บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการพาร์ค เอ็กโซ ของบริษัท ฌุศาศิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ถนนประเสริฐมนูญกิจ แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด 18 ไร่ 2 งาน 41.1 ตารางวา โดยเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 1,296 ห้อง และอาคารสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด จำนวน 1 อาคาร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการอนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในขั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/1688 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 ดังแสดงในภาคผนวก ก

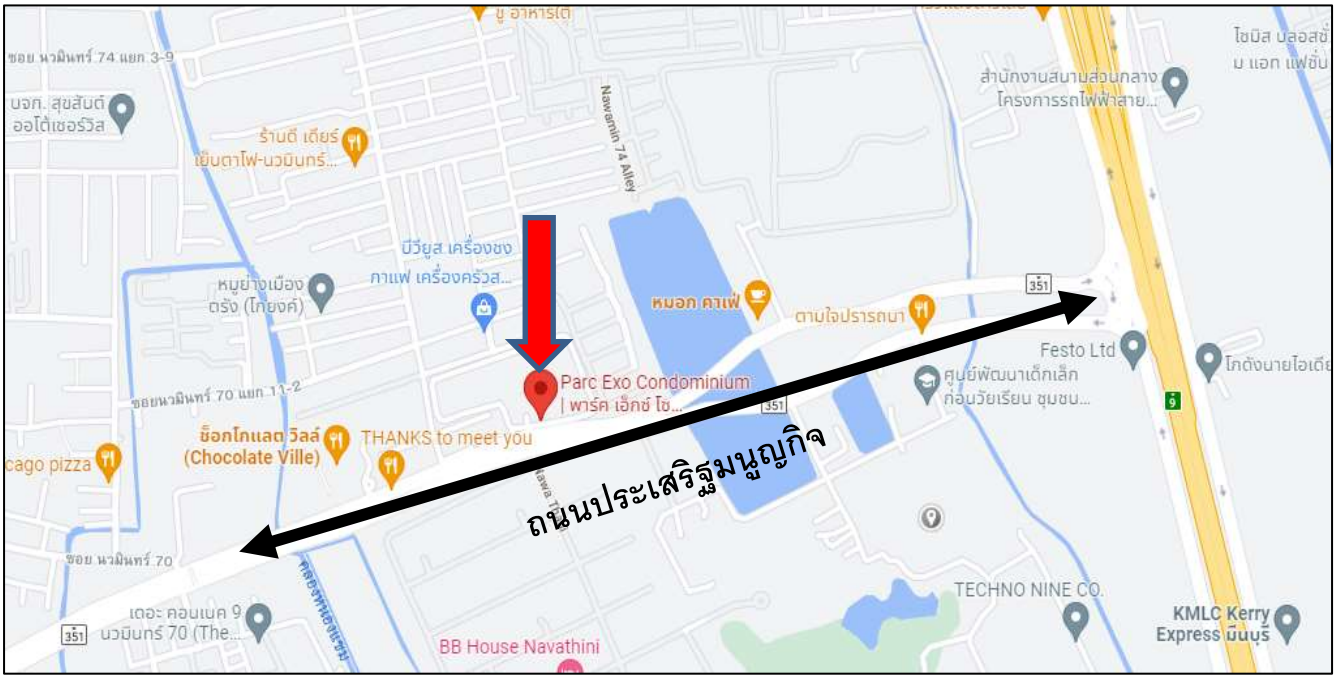
โครงการพาร์ค เอ็กโซ จึงได้ว่าจ้าง บริษัท อีเกิ้ล มารีน (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานตามที่กำหนดในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการพาร์ค เอ็กโซ ในระยะดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 เพื่อนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาตอย่างเคร่งครัด

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ ตั้งอยู่ถนนประเสริฐมนูญกิจ แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1-1 โดยเส้นทางการคมนาคมสามารถเดินทางได้ด้วยรถยนต์ โดยใช้เส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ คือ ถนนนวมินทร์ และถนนประเสริฐมนูญกิจ



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสาธารณะ ถัดไปเป็นหมู่บ้านปิยะพร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารสำนักงาน หมู่บ้านปิยะพร ที่ดินบุคคลอื่นและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 351 (ประเสริฐมนูญกิจ)
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลองลำปลาดุก ถัดไปเป็นหมู่บ้านปิยะพร
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสาธารณะ ถัดไปเป็นพื้นที่กำลังก่อสร้างสวนอาหารและหมู่บ้านปิยะพร

