

## บทที่ 1

---

### บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟสที่2 ) ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2557 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/9749 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2558 (ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 23 กันยายน 2558 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.1) เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น อาคาร ง จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 79 ห้อง และ เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น อาคาร จ จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 79 ห้อง จากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลโสธร ตามหนังสือ เลขที่ 69/2558 70/2558 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 2 ธันวาคม 2559 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เป็นอาคาร อาคาร ง จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 79 ห้อง และ เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น อาคาร จ จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 79 ห้อง จากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลโสธร ตามหนังสือ เลขที่ 6/2559 และ 7/2559 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 25 มีนาคม 2563 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หนองบัวลำภู เป็น นิติบุคคลอาคารชุด อยู่ดี คอนโด อาคารอสังหาริมทรัพย์ - จังหวัดหนองบัวลำภู ตามทะเบียนเลขที่ 1/2563 (ภาคผนวกที่ 2)

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟส2 ) ตั้งอยู่ 102,103 ซอยหนองบัวลำภู-บางปะกง 26 ตำบลโสธร อำเภอเมืองหนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดิน 17 แปลง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารของเฟสที่1 รวม 5,882.66 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 158 ห้อง

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟสที่2 ) ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด อยู่ดี คอนโด อาคารอสังหาริมทรัพย์ - จังหวัดหนองบัวลำภู ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวกที่ 2 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 102 ถนนหนองบัวลำภู - บางปะกง ตำบลโสธร อำเภอเมืองหนองบัวลำภู จังหวัดหนองบัวลำภู 24000

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการอนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่ ทส.1009.5/9749 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2558 ดังแสดงใน ภาคผนวกที่ 1

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด อยู่ดี คอนโด อาคารอสังหาริมทรัพย์-จตุจักร มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้ บริษัท แอลโลแอนด์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือน มกราคม- มิถุนายน 2568) และจัดทำเป็นรายงานฯ เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอยู่ดี คอนโด ( เฟสที่ 2 ) ตั้งอยู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ตำบลโสธร อำเภอมะนังฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา แสดงตารางในรูปที่ 1-1 โดยเส้นทางการคมนาคมหลักที่ใช้เข้าและออกจากพื้นที่โครงการ คือ ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา โดยถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา สามารถเชื่อมต่อจากพื้นที่โครงการไปยังมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี และปราจีนบุรี ได้ทั้งนี้ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายต่างๆ ที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการได้แก่ ถนนเทพคุณากร ถนนประชาสวรรค์ ถนนพระยาศรีสุนทร เป็นต้น สำหรับการเดินทางเข้าและออก จากพื้นที่โครงการมีรายละเอียดดังรูปที่ 1-2 และรูปที่ 1-3

#### 1)การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

ในกรณีเดินทางมาจากกรุงเทพมหานคร สามารถใช้เส้นทางถนนสุวินทวงศ์ โดยขับรถตรงไปจนถึงบรรจบกับถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) และขับรถตรงไปอีกประมาณ 2.38 กิโลเมตร จากนั้นจึงกลับรถบริเวณสามแยกที่ตัดกับถนนเทพคุณากร เพื่อเข้าสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) แล้วตรงไปประมาณ 334 เมตร เพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ขับตรงไปประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายอีกครั้งแล้วตรงไปจนสุดซอย แล้วขับรถตรงไปตามเส้นทางเพื่อเข้าสู่ถนนการะจำยอม และเลี้ยวขวาสู่ถนนสาธารณประโยชน์ หลังจากนั้นเลี้ยวซ้ายแล้วตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวขวาอีกครั้ง ขับตรงไปจนข้ามสะพานและมุ่งหน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

