

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 15 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ปิยะสมบัติเพลส จำกัด เป็นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร

โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร โดยโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 10105/17598 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก และได้รับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ข

โครงการปิยะอพาร์ทเมนต์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร็อบ์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ค ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 (ช่วงสิ้นสุดการก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตวัฒนา

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการปิยะอพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ถนนซอยสุขุมวิท 15 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1.1

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 3 วิธี ดังนี้

- เส้นทางที่ 1 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร

ลงทางด่วนทางออกเพลินจิตเหนือเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าสู่โอโศก ขับตรงไประยะทางประมาณ 930 เมตร จะเห็นป้ายบอกซอยสุขุมวิท 15 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 830 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนเพชรบุรี

เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ) ขับตรงไประยะทางประมาณ 870 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไประยะทางประมาณ 670 เมตร จะเห็นป้ายบอกซอยสุขุมวิท 15 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 830 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 3 จากถนนอโศกมนตรี

จากถนนอโศกมนตรีให้เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 จากนั้นขับตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จะเจอซอยสุขุมวิท 19 ให้ขับตรงไปยังซอยสุขุมวิท 15 ระยะทางประมาณ 170 เมตร จะเจอทางแยก จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 15 ขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบโครงการอยู่ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 2 วิธี ดังนี้

