

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อม โครงการ ป.ศรีเกษ แพนชั่น ตั้งอยู่ที่ ถนนบรมราชชนนี ซอยบรมราชชนนี 4 แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ของบริษัท ป.ศรีเกษ แพนชั่น จำกัด ประจำปีเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ.2568 (ระยะดำเนินการ) ซึ่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำโดย บริษัท ทรานส์ เอเชีย คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2552

โดยมีขอบเขตการนำเสนอรายละเอียดโครงการ และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมข้างต้น จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ครั้งที่ 11 (เดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ.2568)

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

- 1) ชื่อโครงการ : โครงการ ป.ศรีเกษ แพนชั่น
- 2) เจ้าของโครงการ : บริษัท ป.ศรีเกษ แพนชั่น จำกัด
ตั้งอยู่ที่ 51 หมู่ที่ 2 ถนนพุทธมณฑลสาย 1 แขวงบางระมาด
เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
- 3) ที่ตั้งโครงการ : ถนนบรมราชชนนี ซอยบรมราชชนนี 4 แขวงบางบำหรุ
เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
- 4) ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารพักอาศัยรวม ขนาด 8 ชั้น
- 5) ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 0-3-44.2 ไร่ หรือ 1,376.80 ตารางเมตร
- 6) ขนาดของโครงการ : จำนวนห้องพัก 133 ห้อง
- 7) การนำเสนอรายงานครั้งสุดท้าย : 21 มกราคม 2569
- 8) วันที่ได้รับเห็นชอบฯ : วันที่ 9 กันยายน 2552

1.2.2 การเดินทางเข้าสู่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยใช้รถยนต์ ดังแสดงในรูปที่ 1.2.2-1 รายละเอียดมีดังนี้
เส้นทางเข้าสู่โครงการจากถนนบรมราชชนนี แล้วตรงไปสู่ซอยบรมราชชนนี 4 ตรงไป 150 เมตร
จะถึงที่ตั้งโครงการ

1.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

ที่ดินโดยรอบโครงการนั้นอยู่ในซอยบรมราชชนนี 4 และติดถนนส่วนบุคคล มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	อาคารชุดพักอาศัยปั้นเกล้า พาววิลเลียน จำนวน 2 อาคาร
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และตึกแถว อาคารพาณิชย์เรียงรายตลอดแนว
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ซอยสาธารณะ (ซอยบรมราชชนนี 4) ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย 3 ชั้น เรียงตลอดแนวถนนในซอยบรมราชชนนี 4
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นตึกแถวพาณิชย์ ขนาด 3 ชั้น เรียงรายตลอดแนวถนนดังกล่าว

แสดงดังรูปที่ 1.2.3-1 และรูปที่ 1.2.3-2

1.2.4 องค์ประกอบโครงการ

มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน บนพื้นที่ 0-3-44.2 ไร่ (1,376.0 ตารางเมตร) มีพื้นที่ใช้สอย 5,102 ตารางเมตร แสดงดังตารางที่ 1.2.4-1 จำนวนห้อง 133 ห้อง อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.80 เมตร (วัดจากพื้นชั้นล่างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า มีน้ำใช้ในโครงการ 85.40 ลูกบาศก์เมตร น้ำเสีย 68.32 ลูกบาศก์เมตร ถังมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร จัดให้มีที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 31 คัน (ที่จอดรถภายนอกโครงการ เจ้าของโครงการทำการเช่าพื้นที่จอดรถเพิ่มขึ้น จำนวน 10 คัน) รวมทั้งหมด 41 คัน เครื่องตรวจจับความร้อน ติดไว้ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 3 และมีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 532.07 ตารางเมตร แยกเป็นพื้นที่สีเขียวบนดาดฟ้า 250.51 ตารางเมตร ชั้นล่าง 281.56 ตารางเมตร แสดงดังรูปที่ 1.2.4-1 ถึง รูปที่ 1.2.4-8

1.2.5 เอกสารประกอบรายงาน

ภาคผนวกที่ 1

- หนังสือเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เลขที่ ทส. 1009.5/2163 ลงวันที่ 9 กันยายน 2552

ภาคผนวกที่ 2

- หนังสือขออนุญาตก่อสร้าง (อ.1)
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (หนังสือตอบจากกรุงเทพมหานคร ได้รับการยกเว้น เนื่องจากมีการขออนุญาตก่อนมีกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 โครงการฯ ได้รับใบอนุญาตเลขที่ 421/2549 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2549 (ภาคผนวก 2)

