

## บทที่ 1

---

### บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

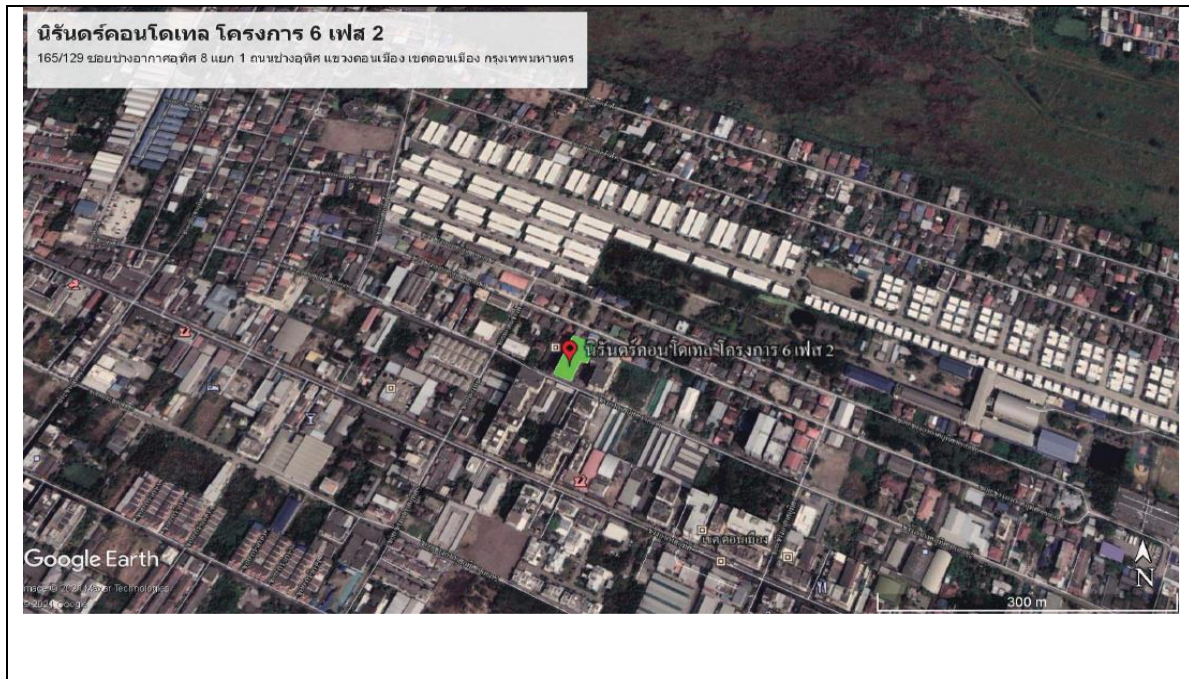
โครงการชุดพักอาศัยนิรันดร์คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2 ตั้งอยู่ที่ 165/129 ถนนช่างอากาศอุทิศ ซอยช่างอากาศอุทิศ 8 แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ 0-3-87 ไร่ เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยและเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภคโดยออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 224 ห้อง และที่จอดรถ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการพักอาศัย

โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงาน EIA จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ วว 0804/924 ลงวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2545 (ดังภาพผนวก ก) กำหนดให้โครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดนิรันดร์คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2 (ปัจจุบัน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี. อาร์. อาร์. พรอพเพอร์ตี้ ไดโอนอาคารให้แก่นิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว) (ดังภาพผนวก ข-1) ซึ่งตระหนักถึงการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม จึงได้มอบหมายให้ บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบการดำเนินงานดังกล่าว และจัดทำรายงาน โดยรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการอาคารชุดพักอาศัยนิรันดร์คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : 165/129 ซอยช่างอากาศอุทิศ 8 แขวง 1 ถนนช่างอุทิศ แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้
- |             |        |   |
|-------------|--------|---|
| ทิศเหนือ    | ติดกับ | พื้นที่อยู่อาศัย บ้านพักอาศัย และอาคารชุด |
| ทิศใต้      | ติดกับ | อาคารชุดพักอาศัย แอร์บอน เพลส             |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | ที่ดินรกร้าง                              |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับ | พื้นที่อยู่อาศัย บ้านพักอาศัย และอาคารชุด |
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุดนิรันดร์คอนโดเทล 6 เฟส 2 เลขที่ 165/129 ซอยช่างอากาศอุทิศ 8 แขวง 1 ถนนช่างอุทิศ แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ วว 0804/924 ลงวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2545
- 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย : ฉบับเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ.2565 (ระยะดำเนินการ) เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ.2565 (ภาคผนวก ข-3)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพโครงการปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2 และ ภาพผนวก ข-2)
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : โครงการมีขนาด 0-3-87 ไร่



ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

ที่มา <https://www.google.co.th/maps>

### 1.3 รายละเอียดโครงการ

#### 1.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

ปัจจุบันโครงการนิรันดร์คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2 เลขที่ 165/129 ถนนช่างอากาศอุทิศ ซอยช่างอากาศอุทิศ 8 แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 0-3-87 ไร่ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน 8 ชั้น 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 224 ห้อง โดยได้มีการส่งมอบห้องชุดพักอาศัยไปแล้วทั้งหมด

