

# บทที่ 1 บทนำ

## 1. บทนำ

1.1 โครงการ Plum Condo Ladprao 101

1.2 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 ซอยลาดพร้าว 101 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1.3 ปัจจุบันเป็นของ นิติบุคคลอาคารชุด พลัม คอนโด ลาดพร้าว 101 เลขที่ 9 ซอยลาดพร้าว 101 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

1.4 จัดทำโดย นิติบุคคลอาคารชุดพลัมคอนโดลาดพร้าว 101

1.5 โครงการได้ผ่านความเห็นชอบในรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 หนังสือเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/4979

1.6 การนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระยะเปิดดำเนินการ ครั้งที่ 2 ประจำปี 2564 ตั้งแต่ เดือน มกราคม ถึง เดือน มิถุนายน 2564

## 2. รายละเอียดโครงการ

### 2.1 ลักษณะประเภทโครงการ

โครงการ พลัม คอนโด ลาดพร้าว 101 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 5 ชั้น ความสูง 14.90 เมตร ความสูงถึงระดับอะเส)จำนวน 12อาคาร (ได้แก่ อาคาร A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K และL)มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 712 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 8-1-71 ไร่ หรือ 13,484 ตารางเมตร

### 2.2 พื้นที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินรวมทั้งหมด 3 โฉนด ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 21857 เลขที่ดิน 3060 ,โฉนดที่ดินเลขที่ 198469 เลขที่ดิน 3176 และโฉนดที่ดินเลขที่ 22651 เลขที่ดิน 3177 สำหรับเส้นทางในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางรถยนต์ โดยใช้ถนนลาดพร้าว 101 ซึ่งมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 ทาง ความกว้าง 6 เมตร โครงการตั้งอยู่ริมถนนซอยลาดพร้าว101 ระหว่างแยก 27- 29 บริเวณโดยรอบ ส่วนใหญ่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารพาณิชย์ และอาคารร้านค้า ถนนสาธารณะ

#### พื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบดังนี้

**ทิศเหนือ** ติดกับ อาคารพาณิชย์ขนาดสูง 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา (ติดพื้นที่โครงการ 1 คูหา) อาคารพักอาศัยรวม ขนาดสูง 5 ชั้น(สามทรัพย์เพลส) จำนวน 1 อาคาร อาคารสำนักงานของบริษัทเมเจอร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ โฮลดิ้ง จำกัดขนาดสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 5 หลัง และซอยแม่อำฉิมพิทักษ์ เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร

**ทิศตะวันออก** ติดกับถนนลาดพร้าว 101 เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร และกลุ่มร้านค้า ร้านอาหาร ขนาดชั้นเดียว

**ทิศใต้** ติดกับ คลองพิงพะย ความกว้างอยู่ช่วง 9.30-10.30 เมตร ถัดไปเป็นโครงการ Happy Condo Ladprao 101 (ด้านหน้าเป็นพลาซ่าประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ด้านหลังเป็นอาคารพักอาศัยขนาดความสูง 6-7ชั้น จำนวน 3 อาคาร)



(2)เส้นทางที่ 2 จากถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันตก(มุ่งรัชดาภิเษก) ถึงบริเวณปากทางถนนซอยลาดพร้าว 101 จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 101 ตรงไปตามถนนซอยระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ถัดจากโครงการ Happy Condo Ladprao 101)

## 2)การเดินทางออกจากโครงการ

(1)เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยลาดพร้าว 101 ในทิศมุ่งสู่ถนนลาดพร้าว ถึงบริเวณปากทางถนนซอยลาดพร้าว 101 เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันออก (มุ่งบางกะปิ) ได้

(2)เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยลาดพร้าว 101 ในทิศมุ่งสู่ถนนลาดพร้าว ถึงบริเวณปากทางถนนซอยลาดพร้าว 101 เลี้ยวขวาออกสู่ถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันตก (มุ่งรัชดาภิเษก) ได้

## 3)การจราจรภายในโครงการ และที่จอดรถ

ทางเข้า-ออก โครงการมีจำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร ถนนภายในโครงการและทางวิ่งภายในที่จอดรถ มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร ทิศทางการเดินรถทั้งแบบทิศเดียวและแบบสองทิศทาง มีการติดกล้องวงจรปิดทางเข้า-ออกโครงการครอบคลุมพื้นที่โดยรอบภายในโครงการ จำนวนที่จอดรถภายในโครงการ ไม่มีที่จอดรถประจำใช้การหมุนเวียนพื้นที่จอด โดยมีวิธีการบริหารจัดการดังนี้

ประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยทราบข้อจำกัดในเรื่องที่จอดรถ มาก่อนได้สิทธิจอดรถก่อน และกำหนดให้ผู้พักอาศัยของโครงการจัดทำบัตรจอดรถหรือทำสติ๊กเกอร์จอดรถ เพื่อแสดงสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถ จัดเจ้าหน้าที่ดูแลอำนวยความสะดวกในการจอดรถยนต์ในโครงการ และในกรณีที่จอดเต็มแนะนำให้เข้าพื้นที่จอดรถยนต์ในพื้นที่ใกล้เคียง ห้ามไม่ให้ผู้พักอาศัยนำรถไปจอดด้านนอกโครงการริมถนนสาธารณะโดยเด็ดขาด

จัดให้มีพื้นที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายในการจอดรถ กรณีที่จอดรถไม่เกิน 4 ชม. หากจอดนานกว่านั้นจะคิดอัตราค่าจอดรถตามกฎหมายที่นิติบุคคลอาคารชุดพลัมคอนโด ลาดพร้าว 101 ได้กำหนด

จัดเจ้าหน้าที่ดูแลและคอยอำนวยความสะดวกในการจอดรถยนต์ภายในโครงการ และห้ามไม่ให้ผู้พักอาศัยนำรถไปจอดด้านนอกโครงการริมถนนสาธารณะอย่างเด็ดขาด

## 4).น้ำใช้และการสำรองน้ำ

โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาลาดพร้าว โดยโครงการต่อท่อรับน้ำประปาเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เพื่อนำน้ำประปามาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบไปยังส่วนต่างๆ ของแต่ละอาคาร โดยจัดให้มีการสำรองน้ำใช้ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง โดยถังเก็บน้ำถังที่ 1 มีความจุประมาณ 252

ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุประมาณ 214 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุรวม 466 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำได้อย่างน้อย 1 วัน

## 5).การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการปริมาณ 368 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน จะผ่านการบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วบางส่วนจะถูกนำมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการ และน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ จะระบายออกสู่ท่อน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 101

ต่อไป และมีการออกแบบถังตกตะกอน ของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดให้มีระยะเวลาักเก็บไม่เกิน 2 ชั่วโมง เพื่อไม่ให้เกิดการเน่าเหม็น ของตะกอน มีการใช้เครื่องเติมอากาศชนิดจุ่มได้น้ำ ในบ่อเติมอากาศเพื่อลดผลกระทบด้านเสียง ประสานให้รถสูบล้างปฏิภณของสำนักงานเขตบางกะปิมาสูบล้างตะกอนส่วนเกินไปกำจัดทุกๆเดือน

#### 6).การระบายน้ำ

จัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3,0.4,0.5และ0.6เมตร ความลาดเอียง 1:500 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ ความจุ 140 ลูกบาศก์เมตรเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง ซึ่งบ่อหน่วงน้ำสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการปริมาณ 110 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

#### 7).การจัดการมูลฝอย

จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้ อาคาร A B C D E F G H I J K และ L ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 5 จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่ใกล้บันไดหลัก โดยมีความกว้าง 1.01 เมตร ความยาว 1.84 เมตร ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้น จำนวน 4 ถัง (ขยะแห้ง 1 ถัง ขยะเปียก 1 ถัง ขยะรีไซเคิล 1 ถังและขยะอันตราย 1 ถัง )และมีรถเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตบางกะปิ เข้าดำเนินการจัดเก็บสัปดาห์ละ 3 วัน โดยไม่ให้มีมูลขยะสะสมและตกค้าง จัดให้มีแม่บ้านคอยดูแลรักษาความสะอาด บริเวณห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมอย่างสม่ำเสมอ

#### 8).การใช้ไฟฟ้า

โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานเขตบางกะปิ ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการไฟฟ้าแก่ชุมชน และโครงการได้อย่างเพียงพอ โครงการติดตั้งระบบไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 12/24 KV ผ่าน Transformer มีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 2,542 KVAโดยจัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 4 ชุด มีการตรวจสอบระบบไฟฟ้าและซ่อมบำรุงอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในโครงการปีละครั้ง และความถี่ของการตรวจสอบอุปกรณ์หากพบชำรุด เดือนละ 1 ครั้ง

#### 9).การอนุรักษ์พลังงาน

การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้ามีดังนี้

1.ออกแบบอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคารและมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552 ระบบกรอบอาคาร ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของ

ผนังด้านนอกของอาคารมีค่าสูงสุดเท่ากับ 29.39 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร ค่าถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร ในส่วนที่มีการปรับอากาศของแต่ละอาคารมีค่าสูงสุดเท่ากับ 6.49 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคาร มีค่าสูงสุด เท่ากับ 6.11 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งไม่เกิน 12 วัตต์/ตารางเมตร

2.ปลูกต้นไม้ภายในโครงการให้มากที่สุดภายในบริเวณพื้นที่ว่างซึ่งไม่ใช่ถนนและทางวิ่ง

3.ใช้ฉนวนบุเพดาน ซึ่งสามารถลดกำลังการใช้ระบบปรับอากาศลงได้ 1 ตันความเย็นต่อพื้นที่ 100 ตารางเมตร