ภาคผนวกที่ 3

- หนังสือหยุดการก่อสร้างชั่วคราว

ภาคผนวกที่ 4

- หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน

ภาคผนวกที่ 5

- ผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำ

ภาคผนวกที่ 6

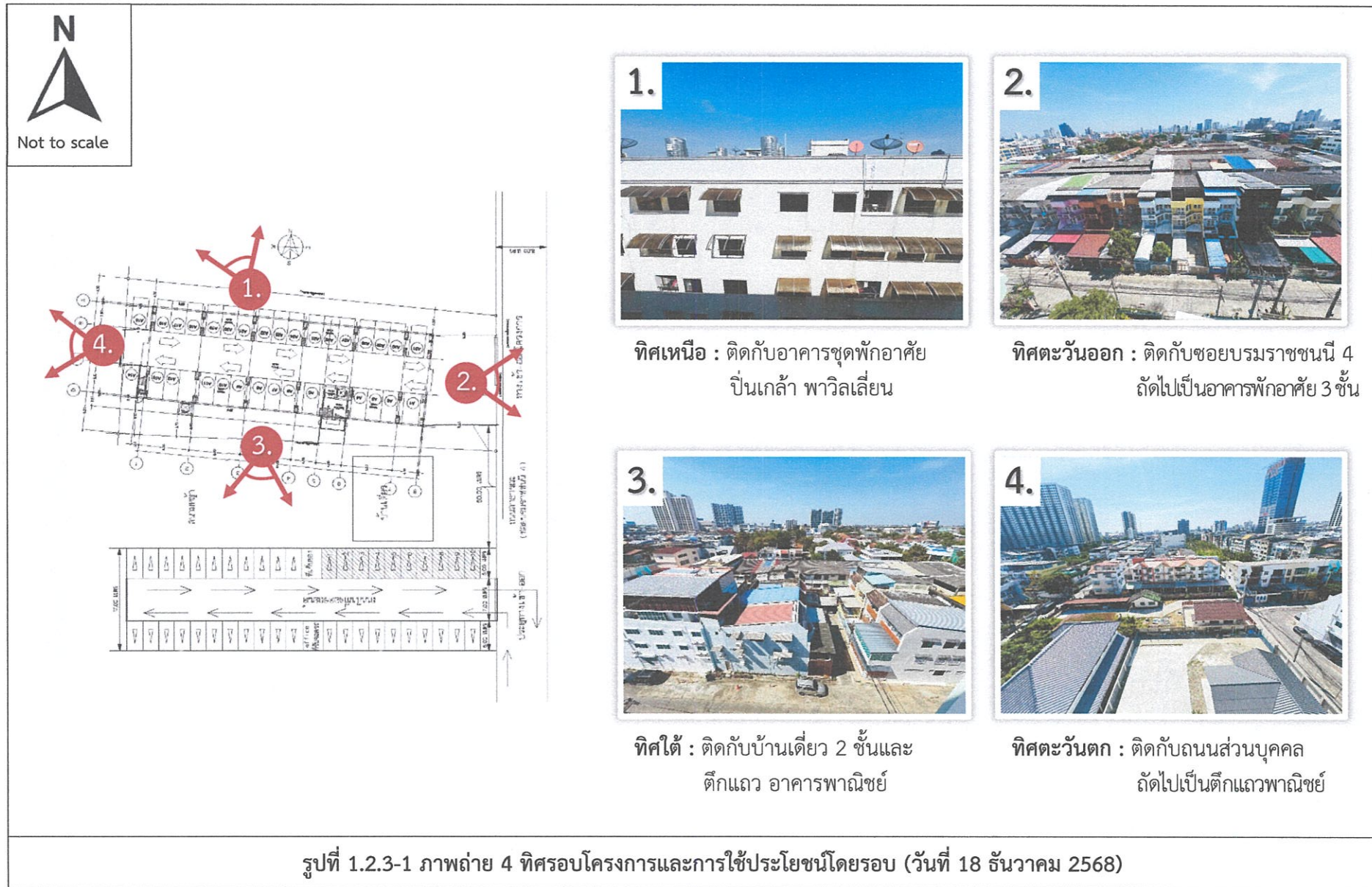
- ใบประกอบวิชาชีพผู้เชี่ยวชาญด้านติดตามตรวจสอบมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