กรณีเดินทางจากถนนเทพคุณากร สามารถเลี้ยวขวาวัดบริเวณสามแยกที่ตัดกับถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา แล้วตรงไปประมาณ 334 เมตร เพื่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ขับตรงไปประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายตรงไปจนสุดซอย แล้วขับรถตรงไปตามเส้นทางเพื่อเข้าสู่ถนนการะจำยอมและเลี้ยวขวาสู่ถนนสาธารณประโยชน์ หลังจากนั้นเลี้ยวซ้ายแล้วตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวขวาอีกครั้ง ขับตรงไปจนข้ามสะพานและมุ่งหน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

กรณีเดินทางมาจากจังหวัดปราจีนบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนเลี้ยวเมือง โดยขับรถตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวขวาวัดบริเวณสามแยกที่ตัดกับถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) จากนั้นตรงไปประมาณ 1.13 กิโลเมตร จึงเลี้ยวเข้าสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ขับตรงไปประมาณ 60 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายอีกครั้ง และขับรถตรงไปตามเส้นทางเพื่อเข้าสู่ถนนการะจำยอม และเลี้ยวขวาสู่ถนนสาธารณประโยชน์ หลังจากนั้นเลี้ยวซ้ายแล้วตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวขวาอีกครั้ง ขับตรงไปจนข้ามสะพาน และมุ่งหน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

กรณีเดินทางจากมอเตอร์เวย์กรุงเทพฯ-ชลบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) โดยขับรถตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ขับตรงไปประมาณ 60 เมตร แล้วขับรถตรงไปตามเส้นทาง เพื่อเข้าสู่ถนนการะจำยอม และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์ หลังจากนั้นเลี้ยวซ้ายตรงไปเรื่อย ๆ แล้วจึงเลี้ยวขวาอีกครั้ง ขับตรงไปจนข้ามสะพานและมุ่ง

## หน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

### 2)การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังกรุงเทพมหานคร สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขัดตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ ขัดตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณะประโยชน์ จึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณะประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปและเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) ขัดตรงไปอีกประมาณ 1.95 กิโลเมตร จึงเบี่ยงซ้ายเพื่อออกสู่ถนนสุวินทวงศ์ เพื่อตรงไปยังกรุงเทพมหานครต่อไป

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนเทพคุณากร สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขัดตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ ขัดตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณะประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปแล้วเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 549 เมตร แล้วจึงกลับรถเพื่อออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) ขัดตรงไปประมาณ 870 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเทพคุณากร

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังจังหวัดปราจีนบุรี สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขัดตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ ขัดตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณะประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา - บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปและเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) ขัดตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเลี่ยงเมือง เพื่อตรงไปยังจังหวัดปราจีนบุรี

กรณีเดินทางจากพื้นที่มอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี ที่เลี้ยวออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขัดตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ ขัดตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณะประโยชน์ จึงเลี้ยวออกถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปและเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) หลังจากนั้นจึงขับตรงไปเรื่อย ๆ เพื่อออกสู่ถนนมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี ต่อไป





