

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

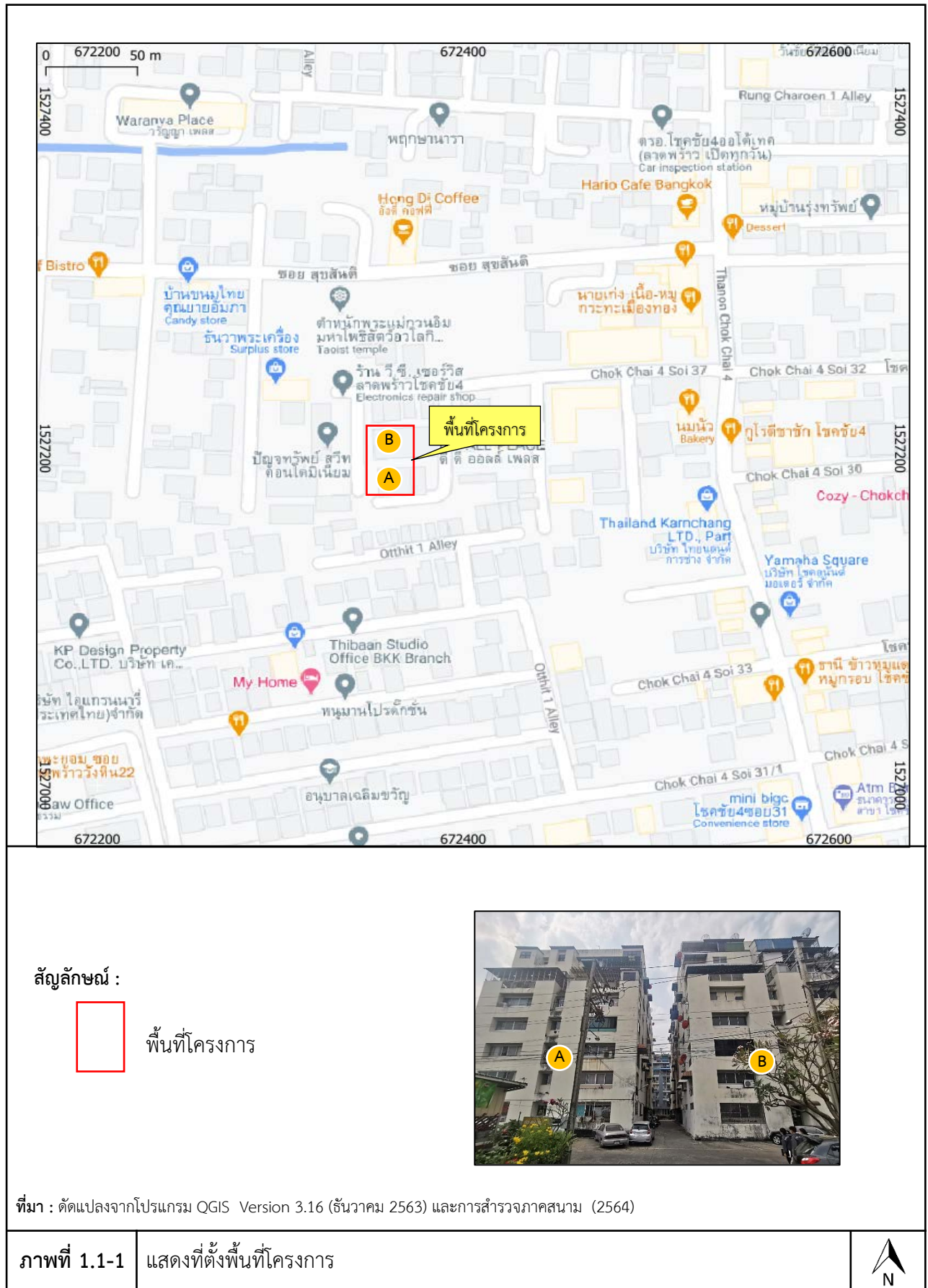
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 24/2542 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2542 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการโซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม ของบริษัท ปัญญทรัพย์ จำกัด ตั้งอยู่ถนนโซคชัย 4 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทที่พักอาศัย ขนาดพื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 248 ห้อง สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคาร A และอาคาร B ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โครงการ โซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคาร A และอาคาร B
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ถนนโซคชัย 4 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพักรวม 248 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 24/2542 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2542
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ มกราคม 2565
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด



1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการโซคชัยปัญจทรัพย์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ในพื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา บริเวณถนนโซคชัย 4 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 แปลง อาคาร A โฉนดที่ดินเลขที่ 5364 เลขที่ดิน 6369 อาคาร B โฉนดที่ดินเลขที่ 5365 เลขที่ดิน 6370 โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (ภาพที่ 1.3-1) ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดกับ ตำนกพระแม่กวนอิม
- ทิศใต้ ติดกับ ที่พักอาศัย/บ้านพักอาศัย โซคชัย 4 ซอย 31/1 แยก 8-1
- ทิศตะวันออก ติดกับ หอพัก DD ALL PLACE
- ทิศตะวันตก ติดกับ หอพัก ปัญจทรัพย์ สวีท คอนโดมิเนียม

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการที่พักอาศัย เป็นอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 22 ม. ระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินโดยรอบ ประมาณ 3 ม. มีจำนวนห้องพักรวม 248 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 11,428 ตร.ม.

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1) คุณภาพน้ำ

น้ำเสียทั้งหมดทุกกิจกรรม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม ที่อาคาร A ซึ่งเป็นระบบบำบัดแบบ Activated Sludge ขนาด 2.50 X 10.00 ม. ปริมาตรรวม 40 ลบ.ม. เพื่อบำบัดน้ำทิ้งให้ได้ตามมาตรฐาน

