

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมณวิถี) แขวง บางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 2-3-96.3 ไร่ หรือ 4,785.20 ตารางเมตร เป็นโครงการที่พักอาศัยในรูปแบบอาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารพักขยะรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักทั้งหมด 394 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถ 133 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นต้น ดำเนินการโดยบริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ” แทน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1177 อาคารเพิร์ล แบงก์ค็อก ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบ ปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณารายงานฯ ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1010.5/17103 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 (ดังภาคผนวก ก) และได้ทำหนังสือขออนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ดังภาคผนวก ข

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ได้นำมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบในรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ ยังทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และพื้นที่โดยรอบโครงการตามที่ระบุไว้ในมาตรการการติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประจำเดือน มกราคม – มิถุนายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ บริษัท ซี.ที.เอ็นไวรอนเมนต์ แอนด์ เคมิคัล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ” แทน) เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ของ บริษัท พุกาษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 2) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณภาพอากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงทั่วไป ความสั่นสะเทือน น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ การป้องกันอัคคีภัย การจัดการขยะ การพังทลายของดิน การขนส่งดิน ไฟฟ้า และการจราจร สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดการดำเนินงานดังนี้

- 1) ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

1. จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2. เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน

3. เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมเหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

2) ติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตามกำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดังโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

1. แสดงดัชนีในการตรวจวัด วิธีการเก็บตัวอย่าง วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นการยอมรับของหน่วยงานราชการไทย

2. ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรการคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย

3. แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 รายละเอียดโครงการ

1.5.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมวิไล) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร **ดังรูปที่ 1.5.1-1** ดำเนินการโดย บริษัท พุกษา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) มีขนาดพื้นที่ 2-3-96.3 ไร่ หรือ 4,785.20 ตารางเมตร โดยมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมวิภา) มีเขตทางด้านหน้าโครงการกว้างระหว่าง 9.00-10.60 เมตร ถัดออกไปเป็นอาคารพักอาศัยรวมสูง 5 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ลำรางสาธารณะประโยชน์ มีความกว้าง 7.00 เมตร แต่สภาพพื้นที่ทางกายภาพเป็นบ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนซอยปทุมวิภา 18 (ถนนส่วนบุคคล) ถัดออกไปเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 36 หลัง และทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น จำนวน 7 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	คลองบางอ้อ มีความกว้างระหว่าง 6.00-9.00 เมตร ถัดออกไปเป็นที่ดินว่างเปล่า บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Privacy Sukhumvit 101, 9 ธันวาคม 2562

รูปที่ 1.5.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

1.5.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมทางบกด้วยรถยนต์โดยสารประจำทาง หรือรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน (สายสุขุมวิท) ดังนี้

1. การเดินทางด้วยรถยนต์ ใช้ถนนหลักผ่านเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101 (ปทุมวันวิถี) และเข้าสู่ถนนภายในโครงการได้ ดังนี้

- การเข้าถึงโครงการจากทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งใต้ (SB) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงมาประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- การเข้าถึงโครงการจากทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งเหนือ (NB) จากนั้นกลับรถที่ซอยสุขุมวิท 64 ตรงมาประมาณ 230 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 101 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงมาประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- การเข้าถึงโครงการจากทิศตะวันออก สามารถใช้เส้นทางจากถนนวชิรธรรมสาธิต ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยถนนวชิรธรรมสาธิต 23 ในทิศมุ่งเหนือ (NB) ขับต่อไประยะทางประมาณ 608 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- การเข้าถึงโครงการจากทิศตะวันตก สามารถใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท 62 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) จากนั้นเลี้ยวขวาเมื่อถึงถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งใต้ (SB) ขับต่อไประยะทางประมาณ 700 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเมื่อถึงถนนสุขุมวิท 101 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ขับต่อไประยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2. การเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง ได้หลายเส้นทาง ได้แก่ สาย 46 (วิทยาเขตรามคำแหง-หัวลำโพง) และสาย 507 (ปากน้ำ-ถนนพระราม 4-ส.ขนส่งผู้โดยสาร (ตลิ่งชัน)) สาย 25 (อุแบรรักษา-ท่าช้าง) เป็นต้น

3. การเดินทางด้วยระบบราง มีเส้นทางระบบขนส่งด้วยรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน สายสุขุมวิท โดยในเส้นทางดังกล่าวมีสถานีให้บริการรวมทั้งหมด 23 สถานี สถานีที่อยู่ใกล้โครงการ คือ สถานีปทุมวันวิถี โดยทางขึ้นสถานีปทุมวันวิถี ห่างจากโครงการประมาณ 550 เมตร

1.5.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ของบริษัท พุกาษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ริมนนสุขุมวิท 101 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่ในที่ดินขนาดเนื้อที่ 2-3-96.3 ไร่ หรือเท่ากับ 4,785.20 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารจำนวน 3 อาคาร ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น (อาคาร A) มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 220 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 9,980 ตารางเมตร

2. อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น (อาคาร B) มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 174 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 7,680 ตารางเมตร