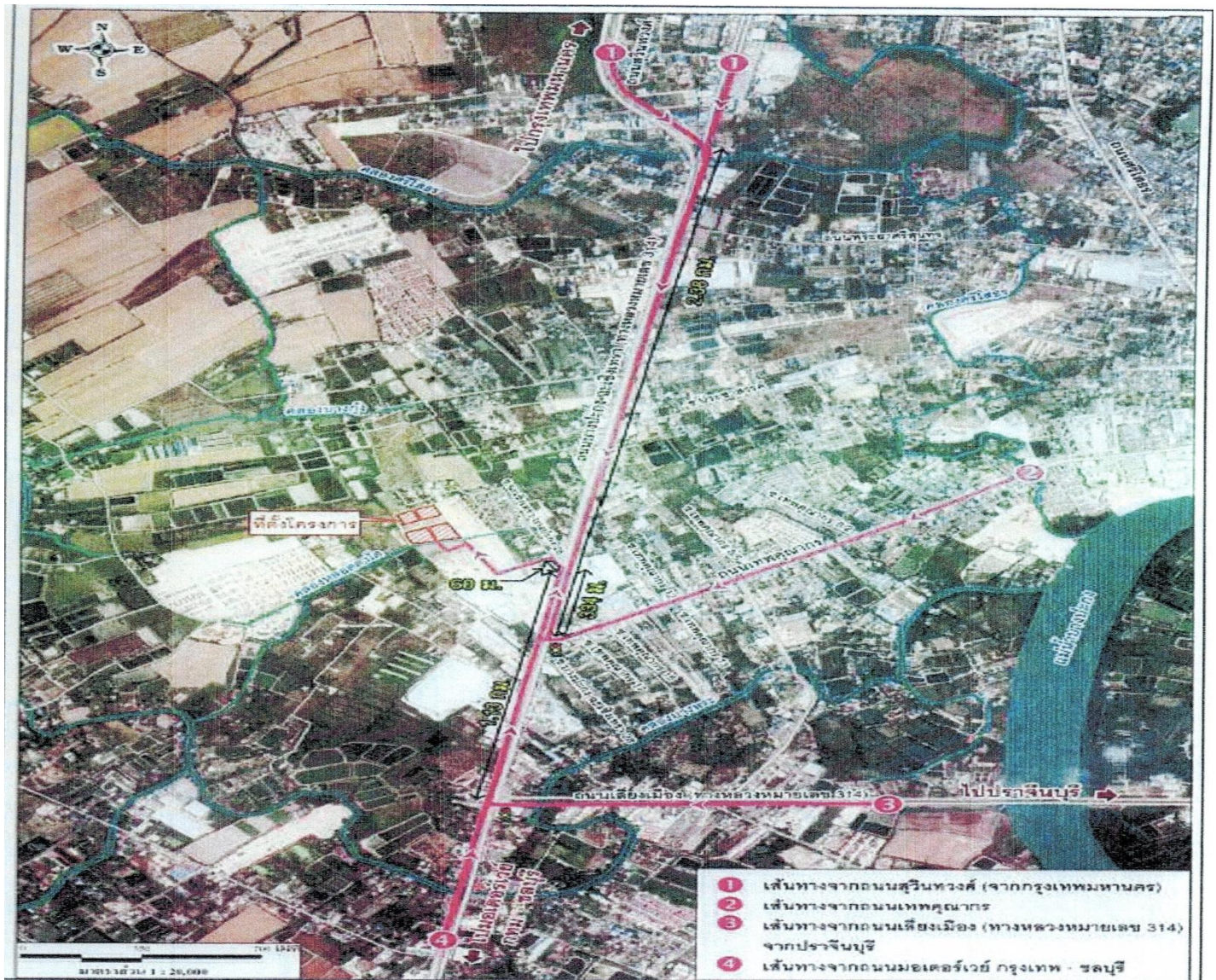
รูปที่ 1-1 แผนแสดงที่ตั้งโครงการ





รูปที่ 1-1 แผนแสดงที่ตั้งโครงการ





รูปที่ 1-2 เส้นทางการเดินทางเข้าพื้นที่โครงการ

### 1.2.2 รูปแบบอาคารและการจัดพื้นที่ใช้สอย

โครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวมสูง 7 ชั้น และอาคารอยู่อาศัยรวมสูง 8 ชั้น มีรายละเอียดดังนี้  
-เฟสที่ 2

ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร ง และ จ ) สำหรับการออกแบบความสูงของทุกอาคาร มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ +20.35 เมตร ความสูงชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) ประมาณ 2.85 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 5,882.66 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ง เท่ากับ 2,941.33 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร จ เท่ากับ 2,941.33 ตารางเมตร

### 1.2.3 การจัดการพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดการพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละอาคารของแต่ละอาคารของแต่ละเฟสที่ดิน สรุปได้ดังนี้  
เฟสที่ 2 ประกอบด้วยอาคาร ง และ จ มีรายละเอียดดังนี้