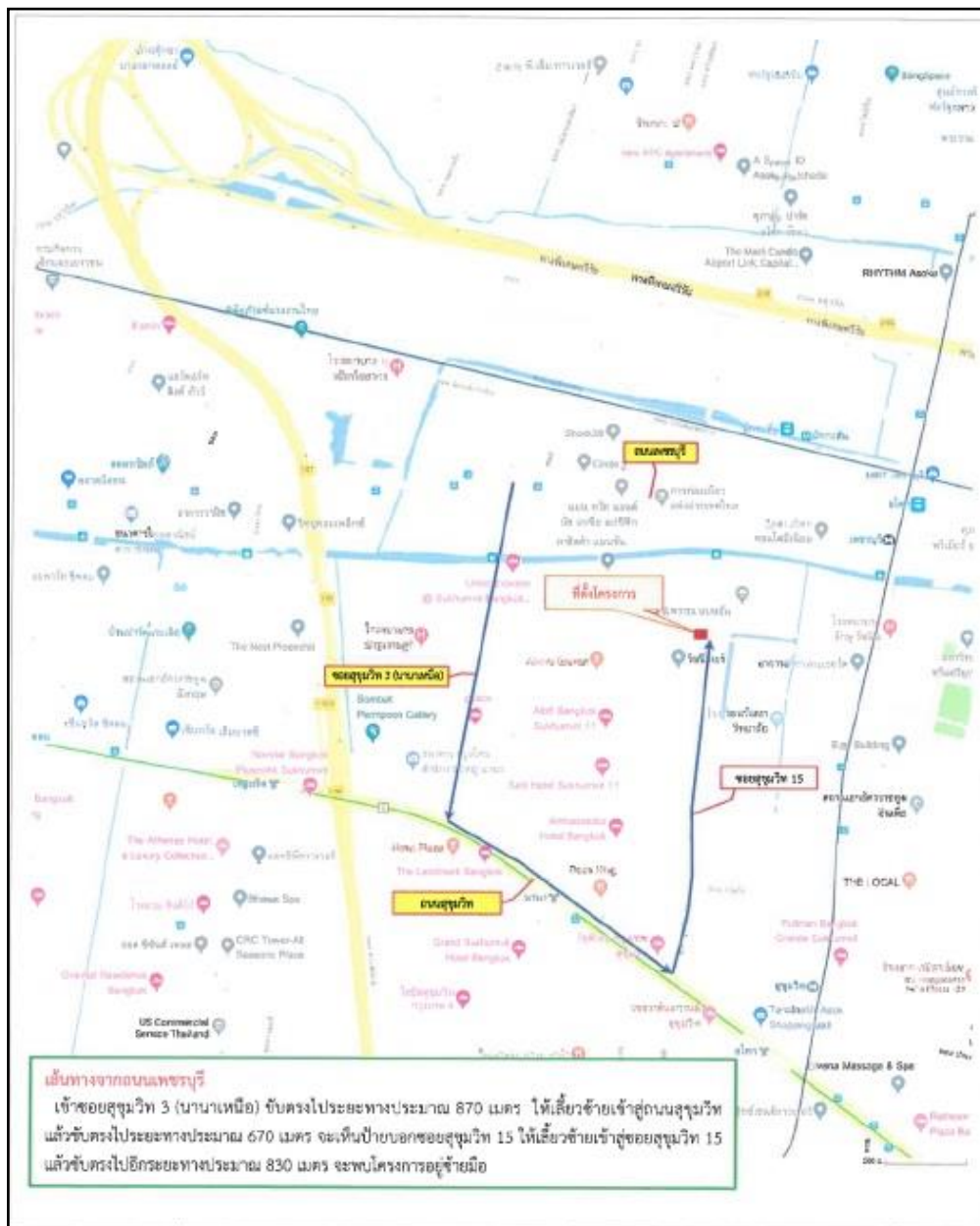
- เส้นทางที่ 1 ขึ้นทางพิเศษฉลองรัช

จากโครงการขับตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 830 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าสู่ทางพิเศษฉลองรัชได้ (ไปพระราม 9-รามอินทรา)