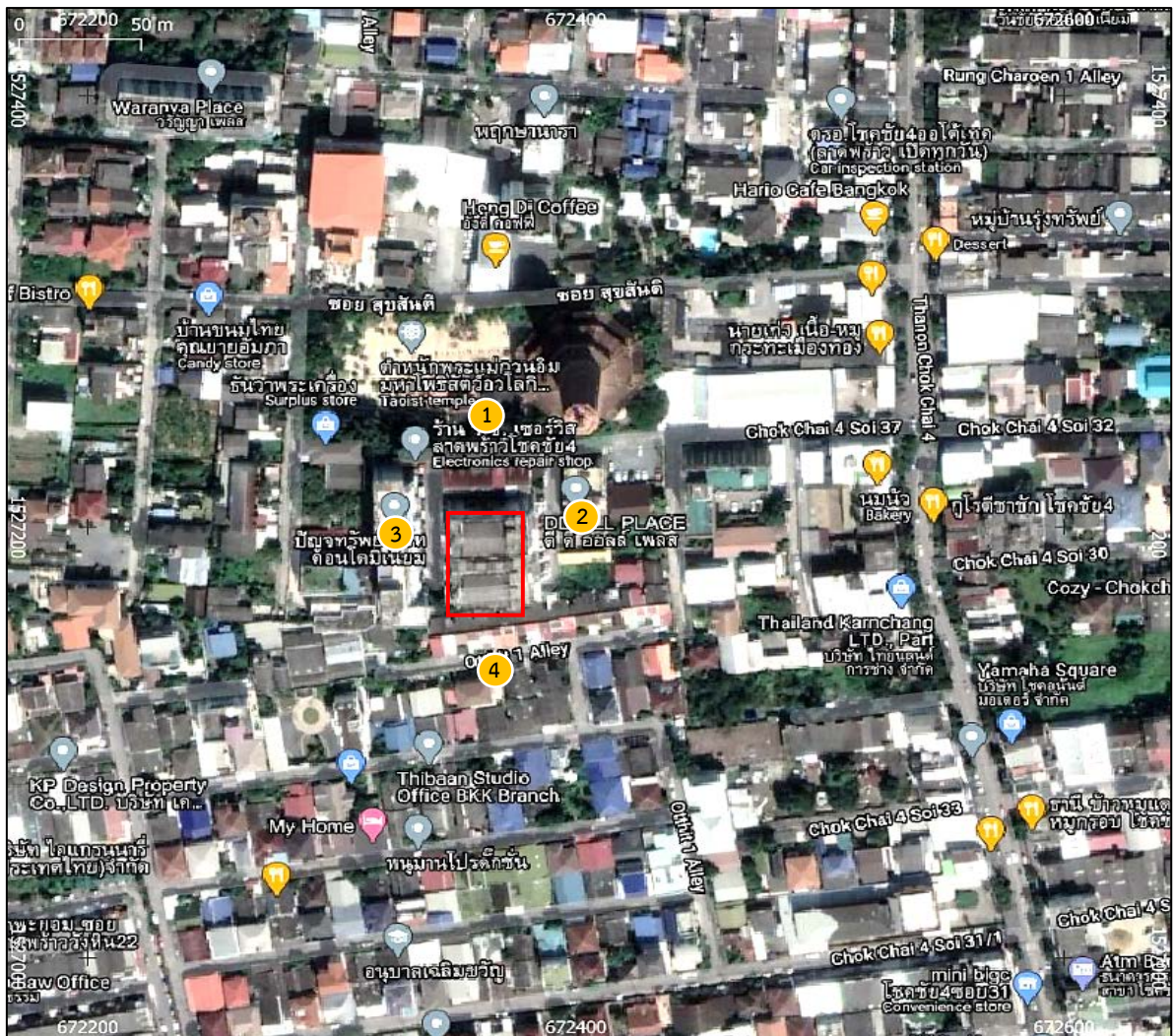
2) การระบายน้ำ

2.1 ระบบระบายน้ำภายในโครงการ มีบ่อสำหรับหนองน้ำฝนในพื้นที่ โดยสามารถเก็บกักรวมได้ไม่ต่ำกว่า 26 ลบ.ม. สำหรับอาคาร A และ 25 ลบ.ม. สำหรับอาคาร B และกรณีระบายน้ำออกนอกโครงการ มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่เกิน 0.80 ลบ.ม./นาที่ สำหรับอาคาร A และ 0.72 ลบ.ม./นาที่ สำหรับอาคาร B

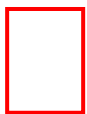
2.2 โครงการมีการขุดลอกตะกอนในบ่อหนองน้ำ และท่อระบายน้ำอย่างน้อย 1 ครั้ง/ปี

2.3 โครงการมีตะแกรงบ่อดักขยะเพื่อกันผง และขยะที่อาจปนมากับน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

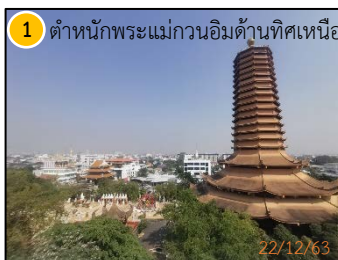
2.4 ในส่วนอาคาร A มีบ่อหนองน้ำของโครงการขนาด 2.50 x 8.0 x 3.0 ม. ปริมาตรรวม 30 ลบ.ม. เพื่อรองรับน้ำฝนในช่วงที่มีฝนตกหนัก



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ



ที่มา : ดัดแปลงจากโปรแกรม QGIS Version 3.16 (ธันวาคม 2563) และการสำรวจภาคสนาม (2564)

ภาพที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ



3) การคมนาคม

โครงการมีการติดตั้งโคมไฟให้แสงสว่างกำลังสูง และป้ายสัญญาณจราจร บริเวณทางเข้า-ออกของแต่ละอาคารเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ

4) การรวบรวมมูลฝอย

4.1 โครงการจัดเตรียมที่พักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคาร ซึ่งมีปริมาตรเก็บกักรวมไม่ต่ำกว่า 10 ลบ.ม. โดยสามารถรองรับขยะจากโครงการได้ไม่ต่ำกว่า 7 วัน

4.2 โครงการจัดเตรียมถังพลาสติก ขนาดความจุ 80 ลิตร ซึ่งภายในถังมีถุงพลาสติกดำอย่างหนา ตั้วางไว้ชั้นละ 2 ใบ เพื่อรองรับขยะจากห้องพักแต่ละอาคาร

4.3 โครงการได้มีการประสานงานกับฝ่ายรักษาความสะอาด สำนักงานเขตลาดพร้าวให้มาดำเนินการจัดเก็บขยะอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันการตกค้างของขยะ