#### อาคาร ง ประกอบด้วย

ชั้น 1	โถงต้อนรับ ห้องพักอาศัย ห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องปั้มน้ำ ห้องพักขยะรวม
ชั้น 2-7	ห้องพักอาศัย และห้องพักขยะ
ชั้นหลังคา	ห้องเครื่องลิฟต์ และห้องปั้มน้ำ

#### อาคาร จ ประกอบด้วย

ชั้น1	โถงต้อนรับ ห้องพักอาศัย ห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องปั้มน้ำ ห้องพักขยะรวม
ชั้น 2+-7	ห้องพักอาศัย และห้องพักขยะ
ชั้นหลังคา	ห้องเครื่องลิฟต์ และห้องปั้มน้ำ

### 1.3 ระบบประปาและน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำที่จะจ่ายให้กับโครงการ ได้แก่ การประปาส่วนภูมิภาคสาขาฉะเชิงเทรา

#### 2) ปริมาณน้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค โดยมีปริมาณน้ำใช้ในเฟสที่ 1 และ เฟสที่ 2 เท่ากับ 111.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 3) ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ

1) ระบบจ่ายน้ำ โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำของแต่ละเฟสที่ดินแยกกัน โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือระบบนำอุปโภค-บริโภค และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง มีรายละเอียดดังนี้

- ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค จะต่อท่อรับน้ำประปาจากท่อเมนของการประปาส่วนภูมิภาคสาขาฉะเชิงเทรา ผ่านมิเตอร์และท่อประปาไปเก็บกักไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินแต่ละอาคาร ของที่ดินแต่ละเฟส ภายในถังจะติดตั้ง Electrode Rod เพื่อควบคุมการทำงานโดยอัตโนมัติของเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำไปเก็บกักน้ำหลังคาของแต่ละอาคาร โดยขนาดความจุของถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำหลังคาแต่ละอาคารของที่ดินแต่ละเฟส โดยมีปริมาณน้ำสำรองรวมทั้งโครงการ 770.98 ลูกบาศก์เมตร



- **ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง** โครงการมีท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิงเฟสที่ 2 จำนวน 1 เส้น หลัก เพื่อจ่ายน้ำให้กับตู้ดับเพลิง (FHC: Fire Hose Cabinet) แต่ละจุดของทุกชั้น และเส้นท่อบริเวณชั้นล่างของทุกอาคารจะมีหัวรับน้ำดับเพลิง (Siamese Connection หรือ FDC : Fire Department Connection) เพื่อรอเชื่อมต่อรับน้ำจากรถดับเพลิง

#### 1.4 ระบบไฟฟ้า

1) **ระบบไฟฟ้าของอาคาร** โครงการจะรับพลังงานไฟฟ้าผ่านสายเมนของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับเฟสที่ 2 ประมาณ 683.1132 KVS โดยติดตั้งหม้อแปลงชนิดน้ำมันแยกแต่ละอาคารเพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ของอาคาร

#### 1.4 การบำบัดน้ำเสีย

1) **ปริมาณน้ำเสียของโครงการ** การประเมินน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของแต่ละอาคารภายในโครงการจะประเมินจำนวนห้องพักอาศัยและกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 80 % ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ส่วนห้องพักอาศัยจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมินเท่ากับ 522.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) **ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ** โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละอาคารของโครงการเลือกใช้ชนิดและขนาดระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

1) เฟสที่ 2 : ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศผ่านผิวน้ำกลางขนาด 50.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งมากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นแต่ละอาคารในเฟสที่1 (อาคาร ง และ อาคาร จ)

**ถังตกไขมัน** ใช้สำหรับแยกไขมันและเศษอาหารปะปนกับน้ำเสียจากท่อน้ำทิ้ง (k) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นตอนต่อไป ส่วนกากไขมันและเศษอาหารจะนำมากำจัดทุกวันๆ วัน โดนนำมาใส่ภาชนะโดยด้านล่างมีการรองด้วยกระดาษทิชชูและทำการตากแดดให้แห้งก่อนนำไปทิ้งรวมกับขยะมูลฝอยอื่น ๆ ที่ห้องพักอาศัยแห่ง เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลโสธรนำไปกำจัดต่อไป

**ถังแยกกากตะกอน** ทำหน้าที่เป็นถังบำบัดแบบไร้อากาศ ซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อย นอกจากนี้เป็นถังสำหรับกักเก็บตะกอนที่ระบายมาจากถังตกตะกอนจะถูกกักเก็บไว้ที่ส่วนนี้ เพื่อนำไปกำจัดทุกๆ 3 เดือน

**ถังเติมอากาศ** เป็นส่วนที่ออกแบบให้มีการกำจัดบีโอดีอย่างต่อเนื่องจากส่วนแยกกากตะกอน โดยอาศัยการทำงานในสภาวะเติมอากาศ ซึ่งอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) ที่เลี้ยงบนผิวน้ำกลางทำการเลี้ยงตะกอนชนิดติดกับที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำเสีย (Suspension) เพื่อทำการย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบให้มีความสะอาดเพียงพอก่อนระบายเข้าส่วนตกตะกอนต่อไป

**ถังตกตะกอน** น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากถังเติมอากาศอาจจะมีตะกอนจุลินทรีย์หลุดติดไปกับน้ำเสีย ซึ่งจุลินทรีย์ เหล่านี้จะตกลงสู่ก้นถังตกตะกอนด้วยการกำหนดค่าอัตราการไหลและระยะเวลาพักที่ เหมาะสมกับการตกตะกอนจุลินทรีย์ น้ำที่ผ่านหน่วยบำบัดนี้จะเรียกว่า “น้ำทิ้ง” จะมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารประเภท ข (มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่ถึง 500 ห้อง ) กำหนดการให้น้ำทิ้งมีค่า BOD ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม แล SS ไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร โดยมีการสูบตะกอนจุลินทรีย์หมุนเวียนเข้าในส่วนแยกกากตะกอนและการสูบตะกอนย้อนกลับจะใช้หลักการ Air Lift Pump โดยลม

เมื่อถูกส่งเข้าไปในเส้นท่อฟองอากาศเมื่อผสมกับตะกอน (Sludge) จะทำให้ความถ่วงจำเพาะของตะกอนน้อยลง และถูกฟองอากาศดันขึ้นมาในเส้นท่อ ทั้งนี้ในการที่มีเส้นท่อเดิมอากาศเข้าในถังตกตะกอนกลับไปยังส่วนแยกกากตะกอนไม่ได้ทำการเติม

## 1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการออกแบบระบบระบายตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในท่อระบายน้ำร่วมกับท่อหน่วงน้ำร่วมกับท่อหน่วงน้ำของโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำ และป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ที่ติดต่อยังเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายน้ำลงท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการและถนนการะจำยอมที่ไปเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 และถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา แสดงดังรูปที่ 1-4 รายละเอียดดังนี้

### 1) ระบบระบายของโครงการ

- ท่อระบายน้ำเสีย : น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัยและพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำเสียจากห้องส้วม (ท่อ S) และน้ำเสียจากการอาบน้ำและซักผ้า (ท่อ W) จะถูกรวบรวมเข้าถังแยกกากตะกอน ส่วนน้ำเสียจากส้วนครูหรืออ่างล้างจาน (ท่อ K) จะถูกรวบรวมลงถังดักไขมันเพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อน จากนั้นน้ำเสียจากถังดักไขมันจะถูกส่งต่อไปแยกกากตะกอนและน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นอื่นๆ ต่อไป สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนคุณภาพเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งฯ แล้ว น้ำทิ้งบางส่วนจะถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจากการใช้ประโยชน์จะระบายน้ำทิ้งสู่ท่อระบายน้ำภายนอกอาคาร โดยจะไปรวมกันกับน้ำฝนของโครงการไปยังบ่อดักขยะ จากนั้นจึงจะระบายน้ำทิ้งหมดของโครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการและถนนการะจำยอมที่ไปเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 และถนนบางปะกง-ฉะเชิงต่อไป

- ท่อระบายน้ำ : การระบายน้ำของพื้นที่โครงการเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กและจัดให้มีบ่อดักน้ำเป็นระยะ ๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำจากนั้นน้ำทิ้งหมดจะถูกรวบรวมตามท่อระบายน้ำของพื้นที่โครงการไปยังบ่อดักขยะ บ่อดักน้ำจากนั้นจะไหลไปยังบ่อ Polishing Aeration & บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำ โดยน้ำทิ้งจะไหลเข้าบ่อ polishing Aeration & บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง เพื่อให้มีการเติมอากาศซ้ำอีกรอบ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.80 และ 1.0 เมตร ริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ ดังกล่าวตามในสภาพปัจจุบันยังไม่มีท่อระบายน้ำบริเวณริมถนนสาธารณะประโยชน์ แต่โครงการได้ดำเนินการประสานขออนุญาตกับองค์การบริหารส่วนตำบลโสธร เพื่อดำเนินการวางท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.8 และ 1.0 เมตร ไว้ริมถนนสาธารณะประโยชน์ ส่วนถนนการะจำยอมเป็นของนาว่านฉะฉาน ชัยสภาพ โดยนางสาวฉะฉาน ชัยภาพร ได้จัดที่การะจำยอมให้กับที่ดินของโครงการเพื่อวางท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.0 เมตร ไปเชื่อมริมถนนซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ปัจจุบันองค์การบริหารส่วนตำบลกำลังพิจารณาอนุมัติ ซึ่งโครงการจะดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มก่อสร้างโครงการ

### 2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในท่อระบายน้ำและบ่อดักน้ำของโครงการก่อนที่จะทยอยน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำ และป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ที่ติดต่อยังเคียง ซึ่งแสดงรายละเอียดดังนี้

-พื้นที่เฟสที่ 2 จัดให้มีการชะลอน้ำฝนไว้ในท่อระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำ 2 โดยแบ่งการชะลอไว้ในท่อระบายน้ำของโครงการ (คิดปริมาตรน้ำที่หน่วง 60% ของน้ำเดิன்ப่อ) ปริมาตรน้ำที่สามารถหน่วงได้ 20.72 ลูกบาศก์เมตร ส่วนปริมาตรที่เหลือให้ชะลอไว้ในบ่อหน่วงน้ำ 2 ปริมาตร 24.50 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีปริมาตรที่สามารถชะลอไว้ภายในโครงการเท่ากับ 45.22 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้ภายในโครงการในช่วงที่ฝนตกจากการคำนวณ (38.58 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะที่ฝนตกโครงการจะควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกิดอัตราการระบายเต็มก่อนพัฒนาเฟสที่ 2 ด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง/บ่อ ที่ติดตั้งอยู่ในบ่อหน่วงน้ำ และมีอัตราการระบายน้ำออกจากเฟสที่ 2 1.34 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งไม่เกิดอันตรายการระบายเต็มก่อนพัฒนาเฟสที่ 2 (1.44 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าเฟสที่ 2





รูปที่ 1.4 ทิศทางของการระบายน้ำของโครงการ



## 1.7 การจัดการมูลฝอย

1) ลักษณะและปริมาณมูลฝอย ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะแยกออกได้เป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่

- (1) ขยะทั่วไป ประกอบด้วย ขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้และขยะแห้ง เช่น เศษกระดาษ ถุงพลาสติก
- (2) ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น
- (3) ขยะรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น ปริมาณขยะมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ ประเมินจากอันตรายการเกิดมูลฝอยแต่ละประเภท และจำนวนประชากรโครงการ

