

บทที่ 1  
บทนำ

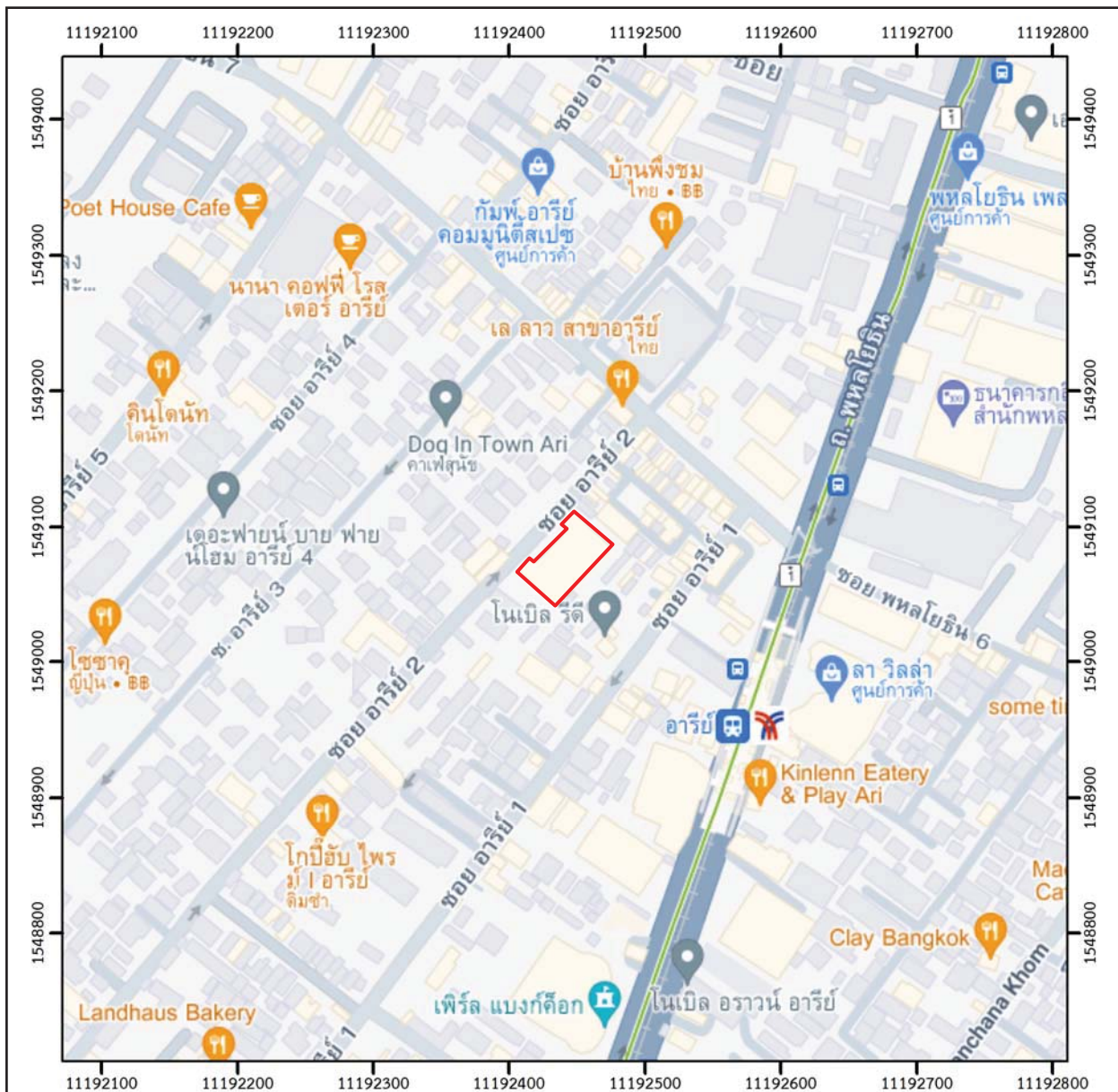
## 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ของบริษัท เอ็มบี ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดพื้นที่ 2-0-9 ไร่ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม 10 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 237 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 (เอกสารแนบ 1) โดยได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์มาเป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ตามแบบ อ.5 (เอกสารแนบ 2) ซึ่งโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2550 (เอกสารแนบ 3) จดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) ดังเอกสารแนบ 4 และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 ดังเอกสารแนบ 5 ทั้งนี้ทางโครงการได้มีการยื่นขอสำเนาใบอนุญาตตามแบบ อ.1 และใบรับรองการก่อสร้างตามแบบ อ.6 จากการตรวจสอบของสำนักงานโยธา (เอกสารแนบ 6)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด อารีย์คอนโดมิเนียม ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

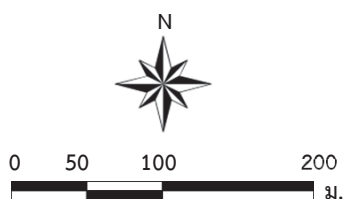
- 1) ชื่อโครงการ อารีย์คอนโดมิเนียม
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด อารีย์เพลส
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ซอยอารีย์ 2 แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 237 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009/1964 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ (อารีย์คอนโดมิเนียม)



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (พฤศจิกายน 2568)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนกรกฎาคม 2568
- 8) จัดทำรายงานโดยบริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจีเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด

### 1.3 รายละเอียดของโครงการ

#### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

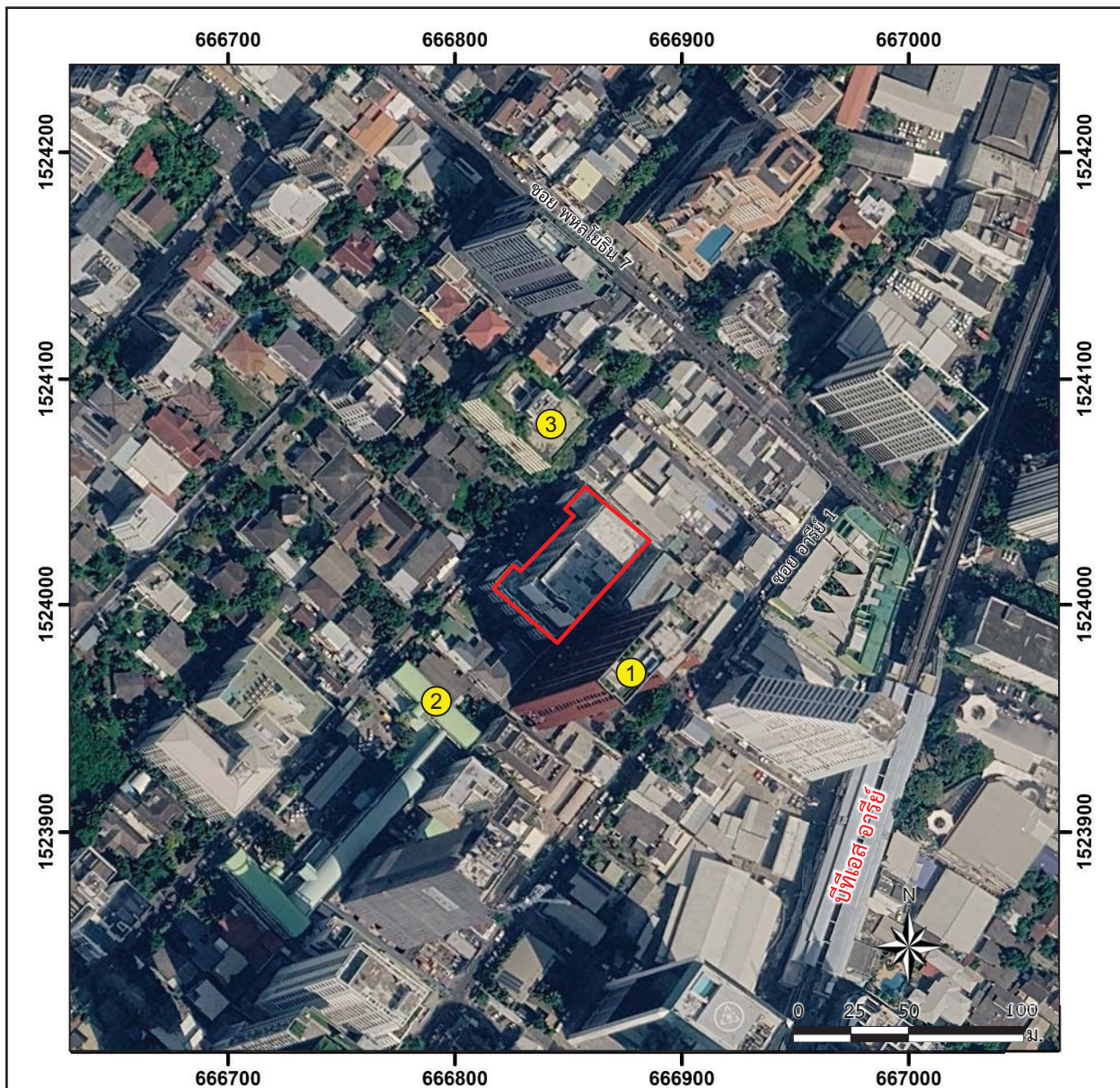
โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่เลขที่ 3 ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ห่างจากแยกถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 7 (ซอยอารีย์) เข้าไปประมาณ 150 เมตร และเลี้ยวซ้าย เข้าซอยอารีย์ 2 ไปอีกประมาณ 100 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (รูปที่ 1.3-1) ดังนี้

- **ทิศเหนือ** ติดกับ ถนนซอยอารีย์ 2 ฝั่งตรงข้ามเป็น บริเวณก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการเดอะซิกเนเจอร์ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม) บ้านพักอาศัย ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ ถัดออกไปเป็นถนนซอยพหลโยธิน 7 และอาคารชุดพักอาศัย (โครงการยศวดีคอนโดมิเนียม)
- **ทิศใต้** ติดกับ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ถนนซอยอารีย์ 1 ถัดออกไปเป็นอาคารเอ็กซีมแบงก์ กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย ถนนพหลโยธินและสถานีรถไฟฟ้าอารีย์
- **ทิศตะวันออก** ติดกับ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารจอดรถ ถนนพหลโยธิน ฝั่งตรงข้ามเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เช่น อาคารไอบีเอ็ม ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ
- **ทิศตะวันตก** ติดกับ บ้านพักอาศัย สำนักงานเขตพญาไท ศูนย์มະเรื่งกรุงเทพ ถนนซอยอารีย์ 2 ฝั่งตรงข้ามเป็นอพาร์ทเมนต์ (รอยัลปาร์ค 3)

#### 1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนด 17 ฉบับ รวมพื้นที่โครงการ 2-0-9 ไร่ หรือ 3,236 ตารางเมตร โครงการจัดเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 10 ชั้น ความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดชั้นดาดฟ้าประมาณ 30.36 เมตร มีจำนวนห้องพักรวม 237 ห้อง และพื้นที่ส่วนอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย ห้องสำนักงาน ห้องเครื่อง ห้องพักขยะมูลฝอย ที่จอดรถ รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด 16,800.75 ตารางเมตร จึงจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ





สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ (อารีย์คอนโดเนียม)



ที่มา : <https://www.google.co.th/maps> (เก็บภาพเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566) และการสำรวจภาคสนาม (พฤศจิกายน 2568)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

### 1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

#### 1) การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการจะแบ่งเป็น 2 ประเภทหลักๆ คือ น้ำเสียจากห้องส้วมและน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ได้แก่ น้ำเสียจากการอาบน้ำ ชักล้าง ประกอบอาหาร ฯลฯ ปัจจุบันโครงการเปิดดำเนินการมีปริมาณน้ำเสียรวม 1,000 ลูกบาศก์เมตร/เดือน (คิดจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำล้างพื้นห้องพักขยะจะคิดร้อยละ 100) แบ่งเป็น ปริมาณน้ำเสียจากส่วนต่างๆ โดยน้ำเสียจากห้องพัก จะถูกรวบรวมลงท่อผ่านช่องท่อ และไหลลงเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของแต่ละช่องท่อ ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ใช้ถังบำบัดน้ำเสีย 1 ชุด/ช่องท่อ

#### 2) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

##### (1) ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม จะระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสียและถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

##### (2) ระบบระบายน้ำฝนของอาคาร

การระบายน้ำฝนของอาคารประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาด 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนบริเวณชั้นหลังคา และขนาด 2 นิ้ว (FD) รับน้ำฝนจากระเบียงห้องพัก โดยจะระบายลงมาตามท่อ ระบายน้ำฝนแนวดิ่ง (RP) ขนาด 4 นิ้ว ลงสู่บ่อพักน้ำรอบๆ อาคาร

##### (3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

น้ำเสียจากอาคารเมื่อไหลลงสู่ชั้นล่างแล้วจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำต่อไป หลังจากบำบัดจนได้น้ำทิ้งที่ได้มาตรฐานแล้วจะถูกระบายลงท่อระบายน้ำภายนอกอาคารต่อไป โดยระบบน้ำภายนอกอาคารจะใช้ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 และ 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1: 1,000 มีบ่อพักตรวจการระบายทุกระยะ 8-12 เมตร ตลอดแนวท่อระบายน้ำ โดยน้ำฝนจากอาคารและบริเวณพื้นที่ส่วนต่างๆ โดยรอบอาคาร จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำแล้วไหลเข้าสู่บ่อพักระบายน้ำทิ้งพร้อมตะแกรงดักขยะ ซึ่งอยู่ใต้ดินบริเวณมุมพื้นที่โครงการทางทิศตะวันตกและทิศเหนือ โดยบ่อพักระบายน้ำทิ้งมีขนาดกว้าง 0.5 เมตร ยาว 0.5 เมตร ลึก 0.5 เมตร

#### 3) การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ปัจจุบันโครงการเปิดดำเนินการ มีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้น 1,200 ลิตร/เดือน หรือ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งตามเกณฑ์ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 73 (1) อัตราการผลิตขยะมูลฝอยของอาคารอยู่อาศัยรวมมีค่าเท่ากับ 2.4 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น จะใช้เกณฑ์ขั้นต่ำของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งกำหนดอัตราผลิตมูลฝอยเท่ากับ 3 ลิตร/คน/วัน ในการคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอย



ทางโครงการจะจัดเตรียมถังรองรับขยะมูลฝอยไว้อย่างเพียงพอโดยในส่วนของห้องพักอาศัยจะจัดวางไว้บริเวณโถงหน้าลิฟต์ทุกจุดๆ ละ 4 ถัง แบ่งเป็นถังขยะมูลฝอยเปียกขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังขยะมูลฝอยแห้งขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง และถังขยะอันตรายขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังขยะมูลฝอยแห้งขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง และถังขยะอันตรายขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับบริเวณพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เช่น ที่จอดรถชั้นล่างจะจัดวางถังขยะอันตรายขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับใส่ขยะมูลฝอยเปียกและขยะมูลฝอยแห้งอย่างละ 1 ถัง จำนวน 5 จุด

สำหรับการจัดเก็บขยะมูลฝอยนั้น ผู้พักอาศัยแต่ละห้องและพนักงานของสำนักงานจะเป็นผู้รวบรวมและนำมาทิ้งเองบริเวณจุดวางถังขยะมูลฝอยในแต่ละชั้น โดยทุกวันจะมีพนักงานจัดเก็บ (แม่บ้าน) มาทำการเก็บกวาดทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และจะจัดเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยในแต่ละประเภท โดยขยะมูลฝอยเปียกและแห้งจะใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากบอกประเภทของขยะมูลฝอยในแต่ละถุงเพื่อป้องกันการปะปน ส่วนขยะอันตรายจะรวบรวมใส่ถุงสีส้มซึ่งเป็นถุงแบบเดียวกับที่ใส่ขยะเปียกและแห้ง แต่จะอักษรพิมพ์ข้างถุงว่า “ขยะอันตราย” จากนั้นนำไปรวบรวมไว้ยังห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการบริเวณชั้นล่างติดกับห้องปั้มน้ำ ทั้งนี้โครงการได้ติดต่อสำนักงานเขตพญาไทให้เข้ามาจัดเก็บขยะมูลฝอยให้กับโครงการเป็นประจำทุกวัน อนึ่งภายในห้องพักขยะรวมจะจัดวางถังขยะถังขยะอันตรายขนาด 200 ลิตร ไว้ห้องละ 1 ใบ โดยข้างถังจะพิมพ์คำว่า “ถังขยะอันตราย” และเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการคั่วขยะซึ่งอาจจะทำให้เกิดอันตรายได้ ถังขยะอันตรายที่ใช้จะมีลักษณะเป็นแบบช่องที่สามารถดันเข้าไปและหย่อนขยะอันตรายด้านข้างของตัวถังเท่านั้น ไม่สามารถย้งฝาลงขึ้นเพื่อเปิด-ปิดได้สะดวก นอกจากนี้จะทำการล้างห้องพักขยะมูลฝอยรวมทุกวัน โดยน้ำเสียจากการล้างห้องพักขยะจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

#### 1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน 1 ห้อง ห้องพักขยะ 1 ห้อง ห้องปั้มน้ำ 1 ห้อง ห้องไฟฟ้า 1 ห้อง พื้นที่จอดรถพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
- 2) ชั้นที่ 2-6 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 165 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
- 3) ชั้นที่ 7-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 46 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
- 4) ชั้นที่ 9-10 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
- 5) ชั้นดาดฟ้า พื้นที่ชั้นดาดฟ้า ได้แก่ ที่ตั้งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ห้องอเนกประสงค์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได และทางเดิน

### 1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้ว 200 ห้อง คิดเป็น 85 เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนห้องพัก โครงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2551 เป็นต้นมา

### 1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ของบริษัท เอ็มบี ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่เลขที่ 3 ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวง พญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 นำเสนอไว้ใน เอกสารแนบ 1

### 1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ดังหนังสือที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

| การดำเนินงาน                                                                                                    | เดือนที่ดำเนินการ |      |       |       |      |       |      |      |      |      |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|
|                                                                                                                 | 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. การติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้ง<br>ดัชนีที่ตรวจวัด ได้แก่ pH, BOD, SS, TKN,<br>Oil & Grease และ Fecal Coliform | ★                 | ★    | ★     | ★     | ★    | ★     | ★    | ★    | ★    | ★    | ★    | ★    |
| 2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                              |                   |      |       |       |      | ■     |      |      |      |      |      | ■    |
| 3. การจัดส่งรายงาน                                                                                              | ◆                 |      |       |       |      |       | ◆    |      |      |      |      |      |

หมายเหตุ : ★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เดือนละ 1 ครั้ง

■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง

◆ การเสนอรายงานฯ ปีละ 2 ครั้ง