

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

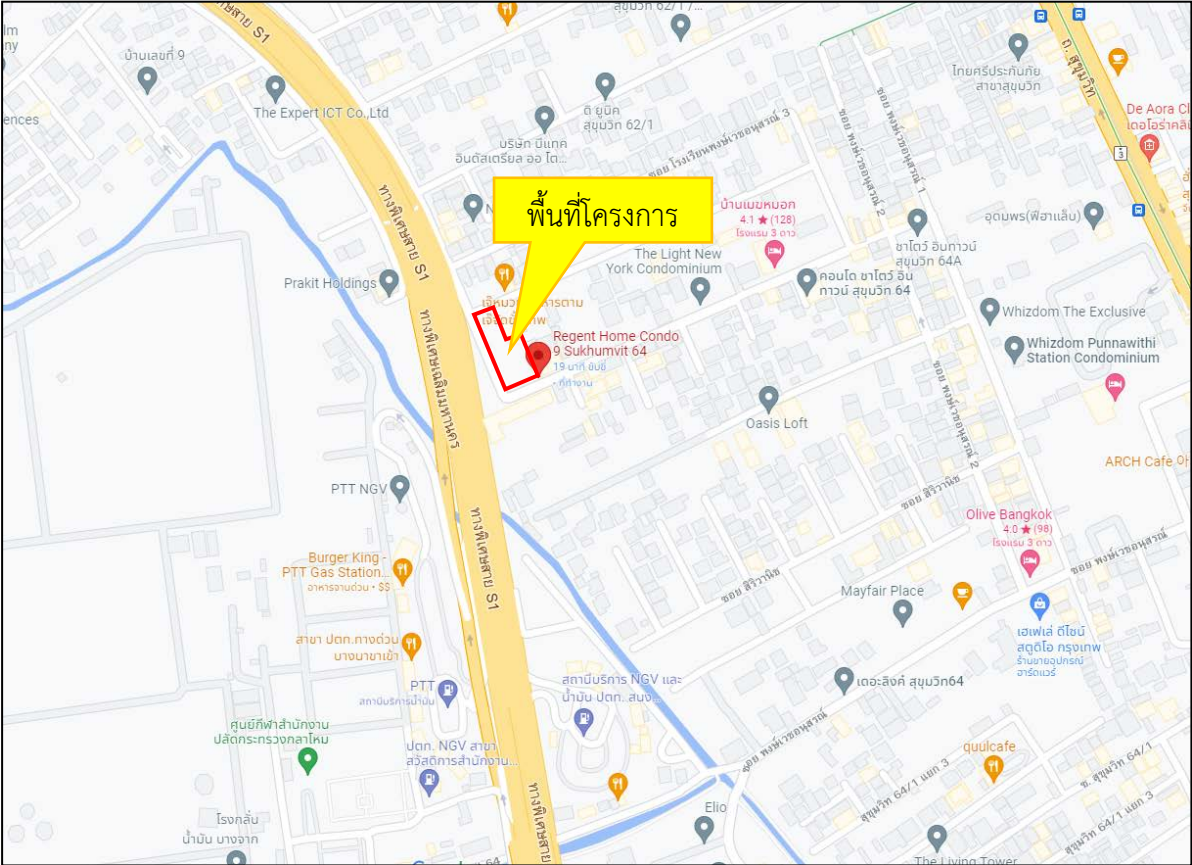

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 37/2553 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2553 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการ รีเจนท์โฮม 9 ตั้งอยู่ระหว่างถนนซอยพงษ์เวชนุสรณ์ 1 และ 2 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.1-1) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 210 ห้อง พื้นที่โครงการขนาด 1-2-8 ไร่ (2,432 ตารางเมตร) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/8424 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2553 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์โฮม 9 ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ                      โครงการ รีเจนท์โฮม 9
- 2) เจ้าของโครงการ                นิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์โฮม 9
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ            ระหว่างถนนซอยพงษ์เวชนุสรณ์ 1 และ 2 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ                  จำนวนห้องพัก 210 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 37/2553 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2553
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้าย  
: มกราคม 2565
- 8) จัดทำรายงานโดย              บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด

	
<p>สัญลักษณ์ :</p> 	<p>พื้นที่โครงการ</p>
<p>ภาพที่ 1.1-1</p>	<p>แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ</p>

## 1.3 รายละเอียดของโครงการ

### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ รีเจนท์โฮม 9 ตั้งอยู่ระหว่างถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 1 และ 2 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 2 เขตทางกว้าง 6.5 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และกลุ่มอาคารบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-3 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 1 เขตทางกว้าง 6.25 เมตร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานขนาดชั้นเดียว และโกดังเก็บของบริษัท รุ่งเรืองไม้ไทย อุตสาหกรรม จำกัด
ตะวันออก	ติดกับ	บ้านพักอาศัยขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารสำนักงานขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ของบริษัท รุ่งเรืองไม้ไทย อุตสาหกรรม จำกัด <sup>1/</sup>
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 1 <sup>2/</sup> เขตทางกว้าง 7.20 เมตร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่บางส่วนของโกดังเก็บของบริษัท รุ่งเรืองไม้ไทย อุตสาหกรรม จำกัด และทางด่วนชั้นที่ 3 ทางพิเศษบางนา-อาจณรงค์ ตามลำดับ

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> บริษัท ซีโบนันซ่า ฟู้ดส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจอาหารทะเลสดแช่แข็งส่งออกต่างประเทศ โดยมีโรงงานอยู่ที่จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งอาคารที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการ เป็นบ้านพักอาศัยของเจ้าของกิจการ ซึ่งภายในประกอบด้วย อาคาร คสล. 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ (มีหลังคา) 1 แห่ง ซึ่งจากการประสานกับผู้ดูแลบ้านได้รับแจ้งว่ามีการใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย (มีผู้พักอาศัยคน) และเป็นสำนักงาน (มีพนักงาน 10 คน) ดังนี้

- 1) อาคาร คสล. 4 ชั้น (หลังที่ขีดแนวเขตโครงการ) ใช้เป็นสำนักงานชั้นล่างมีพนักงานประมาณ 10 คน ทำงานทุกวันจันทร์-วันเสาร์ ส่วนชั้นที่ 2-3 ใช้พักอาศัย
- 2) อาคาร คสล. 4 ชั้น (ที่ถัดมา) ใช้พักอาศัยทุกชั้น
- 3) สระว่ายน้ำมีหลังคาคลุม ตั้งอยู่ห่างจากโครงการมากกว่าทุกอาคาร โดยอยู่ทิศตะวันออกของอาคารดังกล่าว

<sup>2/</sup> ถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 1 มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยช่วงที่ติดพื้นที่โครงการด้านทิศใต้มีเขตทางกว้าง 7.20 เมตร และช่วงที่ติดพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตกมีเขตทางกว้าง 6.25 เมตร นอกจากนี้ ตามรูปโฉนดที่ดินที่จะพัฒนาโครงการไม่ระบุว่ามีอาณาเขตติดต่อกับถนนสาธารณะอย่างไรก็ตาม สำนักงานเขตพระโขนงได้ออกหนังสือรับรองความเป็นสาธารณะเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ของถนนดังกล่าว

### 1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการ รีเจนท์โฮม 9 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 210 ห้อง พื้นที่โครงการขนาด 1-2-8 ไร่ (2,432 ตารางเมตร)

### 1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

#### 1) การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถยนต์ด้านทิศตะวันตก เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 110 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการซึ่งมีปริมาณ 104 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย มีดังนี้

(1) ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ความจุ 6.4 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารรวมทั้งน้ำเสียจากการอาบล้างปริมาณ 78 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 75 ของปริมาณน้ำเสียทั้งหมด) จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังกรองต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพนักงานดักไขมันจากถังดักไขมันสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยดักไขมันใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่น และนำไปรวมไว้ยังห้องพัสดุฝอยเปียกต่อไป

(2) ถังกรอง (Septic Tank) ความจุ 34.3 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำและน้ำเสียและน้ำเสียจากถังดักไขมัน ปริมาณรวม 104 ลูกบาศก์เมตร/วัน จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศต่อไป