3. อาคารที่พักขยะรวม 1 ชั้น ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 2.45 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 33.80 ตารางเมตร

สรุป โครงการฯ มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 394 ห้อง ที่จอดรถ 133 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมทั้งโครงการเท่ากับ 17,693.80 ตารางเมตร

1.5.4 การจัดผังบริเวณโครงการ

การจัดผังบริเวณโครงการ The Privacy Sukhumvit 101 ในเนื้อที่ขนาด 2-3-96.3 ไร่ หรือเท่ากับ 4,785.20 ตารางเมตร ประกอบด้วยส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินและที่ว่างนอกอาคาร ดังนี้

1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area) เท่ากับ 2,522.80 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งโครงการเท่ากับ 394 ห้อง อาคารพักขยะรวม 1 ชั้น และพื้นที่ว่างระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ

2. พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area) เท่ากับ 2,262.40 ตารางเมตร ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ถนน และที่จอดรถ รวมพื้นที่เท่ากับ 1,007.60 ตารางเมตร ที่เหลือเป็นพื้นที่สีเขียวนอกอาคารเท่ากับ 1,254.80 ตารางเมตร

1.5.5 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารพักขยะรวม 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 394 ห้อง มีที่จอดรถจำนวน 133 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมทั้งโครงการเท่ากับ 17,693.80 ตารางเมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นของอาคารมีรายละเอียดสรุปดังนี้

1. อาคาร A

- **ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องปั้มน้ำ/ปั้มสรวายน้ำ ห้อง MOB ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องนิติบุคคล ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้อง ร.ป.ภ บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ที่จอดรถยนต์ และที่จอดรถจักรยานยนต์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,534 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า สรวายน้ำ พื้นที่สีเขียว และห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,175 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 3** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ทางเดิน ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,106 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 4-8** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ทางเดิน มีพื้นที่อาคารชั้นละ 1,210 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 6,050 ตารางเมตร
- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องปั้มน้ำ บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 123 ตารางเมตร

2. อาคาร B

- **ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้อง Co-Working ห้อง MOB ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงต้อนรับ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องจดหมาย บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ที่จอดรถยนต์ และที่จอดรถจักรยานยนต์ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 955 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บ้านโดหลัก/บ้านโดหนีไฟ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า และห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 853 ตารางเมตร

- **ชั้นที่ 3-7** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ทางเดิน มีพื้นที่อาคารชั้นละ 887 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 4,435 ตารางเมตร

- **ชั้นที่ 8** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ทางเดิน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 882 ตารางเมตร

- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นห้องปัมน้ำ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ สวนพื้นที่สีเขียว มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 555 ตารางเมตร

3. อาคารพักขยะรวม ใช้ประโยชน์เป็นที่พักขยะรวม มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 33.80 ตารางเมตร

1.5.6 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงการก่อสร้าง

1. น้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ น้ำใช้ในระยะก่อสร้างจะรับบริการจากสำนักงานการประปานครหลวง สาขาพระโขนง กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำ ห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน ด้านการก่อสร้างส่วนโครงสร้างจะใช้คอนกรีตผสมสำเร็จทั้งหมด

2) ปริมาณน้ำใช้

2.1 ปริมาณน้ำใช้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ประเมินจากจำนวนคนงานสูงสุด 150 คน โดยคิดอัตราการใช้น้ำสำหรับคนงาน 35 ลิตร/คน/วัน เนื่องจากคนงานมิได้ประจำที่พื้นที่ก่อสร้าง จึงมีความต้องการน้ำใช้สูงสุดจากคนงานก่อสร้างประมาณ 5.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการได้จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ในพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า 5.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.2 ปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง ประเมินจากจำนวนคนงานสูงสุด 150 คน โดยคิดอัตราการใช้น้ำสำหรับคนงาน 70 ลิตร/คน/วัน จึงมีความต้องการน้ำใช้สูงสุดจากคนงานก่อสร้างประมาณ 10.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการได้จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ในพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า 10.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

3) การสำรองน้ำใช้

3.1 กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ไม่น้อยกว่า 5.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

3.2 กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ในบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ไม่น้อยกว่า 10.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน และสามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2. การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

1.1 น้ำเสียที่เกิดในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง อัตราการคิดปริมาณน้ำเสียสำหรับคนงานก่อสร้างประมาณ 4.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน เนื่องจากคนงานก่อสร้างเดินทางไป-กลับ ไม่ได้พักอาศัยในพื้นที่ก่อสร้าง ส่วนใหญ่ น้ำเสียเกิดจากห้องส้วมของคนงานประมาณ 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน ที่เหลือเป็นน้ำเสียจากกิจกรรมอื่น ๆ ประมาณ 1.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะจัดหาระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อบำบัดน้ำเสียไม่น้อยกว่า 4.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