4.4 โครงการมีการฉีดล้างทำความสะอาดที่พักรวมมูลฝอยอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง และระบายน้ำทั้งหมดที่เกิดจากการฉีดล้างลงระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดให้ได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้ง

5) ความปลอดภัย

5.1 โครงการมีการตรวจสอบความพร้อมของอุปกรณ์ดับเพลิงรวมทั้งระบบไฟฟ้าในอาคารอย่างน้อย 1 ครั้ง/ปี

5.2 โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ซึ่งสามารถทำงานได้เองโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ

5.3 โครงการมีการจัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการให้มีความรู้ในการป้องกันและบรรเทาอัคคีภัย ตลอดจนการเข้าระงับเหตุในเบื้องต้น และจัดให้มีการซ้อมดับเพลิงอย่างน้อย 1 ครั้ง/ปี

5.4 โครงการมีการจัดทำผังแสดงระบบป้องกันอัคคีภัยและเส้นทางหนีไฟ รวมถึงข้อแนะนำในการปฏิบัติตัวเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ติดในห้องพักให้กับผู้เข้าพักอาศัยทุกห้อง รวมทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถมองเห็นได้สะดวก รวมถึงข้อควรปฏิบัติสำหรับผู้เข้าพักอาศัย

5.5 โครงการมีการประสานงานกับสถานีตำรวจดับเพลิงลาดพร้าวและสถานีตำรวจดับเพลิงที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ เพื่อขอความช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และโครงการได้จัดทำผังรายละเอียดโครงการให้กับสถานีตำรวจดับเพลิงท้องถิ่น

6) สาธารณสุข

โครงการมีการจัดระบบการจัดการสุขาภิบาลให้ถูกสุขลักษณะทั้งเรื่องการทำมาความสะอาด การจัดเก็บรวบรวมขยะ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการน้ำใช้ ฯลฯ

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

อาคาร A มีเนื้อที่ประมาณ 0-2-92 ไร่ หรือ 1,168 ตร.ม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 682.5 ตร.ม. และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารประมาณ 485.5 ตร.ม. ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถ ทั้งนี้ตัวอาคารมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3 ม.

อาคาร B มีเนื้อที่ประมาณ 0-2-68 ไร่ หรือ 1,072 ตร.ม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 682.5 ตร.ม. และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารประมาณ 389.5 ตร.ม. ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถ ทั้งนี้ตัวอาคารมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3 ม.

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการเป็นอาคารที่พักอาศัย ประกอบด้วยอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 22 ม. มีจำนวนห้องพักรวม 248 ห้อง จำแนกเป็นอาคาร A จำนวน 124 ห้อง และอาคาร B จำนวน 124 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 11,428 ตร.ม. จำแนกเป็นอาคาร A พื้นที่ 5,714 ตร.ม. และอาคาร B พื้นที่ 5,714 ตร.ม. (ไม่รวมพื้นที่ดาดฟ้า) ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดดังนี้

อาคาร A

- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นโถงทางเข้า ห้องนิติ ห้องพักอาศัย 3 ห้อง ห้องเครื่องไฟฟ้า โถงทางเดิน โถงบันได และที่จอดรถ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 569.09 ตร.ม.
- ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 19 ห้อง รวมเป็น 76 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 541.5 ตร.ม. รวมพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่ 2 - 5 เท่ากับ 2,166 ตร.ม.
- ชั้นที่ 6 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 542.7 ตร.ม.
- ชั้นที่ 7 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 494.68 ตร.ม.
- ชั้นที่ 8 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 442.7 ตร.ม.
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็น แท็งก์เก็บน้ำ ห้องลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 883.59 ตร.ม.

อาคาร B

- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นโถงทางเข้า ห้องนิติ ห้องพักอาศัย 3 ห้อง ห้องเครื่องไฟฟ้า โถงทางเดิน โถงบันได และที่จอดรถ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 569.09 ตร.ม.
- ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 19 ห้อง รวมเป็น 76 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมชั้นละ 541.5 ตร.ม. รวมพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่ 2 - 5 เท่ากับ 2,166 ตร.ม.