2)การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นทุกชั้นในอาคาร โดยตำแหน่งห้องพักขยะประจำทุกชั้นของอาคาร ง และ จ (เฟสที่ 2) อาคาร ง อยู่ใกล้กับโถงบันได ST-1 ซึ่งภายในห้องพักขยะประจำชั้นในทุกอาคารได้จัดตั้งถังรองรับขยะ 4 ประเภท ได้แก่ ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะแห้ง ถังสีแดงสำหรับขยะอันตราย และถังสีเหลืองสำหรับขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ ซึ่งเพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น โดยถังขยะทุกประเภทเป็นถังชนิดมีฝปิดขนาด 240 ลิตร ซึ่งพนักงานทำความสะอาดของอาคารจะรวบรวมขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่าง เพื่อขนขยะไปยังห้องพักขยะรวมเป็นประจำทุกวันจึงไม่มีขยะตกค้างภายในถังพักขยะและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย

## 1.8 ระบบระบายอากาศ และปรับอากาศภายในอาคาร

### 1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคารโครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล โดยวิศวกรได้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 7 ข้อ 64 ถึงข้อ 67 โดยระบบระบายอากาศทางธรรมชาติเป็นการระบายอากาศผ่านทางช่องเปิดของห้องพักอาศัย ได้แก่ ระเบียง และประตู-หน้าต่าง ส่วนระบบระบายอากาศทางกลโครงการได้จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศ

### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงทางเดินสำนักงานนิติ บุคคล อาคารชุด ห้องพักเช่า ฯลฯ และบริเวณห้องพักอาศัยจะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมด โดยกำหนดขนาดเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ห้องและมีภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้รวมของแต่ละอาคารดังนี้

#### -เฟสที่2

อาคาร ง เท่านั้น 1,704,000 Btu/hr. หรือ 142 ตันความเย็น

อาคาร จ เท่ากับ 1,704,000 Btu/hr. หรือ 142 ตันความเย็น

ภาระความเย็น รวมของเครื่องปรับอากาศของเฟสที่ 2 มีค่าเท่ากับ 3,408,000 Btu/hr. หรือประมาณ 284 ตันความเย็น

#### 1.9 การจัดการพื้นที่สีเขียวในโครงการ

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 3,543.55 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างภายนอกอาคารทั้งหมด สำหรับพื้นที่นำมาจากปลูกต้นไม้ยืนต้น สลับกับไม้พุ่มและไม้คลุมดิน โดยการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการทุกแปลงมีความสอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัยของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, พฤษภาคม 2556 และแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน สผ.2550

#### 1.10 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงระยะดำเนินการ ดังแสดงในรูปที่ 1-5 โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว



ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ อยู่ดี คอนโด (เฟสที่2) อาคารอสังหาริมทรัพย์-จางเจี๋ย

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
2. น้ำทิ้งจากโครงการ													
-คุณภาพน้ำทิ้งจากโครงการ	1 ครั้ง/เดือน												
-อุปกรณ์ในระบบบำบัด	1 ปี / ครั้ง												
3.การระบายน้ำ	1-2 ครั้ง/เดือน												
-ตรวจสอบไม่ให้มีเศษหินหรือตะกอนดินภายในท่อระบายน้ำ													
4.การจัดการมูลฝอย													
-ตรวจสอบจุดถึงรองรับขยะมูลฝอยในห้องพักขยะรวมตามชั้น	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง												
-ตรวจสอบอาคารพักขยะรวม	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง												
-ตรวจสอบถังแยกกากตะกอน	3 เดือน / ครั้ง												
5.ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย	1 ครั้ง/3 เดือน												
-ตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนภัย													
6.น้ำใช้	1ครั้ง/เดือน												
-ระบบเส้นท่อของประปา													
7.การใช้ไฟฟ้า													
-ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้า	1 ครั้ง/เดือน												
8.การคมนาคมและการ	1 เดือนหลัง												
-จุดติดตั้งป้ายและสัญลักษณ์จราจร													
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)												

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

#### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการครั้งล่าสุด เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2567 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้ เป็นฉบับที่ 1/2568 ( เดือนมกราคม – มิถุนายน 2568 )