

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมของโครงการ The Alcove @53 ของ บริษัท ซิลเวอร์ เฮอริเทค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 53 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 (ช่วงเปิดดำเนินการ) ซึ่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำโดย คอนซัลแตนท์ ออฟ เทคโนโลยี จำกัด ได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 (ภาคผนวก 1)

- หนังสือขออนุญาตก่อสร้างโครงการ (อ1) แสดงดังภาคผนวกที่ 2
- หนังสือขออนุญาตเปิดใช้อาคาร (อ6) แสดงดังภาคผนวกที่ 2

ขอบเขตการนำเสนอรายละเอียดโครงการ และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพของสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมข้างต้น จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการครั้งที่ 9 (เดือนมกราคม - มิถุนายน 2569)

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

- 1) ชื่อโครงการ : โครงการ The Alcove @ 53
- 2) เจ้าของโครงการ : บริษัท ซิลเวอร์ เฮอริเทค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ตั้งอยู่ที่ 430 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ
เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร 10600
- 3) ที่ตั้งโครงการ : ซอยสุขุมวิท 53 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- 4) ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม (ประเภทเช่า) ขนาด 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- 5) ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 0-2-98 ไร่ หรือ 1,192.0 ตารางเมตร
- 6) ขนาดของโครงการ : อาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงชั้นพื้นหลังคา ประมาณ 22.80 เมตร ที่จอดรถยนต์ 46 คัน มีพื้นที่ใช้สอย 7,411.28 ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 7) การนำเสนอรายงานครั้งสุดท้าย : วันที่ 21 เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2569
- 8) วันที่ได้รับเห็นชอบฯ : วันที่ 17 เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

1.2.2 การเดินทางเข้าสู่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการค่อนข้างสะดวก ทางรถยนต์ หรือรถไฟฟ้าบีทีเอส เส้นทางเดินทางเข้า-ออกโครงการ The Alcove @ 53 แสดงดังรูปที่ 1.2.2-1

การเดินทางโดยรถยนต์

1) เส้นทางที่ 1) เริ่มจากถนนเพชรบุรี ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยทองหล่อ (สุขุมวิท 55) ตรงไปประมาณ 1.86 กิโลเมตร ให้เลี้ยวขวา เพื่อเข้าสู่ซอยทองหล่อ 9 จากนั้นให้ตรงไปสุดซอยจะพบสามแยก (เชื่อมต่อซอยสุขุมวิท 53) ให้เลี้ยวขวา ตรงไปประมาณ 170 เมตร จะพบที่ตั้งโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

2) เส้นทางที่ 2) เริ่มจากถนนสุขุมวิทให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่สุขุมวิท 53 ตรงไปประมาณ 570 เมตร จะพบที่ตั้งโครงการ อยู่ด้านซ้ายมือ

การเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส

การเดินทางโดยใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส มายังสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ จากนั้นสามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์จากสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อประมาณ 620 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ

1.2.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ

ที่ดินโดยรอบโครงการนั้นอยู่ริมถนนซอยสุขุมวิท 53 ซอยสุขุมวิท 53 มีรายละเอียด ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ร้านค้าและร้านอาหาร ขนาด 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนสุขุมวิท 53 ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย 2 ชั้น และอาคารสูง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น และบ้านพักอาศัย

แสดงดังรูปที่ 1.2.3-1

1.2.4 รายละเอียดโครงการ

1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

- ลักษณะโครงการเป็นโครงสร้างแนวตั้งขนาด 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (B1, B2) จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.80 เมตร (วัดจากพื้นชั้นล่างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า)

- พื้นที่โครงการ บนพื้นที่ 0-2-98 ไร่ (1,192.0 ตารางเมตร) มีพื้นที่ใช้สอย 7,411.28 ตารางเมตร จำนวนห้อง 70 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถยนต์ (ชั้นใต้ดิน) 46 คัน และรถจักรยานยนต์ประมาณ 10 คัน พื้นที่สีเขียวชั้นล่างและดาดฟ้า 367.90 ตารางเมตร