- ชั้นที่ 6 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 542.7 ตร.ม.
- ชั้นที่ 7 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 494.68 ตร.ม.
- ชั้นที่ 8 ใช้ประโยชน์เป็น โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงบันได บันไดหนีไฟ และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 442.7 ตร.ม.
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็น แท็งก์เก็บน้ำ ห้องลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 883.59 ตร.ม.

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ โดยอาคาร A มีผู้เข้าพักอาศัยประมาณร้อยละ 50 ของจำนวนห้องพัก อาคาร B มีผู้เข้าพักอาศัยประมาณร้อยละ 65 ของจำนวนห้องพัก

ตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารของโครงการ โซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม

ชั้น (ประเภท การใช้สอย)	พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	พื้นที่พักอาศัย		พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่นๆ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ขนาดใหญ่ (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่ตลาดค้า แห่งก้น้ำ ห้องลิฟต์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ที่ใช้คิดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
		พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)						
อาคาร A									
ชั้นที่ 1	367.87	85.5	3	52.72	63	201.22	569.09	-	569.09
ชั้นที่ 2-5	-	541.5 /ชั้น (2,166 ตร.ม.)	19 /ชั้น (76 ห้อง)	-	86.25 /ชั้น (345 ตร.ม.)	627.75 /ชั้น (2,511 ตร.ม.)	627.75/ชั้น (2,511)	-	627.75 /ชั้น (2,511 ตร.ม.)
ชั้นที่ 6	-	542.7	15	-	96.24	638.94	638.94	-	638.94
ชั้นที่ 7	-	494.68	15	-	86.25	580.93	580.93	-	580.93
ชั้นที่ 8	-	442.7	15	-	87.75	530.45	530.45	-	530.45
ชั้นหลังคา	-	-	-	-	-	-	-	883.59	883.59
รวม	367.87	3731.58	124	52.72	678.24	4,462.54	4830.41	883.59	5,714
อาคาร B									
ชั้นที่ 1	367.87	85.5	3	52.72	63	201.22	569.09	-	569.09
ชั้นที่ 2-5	-	541.5 /ชั้น (2,166 ตร.ม.)	19 /ชั้น (76 ห้อง)	-	86.25 /ชั้น (345 ตร.ม.)	627.75 /ชั้น (2,511 ตร.ม.)	627.75/ชั้น (2,511)	-	627.75 /ชั้น (2,511 ตร.ม.)
ชั้นที่ 6	-	542.7	15	-	96.24	638.94	638.94	-	638.94
ชั้นที่ 7	-	494.68	15	-	86.25	580.93	580.93	-	580.93
ชั้นที่ 8	-	442.7	15	-	87.75	530.45	530.45	-	530.45
ชั้นหลังคา	-	-	-	-	-	-	-	883.59	883.59
รวม	367.87	3731.58	124	52.72	678.24	4,462.54	4830.41	883.59	5,714
รวม 2 อาคาร	735.74	7,463.16	248	105.44	1,356.48	8,925.08	9,660.82	1,767.18	11,428

ที่มา: คำนวณจากแปลนอาคาร ของโครงการ โซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม (2541)

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม ของบริษัท ปัญญทรัพย์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนโซคชัย 4 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร ดัชนีหนังสือที่ วว 0804/2619 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2542

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการ โซคชัยปัญญทรัพย์ คอนโดมิเนียม ดัชนีหนังสือที่ วว 0804/2619 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2542 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอตั้ง **ตารางที่ 1.5-1** ทั้งนี้ โครงการได้ทำการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมครั้งแรกในเดือนธันวาคม 2563 และดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	ดัชนีที่ตรวจวัด	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. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม คุณภาพน้ำทิ้ง	- pH, BOD, SS, TKN, Oil & Grease และ Total Coliform Bacteria												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตาม มาตรการฯ													
3. การจัดส่งรายงาน													

หมายเหตุ :

- การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 3 เดือน/ครั้ง
- การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง
- การเสนอรายงานปี 2565
- การเสนอรายงานปี 2566