

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและเหตุผลในการจัดทำรายงาน

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ไท-ไท วิศวกร จำกัด ให้เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ ไมอามี 49 (ชื่อเดิม: SERVICE APARTMENT SUKHUMVIT 49/13) (เอกสาร 1-4 ภาคผนวกที่ 1) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) เสนอต่อบ้านงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากการพัฒนาโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตจากสำนักงานเขตวัฒนา กำหนดโดย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการ ไมอามี 49 ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 41/2558 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/9570 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2558 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1) และมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1)

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เอส. คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 ได้พิจารณา



ที่มาของแผนที่ : Google Earth, 2022.

รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 1-0-40 ไร่ หรือ 6,889.65 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	ติดกับถนนซอยสุขุมวิท 49/13 เขตทาง กว้าง 6.10-6.28 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น 1 หลัง อาคารชุดพักอาศัย (VINCENTE) ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่กำลังก่อสร้าง
ทิศตะวันตก	ติดกับบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง

2) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

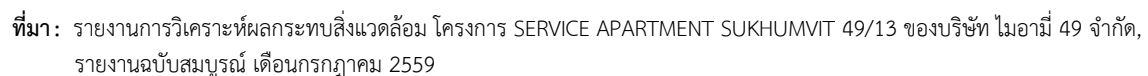
โครงการ ไมอามี 49 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความ สูง 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สระว่ายน้ำ และมีที่จอดรถจำนวน 49 คัน

- ระบบน้ำใช้

- การบำบัดน้ำเสีย

- การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ โดยภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนพัฒนาโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49/13 ต่อไป



รูปที่ 1.2-1 ผังบริเวณระบบสุขภาพิบาล

- **การจัดการขยะมูลฝอย**

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในอาคารและห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร และได้ประสานกับสำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดตามหลักสุขาภิบาลต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการได้ขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ โดยโครงการมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ทั้งนี้ โครงการได้ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินโดยระบบไฟฟ้าสำรองจะใช้สำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

- **ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการประกอบด้วย ระบบท่อยื่นหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตราเสียง กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย บันไดหนีไฟ ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน จุฬารวมพล และแผนผังแสดงเส้นทางการอพยพหนีไฟในโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

- ระบบปรับอากาศ**

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งสำหรับแต่ละห้องพัก

- ระบบระบายอากาศ**

โครงการจะระบายแบบธรรมชาติผ่านทางประตูหรือหน้าต่าง และระบบระบายแบบกลโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร

- **การจราจร**

โครงการกำหนดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 49/13 สำหรับการจราจรภายในโครงการจัดการเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) สวนกันโดยจะมีลูกศรบอกทิศทางอย่างชัดเจน

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็น ปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องรายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูลผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมาเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณารายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ลำดับ	รายละเอียดการดำเนินงาน	แผนการดำเนินงาน											
		2567											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.	การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม												
2.	การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม												
	- คุณภาพอากาศ												
	- เสียง												
	- น้ำใช้												
	- สระว่ายน้ำ												
	- น้ำเสีย												
	- การระบายน้ำ												
	- มูลฝอย												
	- ระบบไฟฟ้า												
	- ระบบป้องกันอัคคีภัย												
	- ระบบระบายอากาศ/ปรับอากาศ												
	- การจราจร												
	- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
	- ทัศนียภาพ												
	- การบดบังแสงแดดและทิศทางลม												
	- การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์												
	- คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยข้างเคียง												
3.	การจัดทำรายงานฯ												

หมายเหตุ

:

แผนการดำเนินงาน (Plan)

:

ผลการดำเนินงาน (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

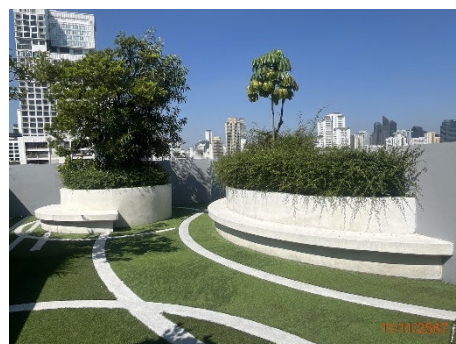
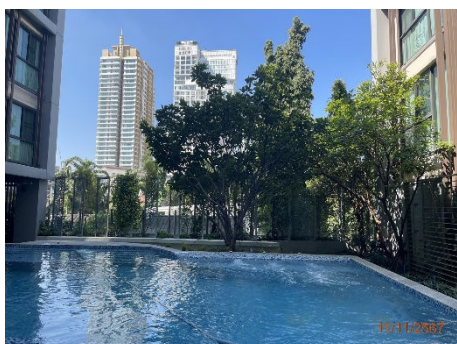
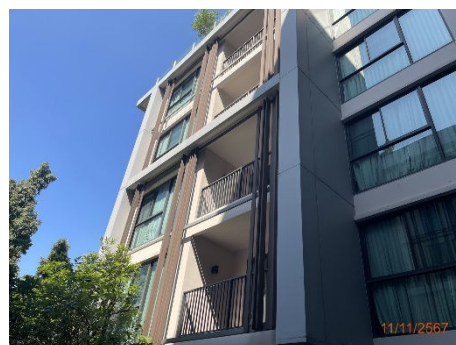
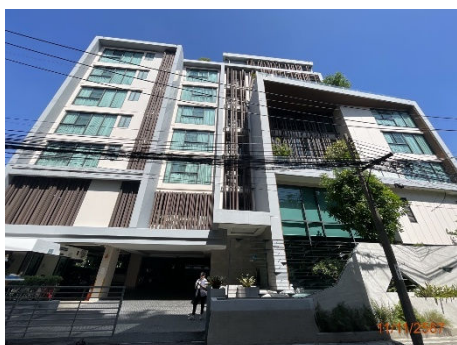
ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตฯ ได้พิจารณา จำนวน 6 ครั้ง ได้แก่

1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2564 เดือนกันยายน-ธันวาคม 2564
2. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2565 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2565
3. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2565 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565
4. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2566 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2566
5. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2566 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566
6. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2567 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2567 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567

1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

ปัจจุบันโครงการไมอามี บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้เปิดดำเนินการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมภายใต้ชื่อ ไมอามี สุขุมวิท 49 ได้ไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เลขที่ 2184/2567 จากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2567 (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1)



ภาพที่ 1.5-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