ผังบริเวณโครงการ แสดงดังรูปที่ 1.2.4-1

2) กิจกรรมโครงการ

2.1) ปริมาณน้ำใช้โครงการ

แหล่งน้ำใช้ การประปานครหลวง สาขาสุขุมวิท ปริมาณน้ำใช้ 71.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำสำรองทั้งหมดภายในโครงการ 120.57 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองได้นาน 1.69 วัน

2.2) การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสีย 57.06 ลูกบาศก์เมตร (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ในโครงการ 982.0 ลูกบาศก์เมตร) เป็นถังเกรอะ ขนาด 30.01 ลูกบาศก์เมตร ถังเติมอากาศขนาด 16.80 ลูกบาศก์เมตร ถังตกตะกอน 9.87 ลูกบาศก์เมตร ถังพักน้ำใส 8.05 ลูกบาศก์เมตร และบ่อบำบัดน้ำสุดท้าย/บ่อดูแลคุณภาพน้ำทั้งหมด 15.0 ลูกบาศก์เมตร (ภายในบ่อดังกล่าวมีเครื่องเติมอากาศ)

2.3) การระบายน้ำฝนภายนอกและระบบป้องกันน้ำท่วม

การออกแบบระบบระบายน้ำชั้นใต้ดิน โครงการได้ออกแบบให้มีบ่อรวบรวมน้ำฝน (Sump Pit) จำนวน 3 แห่ง อยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B2 ทำหน้าที่ระบายน้ำฝนที่ตกลงสู่บ่อ 10 ลูกบาศก์เมตร ใต้ดินของแต่ละชั้น มีลักษณะเป็นรางเปิด พร้อมตะแกรงปิด กว้าง 0.30 เมตร ลึก 0.20 เมตร จากนั้น น้ำฝนที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อรวบรวมน้ำฝน (Sump Pit) ชั้นใต้ดิน B2 โดยภายในบ่อดังกล่าวแต่ละแห่ง ได้จัดให้มี ปั๊มสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด/บ่อ (ใช้งานจริง 1 ชุดและสำรอง 1 ชุด) ด้วยอัตราสูบน้ำ 6 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ชุด และแรงดันน้ำ (Head) 12 เมตร/ชุด เพื่อทำหน้าที่สูบน้ำออกจากอาคารเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำ (manhole) ของท่อระบายน้ำภายนอกอาคาร (โดยมิได้ระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยตรง)

การควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ ให้ไม่เกินอัตราการระบายน้ำ ก่อนการพัฒนาโครงการ (จากการคำนวณอัตราการระบายน้ำต้องไม่เกิน 0.010 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

(ผังระบายน้ำเสียและระบายน้ำฝน แสดงดังรูปที่ 1.2.4-3)

2.4) การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอย 1.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน แยกเป็น มูลฝอยเปียก 0.768 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยรีไซเคิล 0.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยอันตราย 0.036 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมูลฝอยทั่วไป 0.036 ลูกบาศก์เมตร/วัน จัดให้ห้องพักมูลฝอยรวม ขนาดความจุ 6.23 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 แห่ง ความจุของ ห้องพักมูลฝอยได้นานกว่า 3 วัน

2.5) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารและนอกอาคาร มีดังนี้

- ระบบสัญญาณเตือนภัย ประกอบด้วย

1. แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel)
2. สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือ (Fire Alarm)
3. กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุ
4. เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
5. เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

- ระบบผจญเพลิงและป้องกันเพลิงไหม้

1. ระบบท่อเย็นและระบบฉีดน้ำดับเพลิง (ตู้ FHC)
2. ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง โดยมีถังเก็บน้ำใต้ดิน 96 ลูกบาศก์เมตร และ ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า 24.57 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองทั้งหมด ภายในโครงการ 120.57 ลูกบาศก์เมตร
3. หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร 1 แห่ง
4. เครื่องดับเพลิงมือถือ จำนวน 2 ถัง/ชั้น

- บันไดหนีไฟ แต่ละอาคาร มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง และใช้บันไดหลักในการหนีไฟด้วย
- พื้นที่อพยพหนีไฟ 120.33 ตารางเมตร รองรับจำนวนคนในสัดส่วน 0.33 ตารางเมตรต่อคน

2.6) ระบบจราจร

ที่จอดรถยนต์ อยู่ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวม 46 คัน และรถจักรยานยนต์ประมาณ 8 คัน

