

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ Beyond Sukhumvit มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 180 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Beyond Sukhumvit ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ.2566 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส. 1009.5/5280 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2567 ทางนิติบุคคลอาคารชุด ปิยอนด์ สุขุมวิท เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ. ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ Beyond Sukhumvit ตั้งอยู่ที่ 56 ซอยสรรพาวุธ 2 ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ปิยอนด์ สุขุมวิท โดยโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 180 ห้อง มีขนาดพื้นที่อาคาร 1-2-00 ไร่ (2,400 ตารางเมตร)

1.3 ที่ตั้งโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ Beyond Sukhumvit มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ลานจอดรถบริษัท Rabbit Prototype ถัดไปเป็นอพาร์ทเมนต์ มิตรภาพ 69 และชุมชนที่อยู่อาศัย
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่ของบริษัท DTC ENTERPRISE จำกัด ถัดไปเป็นอาคาร พาณิชย์ 1 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	สำนักงานของบริษัท DTC ENTERPRISE จำกัด และถนนซอย สรรพาวุธ 2
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	โรงเรียนภาษาเอดูเคชั่นเฮาส์บางนา

1.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

โครงการ Beyond Sukhumvit มีพื้นที่โครงการทั้งหมด 2,400 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด ความสูง 8 ชั้น หรือประมาณ 22.95 เมตร และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 180 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส พื้นที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบบำบัด น้ำเสีย ระบบการจัดการขยะมูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยมีพื้นที่อาคาร 1,285.80 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถและทาง วิ่งภายนอกอาคาร 371.01 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร 743.19 ตารางเมตร

1.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อความสวยงาม และใช้ประโยชน์ในการพักผ่อนหย่อนใจ สำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 743.19 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างทั้งหมด 249.08 ตารางเมตร และเป็นไม้ยืนต้น 494.11 ตารางเมตร และคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย เท่ากับ 1.24 ตารางเมตร/คน ซึ่งเพียงพอและเป็นไปตาม กฎหมายกำหนด โดยทางโครงการมีการดูแลรักษา และซ่อมแซม ให้พื้นที่สีเขียวมีความสมบูรณ์อยู่เสมอ

1.6 ระบบน้ำใช้

1.6.1 แหล่งน้ำใช้และปริมาณความต้องการน้ำใช้

จากการประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน พบว่าทางโครงการมีความต้องการน้ำใช้ประมาณ 115.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง

1.6.2 ระบบจ่ายน้ำ

ระบบจ่ายน้ำประปาโครงการใช้เครื่องสูบน้ำประปาจากถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ชุด สลับการทำงานสูบน้ำส่งน้ำโดย อัตโนมัติขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาเพื่อจ่ายน้ำไปใช้ในอาคารชั้นต่าง ๆ และใช้เครื่องสูบน้ำเพิ่มความดัน (Booster Pump) ที่จ่าย น้ำประปาจากถังเก็บน้ำบนหลังคา สำหรับห้องพักชั้น 7 และชั้น 8 สำหรับชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 5 จ่ายโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของ โลก (Gravity Flow) โดยมีวาล์วลดความดันกรณีที่แรงดันภายในระบบประปาไม่เพียงพอ เครื่องสูบน้ำเพิ่มความดันอัตโนมัติจะ ควบคุมการทำงานโดยใช้ Pressure Switches และ CBP-1 อัตราการไหล 30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง แรงดันส่ง 18 เมตร เครื่อง สูบน้ำประปามีจำนวน 2 ชุด เพื่อสลับการทำงานและในขณะเดียวกันสามารถช่วยทำงานเสริมกันได้ในช่วงชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุด ของชั้นที่มีแรงดันต่ำ

1.6.3 ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการมีการสำรองน้ำประปาเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร รวม ทั้งสิ้น 254 ลูกบาศก์เมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ถังเก็บน้ำใต้ดิน** จำนวน 2 ถัง เป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งอยู่บริเวณใต้ดินของอาคาร สามารถกักเก็บน้ำสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ปริมาตรรวมเท่ากับ 204 ลูกบาศก์เมตร

- **ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า** จำนวน 2 ถัง เป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร สามารถกักเก็บน้ำสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ปริมาตรรวมเท่ากับ 50 ลูกบาศก์เมตร

นอกจากความต้องการน้ำใช้ทั่วไปแล้วโครงการยังเตรียมน้ำสำหรับการดับเพลิง เพื่อเป็นการคำนึงถึงประสิทธิภาพในการดับเพลิงและความปลอดภัยของผู้พักอาศัยทั้งภายในและนอกโครงการ ทางโครงการจึงมีมาตรการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงในเบื้องต้น โดยการนำน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภคมาใช้เพื่อการดับเพลิงด้วย โดยระบบสำรองน้ำจะเชื่อมต่อกับถังสำรองน้ำใช้ของโครงการเพื่อจ่ายให้กับท่อเย็นของโครงการ นอกจากนี้ ทางโครงการจัดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรองอย่างน้อยทุก 6 เดือน เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย

1.7 การจัดการน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ แหล่งกำเนิดหลัก ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องส้วม และการล้างทำความสะอาดต่าง ๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฝังอยู่ใต้ดินของอาคารประกอบด้วยถังดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge process; A/S) พร้อมกับมีระบบนำกลับตะกอนและระบบกำจัดตะกอนส่วนเกิน โดยออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการประมาณ 92.76 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

1.8 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1.8.1 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

- **ระบบระบายน้ำ** ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร ความลาดเอียง 1:1,000 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

- **ระบบระบายน้ำทิ้ง** น้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะถูกสูบมาตามท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ (โดยไม่เข้าระบบท่อน้ำ) และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสรรพาวุธต่อไป

1.8.2 การป้องกันน้ำท่วม

ภายหลังการพัฒนาโครงการเมื่อมีพื้นที่เป็นพื้นที่ปกคลุมด้วยคอนกรีต ทำให้น้ำไหลในพื้นที่เร็วจากเดิมอัตราการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการมากกว่าก่อนมีโครงการ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันน้ำจากภายนอกโครงการไหลเข้ามาท่วมในบริเวณพื้นที่โครงการ ทางโครงการจึงจัดให้มีมาตรการการป้องกันและแก้ไขน้ำท่วมเบื้องต้น โดยจัดให้มีประตูน้ำเปิด-ปิดป้องกันจากภายนอกเข้าสู่ภายในโครงการ และบริเวณประตูหน้าโครงการ ทำ Stop log เพื่อปิดกั้นน้ำจากภายนอกเข้าด้านหน้าโครงการ รวมทั้งมีการติดตั้ง Pump สูบน้ำ ในกรณีพื้นที่โครงการเกิดเหตุน้ำท่วม

1.9 การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ แยกเป็นมูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร และภาชนะห่อบรรจุอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ ถุง ขวดแก้วพลาสติก และมูลฝอยอันตราย ได้แก่ หลอดไฟฟ้า ถ่านไฟฉาย ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น ซึ่งโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,740 ลิตร/วัน หรือประมาณ 1.74 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจัดให้มีการจัดตั้งถังขยะมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร ภายในร่องด้วยถุงสีด่างอีกชั้นหนึ่งจำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และถังมูลฝอย 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง และมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โดยโครงการจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากที่พักมูลฝอยประจำชั้นภายในโครงการ เพื่อนำไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งอยู่ชั้น 1 ภายนอกอาคาร และกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมวันเว้นวัน โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ เพื่อทำการบำบัดก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป สำหรับการจัดการมูลฝอยของโครงการนั้น รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนาจะมาจัดเก็บมูลฝอยจากโครงการเพื่อนำไปกำจัด โดยจะดำเนินการเก็บขนมูลฝอยในช่วงเวลาประมาณ 03.00-04.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ไม่มีการเข้า-ออกโครงการและมีรถสัญจรบนถนนสรรพาวุธ 2 น้อยมาก

1.10 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 791 KVA โดยเลือกใช้หม้อแปลงขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากสำนักงานไฟฟ้าเขตประเวศ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการแบ่งเป็น 2 ระบบ ได้แก่

- ระบบไฟฟ้าปกติอุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วยสวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากสำนักงานไฟฟ้าสาขาประเวศ ผ่าน Transformer ชนิด Oil Immersed Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำสำหรับจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ทางโครงการมีการจัดเตรียมอุปกรณ์ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินโดยใช้ Battery ขนาด 12 V ซึ่งสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับสำรองไฟในโครงการ เพื่อส่องสว่างทางเดินและทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ นอกจากนี้โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน (Grounding System) ระบบล่อฟ้าติดตั้งไว้บนชั้นดาดฟ้า ซึ่งรัศมีป้องกันฟ้าผ่า 40 เมตร (ครอบคลุมอาคารทั้งหมด) ประกอบด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดิน และจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุด สายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรทัศน์ 1 จุดในทุกห้องพัก

1.11 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น หรือประมาณ 22.95 เมตร และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ซึ่งเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่าอาคารไม่จัดเป็นประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้นโครงการจึงจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้แก่ ระบบท่อเย็น ระบบน้ำสำรองดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ท่อรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เครื่องตรวจจับควัน ป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง จุบรวมพลและบันไดหนีไฟ

1.12 การจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้จัดระบบการจราจรภายในโครงการให้สอดคล้องกับสภาพการจราจรของซอยสรรพาวุธ 2 ซึ่งเป็นถนนในเขตทางพิเศษแห่งประเทศไทยที่อยู่ภายใต้การดูแลของสำนักงานเขตบางนา กรุงเทพมหานคร ความกว้างเขตทาง 12 เมตร โดยโครงการมีทางเข้า-ออก 1 แห่ง ความกว้างประมาณ 6 เมตร จุดรับบัตรผ่านเข้า-ออกอยู่บริเวณทางเข้าโครงการ ซึ่งเน้นให้รถสามารถเข้าโครงการได้สะดวกรวดเร็ว และทางโครงการได้ออกแบบถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเส้นกรวด 2 ทิศทาง มีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถโครงการจัดให้อยู่ในส่วนด้านล่างของอาคารประกอบด้วยระดับพื้นดิน 1 ชั้น

1.13 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 สภาพภายในพื้นที่โครงการ