

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ของบริษัท ปิยะสมบัติเพลส จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 99 ซอยสุขุมวิท 15 (ร่วมใจ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร

โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร โดยโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายการผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 10105/17598 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1

โครงการปิยะอพาร์ทเมนต์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตวัฒนา

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ช่วงเปิดดำเนินการ) และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนซอยสุขุมวิท 15 (ร่วมใจ) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1.1

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 3 วิธี ดังนี้

- เส้นทางที่ 1 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร

ลงทางด่วนทางออกเพลินจิตเหนือเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าสู่อโศก ขับตรงไประยะทางประมาณ 930 เมตร จะเห็นป้ายบอกซอยสุขุมวิท 15 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 830 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนเพชรบุรี

เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 3 (นานาเหนือ) ขับตรงไประยะทางประมาณ 870 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไประยะทางประมาณ 670 เมตร จะเห็นป้ายบอกซอยสุขุมวิท 15 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 15 แล้วขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 830 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 3 จากถนนอโศกมนตรี

จากถนนอโศกมนตรีให้เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 จากนั้นขับตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จะเจอซอยสุขุมวิท 19 ให้ขับตรงไปยังซอยสุขุมวิท 15 ระยะทางประมาณ 170 เมตร จะเจอทางแยก จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 15 ขับตรงไปอีกระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบโครงการอยู่ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 2 วิธี ดังนี้

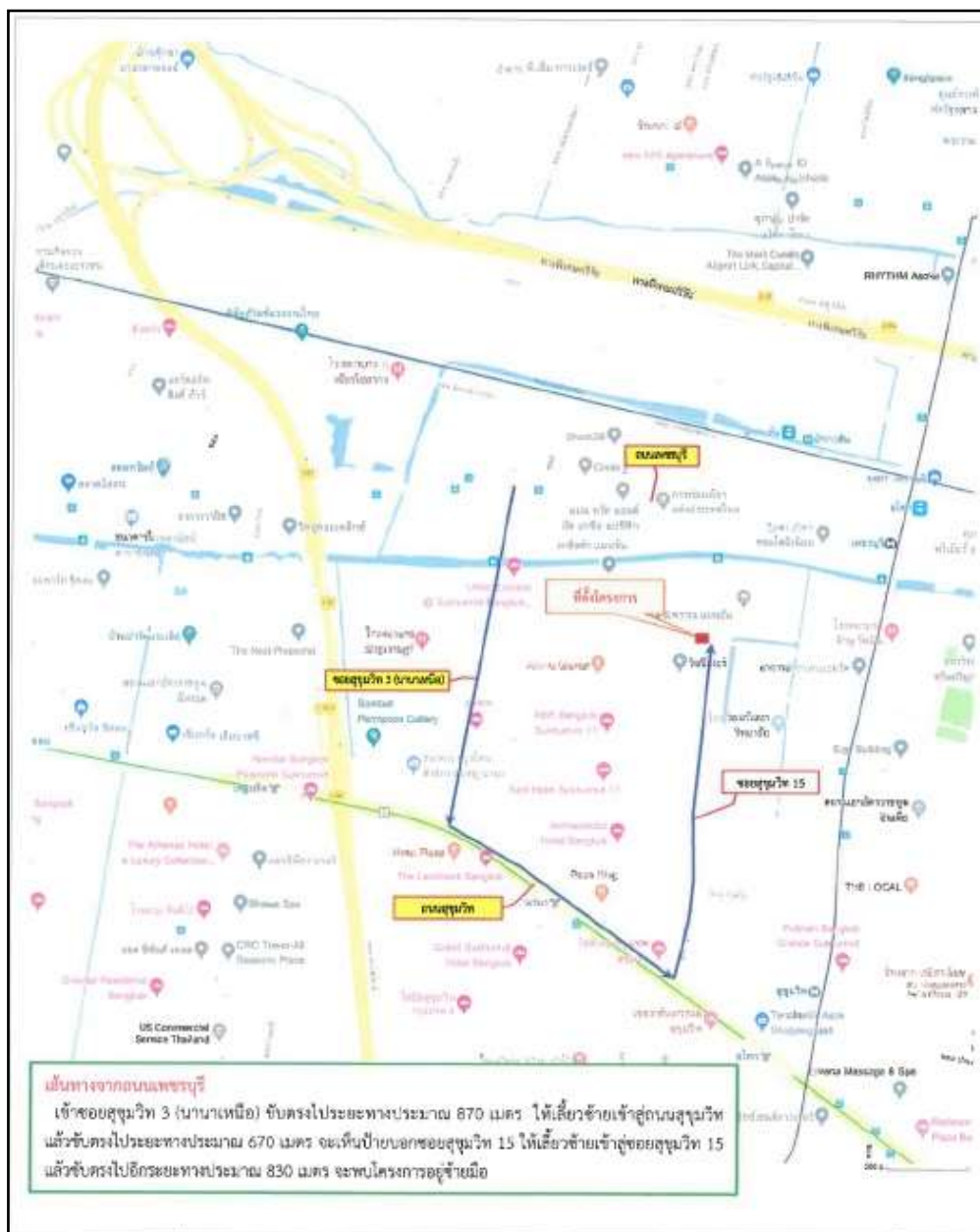
- เส้นทางที่ 1 ขึ้นทางพิเศษฉลองรัช

จากโครงการขับตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 830 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าสู่ทางพิเศษฉลองรัชได้ (ไปพระราม 9-รามอินทรา)

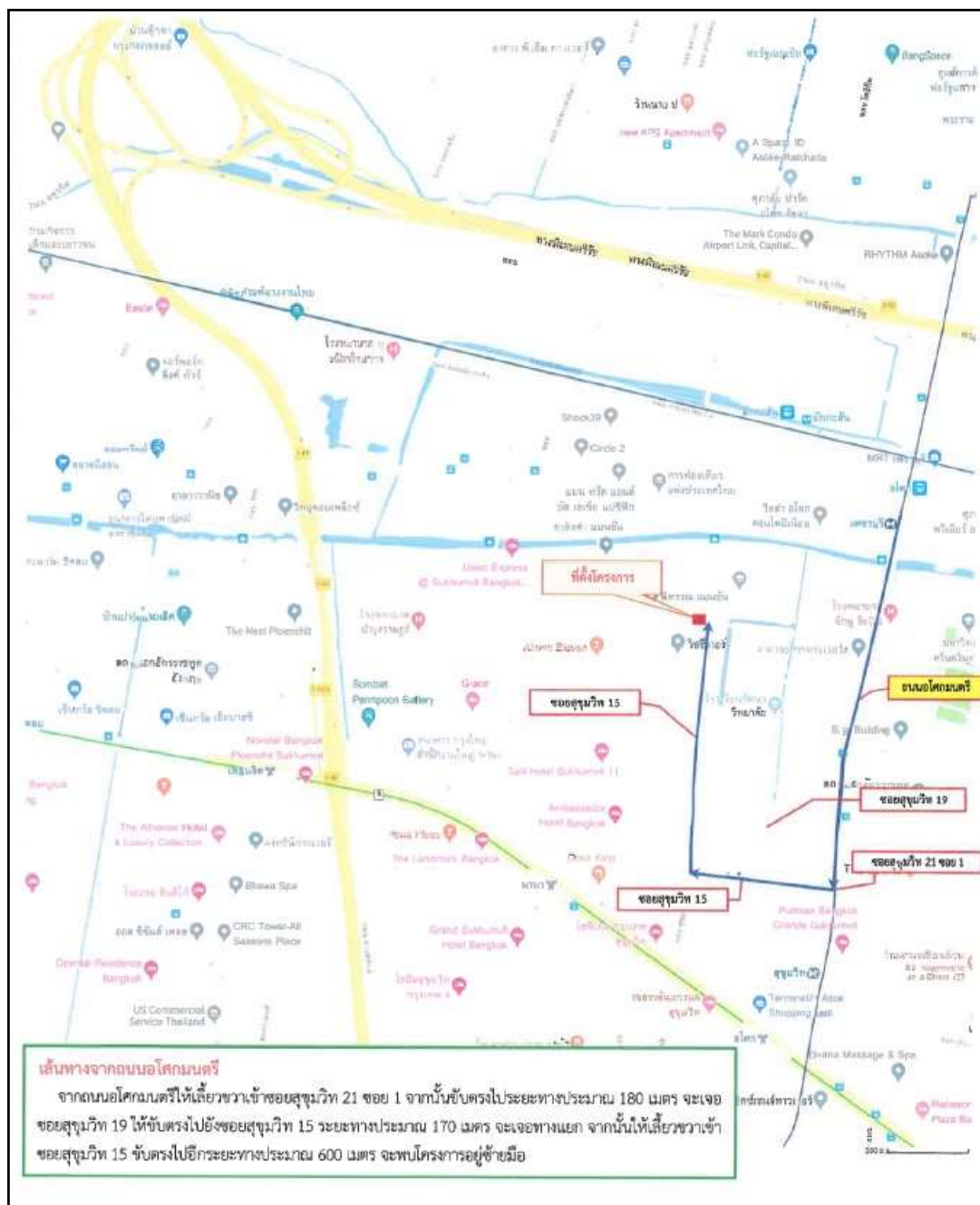
- เส้นทางที่ 2 ขึ้นทางพิเศษศรีรัช

จากโครงการขับตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 600 เมตร จะเจอทางแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 15 (ซอยร่วมใจ) ขับตรงไประยะทางประมาณ 170 เมตร จะเจอซอยสุขุมวิท 19 ให้ขับตรงไปยังซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 เป็นระยะทางประมาณ 180 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนอโศกมนตรีได้ จากนั้นให้ขับตรงไปอีกประมาณ 1.40 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายขึ้นทางด่วน

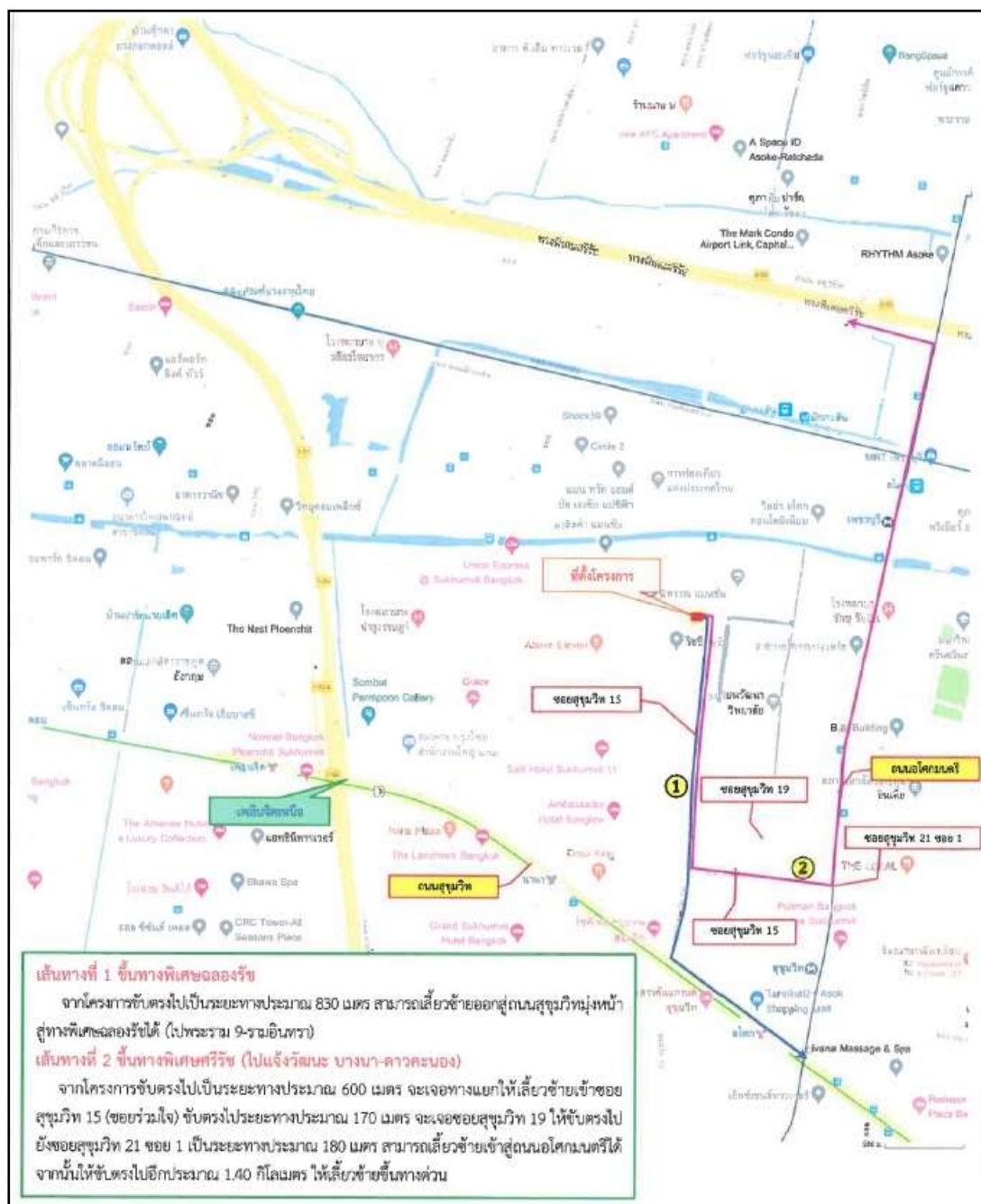
นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) สถานีโศก และสถานีนา นา ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ มีระยะห่างจากปากซอย สุขุมวิท 15 ประมาณ 250 เมตร และ 350 เมตร ตามลำดับ หรือใช้บริการรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้า MRT) สถานีเพชรบุรี ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากซอยสุขุมวิท 15 ที่เป็นปากทางเข้า-ออกโครงการไปทางทิศ ตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความ สะดวกมากยิ่งขึ้น



รูปที่ 1-1 แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-1 (ต่อ) แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-1 (ต่อ) แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

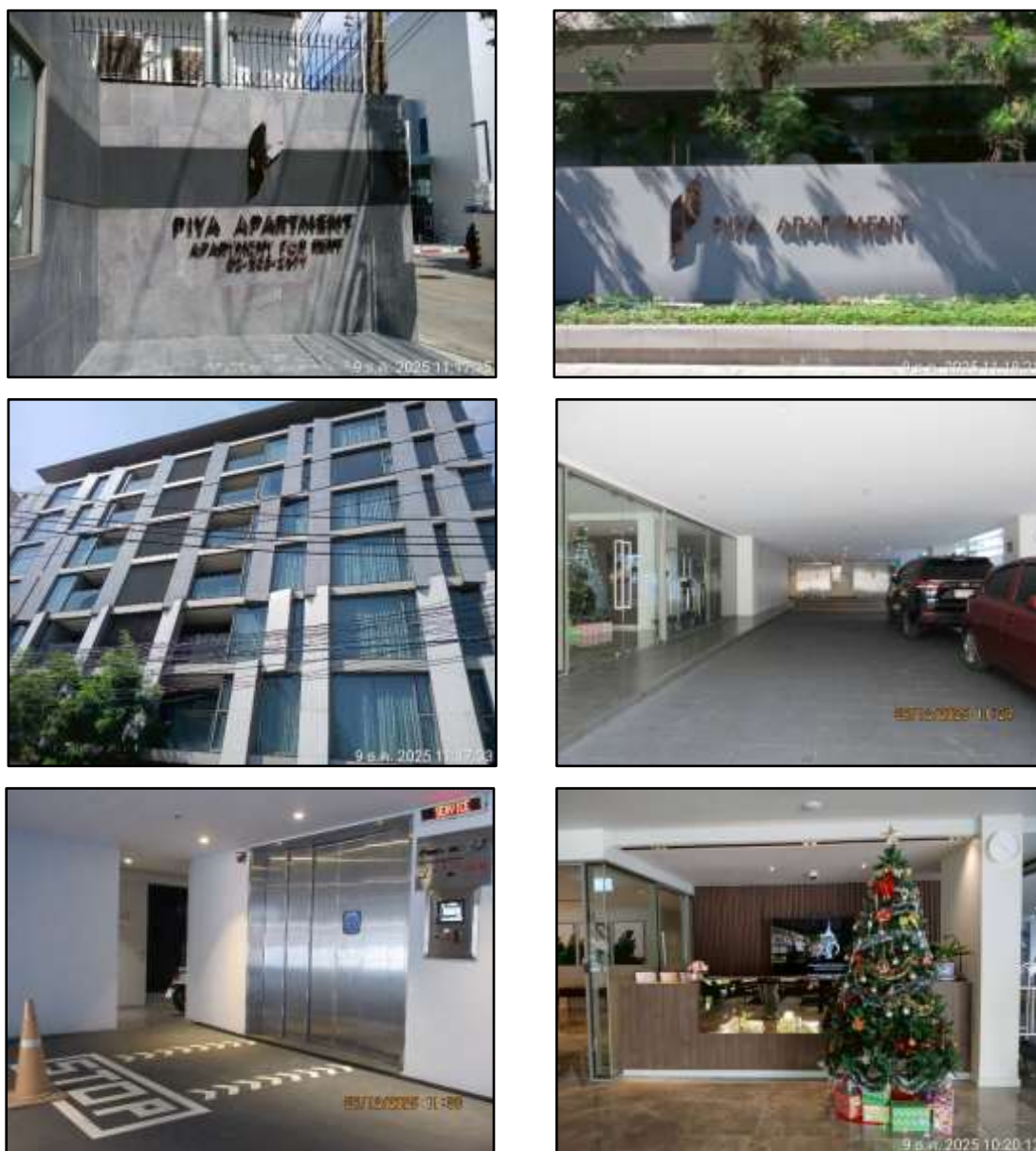
โครงการ Piya Apartment (ปิยะ อพาร์ทเมนต์) ดำเนินการโดยบริษัท ปิยะสมบัติเพลส จำกัด เป็นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยรวม ประเภทห้องพักให้เช่าสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.95 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องรวม 49 ห้อง มีพื้นที่อาคาร ที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8,380.70 ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 9,995 ตารางเมตร พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และที่จอดรถยนต์ 71 คัน

- ชั้นใต้ดิน 3 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกรง 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นใต้ดิน 2 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกรง 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร บันได ห้องเครื่อง และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นใต้ดิน 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 23 คัน ช่องลิฟต์ยกกรง 2 ตัว ช่องลิฟต์โดยสาร บันได ห้องเครื่องปั๊ม และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์แบบ 2 คัน ลิฟต์ยกกรง 2 ตัว ห้องเก็บของจำนวน 4 ห้อง Generator ห้องไฟฟ้า ห้องสำนักงาน ห้องน้ำชาย 52 ห้อง ห้องน้ำหญิง 2 ห้อง ห้องรอรับรถ ห้องจดหมาย ห้องออกกำลังกาย สำนักงานให้เช่า โถงต้อนรับสระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนรวม พื้นที่ทางเดิน บันได ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 3 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 6 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ

- ชั้นที่ 7 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องพักขนาด 142 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นที่ 8 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักขนาด 924 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง บันได ลิฟต์ ลิฟต์ และอื่นๆ
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็นห้องถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องพัดลมอัดอากาศ ห้องเก็บของ พื้นที่ทางเดิน บันได ลิฟต์ และอื่นๆ

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 โดยโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1-2 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 การใช้น้ำ

โครงการจะได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุโขวิท โดยโครงการจะต่อเชื่อมท่อจากท่อส่งน้ำของการประปาผ่านทางท่อเมนประปาเข้ามาทางด้านหน้าพื้นที่โครงการ เพื่อนำน้ำไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจึงสูบน้ำขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา และจะถูกจ่ายไปยังห้องพักและส่วนต่างๆ โดยจะแบ่งเป็นดังนี้

- ระบบจ่ายน้ำหลัก โครงการจะต่อท่อประปาจากท่อหลักของการประปานครหลวงไปยังถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง แล้วสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง ซึ่งจะแบ่งเป็นน้ำสำหรับใช้เพื่อการอุปโภคบริโภค และน้ำสำหรับใช้ดับเพลิง

- ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง จะเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาส่งไปยังตู้อุปกรณ์ดับเพลิง โดยภายในตู้จะมีสายต่อฉีดน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมระบบท่อขึ้นส่งจ่ายน้ำ 1 ท่อ ซึ่งปลายท่อขึ้นจะส่งจ่ายน้ำดับเพลิงจะต่อเชื่อมกับถังเก็บน้ำชั้นหลังคา และหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

1.6 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศที่สามารถรองรับน้ำเสียจากโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วจะถูกปล่อยออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

1.7 การใช้ไฟฟ้า

โครงการได้รับการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยโดยจะจ่ายไฟฟ้าเข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าจากทางด้านหน้าโครงการ ก่อนจ่ายไฟเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลักของอาคาร ที่ห้องไฟฟ้าบริเวณชั้นล่าง โดย MDB จะจ่ายไฟฟ้าต่อไปยัง Feeder ย่อยเพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าต่อไปยังแผงรวมวงจรย่อยในแต่ละชั้น แล้วจ่ายกระแสไฟฟ้าต่อไปยังห้องพักต่างๆ

1.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยในทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบดับเพลิง และบันไดหนีไฟ ดังนี้

1) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์แจ้งเหตุและอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และอุปกรณ์เตือนเพลิงไหม้อัตโนมัติ ได้แก่ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องตรวจจับก๊าซ

2) ระบบดับเพลิง ประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ท่อขึ้นน้ำดับเพลิง ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ

3) บันไดหนีไฟ

- บันไดหลัก ST-1 ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา และได้จัดให้มีระบบอัดอากาศที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

- บันได ST-2 ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา และได้จัดให้มีระบบอัดอากาศที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

ทั้งนี้ประตูหนีไฟทุกชั้นของอาคารจะทำด้วยเหล็กซึ่งเป็นวัสดุทนไฟ โดยประตูสามารถเปิดย้อนเข้ามาภายในตัวอาคารได้

1.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการแต่ละบริเวณ ซึ่งพื้นที่ไม้ที่โครงการเลือกนำมาปลูกจะเน้นคุณค่าด้านความสวยงามเป็นหลัก เพื่อตกแต่งภูมิสถาปัตย์ภายในบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มีความสวยงามและความร่มรื่นและสามารถเพิ่มทัศนียภาพให้แก่โครงการได้เป็นอย่างดี ดังแสดงในรูปที่ 1.3



รูปที่ 1.3 พื้นที่สีเขียวของโครงการ