองด้วยถุงดำ) จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) โดยจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว สำหรับชั้นที่ 2-9 (ชั้นจอดรถ) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้บริเวณโถงลิฟต์ ส่วนในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1) และห้องออกกำลังกาย (ชั้นที่ 40) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องดังกล่าว พร้อมทั้งติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น วัสดุพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดนำมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวม โดยในการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะให้พนักงานขนไปทิ้งถังโดยใช้ลิฟต์ เพื่อป้องกันกรณีถุงดำภายในถังฉีกขาดและอาจมีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น

2.4.5 ระบบไฟฟ้า

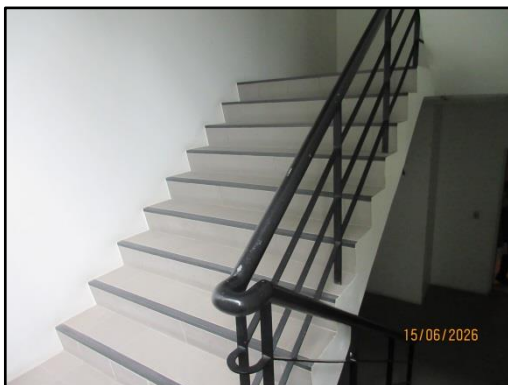
โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยจำแนกออกเป็นระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

2.4.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยมีความสอดคล้องตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ เครื่องตรวจจับควัน ซึ่งจะแจ้งเตือนมายังแผงควบคุม Fire Alarm Control Panel ที่ติดตั้งไว้ยังสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์ระงับเหตุ ได้แก่ ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ถังดับเพลิงชนิดมือถือ หัวรับน้ำดับเพลิง และติดตั้งแผนผังแสดงตำแหน่งเส้นทางหนีไฟและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ป้ายบอกทางหนีไฟ ตลอดเส้นทางในแต่ละชั้นพักอาศัยเพื่ออพยพมายังจุดรวมพล



รูปที่ 1-6 ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ



รูปที่ 1-6 (ต่อ) ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ

2.4.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

- 1) ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งแต่ละห้องพัก โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 1,375 ตัน
- 2) ระบบระบายอากาศ จะแบ่งออกเป็น
 - ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น
 - ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้อง เชื่อมต่อกับห้องน้ำของห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

2.4.8 การจราจร

โครงการจะจัดให้มีทางเข้า - จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 7 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยเจริญนคร 14/2 ซึ่งอยู่ในเขตทางถนนกรุงเทพมหานครด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ สำหรับการจราจรภายในโครงการ จะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้าง 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One Way) สำหรับทางวิ่ง เพื่อเข้าสู่ที่จอดรถภายในอาคาร จะมีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร จัดการเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) โดยจะมีการติดตั้งป้ายและลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน

สำหรับการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้าและทางออก เชื่อมต่อกับถนนกรุงเทพมหานคร

2.4.9 การจัดการพื้นที่สีเขียว

โครงการมีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 2,690 ตารางเมตร ประกอบด้วย ชั้นใต้ดิน มีพื้นที่สีเขียว 173.6 ตารางเมตร, ชั้นล่าง มีพื้นที่สีเขียว 1,641.1 ตารางเมตร, ชั้นที่ 2-9 มีพื้นที่สีเขียว 45 ตารางเมตร/ชั้น, ชั้นที่ 40 มีพื้นที่สีเขียว 258.3 ตารางเมตร และชั้นคาเฟ่ มีพื้นที่สีเขียว 257 ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการในการจัดการดูแลพื้นที่สีเขียวดังกล่าวให้สามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืน



รูปที่ 1-7 พื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