

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท โซดิชนวัฒน์ จำกัด ได้เล็งเห็นความสำคัญของความต้องการที่พักอาศัยเพื่อตอบสนองกับความเจริญและการพัฒนาทางด้านต่าง ๆ ของชุมชนเมือง จึงได้จัดทำโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ให้เช่า ซึ่งดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการ จรยวรรธพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) (โครงการเรียกว่า อาคาร E) ตั้งอยู่ที่ ซอยจรยวรรธ 6 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 47 ตารางวา (4-3-47 ไร่) หรือประมาณ 7,788.00 ตารางเมตร สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่าง โดยโครงการเป็นการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม 7 ชั้น โดยโครงการแบ่งพื้นที่เป็น 4 อาคาร ซึ่งรายงานฉบับนี้จะกล่าวถึงเฉพาะพื้นที่โครงการ จรยวรรธพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) มีพื้นที่ 3,534.60 ตารางเมตร

โครงการ จรยวรรธพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) ดำเนินการโดยบริษัท โซดิชนวัฒน์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 78 ซอยกัปตันบุช (เจริญกรุง 30) ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/10572 ลงวันที่ 2 กันยายน 2558 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ จรยวธรขอพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองบางแก้ว) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) อย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 ต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองบางแก้ว) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ จรยวรรธพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) ตั้งอยู่ที่ ซอยจรยวรรธ 6 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ 3,534.60 ตารางเมตร ดังแสดงในรูปที่ 1-1

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล (ซอยจรยวรรธ 7)
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล (ซอยจรยวรรธ 6)
ทิศใต้ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคาร A ถัดไปเป็นที่ดินส่วนบุคคล (อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า) และที่ดินส่วนบุคคล (สนามฟุตบอล)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคาร C ถัดไปที่ดินส่วนบุคคล (พื้นที่ว่างรอการพัฒนา)



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ จรยวรรธอพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D)

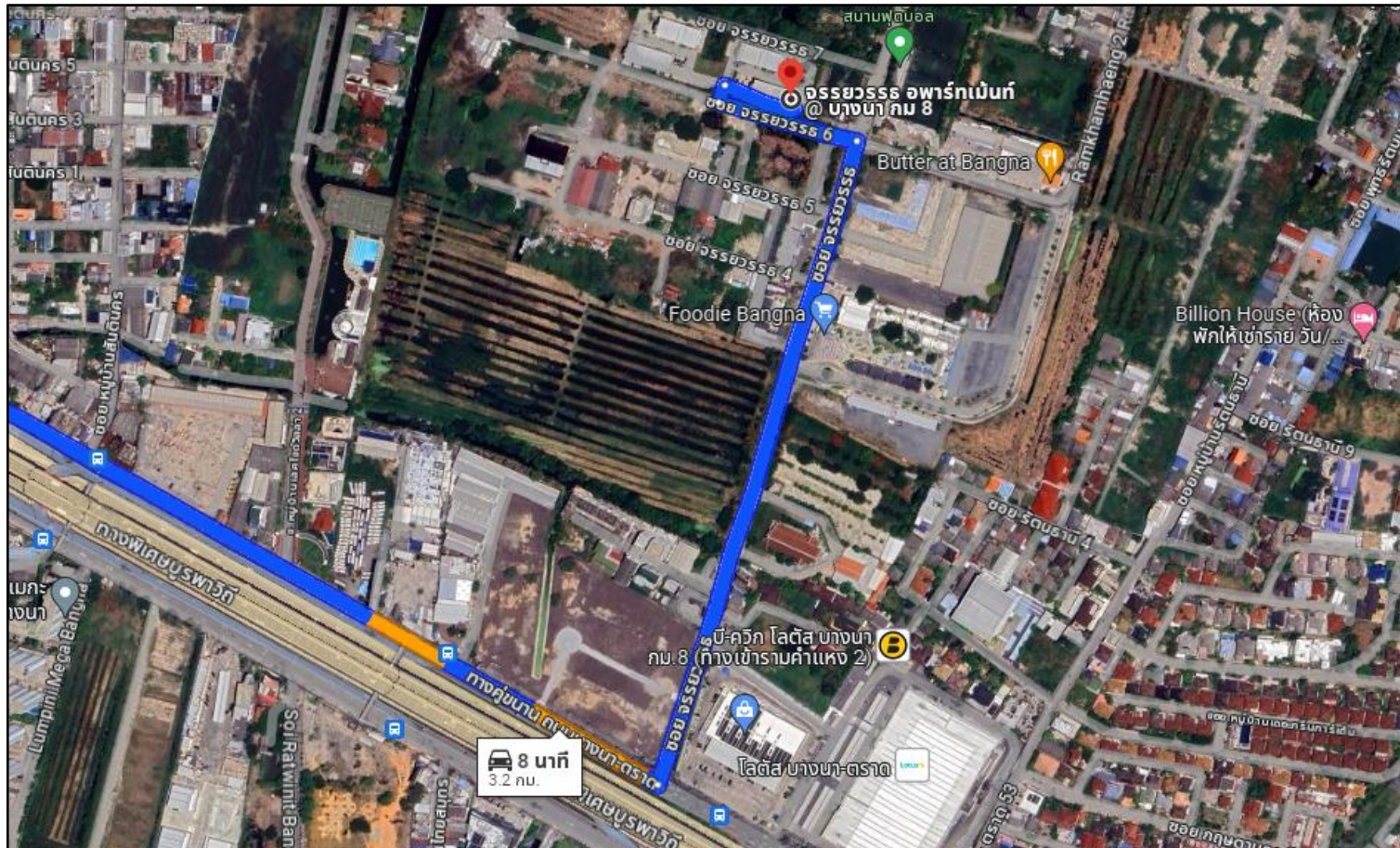
### 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้ถนนบางนา-ตราด เป็นถนนสายหลัก ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 2 เส้นทาง ดังแสดงในรูปที่ 1-2