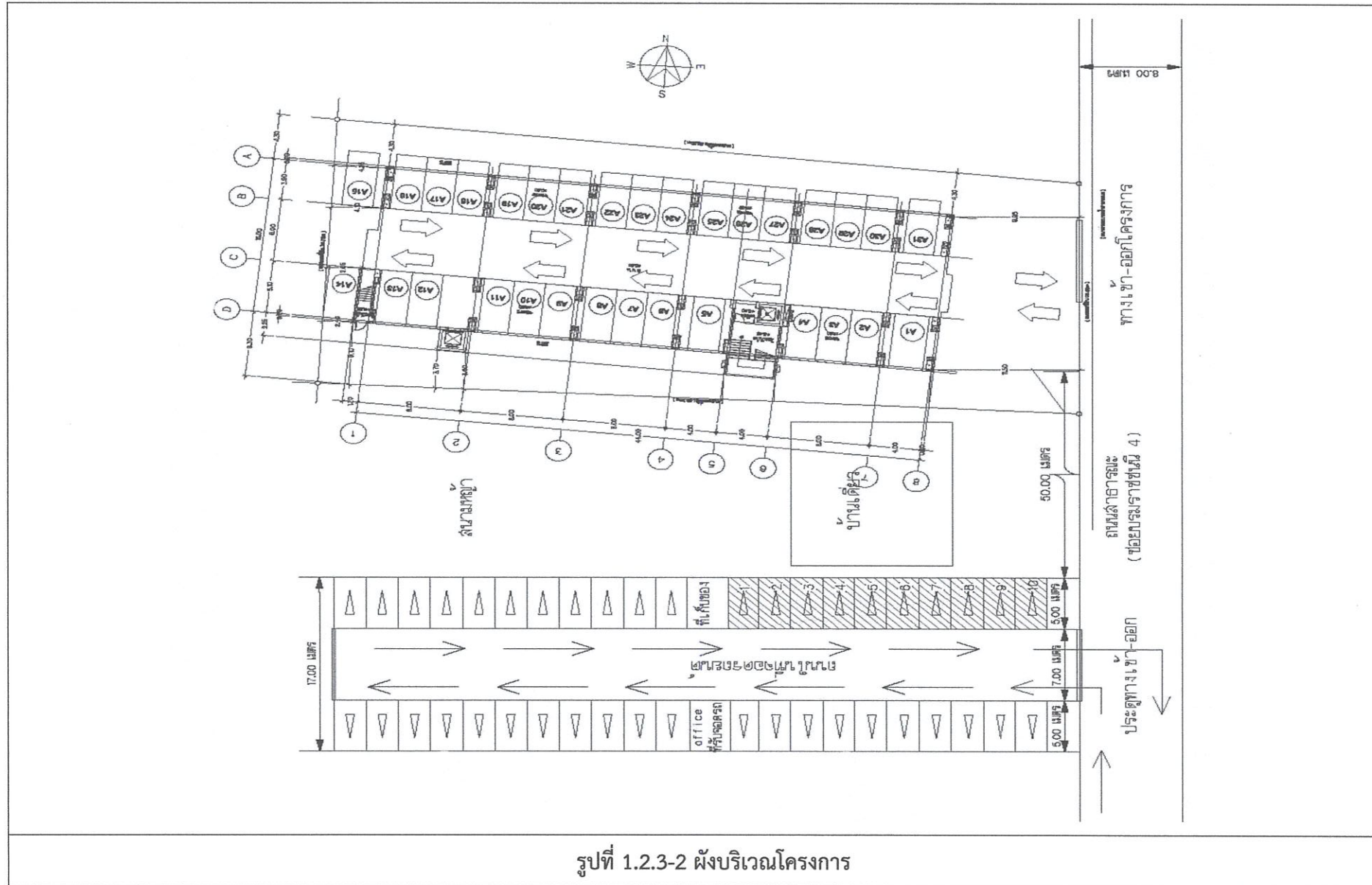
ตารางที่ 1.2.4-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ ป.ศรีเกษ แพนชั่น

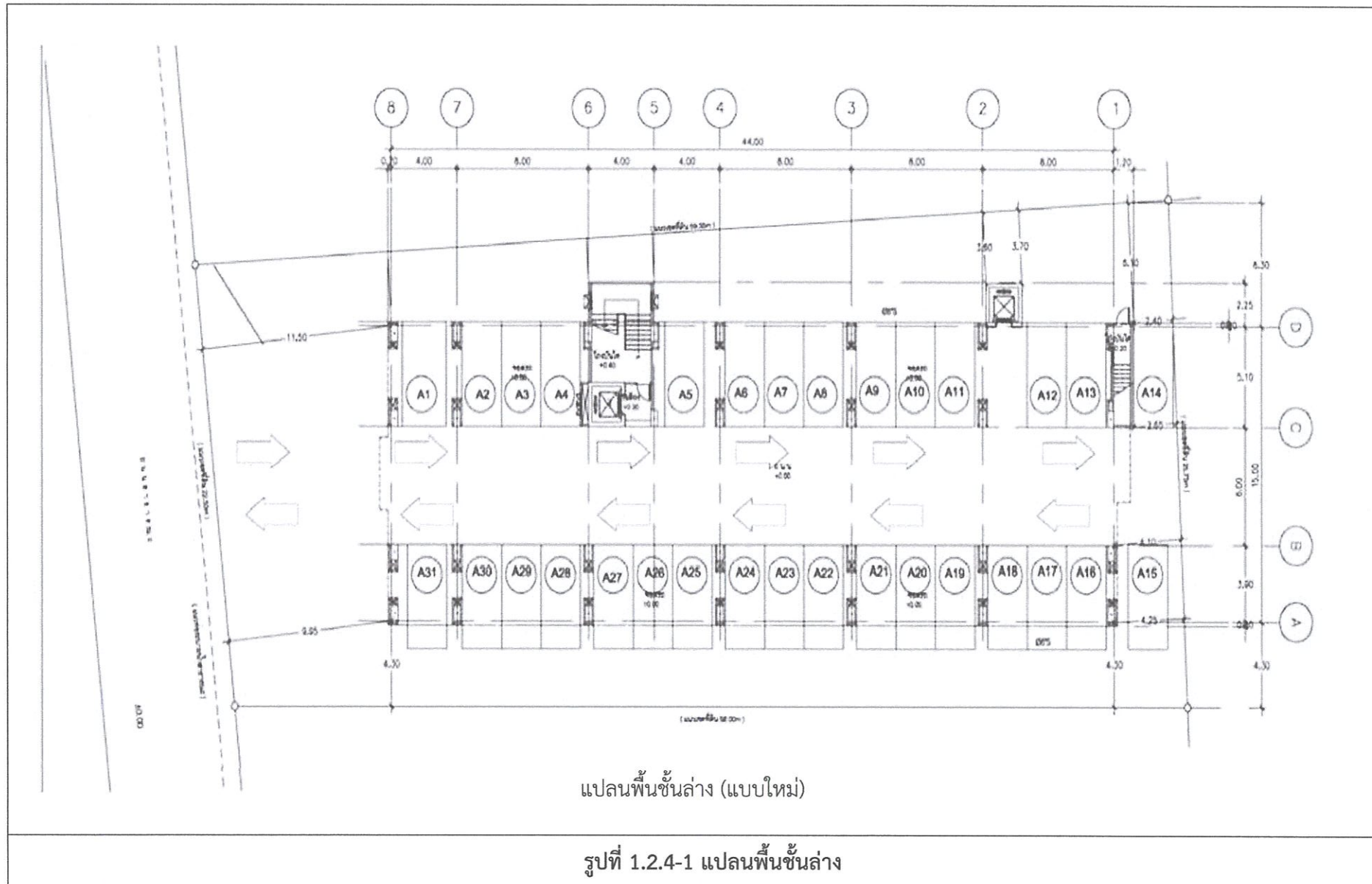
ลำดับ	รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	สภาพปัจจุบันของโครงการ*	หมายเหตุ
1	พื้นที่โครงการ 0-3-44.2 ไร่ (1376.8 ตารางเมตร) โฉนดเลขที่ 41045 เลขที่ดิน 411 ลักษณะโครงการเป็นอาคารพักอาศัยรวม ห้องพักรวม 133 ห้อง FAR : 3.71:1 BCR : 51.32 %	- ก่อสร้างตามแบบ	
2	น้ำใช้ - น้ำใช้ 85.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำรองน้ำใช้ 90 ลูกบาศก์เมตร นาน 1.05 วัน การบำบัดน้ำเสีย - มีถังบำบัดขนาด 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ชุด	- จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง - จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย	
3	ระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม - เป็นระบบท่อแยก น้ำฝนและน้ำทิ้งจัดให้มี บ่อหน่วงน้ำขนาด 90 ลูกบาศก์เมตร	- จัดให้มีการบำรุงรักษาและ ซ่อมแซมท่อระบายน้ำ	
4	มูลฝอย - จัดให้มีปริมาณมูลฝอย 1.3 ลูกบาศก์เมตร/วัน การจัดการมูลฝอย - จัดให้มีถังมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร ชั้นละ 2 ใบ แบ่งเป็น มูลฝอยทั่วไป 1 ถัง มูลฝอยอันตราย 1 ถัง โครงการได้จัดให้มีถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร ไว้บริเวณหน้าโครงการ	- ห้องพักมูลฝอยรวมอยู่ในช่วง ปรับปรุง และมีถังแยกมูลฝอย 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิล - ปริมาณมูลฝอยต่อวันค่อนข้างน้อย เนื่องจากสถานการณ์ โควิด-19 มีผู้พักอาศัยไม่ถึง ร้อยละ 50 และรถขยะเขตบางพลัดมาเก็บ- ทุกวัน จึงไม่มีมูลฝอยตกค้าง ภายในโครงการ	
5	พื้นที่สีเขียว - พื้นที่สีเขียวด้านล่าง 281.56 ตารางเมตร และ บนดาดฟ้า 250.51 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 532.07 ตารางเมตร	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายใน- โครงการ บริเวณชั้นล่างและ ชั้นดาดฟ้า	
6	การป้องกันอัคคีภัย	- โครงการจัดให้มีอุปกรณ์ ป้องกันอัคคีภัยตามแบบ รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มีจุดรวมพล โครงการจะจัดให้ มีการซ้อมหนีไฟในรอบถัดไป	

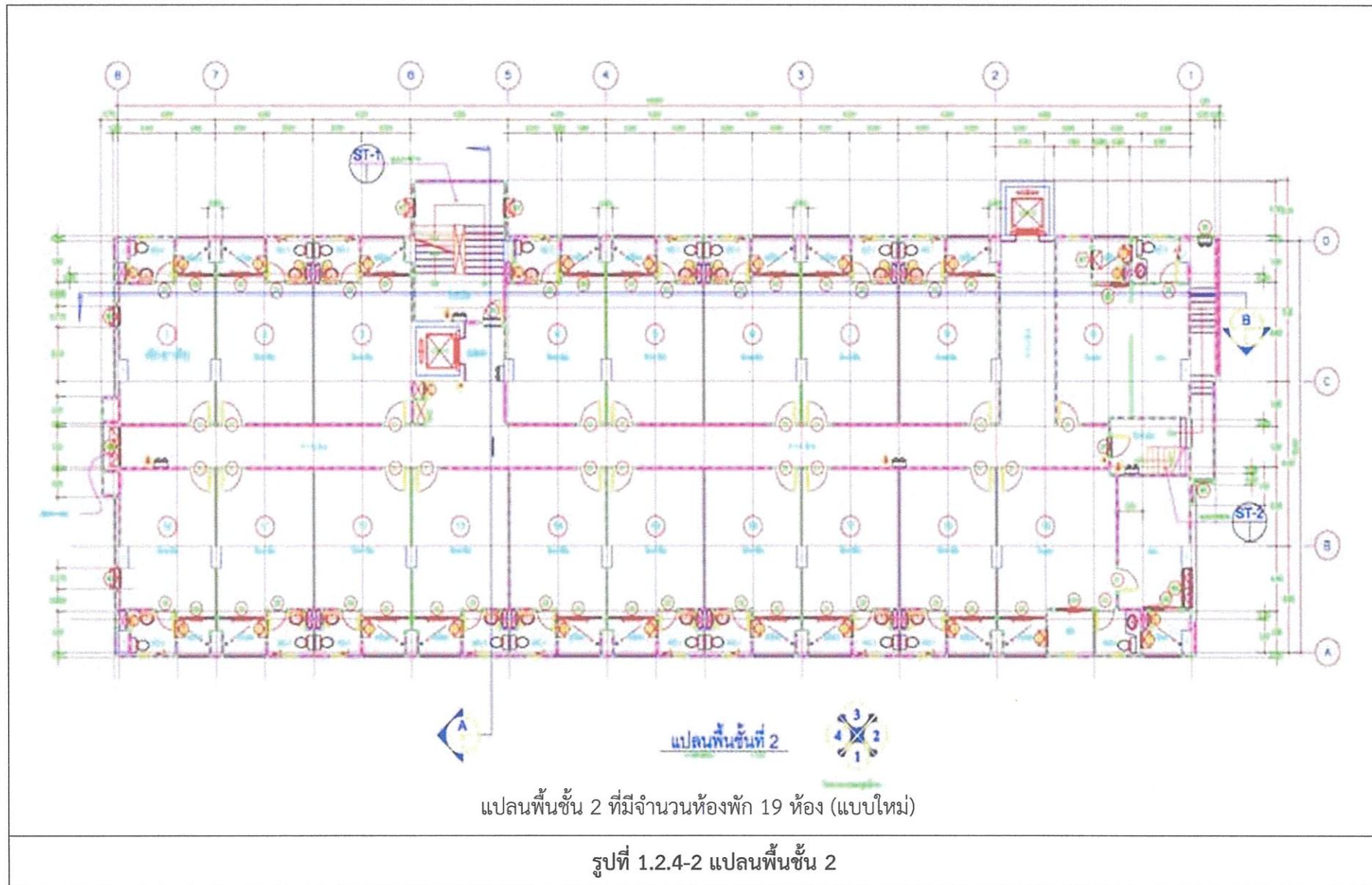
หมายเหตุ : * สภาพปัจจุบันโครงการ 18 ธันวาคม 2568







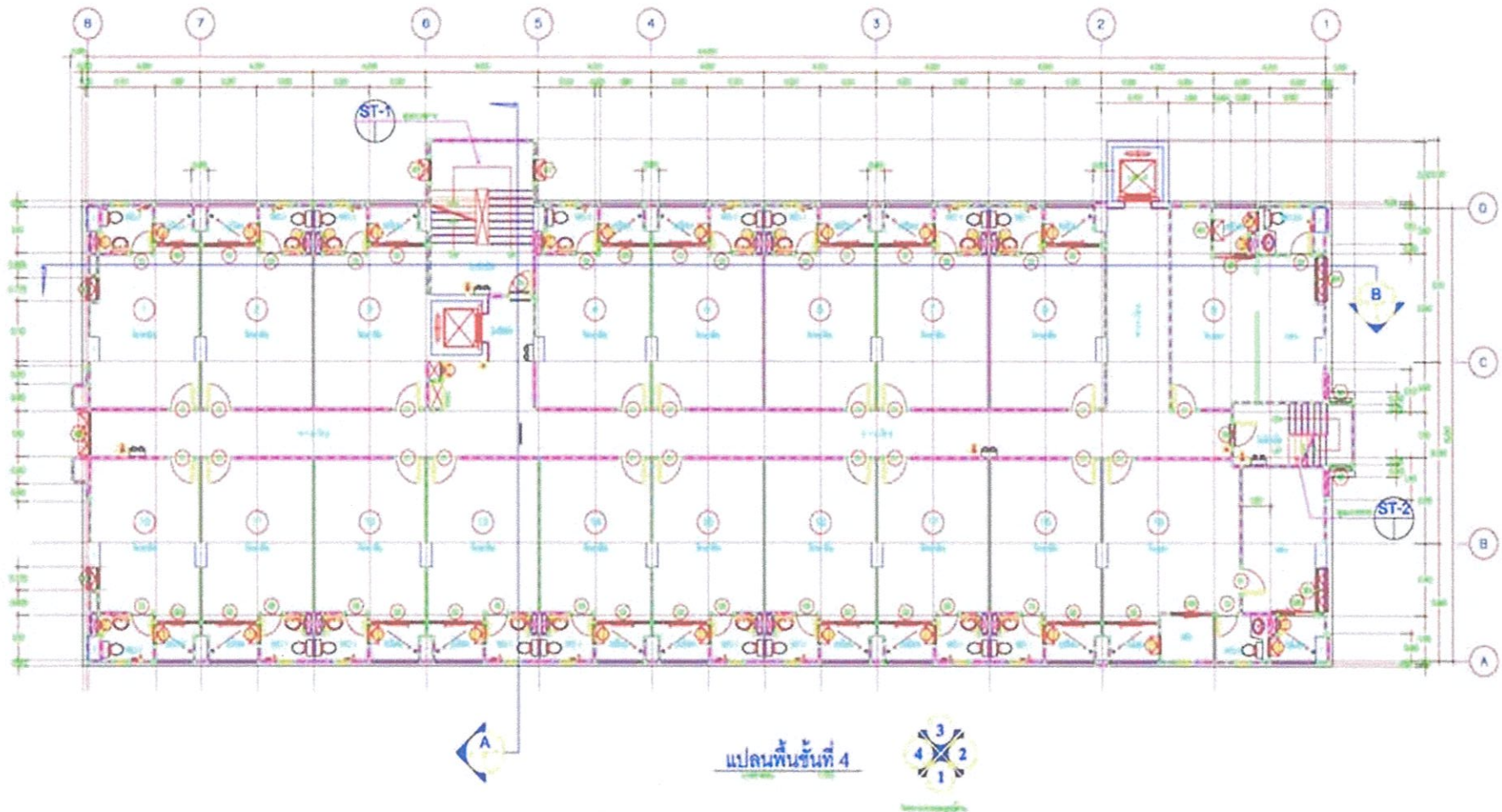






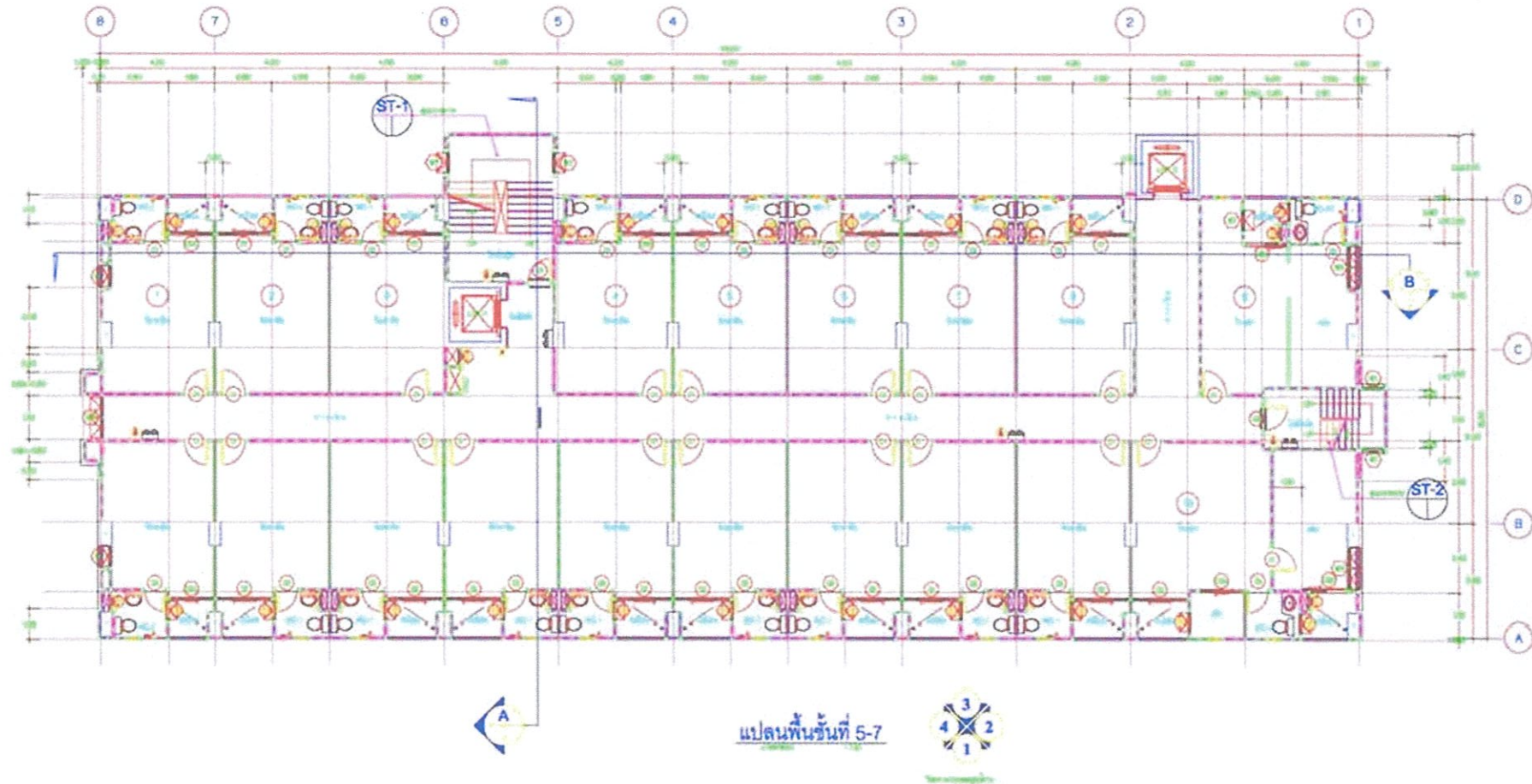
แปลนพื้นที่ 3 ที่มีจำนวนห้องพัก 19 ห้อง (แบบใหม่)