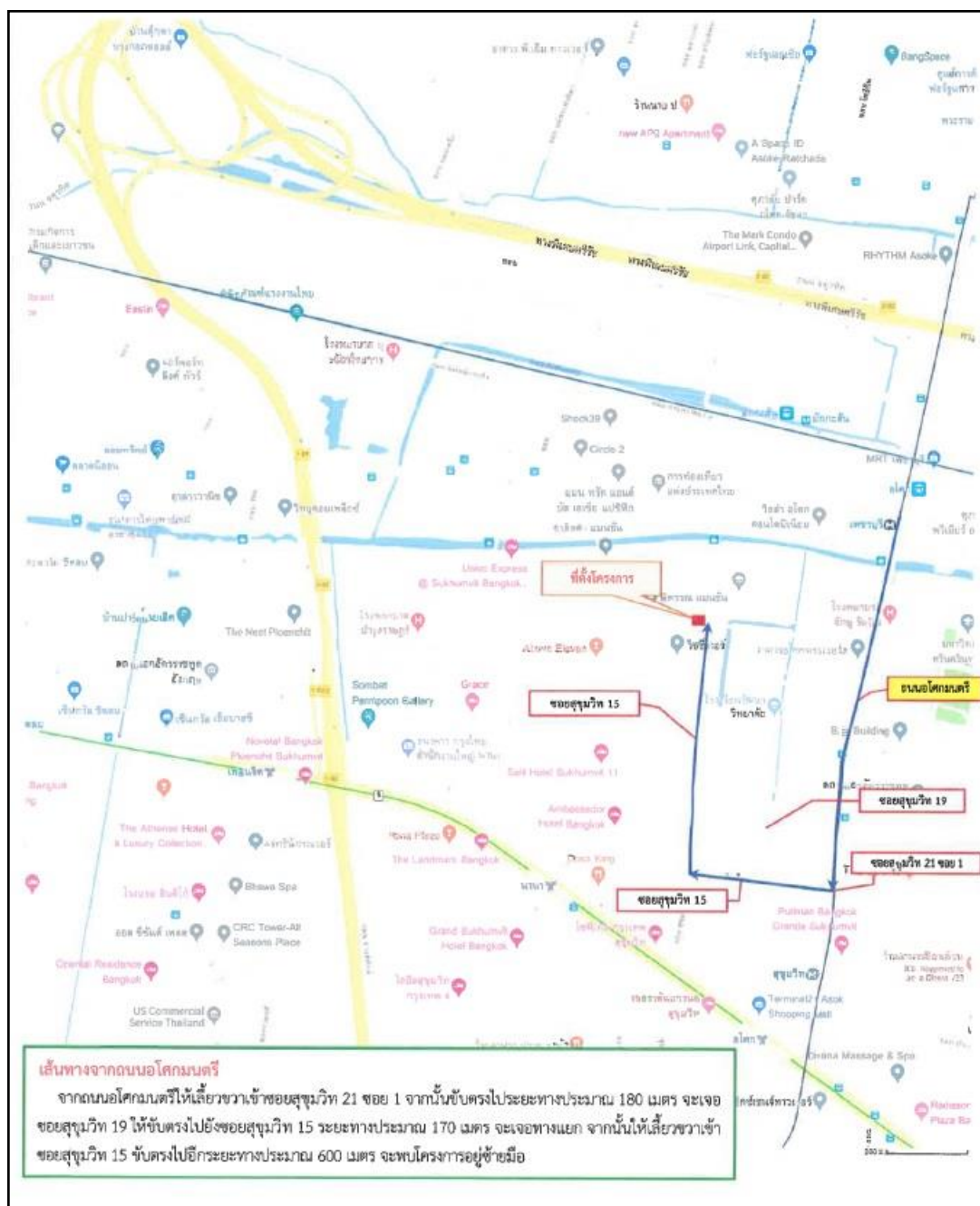
- เส้นทางที่ 2 ขึ้นทางพิเศษศรีรัช

จากโครงการขับตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 600 เมตร จะเจอทางแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 15 (ซอยร่วมใจ) ขับตรงไประยะทางประมาณ 170 เมตร จะเจอซอยสุขุมวิท 19 ให้ขับตรงไปยังซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนอโศกมนตรีได้ จากนั้นให้ขับตรงไปอีกประมาณ 1.40 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายขึ้นทางด่วน

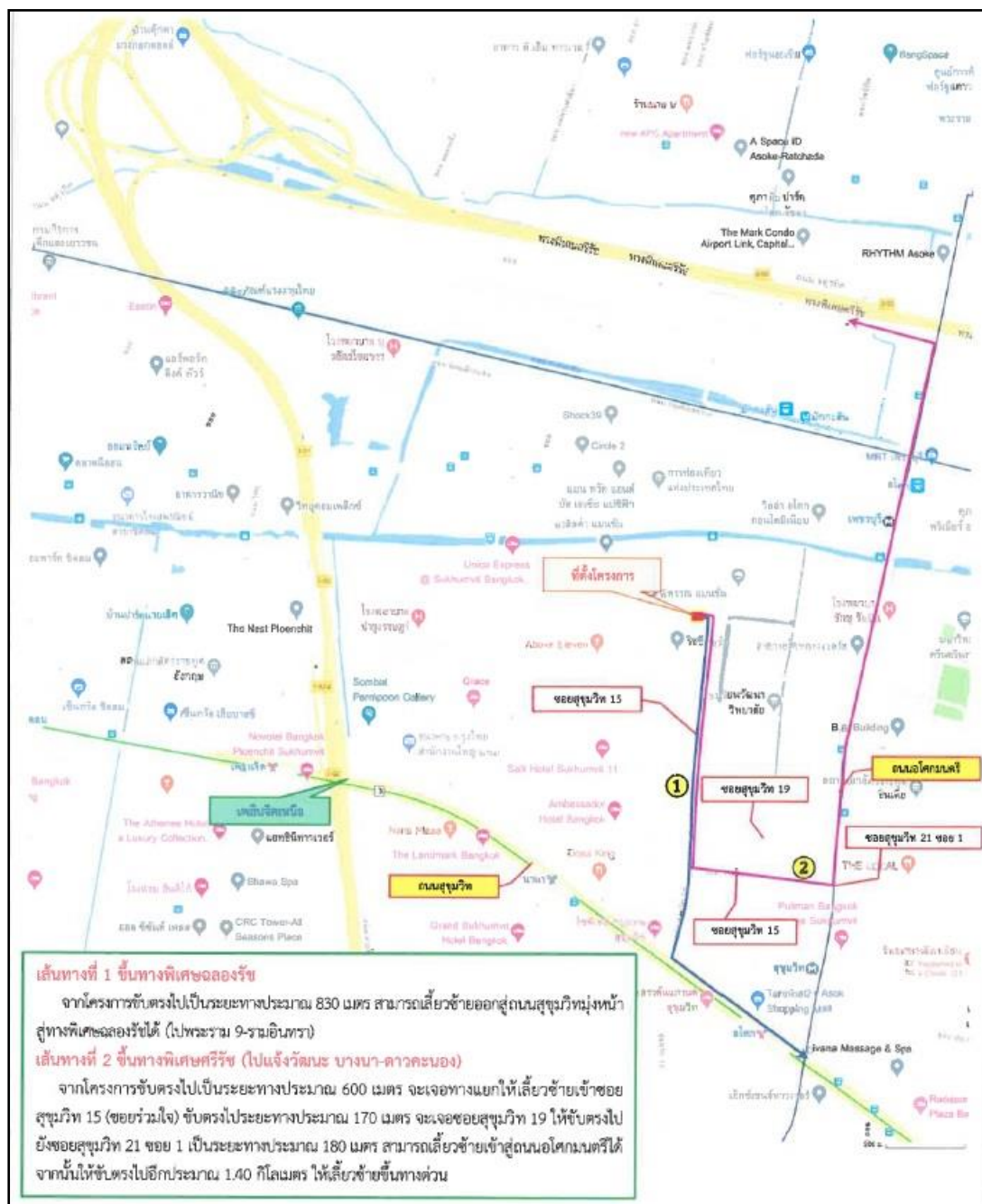
นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) สถานีโศก และสถานีนาา ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ มีระยะห่างจากปากซอย สุขุมวิท 15 ประมาณ 250 เมตร และ 350 เมตร ตามลำดับ หรือใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้า MRT) สถานีเพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากซอยสุขุมวิท 15 ที่เป็นปากทางเข้า-ออกโครงการไปทางทิศ ตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความ สะดวกมากยิ่งขึ้น