- เส้นทางที่ 1 จากสี่แยกบางนามุ่งหน้าทางทิศตะวันออกไปยังถนนคู่ขนานของถนน บางนา-ตราด ระยะทางประมาณ 7 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนจรยวธรธแล้วตรงไปประมาณ 700 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยจรยวธรธ 6 จะพบที่ตั้งโครงการอยู่ทางขวามือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนบางนา-ตราด ขาเข้า มุ่งหน้าทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จากนั้นกลับรถบริเวณบางนา กม.5 เข้าสู่ถนนคู่ขนานของถนน บางนา-ตราด ขาออก โดยมุ่งหน้าทางทิศตะวันออกประมาณ 1.9 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนจรยวธรธแล้วตรงไปประมาณ 700 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยจรยวธรธ 6 จะพบที่ตั้งโครงการอยู่ทางขวามือ





รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

### 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ จรยวธรขอพาร์ทเมนต์@บางนา กม.8 (อาคาร D) ของบริษัท โซดิธน์วัฒน์ จำกัด เป็นโครงการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) มีพื้นที่อาคารเท่ากับ 3,534.60 ตารางเมตร ภายในอาคารของโครงการมีจำนวนห้องพักอาศัย 78 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้

**ชั้นที่ 1** มีระดับความสูงระหว่างชั้นเท่ากับ 3.15 เมตร และมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 502.80 ตารางเมตร แสดงรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ถนน ทางวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 400.4 ตารางเมตร
- พื้นที่โถงทางเดิน บันได และลิฟท์ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 24.5 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องเก็บของ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 11.80 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า (MDB. Room) พื้นที่ห้องสูบน้ำ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 14.4 ตารางเมตร

ตารางเมตร

- พื้นที่โถงต้อนรับ (Lobby) คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 46.3 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องน้ำส่วนกลาง คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 5.4 ตารางเมตร

**ชั้นที่ 2-7** มีระดับความสูงระหว่างชั้นของชั้น 2-7 เท่ากับ 3.15 เมตร โดยมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,031.8 ตารางเมตร แสดงรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่โถงทางเดิน บันได และลิฟท์ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 521.4 ตารางเมตร
- พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 37.6 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง (รวม 24 ห้อง) คิดเป็นพื้นที่

อาคารรวมเท่ากับ 902.4 ตารางเมตร

- ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ 28.2 ตารางเมตร ชั้นละ 9 ห้อง (รวม 54 ห้อง) คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 1,522.8 ตารางเมตร

- พื้นที่ห้องพัสดุปล่อยประจำชั้น ขนาด 2.5 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 15 ตารางเมตร

- พื้นที่บันไดหนีไฟ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 70.2 ตารางเมตร

## 1.4 การใช้น้ำ

การใช้น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณงานก่อสร้างในช่วงของการก่อสร้างโครงการโครงการจะขอใช้น้ำชั่วคราวจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยมีจุดรับน้ำตั้งอยู่ในบริเวณสำนักงานควบคุมการก่อสร้างบริเวณด้านหน้าโครงการ ส่วนน้ำดื่มของคณงานก่อสร้างโครงการจะมีจุดบริการน้ำดื่มบรรจุถังที่มีขายตามท้องตลาดเพื่อให้บริการ แก่คณงานก่อสร้างภายในบริเวณสำนักงานก่อสร้างโครงการ

## 1.5 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนออกพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3 และจัดสร้างบ่อดักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบบอกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-3 รางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-4 บ่อดักตะกอนดิน



## 1.6 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียหรือสิ่งปฏิกูลที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง และมีส่วนที่เหลือปริมาณเล็กน้อยจะปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลทั้งหมดจะได้รับการบำบัดด้วยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเติมอากาศ ก่อนระบายลงสู่รางระบายน้ำทิ้งของโครงการและระบายลงสู่รางระบายน้ำสาธารณะหน้าโครงการต่อไป

## 1.7 การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะมีเศษวัสดุก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใหม่ได้ เช่น เศษเหล็ก เศษไม้และกระเบื้อง เป็นต้น โดยทางผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทำการแยกประเภทของมูลฝอยที่จะนำไปจำหน่ายแก่ผู้รับซื้อต่อไป ส่วนมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้จะรวบรวมและนำไปทิ้งยังพื้นที่สำหรับรองรับมูลฝอยเพื่อรอการเก็บขนจากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วต่อไป

## 1.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการได้ขอใช้ไฟจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางนา ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตบางนา มีความสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัยและชุมชน รวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