1.2 น้ำเสียที่เกิดจากบ้านพักคนงาน ประเมินได้จากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของคนงานประมาณ 8.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นน้ำเสียจากห้องส้วม 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน (20 ลิตร/คน/วัน : กรมควบคุมมลพิษ, 2537) ที่เหลือเป็นน้ำเสียจากการชำระล้าง ประมาณ 5.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทางโครงการจะกำชับผู้รับเหมา จัดหาระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 8.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง (Tendering Phase) จะดำเนินการเมื่อได้รับอนุญาตก่อสร้าง จึงไม่สามารถระบุบริษัทที่เข้ามาทำงานก่อสร้าง และไม่สามารถระบุเครื่องหมายการค้า ของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปได้แน่ชัด อย่างไรก็ตาม ทางโครงการจะกำชับให้ผู้รับเหมา จัดหาระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของคนงานก่อสร้าง โครงการ โดยระบบฯ เป็นระบบเกรอ-กรองไร้อากาศและเติมอากาศ สามารถบำบัดน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 8.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน และต้องมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายออกไม่มากกว่า 30 มิลลิกรัม/ลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. ก่อนที่จะปล่อยระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

3) การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้าง

โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดรางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อดักตะกอนดิน ทุกๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของดินตะกอน

3. การจัดการมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

1) เศษวัสดุจากการก่อสร้าง

เศษวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้าง คาดว่าจะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากโครงการใช้คอนกรีตผสมสำเร็จในโครงสร้างทั้งหมด สำหรับงานผนังจะใช้ชิ้นงานสำเร็จรูปในการก่อสร้าง เป็นหลักจึงทำให้ลดปริมาณงานที่หน้างานก่อสร้าง ลดปริมาณเศษวัสดุสูญเสีย และควบคุมเวลาก่อสร้างได้ เศษวัสดุที่เหลือจากงานก่อสร้างส่วนใหญ่ประกอบด้วยเศษคอนกรีต อิฐ หิน ปูน ทราย ไม้ เศษเหล็ก พลาสติก ฯลฯ

2) มูลฝอยจากกิจกรรมคนงาน

มูลฝอยจากกิจกรรมคนงาน จะเกิดขึ้นประมาณ 450 ลิตร/วัน หรือประมาณ 0.45 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2542) จะถูกรวบรวมใส่ภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำแนกเป็นถังรองรับมูลฝอยเปียก จำนวน 2 ถัง และรองรับมูลฝอยแห้ง และมูลฝอยรีไซเคิล อย่างละ 1 ถัง รวม 4 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างเพื่อรอการจัดเก็บโดยรถเก็บขนจากสำนักงานเขตพระโขนง

4. การไฟฟ้า

โครงการจะรับบริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้เฉพาะในระยะก่อสร้าง ซึ่งมีปริมาณการใช้ไม่สูงมาก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ








5. การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยเป็นแบบถังดับเพลิงผงเคมีแห้งไว้ประจำพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อความพร้อมในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินจากกิจกรรมที่เสี่ยงต่ออัคคีภัย ได้แก่ งานเชื่อม หรืองานที่มีการใช้แก๊สเชื้อเพลิง เป็นต้น รวมถึงจะจัดให้มีการอบรมการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงแก่คนงานและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้

1.6 แผนการดำเนินงาน

จากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Privacy Sukhumvit 101 โดยรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2562 ทางบริษัท พุกกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดให้มีแผนระยะดำเนินการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมแสดงดังตารางที่ 1.6-1

ตารางที่ 1.6.-1 แผนการก่อสร้าง

ลำดับ	รายละเอียด	เดือน											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	งานเตรียมงานก่อสร้าง												
2.	งานเสาเข็มและฐานราก												
3.	งานโครงสร้างอาคาร												
4.	งานสถาปัตยกรรม												
5.	งานระบบวิศวกรรม												
6.	งานตกแต่งภายใน												
7.	งานระบบสาธารณูปโภค												
8.	งานภูมิทัศน์												
9.	งานทดสอบและส่งมอบงาน												

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Privacy Sukhumvit 101, 9 ธันวาคม 2562

ตารางที่ 1.6-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตำแหน่งตรวจวัด	คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ความถี่	แผนการตรวจวัดประจำเดือน					
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	ธ.ค.
1. คุณภาพน้ำทิ้ง								
- บ่อหลังบำบัด A	- pH	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
- บ่อหลังบำบัด B	- Suspended Solid	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Total Dissolve Solid	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Sulfide	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	-Biochemical Oxygen Demand	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Total Kjeldahl Nitrogen	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Settle able Solids	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
2. คุณภาพสระว่ายน้ำ								
- น้ำในสระว่ายน้ำจากฝิวน้ำ	- pH	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
- น้ำในสระว่ายน้ำความลึกกึ่งกลางสระ	- Free Chlorine	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Escherichia coil	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Staphylococcus azures	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Pseudomonas	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Total Coliform Bacteria	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√
	- Fecal Coliform Bacteria	1 ครั้ง/เดือน	√	√	√	√	√	√

หมายเหตุ : √ = ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

โครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้างในเดือนกันยายน 2564

1.7 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน ขณะทำการสำรวจเมื่อเดือนมิถุนายน 2565 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ แสดงสถานภาพในปัจจุบันได้ดังรูปที่ 1.7-1



รูปที่ 1.7-1 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