

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายการ

เนื่องจากโครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 143 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ.2565 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/12273 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2556 ทางบริษัท อินเตอร์ ลักส์ เรซิเดนซ์ จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้ บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

#### 1.2 รายละเอียดโดยสังเขป

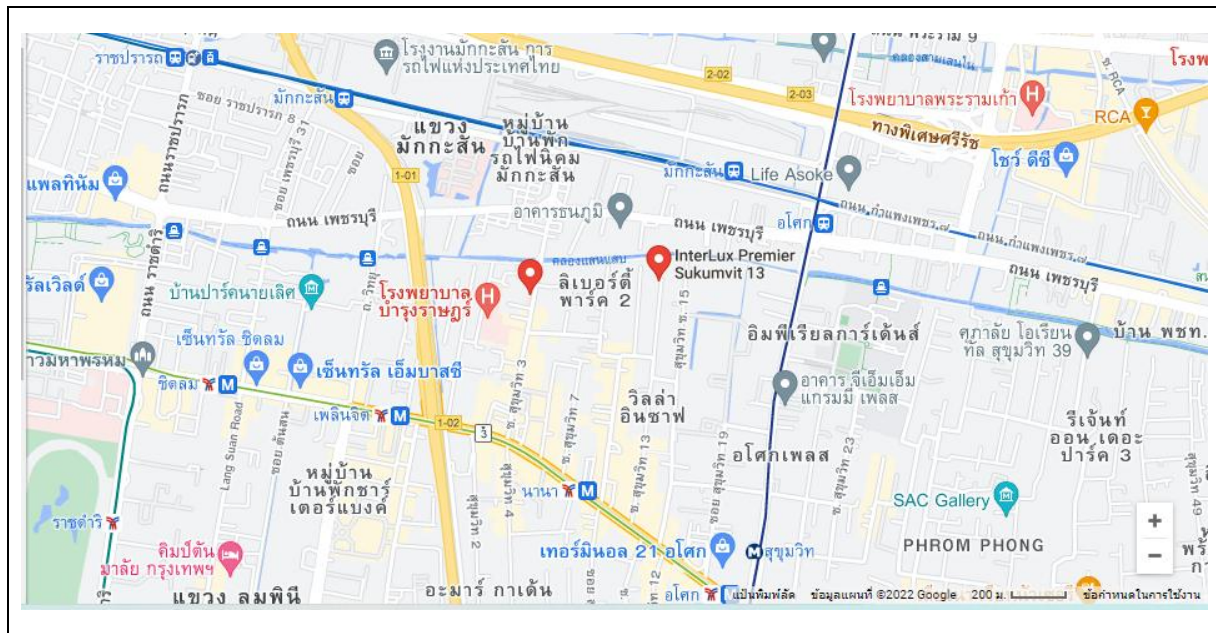
โครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13) ตั้งอยู่เลขที่ 99 ซอยสุขุมวิท 13 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท อินเตอร์ ลักส์ เรซิเดนซ์ จำกัด โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร) มีขนาดพื้นที่โครงการ 1,925 ตารางเมตร (เดิมมีขนาดพื้นที่โครงการ 1,950 ตารางเมตร) ประกอบด้วยอาคารขนาดความสูง 8 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 143 ห้อง

#### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษารายละเอียดโครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13) ของบริษัท อินเตอร์ ลักส์ เรซิเดนซ์ จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้มการดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13)
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : 99 ซอยสุขุมวิท 13 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : บริษัท อินเตอร์ ลักส์ เรสิดेंซ์ จำกัด  
ถนนสุขุมวิท 13 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท แอลไลแอนซ์ พลัส จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
: เลขที่ ทส 1009.5/12273 ลงวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2556
- 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย  
: ฉบับเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ.2567 (ระยะดำเนินการ)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพโครงการปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค  
ทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2 และ ภาพผนวก ข-2)
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : โครงการมีขนาด 1,925 ตารางเมตร



ที่มา <https://www.google.co.th/maps>

ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

### 1.3 รายละเอียดโครงการ

#### 1.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

ปัจจุบันโครงการ Inter Lux Residence (Sukhumvit 13) เลขที่ 99 ซอยสุขุมวิท 13 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 1,325 ตารางเมตร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 143 ห้อง โดยได้มีการส่งมอบห้องชุดพักอาศัยไปแล้วทั้งหมด

#### 1.3.2 ระบบน้ำใช้

โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาบางเขน มาทางโครงข่ายท่อประปา โดยทางโครงการมีการติดตั้งมิเตอร์รับน้ำประปาด้านหน้าโครงการเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จำนวน 1 ถัง พร้อมเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง หลังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจะจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆของอาคารต่อไป ทางโครงการมีการดำเนินการล้างถังเก็บน้ำเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง (ภาคผนวก ค-1)