4. แยกสวิตช์ควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง แทนการใช้นึ่งตัวควบคุมหลอดแสงสว่างจำนวนมาก

5. ใช้หลอดไฟประหยัดพลังงานแบบชนิดที่เรียกว่า Compact Fluorescent Light Bulb เพราะจะกินไฟเพียง 1 ใน 4 ของหลอดเดิมและมีอายุการใช้งานนานกว่าหลายปีมากให้แสงสว่างสูง มีสีที่นุ่มนวลมีอายุการใช้งานยาวนาน และความร้อนที่ตัวหลอดน้อยกว่าเมื่อเทียบกับหลอดมีไส้

6. รมรณค้ให้ผู้พักอาศัยตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสม เปิดเครื่องระบายอากาศเท่าที่จำเป็นและบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศให้สม่ำเสมอ

#### 10). การป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีถนนความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งระดับเพลิงสามารถเข้าดับเพลิงได้อย่างสะดวก มีเฉพาะทิศเหนือของอาคาร A B และ C และทิศใต้ของอาคาร J K และ L ที่มีได้มีถนนแต่ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถใช้วิธีลากสายฉีดน้ำดับเพลิงโดยมีความยาวประมาณ 50 เมตร ซึ่งอยู่ในระยะทางที่เจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานได้ ทั้งนี้โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดสูง 5 ชั้น จำนวน 12 อาคาร แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารไม่ถึง 2,000 ตารางเมตร ไม่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงไม่จำเป็นต้องจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยตามกฎหมาย และจากการคำนวณระยะเวลาหนีไฟของแต่ละอาคารจะไม่เกิน 13 นาทีซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานที่กำหนด คือ 60 นาที แต่โครงการจัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ถังเคมีดับเพลิง ขนาด 10 ปอนด์ โดยติดตั้งไว้บริเวณใกล้บันไดหลักของแต่ละอาคาร จำนวน 1 ถังต่อชั้น

มีบันไดหนีไฟแต่ละอาคาร จำนวน 2 แห่ง ดังนี้ บันไดหลัก สามารถลงจากชั้น 5 ถึง ชั้น 1 ด้วยบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.172 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.55 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และบันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง เป็นบันไดภายนอกอาคารสามารถลงจากชั้น 5 – ชั้น 2 จากชั้นที่ 2 ติดตั้งบันไดพับเก็บได้ ลงสู่ชั้นที่ 1 ด้วยบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 0.6 เมตร ลูกตั้งสูง 0.172 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 0.90 เมตร มีราวบันได 1 ด้านซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

จัดให้มีอุปกรณ์เตือนภัย ได้แก่ Fire Alarm Control Panel จะทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางรับส่งสัญญาณตรวจรับโดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ หากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร เครื่องตรวจจับความร้อนติดตั้งบริเวณ

ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง สำนักงานนิติบุคคลอาคาร โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน ของแต่ละอาคาร กรังสัญญาณเตือนอัคคีภัย ติดตั้งบริเวณโถงบันไดทุกชั้น และทางเดิน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง จะติดตั้งบริเวณเดียวกับกรังสัญญาณเตือนอัคคีภัย

### 1.2 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบ คุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ พลัม คอนโดลาดพร้าว 101 จัดทำขึ้นเพื่อติดตามตรวจสอบถึง

ผลกระทบในด้านต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปิดดำเนินการโครงการ รวมทั้งให้เป็นไปตามข้อกำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ตามหนังสือที่ ทส1009.5/4980 ที่กำหนดให้โครงการต้องจัดส่งรายงานติดตามตรวจสอบฯ 2 ครั้ง ต่อปี คือ ภายในเดือนกรกฎาคม (รวบรวมผลการติดตามตรวจสอบของเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน) และ ภายในเดือนมกราคม (รวบรวมผลการติดตามตรวจสอบของ เดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม ของปีก่อน)

### 1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 7 ด้าน ได้แก่ คุณภาพน้ำทั้งจากโครงการ, น้ำใช้, การจัดการขยะมูลฝอย, ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบระบายอากาศ, คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ, อาชีวอนามัยและความปลอดภัย กำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

1. ตรวจสอบวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งเดือนละ 1 ครั้ง
2. ตรวจสอบรอยรั่วซึม ของระบบท่อน้ำประปา เดือนละ 1 ครั้ง
3. ตรวจสอบสภาพห้องพัสดุฝอยให้ถูกสุขลักษณะเป็นประจำทุกวัน
4. ตรวจสอบอุปกรณ์อัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ
5. ตรวจสอบช่องระบายอากาศหน้าต่างประตูไม่ให้มีสิ่งกีดขวาง เดือนละ 1 ครั้ง
6. ตรวจสอบผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นต่างๆ
7. ตรวจสอบชีวอนามัยและความปลอดภัยภายในโครงการ