1.2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการพาร์ค เอ็กซ์โซ เป็นโครงการประเภทอาคารอาคารชุดอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารชุด อยู่อาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร คือ อาคาร A, B, C, D, E และอาคาร F มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.95 เมตร เท่ากันทุกอาคาร (หลังคาอาคารห้องชุดทุกอาคารเป็นหลังคา Slap) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งโครงการ 1,296 ห้อง และอาคารสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุดขนาด 2 ชั้น 1 อาคาร มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 7.00 เมตร

1.3 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ โครงการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยโครงการอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการของการประปานครหลวง สาขาลาดพร้าว

2) ปริมาณน้ำใช้

- อัตราการใช้น้ำของพื้นที่ส่วนพักอาศัย

ผู้พักอาศัยในโครงการมีจำนวน 4,064 คน มีปริมาณความต้องการใช้น้ำต่อวันเท่ากับ 812.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน

- อัตราการใช้น้ำของพื้นที่ส่วนบริการ

จำนวนเจ้าหน้าที่ดูแลอาคารจำนวน 30 คน คำนวณ โดยใช้อัตรา 68 ลิตร/คน/วัน คิดการใช้น้ำ

= (68x30)/100 ลบ.ม./วัน

= 2.04 ลบ.ม./วัน

1.4 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ สำหรับอาคารชุดพักอาศัย กำหนดให้เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process., A/S) ส่วนอาคารสำนักงานนิติบุคคลกำหนดให้เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ชนิดถังกรองไร้อากาศ (Anaerobic Filter) จำนวน 1 ถัง

จากปริมาณน้ำใช้สูงสุดของโครงการที่ก่อให้เกิดน้ำเสีย เท่ากับ 814.84 ลบ.ม./วัน (ไม่คิดปริมาณน้ำที่ใช้รดน้ำต้นไม้และน้ำสระว่ายน้ำ เนื่องจากไม่ก่อให้เกิดน้ำเสีย) สามารถนำมาประเมินปริมาณน้ำเสียได้ ซึ่งคิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด

1.5 ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องพักชั้นต่างๆ ของอาคาร จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำขนาดต่างๆ ดังนี้

- ท่อน้ำเสีย (W) ที่เกิดจากการอาบน้ำ ซักล้าง และการทำอาหาร

- ท่อน้ำเสียที่เป็นน้ำโสโครก (S) จากส้วม

น้ำเสียในโครงการทั้งหมดจะถูกระบายลงระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ แล้วจึงเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียรวม น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ โดยไม่ได้ระบายผ่านบ่อหน่วงน้ำของโครงการ

1.6 การการป้องกันน้ำท่วม

สภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนา เดิมเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยแถบชานเมือง และเมื่อมีการพัฒนาเป็นโครงการ พาร์ค เอ็กซ์โซแล้ว พื้นที่จะถูกเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่อาคาร ถนน ลานจอดรถ พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ และพื้นที่ว่าง ซึ่งโครงการได้จัดให้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนอย่างชัดเจน โดยมีการก่อสร้างบ่อกักเก็บน้ำส่วนเกิน (บ่อหน่วงน้ำ) และระบบรวบรวมน้ำในพื้นที่โครงการ

1.7 การเก็บรวบรวมและกำจัดมูลฝอย

โครงการในช่วงเปิดดำเนินการ มีจำนวนห้องพัก 1,296 ห้อง มีจำนวนผู้อยู่อาศัยประมาณ 4064 คน เจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร 30 คน ดังนั้น ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคารส่วนใหญ่เกิดจากกิจกรรมการบริโภคของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และบางส่วนเกิดจากกิจกรรมของเจ้าหน้าที่ดูแลอาคารและแหล่งอื่นๆ และเนื่องจากโครงการเป็นโครงการประเภทที่พักอาศัย จึงก่อให้เกิดขยะอันตรายเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ได้แก่ หลอดไฟฟลูออเรสเซนต์ ซากเครื่องใช้ไฟฟ้า ภาชนะบรรจุสารเคมีที่ใช้ในการทำความสะอาดอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยภายในอาคารแต่ละอาคารจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น

1.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการใช้พลังงานไฟฟ้าเพื่อกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการจากการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี ด้วยกำลังส่ง 24 KV โดยผ่านสายไฟฟ้าแรงสูง Overhead เข้าสู่มิเตอร์แรงสูง โดยโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Trasformer) ชนิด Oil Immerse ขนาด 1250 KV-416/240 V. 3 Phase 50 Hz และเดินสายไฟฟ้าแรงต่ำไปยังแผงสวิตซ์ไฟฟ้าแรงต่ำภายในอาคาร เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับส่วนต่างๆของอาคารแต่ละอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบลิฟต์ ระบบจ่ายน้ำใช้ ระบบป้องกันอัคคีภัย และรักษาความปลอดภัย (ไดอะแกรมระบบจ่ายไฟฟ้า)