#### 1.3.2 ระบบน้ำใช้

โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาบางเขน มาทางโครงข่ายท่อประปา โดยทางโครงการมีการติดตั้งมิเตอร์รับน้ำประปาด้านหน้าโครงการเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จำนวน 1 ถัง พร้อมเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง หลังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจะจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆของอาคารต่อไป ทางโครงการมีการดำเนินการล้างถังเก็บน้ำเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง (ภาคผนวก ค-1)

#### 1.3.3 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกราะ-กรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด พร้อมทั้งมอบหมายให้เจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบดูแลปริมาณตะกอนส่วนเกิน และไขมัน เป็นประจำสม่ำเสมอ ทางโครงการได้ประสานงานกับสำนักงานเขตดอนเมืองเข้ามาดำเนินการสูบน้ำออกไปกำจัด

#### 1.3.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

น้ำเสียที่เกิดจากการใช้ของพักอาศัย และพื้นที่อื่นๆ ของโครงการ จะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจะระบายผ่านท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) และน้ำเสียอื่นๆ จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ซึ่งน้ำเสียจากท่อโสโครกและท่อน้ำทิ้งจะเข้าถังแยกกากตะกอน จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจึงไหลเข้าสู่ถังกระบวนการบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

#### 1.3.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นโดยภายในมีปล่องทิ้งขยะ ภายในห้องสำหรับทิ้งขยะแห้งและขยะเปียก ส่วนขยะรีไซเคิลคัดแยกไว้ภายในห้องพักขยะ พร้อมทำช่องประตูทิ้งขยะ และมีพนักงานทำความสะอาดรวบรวมมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาที่ห้องพักมูลฝอยรวม เป็นประจำทุกวัน วันละ 1 ครั้ง เวลา 15.00-15.30 น. สำหรับห้องพักขยะรวม โครงการจัดให้มีเพียง 1 ห้อง ทั้งนี้โครงการมีการประสานงานกับสำนักงานเขตดอนเมือง เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยเป็นประจำวันละ 1 ครั้ง เวลาประมาณ 05.30 น. ซึ่งมีจุดจอดบริเวณด้านหน้าโครงการนอกจากนี้ ยังมีการจัดตั้งถังขยะ ตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ

### 1.3.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Oil immersed Type จำนวน 1 ชุด ขนาด 24 KV เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ของห้องพักและระบบไฟฟ้าส่วนกลางของโครงการทั้งหมดในสภาวะปกติ

### 1.3.7 ระบบป้องกันและเตือนเหตุอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย อย่างเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ของโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเป็นระบบที่ได้จัดเตรียมให้สอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาหาร พ.ศ. 2544 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขโดยกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) และกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยประกอบด้วย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบเตือนอัคคีภัย ทางหนีไฟ แผนการอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น ที่มีการติดตั้งอย่างเหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

### 1.3.8 การจราจร

ทางเข้า-ออกโครงการ มีจำนวน 1 ชุด ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการ เชื่อมกับซอยข้างอากาศอุทิศ 8 แยก 1 ด้านหน้าโครงการสำหรับถนนภายในโครงการและทางวิ่งภายในอาคารจอดรถ ให้มีความกว้างอย่างเหมาะสมพร้อมจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลความสะดวกด้านการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอดเวลา

### 1.3.9 การรักษาความปลอดภัย

โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ และกล้องวงจรปิดที่สามารถตรวจสอบภายในโครงการได้ตลอดเวลา จึงคาดการณ์ว่าสามารถให้ความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ

### 1.3.10 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ปัจจุบันทางโครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศ 2 วิธี ได้แก่ ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล ระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง บันไดหนีไฟ ฯลฯ และระบบระบายอากาศทางกล โดยมีพัดลมดูดอากาศ เพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามา เช่น ห้องระบบ บริเวณห้องน้ำ เป็นต้น

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณ เช่น สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และ บริเวณห้องพักอาศัย จะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนทั้งหมด

## 1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.4.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### 1) ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตาม

เงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง

## 2) ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิสพลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดัง ตารางที่ 1.3

## 3) การจัดทำรายงาน

บริษัท คอนสตรัคชั่น เซอร์วิสพลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้จัดทำ และส่งมอบรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน) นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด นิรันดร์ คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ตารางที่ 1.4.1 แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ นิรันดร์คอนโดเทล โครงการ 6 เฟส 2

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2565												ปี 66
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1. การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
2. คุณภาพน้ำ														
- บ่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการ	1 ครั้ง/4 เดือน ตลอดระยะดำเนินการ													
- ประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสีย	1 ครั้ง/3 เดือน													
3.แหล่งน้ำใช้														
- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกท่อประปา	1 ครั้ง/1ปี													
4.การจัดการขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล	1 ครั้ง/เดือน													
- ตรวจสอบถังขยะและห้องพักขยะรวม														
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/6 เดือน													

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

ตารางที่ 1.4.1-1 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 1/2565 เดือนมกราคม - มิถุนายน 2565 รายงานครั้งนี้เป็น รายงานฉบับที่ 2 /2565 ( เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2565 )เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต