

# บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการและเหตุผลในการจัดทำรายงาน

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท ไทย-ไท วิศวกร จำกัด ให้เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการ ไมอามี 49 (ชื่อเดิม: SERVICE APARTMENT SUKHUMVIT 49/13) (เอกสาร 1-4 ภาคผนวกที่ 1) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เนื่องจากการพัฒนาโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อใช้ประกอบการขออนุญาตจากสำนักงานเขตวัฒนา กำหนดโดย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการ ไมอามี 49 ได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 41/2558 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/9570 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2558 (เอกสาร 1-1 ในภาคผนวกที่ 1) และมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด (เอกสาร 1-2 ในภาคผนวกที่ 1)

บริษัท ไมอามี 49 จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เอส. คอนสตรัคชั่น เซอร์วิส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายให้ดำเนินโครงการหรือกิจการ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 ได้พิจารณา



ที่มาของแผนที่ : Google Earth, 2022.

### รูปที่ 1.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 49/13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ 1-0-40 ไร่ หรือ 6,889.65 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	ติดกับถนนซอยสุขุมวิท 49/13 เขตทาง กว้าง 6.10-6.28 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น 1 หลัง อาคารชุดพักอาศัย (VINCENTE) ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่กำลังก่อสร้าง
ทิศตะวันตก	ติดกับบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง

### 2) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ ไมอามี 49 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความ สูง 7 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สระว่ายน้ำ และมีที่จอดรถจำนวน 49 คัน

### 3) กิจกรรมภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

#### ● ระบบน้ำใช้

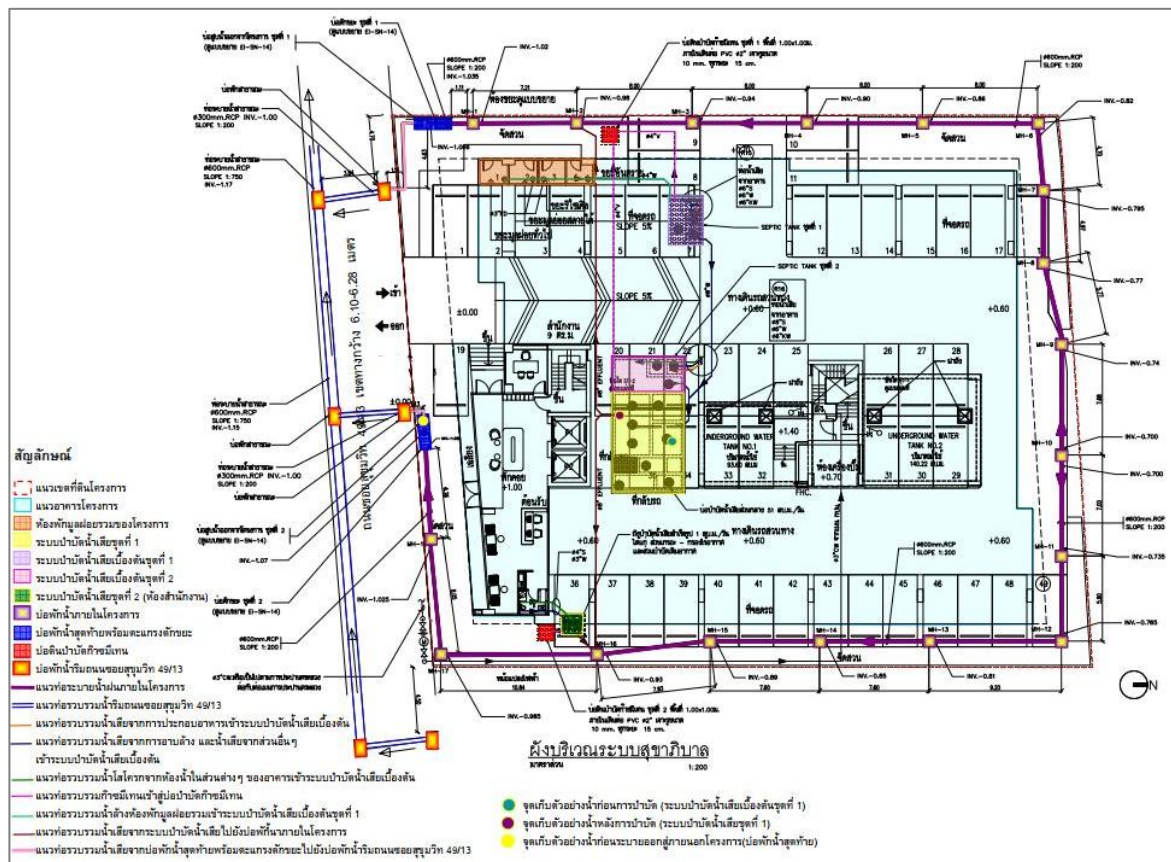
โครงการมีการใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะต่อท่อประปาขนาด 1.5 นิ้ว จากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นทำการสูบน้ำขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร

#### ● การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ตั้งอยู่ที่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถยนต์ รองรับน้ำเสียจากห้องพักและน้ำเสียจากห้องพัสดุโดยรวม โดยน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นก่อนถูกรวบรวมเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ และระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ตั้งอยู่ที่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถยนต์ รองรับน้ำเสียจากห้องสำนักงาน จากนั้นน้ำใสจะไหลเข้าสู่บ่อพักน้ำภายในโครงการต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่อาจจะเกิดจากการบำบัดน้ำเสีย

#### ● การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ โดยภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนพัฒนาโครงการ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49/13 ต่อไป



ที่มา: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ SERVICE APARTMENT SUKHUMVIT 49/13 ของบริษัท ไมอามี 49 จำกัด,

รายงานฉบับสมบูรณ์ เดือนกรกฎาคม 2559

รูปที่ 1.2-1 ผังบริเวณระบบสุขาภิบาล

- **การจัดการขยะมูลฝอย**

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในอาคารและห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร และได้ประสานกับสำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาจัดเก็บมูลฝอยไปกำจัดตามหลักสุขาภิบาลต่อไป

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการได้ขอรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ โดยโครงการมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ทั้งนี้ โครงการได้ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินโดยระบบไฟฟ้าสำรองจะใช้สำหรับกรณีฉุกเฉินและสามารถจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

- **ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย**

โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการประกอบด้วย ระบบท่อเย็นหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย บันไดหนีไฟ ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน จุฑารวมพล และแผนผังแสดงเส้นทางการอพยพหนีไฟในโครงการ

- **ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

**ระบบปรับอากาศ**

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งสำหรับแต่ละห้องพัก

**ระบบระบายอากาศ**

โครงการจะระบายแบบธรรมชาติผ่านทางประตูหรือหน้าต่าง และระบบระบายแบบกลโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร

- **การจราจร**

โครงการกำหนดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับซอยสุขุมวิท 49/13 สำหรับการจราจรภายในโครงการจัดการเดินรถเป็นแบบสองทิศทาง (Two Way) สวนกันโดยจะมีลูกศรบอกทิศทางอย่างชัดเจน

### 1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

#### 1) การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เทียบกับมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็น ปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนงานที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขในประเด็นที่เกี่ยวข้องรายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 2) การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม



บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการกำหนดไว้ในมาตรการฯ โดยสรุปผลเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูลผลการตรวจวัดในช่วงที่ผ่านมาเพื่อแสดงแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการสรุปและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณารายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ลำดับ	รายละเอียดการดำเนินงาน	แผนการดำเนินงาน												
		2568												2569
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1.	การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
2.	การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม													
	- คุณภาพอากาศ													
	- เสียง													
	- น้ำใช้													
	- สระว่ายน้ำ													
	- น้ำเสีย													
	- การระบายน้ำ													
	- มูลฝอย													
	- ระบบไฟฟ้า													

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan)  
              :  ผลการดำเนินงาน (Actual)

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดการดำเนินงาน	แผนการดำเนินงาน												
		2568												2569
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
2.	การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ต่อ)													
	- ระบบป้องกันอัคคีภัย													
	- ระบบระบายอากาศ/ปรับอากาศ													
	- การจราจร													
	- อาชีวอนามัยและความปลอดภัย													
3.														
	- ทัศนียภาพ													
	- การบดบังแสงแดดและทิศทางลม													
	- การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์													
	- คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยข้างเคียง													
3.	การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ													
	แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม													

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan)  
:  ผลการดำเนินงาน (Actual)



## 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาโตฯ ได้พิจารณา จำนวน 8 ครั้ง ได้แก่

1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2564 เดือนกันยายน-ธันวาคม 2564
2. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2565 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2565
3. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2565 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565
4. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2566 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2566
5. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2566 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566
6. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2567 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567
7. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2567 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567
8. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2568 เดือนมกราคม-มิถุนายน 2568

สำหรับรายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 2/2568 เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568

## 1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

ปัจจุบันโครงการโมอามี ของบริษัท โมอามี 49 จำกัด ได้เปิดดำเนินการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมภายใต้ชื่อ โมอามี สุขุมวิท 49 ได้ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เลขที่ 2184/2567 จากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2567 (เอกสาร 1-3 ในภาคผนวกที่ 1)



ภาพที่ 1.5-1 สภาพปัจจุบันของโครงการ