2.7) พื้นที่สีเขียว

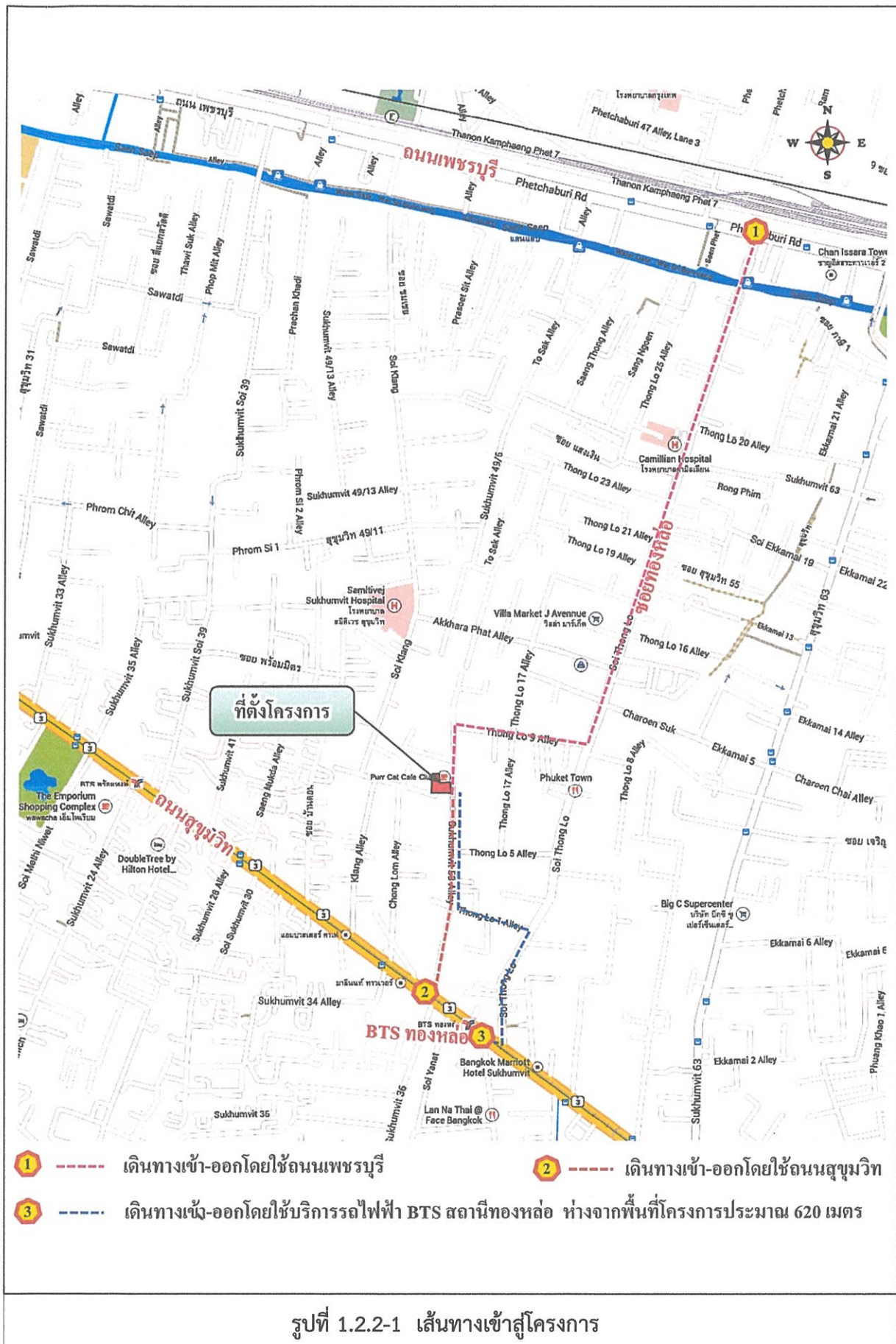
จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 367.9 ตารางเมตร รองรับจำนวนคน 360 คน สัดส่วน 1.02 ตารางเมตรต่อคน

2.8) การเปรียบเทียบรายละเอียดการดำเนินการของโครงการ

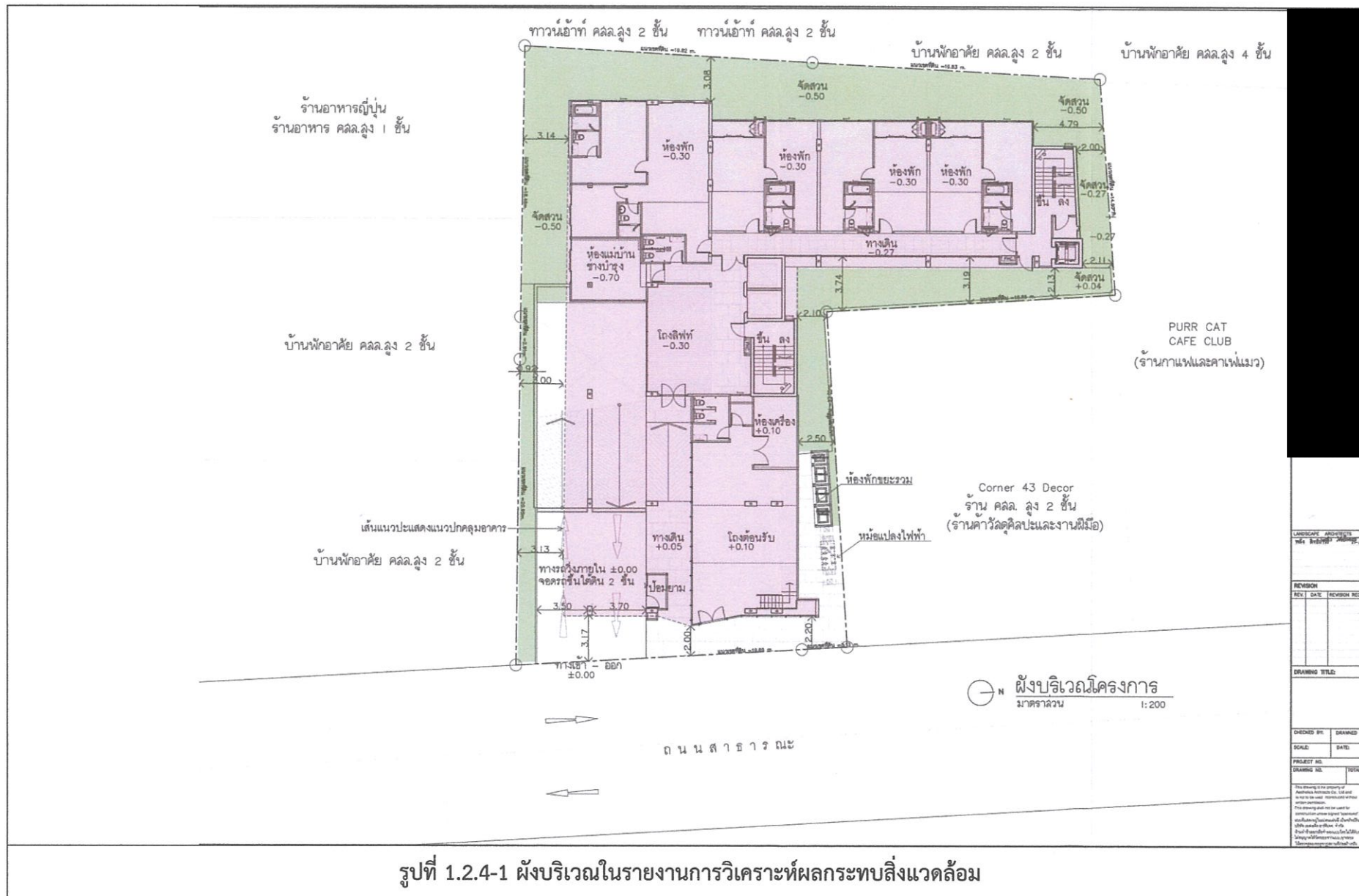
รายละเอียดการดำเนินการของโครงการที่เปลี่ยนแปลงหรือแตกต่างไปจากรายละเอียดที่เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังตารางที่ 1.2.4-1

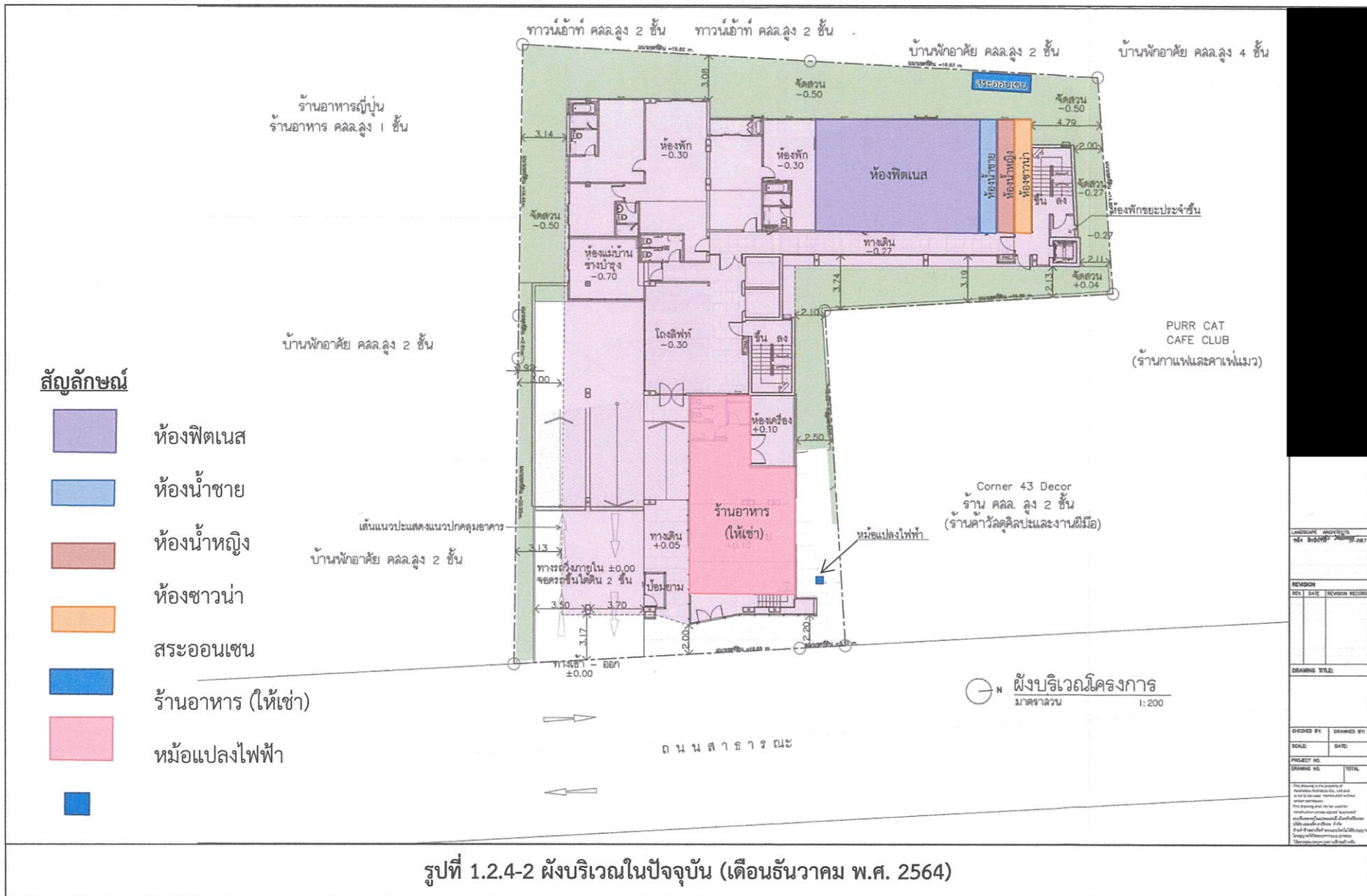
**ตารางที่ 1.2.4-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดการดำเนินการของโครงการที่แตกต่างจากรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

รายละเอียดการของโครงการใน รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	รายละเอียดการของโครงการในปัจจุบัน
1. บางรายการไม่ปรากฏในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รูปที่ 1.2.4-1 ผังบริเวณโครงการ)	1. เปลี่ยนที่พักมูลฝอยรวมเป็นสระออนเซน เนื่องจาก ผู้เช่าในอาคารเป็นชาวญี่ปุ่น และเพิ่มห้องขาวน่า 1 ห้อง ตรงข้ามสระออนเซน แสดงดังรูปที่ 1.2.4-2
2. ตำแหน่งห้องออกกกำลังกาย อยู่ชั้นดาดฟ้า	2. เปลี่ยนห้องพักชั้นล่าง จำนวน 2 ห้อง เป็นห้อง ออกกกำลังกาย และห้องออกกกำลังกายชั้นดาดฟ้า เปลี่ยนเป็นลานตีกอล์ฟขนาดเล็ก แสดงดัง รูปที่ 1.2.4-2
3. ตำแหน่งโถงต้อนรับ ในรายงานฯ	3. เปลี่ยนเป็นร้านอาหาร (เช่า) แสดงดังรูปที่ 1.2.4-2
4. ตำแหน่งที่พักมูลฝอยรวมอยู่ชั้น 1 ใกล้ห้องเครื่อง และหม้อแปลงไฟฟ้า	4. เปลี่ยนที่พักมูลฝอยรวมไปอยู่ชั้นใต้ดิน โดยแยก มูลฝอยเป็น 4 ประเภท โดยใช้สติกเกอร์ติดถึง รองรับมูลฝอยแทน
5. จำนวน 2 ห้องพักในชั้นดาดฟ้า	5. ไม่พบว่ามีห้องพักบริเวณชั้นดาดฟ้า
6. จำนวนห้องพักในรายงาน 70 ห้อง	6. เปลี่ยนห้องพักชั้นล่าง 2 ห้อง เป็นห้องออกกกำลังกาย ไม่ได้สร้าง 2 ห้องพัก บนชั้นดาดฟ้า จำนวนห้องพัก ของโครงการในปัจจุบัน 69 ห้องพัก แยกเป็น ชั้น 1 จำนวน 2 ห้อง ชั้น 2 จำนวน 9 ห้อง ชั้น 3 ถึงชั้น 7 ชั้นละ 10 ห้อง และชั้น 8 จำนวน 8 ห้อง
7. ห้องพักมูลฝอยในรายงานฯ ระบุมีตามชั้น ชั้น 2 - 8	7. ไม่พบห้องพักมูลฝอยรวมตามชั้น ซึ่งเปลี่ยนวิธีการ จัดการมูลฝอย โดยมีแม่บ้านของโครงการเป็นผู้เก็บ มูลฝอยตามห้องพัก แล้วนำมาทิ้งที่ที่พักมูลฝอยรวม ชั้นล่าง











ตารางที่ 1.2.4-2 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) โครงการ The Alcove @ 53

ลำดับ	รายการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาดำเนินการ							
			ปี พ.ศ. 2565 ม.ค.-ธ.ค.		ปี พ.ศ. 2566 ม.ค.-ธ.ค.		ปี พ.ศ. 2567 ม.ค.-ธ.ค.		ปี พ.ศ. 2568 ม.ค.-ธ.ค.	
			ม.ค.	ธ.ค.	ม.ค.	ธ.ค.	ม.ค.	ธ.ค.	ม.ค.	ธ.ค.
1	เก็บตัวอย่างน้ำและ ตรวจวิเคราะห์ คุณภาพน้ำจาก โครงการ	1 เดือน/ครั้ง	*	*	*	*	*	*	*	*
			วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่
			-	7	-	18	-	16	-	15
2	รายงานผลการ ตรวจสอบการปฏิบัติ มาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	6 เดือน/ครั้ง	*	*	*	*	*	*	*	*
			วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่	วันที่
			-	21	-	25	-	20	-	21

ที่มา : บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2569

ตารางที่ 1.2.4-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) โครงการ The Alcove @ 53

ลำดับ	รายการตรวจวัด	ความถี่	ช่วงเวลาดำเนินการ					
			ปี พ.ศ. 2569					
			มกราคม - มิถุนายน					
			ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1	เก็บตัวอย่างน้ำและตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำจากโครงการ	1 เดือน/ครั้ง	* วันที่ 21	* วันที่ 23	* วันที่ 23	* วันที่ 30	* วันที่ 21	* วันที่ 18
2	รายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	6 เดือน/ครั้ง	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ -	* วันที่ 21

ที่มา : บริษัท กรีน เอิร์ธ คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2569