รูปที่ 1.2.4-3 แปลนพื้นที่ 3



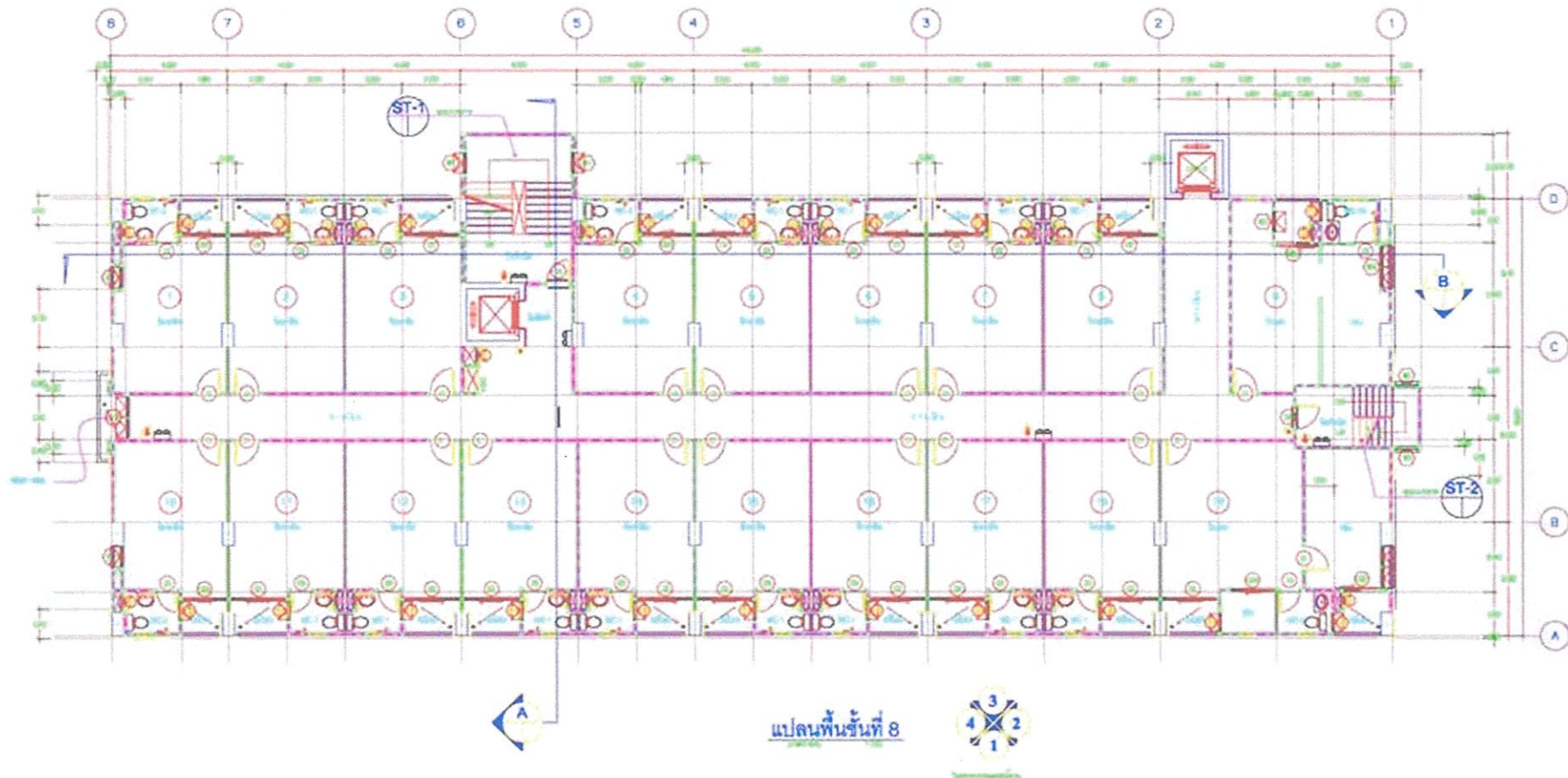
แปลนพื้นที่ 4 ที่มีจำนวนห้องพัก 19 ห้อง (แบบใหม่)