(3) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ความจุ 31.9 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำเสียที่มาจากถังกรองเข้ามาบำบัด โดยภายในจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศจำนวน 2 เครื่อง (ทำงานด้วยการตั้งเวลาโดยจะทำงานสลับกัน) อัตราการจ่ายอากาศ 2.74 ลูกบาศก์เมตร/นาที่/เครื่อง จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอนต่อไป

(4) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) มีพื้นที่ผิวตกตะกอน 9.8 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยตะกอนที่เกิดขึ้นภายในถังตกตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังถังเก็บตะกอนต่อไป โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องสูบตะกอนจำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.05 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 10 เมตร ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่บ่อพักน้ำทิ้งใช้รดน้ำต้นไม้ต่อไป

(5) ถังเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 2.45 ลูกบาศก์เมตร รองรับปริมาณตะกอนส่วนเกินจากถังตกตะกอน ซึ่งโครงการจะประสานให้รถสูบล้างของสำนักงานเขตพระโขนงมาสูบไปกำจัดต่อไป

(6) บ่อพักน้ำทิ้งใช้รดน้ำต้นไม้ จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ดินทางด้านทิศใต้ ความกว้าง 2.1 เมตร ความยาว 4.1 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.9 เมตร ความจุ 16.4 ลูกบาศก์เมตร จะรองรับน้ำใสที่ไหลมาจากถังตกตะกอน และจะนำน้ำทิ้งบางส่วนมารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพงษ์เวชนา 1 ต่อไป

## 2) การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

### 1. ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา มีรายละเอียดดังนี้

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว แล้วจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

### 2. ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

2.1 ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2, 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่ถังเกรอะภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

### 3. ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

3.1 ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร (0.6 เมตร) ความลาดเอียง 1 : 200 วางระบบท่อเป็นรูปตัว H (แนวนอน) โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่จะตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำ และจะจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอกโครงการด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.1 เมตร เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนา และระบายเข้าสู่บ่อพักริมถนนซอยพงษ์เวชนูสรณ์ 2 (ด้านทิศเหนือ) ซึ่งเป็นท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตรต่อไป

## 3) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ความกว้าง 1.47 เมตร ความยาว 1.50 เมตร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และมูลฝอยเปียก 1 ถัง) โดยจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว สำหรับในส่วนห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องสำนักงานดังกล่าว พร้อมทั้งติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

#### 1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารประมาณ 9,961 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ดังนี้

- |             |   |
|-------------|---|
| ชั้นที่ 1   | พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง ทางเดิน บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง ห้องน้ำ ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องเก็บของและพื้นที่พักคอย   |
| ชั้นที่ 2   | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 26 ห้อง สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ทางเดิน บันได ลิฟต์ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และสระว่ายน้ำ |
| ชั้นที่ 3   | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  |
| ชั้นที่ 4-6 | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 32 ห้อง/ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง/ชั้น และห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 31 ห้อง/ชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                       |
| ชั้นที่ 7   | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 32 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 31 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  |
| ชั้นที่ 8   | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 23 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  |
| ชั้นดาดฟ้า  | พื้นที่ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม  |

#### 1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ รีเจนท์โฮม 9 ตั้งอยู่ระหว่างถนนซอยพงษ์เวชอนุสรณ์ 1 และ 2 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดัชนีพื้นที่ เลขที่ ทส 1009.5/8424 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2553 นำเสนอไว้ในเอกสารแนบ 1

## 1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการ รีเจนท์โฮม 9 ดัชนีที่ 1009.5/8424 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2553 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอตั้งตารางที่ 1.5-1 ทั้งนี้ โครงการได้ทำการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นครั้งแรก

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 - คุณภาพน้ำเสีย	- pH, BOD, SS, Oil & Grease, Sulfide TKN และ Total Coliform												
2.การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ													
3. การเสนอรายงาน													

หมายเหตุ :      การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 3 เดือน/ครั้ง  
     การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง  
     การเสนอรายงานปี 2565  
     การเสนอรายงานปี 2566