1.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย โดยประกอบด้วยสัญญาณเตือนภัย ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน หัวรับน้ำดับเพลิง ถังเคมีดับเพลิง ตู้ดับเพลิง บันไดหนีไฟ ซึ่งติดตั้งไว้ในชั้นต่างๆ ของอาคาร และในส่วนระบบรักษาความปลอดภัยจัดให้มียามรักษาการณ์ กล้องโทรทัศน์วงจรปิด และควบคุมการเข้าออกตัวอาคารด้วยประตูที่เปิดด้วยบัตรกุญแจ

1.10 ระบบการจราจร

- ลักษณะทางเข้า-ออกโครงการในช่วงดำเนินการ

เมื่อเปิดดำเนินการโครงการ อาคารชุดของโครงการพาร์ค เอ็กโซ ปากทางเข้าออกโครงการมีการปรับแต่งส่วนพื้นที่ระยะเว้นห่างระหว่างทางเข้า-ออก เป็นลักษณะสวนหย่อมครึ่งวงกลม จากเดิมที่แสดงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าในแบบที่แสดงประกอบการขออนุญาตเชื่อมทาง สามารถสรุปได้ดังนี้

1) ทางเข้า-ออกโครงการที่ถนนประเสริฐมนูญกิจ (ทางหลวงหมายเลข 351) มีทางเข้ากว้าง 6.0 เมตร และทางออกกว้าง 6.0 เมตร โดยทางเข้าและทางออกถูกแบ่งกั้นด้วยสวนหย่อมครึ่งวงกลมยาวประมาณ 20 เมตร เมื่อเข้าสู่ภายในพื้นที่โครงการถนนในโครงการสายหลักผิวจราจรกว้าง 6 เมตร วางตามแนวเขตที่ดินโครงการ

2) ทิศทางการจราจรในโครงการเป็นแบบ 2 ทิศทางไปกลับสวนทางกัน

3) บริเวณอาคาร A และอาคาร B อาคาร C และอาคาร D มีทางเบี่ยงผ่านหน้าอาคารทำให้รถที่วิ่งบนถนนสายหลักสามารถเลี้ยวรถกลับได้ทั้งรถยนต์สี่ล้อ และรถขนาดใหญ่ (รถขนขยะและรถดับเพลิง) ทางเบี่ยงผ่านหน้าอาคารกว้าง 6 เมตร และมีการจราจรแบบ 2 ทิศทาง

4) ที่ปลายถนนใกล้อาคาร E มีที่กลับรถมีลักษณะถนนกว้าง 6 เมตร และทางเลี้ยวกลับเดินหน้าหรือถอยหลังให้กลับรถได้ทั้งรถยนต์ 4 ล้อ และรถใหญ่ทั้งรถขนขยะและรถดับเพลิงมีระยะทางให้กลับรถ 12 เมตร

1.11 ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

- ระบบปรับอากาศภายในโครงการเลือกใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type System) โดยติดตั้งในส่วนของอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และห้องพัก ซึ่งจะติดตั้งในส่วนของอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 5 ตัว และติดตั้งในส่วนของห้องพักจำนวนห้องละ 1 ตัว โดยจะติดตั้งระบบปรับอากาศขนาด 12,000 BTU

- ระบบระบายอากาศ ระบบระบายอากาศภายในโครงการจะใช้พัดลมระบายอากาศ โดยจะกำหนดให้มีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศในห้องคอนโทรล ห้องครัว และห้องน้ำทุกห้องภายในโครงการ

ซึ่งพัดลมระบายอากาศที่นำมาติดตั้งบริเวณห้องครัวและห้องน้ำแต่ละห้อง จะมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว อัตราการระบายอากาศ 85-500 ลูกบาศก์ฟุตต่อนาท (cfm) และติดตั้งห้องละ 1 ตัว

1.12 ทัศนียภาพของโครงการ

โครงการพาร์ค เอ็กโซ มีจำนวนผู้พักอาศัย 4,094 คน มีการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 6,330,00 ตารางเมตร เพื่อให้เกิดความร่มรื่น และคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย โดยจะมีการจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างของโครงการทั้งหมด ซึ่งโครงการได้พิจารณาให้มีการปลูกไม้ยืนต้นโดยรอบพื้นที่โครงการเพื่อเป็นแนวกันชนทั้ง 4 ด้าน

1.13 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบัน โครงการอยู่ในช่วงระยะดำเนินการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2

รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