รูปที่ 1-1 แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-1 (ต่อ) แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-1 (ต่อ) แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการปิยะ อพาร์ทเมนต์ ดำเนินการโดยบริษัท ปิยะสมบัติเพลส จำกัด เป็นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง มีพื้นที่อาคาร ที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และที่จอดรถยนต์ 71 คัน

- ชั้นใต้ดิน 3 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกร 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นใต้ดิน 2 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกร 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร บันได ห้องเครื่อง และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นใต้ดิน 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกร 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร บันได ห้องเครื่องปั๊ม และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบ 2 คัน ลิฟต์ยกกร 2 ตัว ห้องเก็บของจำนวน 4 ห้อง Generator ห้องไฟฟ้า ห้องสำนักงาน ห้องน้ำชาย 52 ห้อง ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง ห้องรอรับรถ ห้องจดหมาย ห้องออกกำลังกาย สำนักงานให้เช่า โถงต้อนรับสระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนโดยรวม พื้นที่ทางเดิน บันได ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 3 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 6 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 7 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 8 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง บันได ลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็นห้องถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องพัดลมอัดอากาศ ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได ลิฟต์ และอื่นๆ

1.4 การระบายน้ำ

ในช่วงก่อสร้างจะมีการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุโขวิท ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง และจัดให้มีเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน ดังนั้นการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างจะส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำของชุมชนในระดับต่ำ

1.5 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

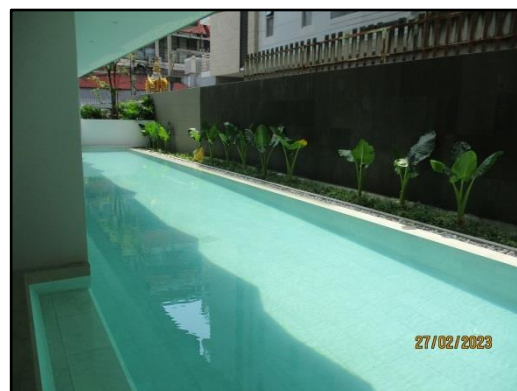
น้ำเสียจากการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะถูกใช้ให้หมดไปในการก่อสร้าง ส่วนน้ำล้างวัสดุก่อสร้างเป็นน้ำที่มีเศษทราย เศษปูนปนเปื้อน ซึ่งมีปริมาณไม่มากนัก แต่การปล่อยให้ไหลซึมไปเอง และไม่จัดที่ทางไว้ให้ระบาย จะก่อให้เกิดสภาพไม่น่าดู และอาจไหลออกนอกพื้นที่ทำให้เป็นภาระแก่พื้นที่ข้างเคียงและที่สาธารณะได้ จึงมีมาตรการป้องกันและแก้ไขโดยการจัดให้มีบ่อดักตะกอน เพื่อดักตะกอนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

1.6 การใช้ไฟฟ้า

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยสถานีจ่ายไฟฟ้าย่อยประสารมิตร ซึ่งรับรองว่าสามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับพื้นที่โครงการได้เพียงพอ ทั้งนี้การใช้ไฟฟ้าช่วงก่อสร้างใช้สำหรับเครื่องจักรกลในการก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อการไฟฟ้าของชุมชนจึงเกิดขึ้นในระดับต่ำ แต่ควรติดต่อขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวกับหน่วยงานดังกล่าวให้เรียบร้อยก่อนดำเนินการก่อสร้าง พร้อมจัดเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญเดินสายไฟในขณะที่ทำงานให้เป็นระเบียบเรียบร้อย และปลอดภัยตลอดระยะเวลาก่อสร้าง

1.7 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 โดยโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก จ



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