#### 1.3.3 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเกราะ-กรองไร้อากาศ จำนวน 1 ชุด พร้อมทั้งมอบหมายให้เจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบดูแลปริมาณตะกอนส่วนเกิน และไขมัน เป็นประจำสม่ำเสมอ ทางโครงการได้ประสานงานกับสำนักงานเขตดอนเมืองเข้ามาดำเนินการสูบน้ำออกไปกำจัด

### 1.3.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

น้ำเสียที่เกิดจากการใช้ของพักอาศัย และพื้นที่อื่นๆ ของโครงการ จะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจะระบายผ่านท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) และน้ำเสียอื่นๆ จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ซึ่งน้ำเสียจากท่อโสโครกและท่อน้ำทิ้งจะเข้าถังแยกกากตะกอน จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจึงไหลเข้าสู่ถังกระบวนการบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

### 1.3.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นโดยภายในมีปล่องทิ้งขยะ ภายในห้องสำหรับทิ้งขยะแห้งและขยะเปียก ส่วนขยะรีไซเคิลคัดแยกไว้ภายในห้องพักขยะ พร้อมทำช่องประตูทิ้งขยะ และมีพนักงานทำความสะอาดคอยรวบรวมมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาที่ห้องพักมูลฝอยรวม เป็นประจำทุกวัน วันละ 1 ครั้ง เวลา 15.00-15.30 น. สำหรับห้องพักขยะรวม โครงการจัดให้มีเพียง 1 ห้อง ทั้งนี้โครงการมีการประสานงานกับสำนักงานเขตดอนเมือง เข้ามาจัดเก็บมูลฝอยเป็นประจำวันละ 1 ครั้ง เวลาประมาณ 05.30 น. ซึ่งมีจุดจอดบริเวณด้านหน้าโครงการนอกจากนี้ ยังมีการจัดตั้งถังขยะ ตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ

### 1.3.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด Oil immersed Type จำนวน 1 ชุด ขนาด 24 KV เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ของห้องพักและระบบไฟฟ้าส่วนกลางของโครงการทั้งหมดในสถานะปกติ

### 1.3.7 ระบบป้องกันและเตือนเหตุอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย อย่างเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ของโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเป็นระบบที่ได้จัดเตรียมให้สอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาหาร พ.ศ. 2544 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขโดยกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) และกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยประกอบด้วย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบเตือนอัคคีภัย ทางหนีไฟ แผนการอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น ที่มีการติดตั้งอย่างเหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

### 1.3.8 การจราจร

ทางเข้า-ออกโครงการ มีจำนวน 1 ชุด ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการ เชื่อมกับซอยข้างอากาศอุทิศ 8 แยก 1 ด้านหน้าโครงการสำหรับถนนภายในโครงการและทางวิ่งภายในอาคารจอดรถ ให้มีความกว้างอย่างเหมาะสมพร้อมจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลความสะอาดด้านการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอดเวลา

### 1.3.9 การรักษาความปลอดภัย

โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในโครงการ และกล้องวงจรปิดที่สามารถตรวจสอบภายในโครงการได้ตลอดเวลา จึงคาดการณ์ว่าสามารถให้ความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ

### 1.3.10 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ปัจจุบันทางโครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศ 2 วิธี ได้แก่ ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล ระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง บันไดหนีไฟ ฯลฯ และระบบระบายอากาศทางกล โดยมีพัดลมดูดอากาศ เพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามา เช่น ห้องระบบ บริเวณห้องน้ำ เป็นต้น

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณ เช่น สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และ บริเวณห้องพักอาศัย จะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนทั้งหมด

## 1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อาคารชุดพักอาศัย อินเทอร์เน็ต ลักส์ เรซิเดนซ์ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1.4.1-1

### 1.4.2 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยคุณภาพน้ำ แหล่งน้ำใช้ และการจัดการขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการอินเตอร์ ลักซ์ (Inter Lux Sukhumvit 13 )

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
2.คุณภาพอากาศ - บริเวณพื้นที่สีเขียว	1 ครั้ง/ 6เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
2. การจราจร - ตรวจสอบอุปกรณ์ป้ายสัญลักษณ์จราจรและสภาพถนน และ ลานจอดรถ	1 ครั้ง/ 6เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
3. สระว่ายน้ำ - ตรวจวัดค่า คลอรีนคงเหลือ ความเป็นกรด-ด่าง Coliformbacteria E.coli จุลินทรีย์	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
- ทำตรวจความเรียบร้อยของสระว่ายน้ำ	1 ครั้ง/วัน												
4.การจัดการน้ำเสีย -ตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งก่อนและหลังระบบบำบัดน้ำเสียรวม	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
5.การระบายน้ำ -ระบบระบายน้ำภายในโครงการ	1 ครั้ง/ 6เดือน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ												
6.การป้องกันอัคคีภัย -ตรวจสอบอุปกรณ์ดับเพลิงและแจ้งเหตุอัคคีภัย	1ครั้ง/ปี												
7. การจัดทำรายงาน	1 ครั้ง/6เดือน												

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

#### ตารางที่ 1.4.1-1 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 1/2568 (เดือน มกราคม - มิถุนายน 2568) เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต