

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ G.M. Residence ตั้งอยู่ที่ซอยเอกมัย 18 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการ โดยบริษัท ซี.เอ็ม. เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภท อพาร์ทเมนต์ (แบบให้เช่า) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.95 เมตร มีห้องพักทั้งหมด จำนวน 29 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 6,263.79 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 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 1009.5/11666 ลงวันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2560 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ค

โครงการ G.M. Residence ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังหนังสือเลขที่ ออก 0310(1)/10693 ดังแสดงในภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อ

หน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตวัฒนา

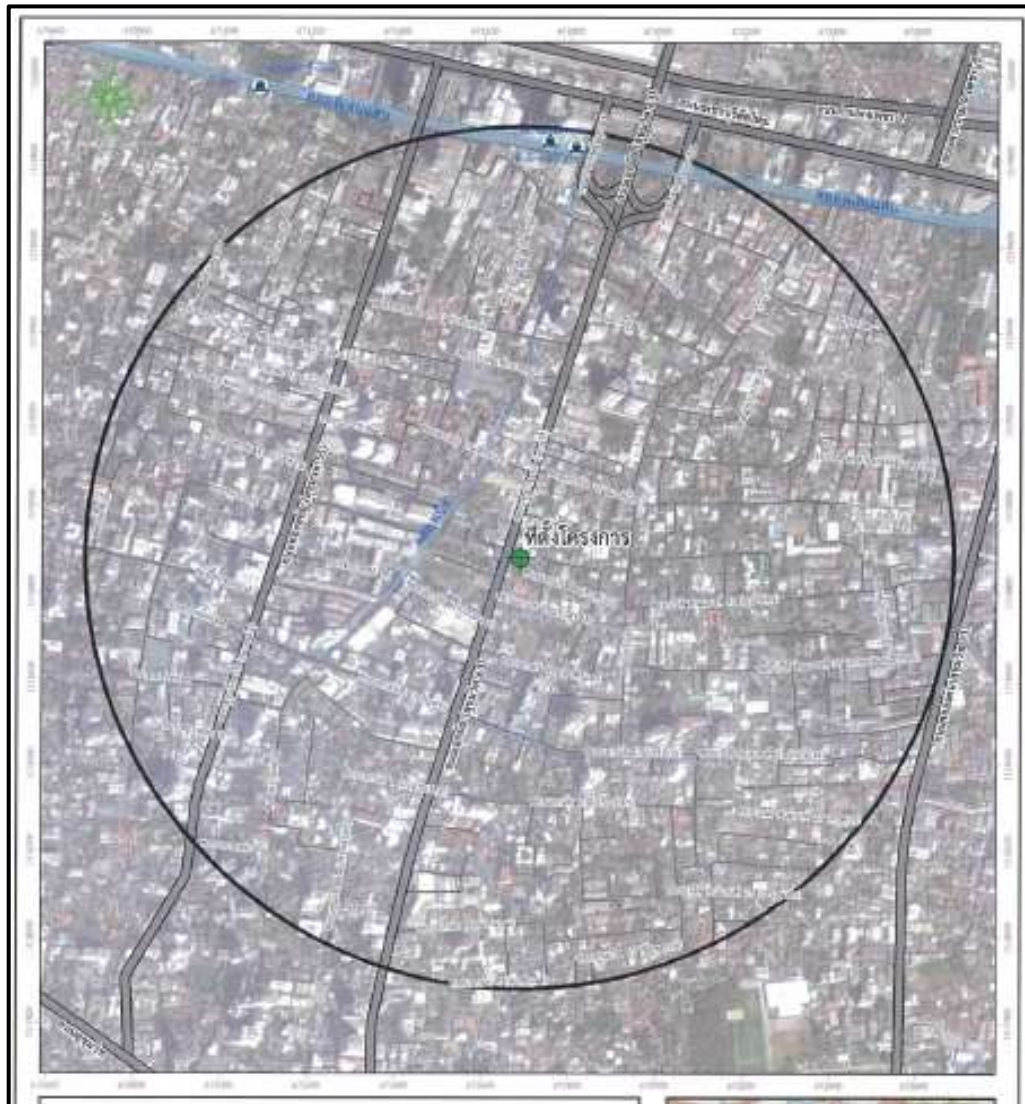
ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงาน
ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ)
เสนอต่อหน่วยงานอนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

1.2 รายละเอียดของโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ G.M. Residence ของบริษัท ยี.เอ็ม เรสซิเดนซ์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยเอกมัย 18 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 6,263.79 ตารางเมตร ดังรูปที่ 1-1 โดยโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ร้านขายเฟอร์นิเจอร์ Lamptitude classic
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ซอยเอกมัย 18 ที่มีขนาดเขตทาง 5.20-6.00 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นถัดไปเป็นถนนเอกมัย



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ G.M. Residence

1.2.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังรูปที่ 1-2 ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.2.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอพาร์ทเมนต์ (แบบให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวม 29 ห้อง ภายในโครงการจัดให้มีที่จอดรถจำนวน 40 คัน มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 6,263.79 ตารางเมตร มีรายละเอียดในการใช้พื้นที่ในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้น B2 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถใต้อาคาร จำนวน 20 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 734.09 ตารางเมตร

- ชั้น B1 การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถใต้อาคาร จำนวน 16 คัน ทางรถวิ่ง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 719.97 ตารางเมตร

- ชั้น 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถ จำนวน 4 คัน ส่วนต้อนรับ ห้องพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง เครื่อง ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของและห้องพัสดุฝอยรวม คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 828.67 ตารางเมตร

- ชั้น 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 580.08 ตารางเมตร

- ชั้น 3-4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง (ชั้นละ 2 ห้อง) และห้องพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง (ชั้นละ 2 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 563.16 ตารางเมตร

- ชั้น 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 563.16 ตารางเมตร

- ชั้น 6-7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง (ชั้นละ 2 ห้อง) และห้องพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง (ชั้นละ 2 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 563.16 ตารางเมตร

- ชั้น 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องสตรีม ห้องอ่านหนังสือ ห้องเด็ก และห้องน้ำ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 497.34 ตารางเมตร

1.2.4 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1. ทางรถยนต์

เส้นทางที่ 1 สามารถใช้เส้นทางจากถนนเพชรบุรี ทิศทางมุ่งหน้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไป ถึงจุดกลับรถบริเวณแยกเอกมัย เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเอกมัยทิศทางมุ่งหน้าสู่ถนนสุขุมวิท ตรงไประยะ ประมาณ 850 เมตร จะถึงปากซอยเอกมัย 18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเอกมัย 18 ตรงไประยะประมาณ 15 เมตร จะ ถึงทางเข้า-ออกโครงการพบพื้นที่โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 สามารถใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิททิศทางมุ่งหน้าสู่ถนนบางนา-ตราดตรง ไปถึงถนนเอกมัย (ถนนสุขุมวิท 63) จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเอกมัยตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตรถึงปาก ซอยเอกมัย 18 ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยเอกมัย 18 ตรงไประยะประมาณ 15 เมตรจะถึงทางเข้า-ออกโครงการ และพบพื้นที่โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2. ทางรถไฟฟ้า

สามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส ลงที่สถานีเอกมัยซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 63 ซึ่งสถานี ที่ใกล้โครงการมากที่สุดห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.6 กิโลเมตรและสามารถเข้าสู่พื้นที่โครงการโดย ใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท

1.2.5 น้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแหล่งน้ำใช้ของโครงการ มา จากน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งปริมาณน้ำใช้มีความเพียงพอต่อ ผู้ใช้โครงการในช่วงเปิดดำเนินการ

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังสำรองน้ำชั้นใต้ดิน และถังสำรอง น้ำชั้นหลังคาA ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างเพียงพอ และมีการควบคุมการเปิด วาล์วน้ำประปาที่เข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินให้อยู่ในช่วงที่ความต้องการใช้น้ำของชุมชนข้างเคียงต่ำ

1.2.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิด Extended Activated Sludge จำนวน 1 ชุด โดยน้ำเสียจะผ่านทางท่อรวบรวมน้ำเสียของอาคาร

1.2.7 การระบายน้ำ

โครงการได้มีการจัดระบบระบายน้ำ โดยจัดให้มีระบบท่อน้ำเพื่อระบายน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่โครงการ

1.2.8 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการ โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บริเวณชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่บริเวณลิฟต์ของอาคาร ภายในจะจัดตั้งถังรองรับมูลฝอย จำนวน 4 ถัง แยกตามประเภทมูลฝอย ในส่วนของห้องพักรวมมูลฝอยรวมตั้งอยู่ชั้น 1 ของอาคาร ภายในจะแบ่งออกเป็น 4 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย

1.2.9 การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 711.08 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้ากับโครงการอย่างเพียงพอ นอกจากนี้โครงการได้จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 ชุด หากเกิดกรณีที่กระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิเกิดการขัดข้องหรือเกิดกรณีฉุกเฉิน เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจะทำงานอัตโนมัติภายใน 1 นาที

1.2.10 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบไปด้วย แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน กริ่งสัญญาณเตือนภัย และเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือถือ ซึ่งจะติดตั้งบริเวณห้องพักแต่ละห้อง ห้องโถง บันได โถงลิฟต์ หนีไฟ ทางเดินภายในอาคาร และติดตั้งกระจายอยู่บริเวณที่จอดรถ และทางเดินรถ เป็นต้น

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้

- ระบบท่อยืน (Stand Pipe System) เป็นท่อแบบเปือก ติดตั้งชั้นล่างสุดไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร เชื่อมต่อกับท่อเมนส่งน้ำและหัวรับน้ำดับเพลิง

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ จะประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง เส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ความยาว 30 เมตร, หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว เส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกชั้น และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ABC ขนาด 10 ปอนด์

- น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง โครงการมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 162 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ และยังสามารถใช้น้ำในสภาวะน้ำในการดับเพลิงได้ด้วย

3) ระบบไฟฟ้าสำรอง

- ป้ายบอกทางหนีไฟ โครงการติดตั้งป้ายบอกทางฉุกเฉินซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจน โดยใช้ตัวอักษรสีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นได้ชัดเจนตลอดทั้งในภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆชั้น

- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน โครงการได้แยกให้ระบบเป็นอิสระจากระบบอื่นเพื่อใช้ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าภายในอาคารเกิดขัดข้อง ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินสามารถทำงานได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

4) ทางหนีไฟ

โครงการได้จัดให้มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง ได้แก่ บันไดหลักใช้ร่วมเป็นบันไดหนีไฟ 1 แห่ง และบันไดหนีไฟ 1 แห่ง ซึ่งสามารถขึ้น-ลง จากชั้นคาเฟ่-ชั้นล่าง

- บันไดหลักและบันไดหนีไฟ (ST-1) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้นที่ 8-ชั้นใต้ดิน B2 และสามารถวิ่งออกนอกตัวอาคารบริเวณชั้นที่ 1 บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้างของช่องบันได 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16-0.17 เมตร มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-2) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นลงจากชั้น 8-ชั้นใต้ดิน B2 และสามารถวิ่งออกนอกตัวอาคารบริเวณชั้นที่ 1 บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้างของช่องบันได 0.95 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16-0.19 เมตร ขนาดพักกว้าง 1.50 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร

6) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่

เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มแปลนของชั้นต่างๆ ในอาคารมีรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องโถงลิฟต์ของทุกชั้น

7) จุลรวมพล

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นจุลรวมพลภายในโครงการ

1.2.11 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 8 พันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ เสม็ดแดง ไทรเกาหลี และพลับพลึงหนู ซึ่งการจัดการพื้นที่สีเขียวจะเป็นแบบ Roof garden โดยพืชที่นำปลูกจะเป็นพืชที่ทนร้อน ทนลม และทนแล้ง