

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและเหตุผลในการจัดทำรายงาน

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด ให้เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ ไมอามี 49 (ชื่อเดิม: SERVICE APARTMENT SUKHUMVIT 49/13) (เอกสาร 1-4 ภาคผนวกที่ 1) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากการพัฒนาโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตจากสำนักงานเขตวัฒนา กำหนดโดย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการ ไมอามี 49 ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 41/2558 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/9570 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2558 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1) และมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1)

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้จัดให้มีการก่อสร้างโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวม (59 ห้อง)-สระว่ายน้ำ โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ ขวน. 31/2560 (อ.6) จากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1) บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เอส. คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 ได้พิจารณา



ที่มาของแผนที่ : Google Earth, 2022.

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 1-0-40 ไร่ หรือ 6,889.65 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อ โดยรอบโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	ติดกับถนนซอยสุขุมวิท 49/13 เขตทาง กว้าง 6.10-6.28 เมตร ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น 1 หลัง อาคารชุดพักอาศัย (VINCENTE) ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่กำลังก่อสร้าง
ทิศตะวันตก	ติดกับบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง

2) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความ สูง 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สระว่ายน้ำ และมีที่จอดรถจำนวน 49 คัน

3) กิจกรรมภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

- ระบบน้ำใช้

โครงการมีการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะต่อท่อประปาขนาด 1.5 นิ้ว จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นทำการสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร

- การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ตั้งอยู่ที่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถยนต์ รองรับน้ำเสียจากห้องพักและน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวม โดยน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นก่อนถูกรวบรวมเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ และระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ตั้งอยู่ที่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถยนต์ รองรับน้ำเสียจากห้องสำนักงาน จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อพักน้ำภายในโครงการต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่อาจจะเกิดจากการบำบัดน้ำเสีย

- การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ โดยภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนพัฒนาโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49/13 ต่อไป



ที่มา: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ SERVICE APARTMENT SUKHUMVIT 49/13 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด, รายงานฉบับสมบูรณ์ เดือนกรกฎาคม 2559

รูปที่ 1.2-1ผังบริเวณระบบสุขาภิบาล

- **การจัดการขยะมูลฝอย**

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในอาคารและห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร และได้ประสานกับสำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดตามหลักสุขาภิบาลต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการได้ขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ โดยโครงการมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ทั้งนี้ โครงการได้ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน โดยระบบไฟฟ้าสำรองจะใช้สำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

- **ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการประกอบด้วย ระบบท่อเย็น หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยไซ้มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย บันไดหนีไฟ ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน จุดรวมพล และแผนผังแสดงเส้นทางการอพยพหนีไฟในโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

ระบบปรับอากาศ

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งสำหรับแต่ละห้องพัก

ระบบระบายอากาศ

โครงการจะระบายแบบธรรมชาติผ่านทางประตูหรือหน้าต่าง และระบบระบายแบบกลโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร

- **การจราจร**

โครงการกำหนดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 49/13 สำหรับการจราจรภายในโครงการจัดการเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) สวนกันโดยจะมีลูกศรบอกทิศทางอย่างชัดเจน

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องรายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูลผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมาเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1







































































3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณารายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

[illegible]

ตารางที่ 1.3-1 (ต่อ) แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ลำดับ	รายละเอียดการดำเนินงาน	แผนการดำเนินงาน																							
		2564				2565												2566							
		ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
2.	การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ต่อ)																								
	- การบดบังแสงแดดและทิศทางลม																								
	- การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์																								
- คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยข้างเคียง																									
3.	การจัดทำรายงานฯ																								

หมายเหตุ : ● แผนการดำเนินงาน (Plan)
: ● ผลการดำเนินงาน (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

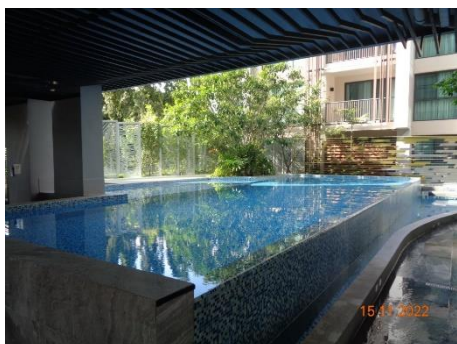
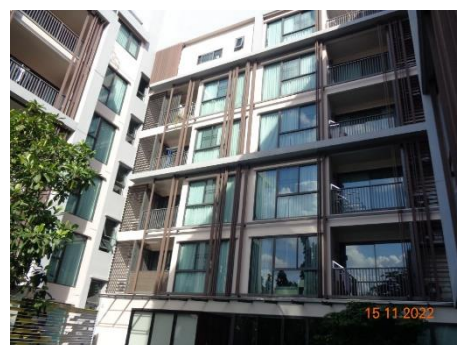
ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตฯ ได้พิจารณา จำนวน 2 ครั้ง ได้แก่

1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2564 เดือนกันยายน-ธันวาคม 2564
2. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2565 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2565

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2565 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565

1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ ขน. 31/2560 (อ.6) จากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2560 (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1) ปัจจุบันได้เปิดดำเนินการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมภายใต้ชื่อ ไมอามี สุขุมวิท 49



ภาพที่ 1.5-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