รูปที่ 1.2.4-4 แปลนพื้นที่ 4



แปลนพื้นที่ 5-7 ที่มีจำนวนห้องพัก 19 ห้อง (แบบใหม่)

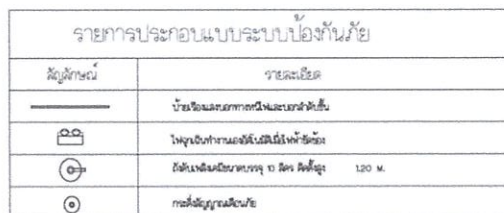
รูปที่ 1.2.4-5 แปลนพื้นที่ 5-7



แปลนพื้นที่ 8 ที่มีจำนวนห้องพัก 19 ห้อง (แบบใหม่)

รูปที่ 1.2.4-6 แปลนพื้นที่ 8





รูปที่ 1.2.4-8 แบบแปลนพื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า

1.3 กิจกรรมในโครงการ

1) การบำบัดน้ำเสีย

ถังดักไขมันและถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิด Separation & Aeration activated sludge process ประกอบด้วย ถังแยกกากเก็บตะกอน (Separation Tank) ถังเติมอากาศหลัก (Aeration Tank) และถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation Tank) จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดสามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุด 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน การกำจัดสิ่งปฏิกูลจากถังเกราะตะกอนของสำนักงานเขตบางพลัดมาทำการสูบกากตะกอนไปกำจัดต่อ

2) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำแบบท่อแยกน้ำทิ้งจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยไม่ไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ และบ่อหน่วงน้ำจะรองรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ระบบระบายน้ำภายในโครงการมีดังนี้

- (1) ระบบระบายน้ำฝนบนชั้นดาดฟ้า
- (2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร
- (3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

การระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำจะใช้เครื่องสูบน้ำที่สามารถสูบน้ำได้ 160 ลิตร/นาที่ มีความเร็วรอบ 2,900 รอบ/นาที่ สูบน้ำจากบ่อหน่วงน้ำเพื่อระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยอัตราการระบายน้ำออก 0.03 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ (0.01 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

3) การจัดการมูลฝอย

จัดให้มีถังมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร ไว้บริเวณชั้นพักอาศัยของโครงการ จำนวนชั้นละ 2 ใบ แบ่งออกเป็น ถังมูลฝอยอินทรีย์ 1 ใบ และถังมูลฝอยทั่วไป 1 ใบ เพื่อให้ผู้พักอาศัยนำขยะมาทิ้งในถังดังกล่าว จากนั้นจะมีพนักงานของโครงการมาทำการรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่น และนำไปวางไว้บริเวณห้องพักมูลฝอยของโครงการ ซึ่งห้องพักมูลฝอยของโครงการมีขนาดความกว้าง 2 เมตร ยาว 4.0 เมตร สูง 1.5 เมตร ความจุ 12 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของขยะที่ 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยได้นาน 12 วัน สำหรับการระบายน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอยจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแล้วไหลสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ บริเวณริมถนนบรมราชชนนี 4 นอกจากนี้ทางโครงการได้จัดเตรียมถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ไว้บริเวณหน้าห้องพักมูลฝอยของโครงการ

4) การป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ได้แก่ Manual Station Fire Alarm Bell หัวรับน้ำดับเพลิง Heat Detector Smoke Fire Hose Cabinet และถังดับเพลิงมือถือชนิดผงเคมี รายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยแสดงดังนี้

- (1) ระบบดับเพลิง : อุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) จำนวนชั้นละ 1 ตู้
- (2) เครื่องมือดับเพลิงแบบมือถือ : เครื่องมือดับเพลิงแบบมือถือของโครงการเป็นเครื่องมือดับเพลิงเคมีแบบ Dry Chemical Extinguisher ขนาด 10 ปอนด์
- (3) หัวรับน้ำดับเพลิง : ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงไว้ภายในโครงการ จำนวน 2 หัว

1.4 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ ป.ศรีภุช แม่น้ำ ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ.2568 แสดงดังตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)
โครงการ ป.ศรียุช แมนชั่น

ลำดับ	รายการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาดำเนินการ											
			ปี พ.ศ. 2568											
			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	เก็บตัวอย่างน้ำและตรวจวิเคราะห์ คุณภาพน้ำจากโครงการ	1 เดือน/ ครั้ง	* วันที่ 23	* วันที่ 28	* วันที่ 27	* วันที่ 24	* วันที่ 29	* วันที่ 26	* วันที่ 25	* วันที่ 28	* วันที่ 25	* วันที่ 22	* วันที่ 26	* วันที่ 19
2	รายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	6 เดือน/ ครั้ง	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ 27	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ 18

ที่มา : บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2568