

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟสที่ 3) 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 8 กุมภาพันธ์ 2560 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เป็นอาคาร ค.ส.ล.8 ชั้น อาคาร ช จำนวน 1 หลัง (139 ห้อง) และ เป็นอาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น อาคาร ฉ จำนวน 1 หลัง (156 ห้อง) จากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลโสธร ตามหนังสือ เลขที่ 1/2560 และ 2/2560 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 8 มิถุนายน 2560 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็น นิติบุคคลอาคารชุด อยู่ดี คอนโด อาคาร ฉลองชัย-ชัยชนะ ตามทะเบียนเลขที่ 1/2560

(ภาคผนวกที่ 2)

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟส 3) ตั้งอยู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ตำบลโสธร อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดิน 4 แปลง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารของเฟสที่ 3 รวม 10,665.49 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 295 ห้อง

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟสที่ 3) ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ดีคอนโด อาคารฉลองชัย-ชัยชนะ ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวกที่ 2 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 105 ชั้นที่ 1 อาคาร “ฉลองชัย” ถนนฉะเชิงเทรา - บางปะกง ตำบลโสธร อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา 24000

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการระยะดำเนินการ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่ ทส.1009.5/9749 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2558 ดังแสดงใน ภาคผนวกที่ 2

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด อยู่ดี คอนโด อาคารฉลองชัย-ชัยชนะ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือนมกราคม - มิถุนายน 2568) และจัดทำเป็นรายงานฯ เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอยู่ดี คอนโด (เฟสที่3) ตั้งอยู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ตำบลโสธร อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา 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 ขับตรงไปจนข้ามสะพาน และมุ่งหน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

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

กรณีเดินทางมาจากจังหวัดปราจีนบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนเลียบเมือง 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 ขับตรงไปจนข้ามสะพานและมุ่งหน้าเข้าสู่พื้นที่โครงการต่อไป

2)การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังกรุงเทพมหานคร สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขับตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ขับตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณประโยชน์ จึงเลี้ยวขวาและขับไปจนสุดถนนสาธารณประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง

26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปและเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) ขับตรงไปอีกประมาณ 1.95 กิโลเมตร จึงเบี่ยงซ้ายเพื่อออกสู่ถนนสุวินทวงศ์ เพื่อตรงไปยังกรุงเทพมหานครต่อไป

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังถนนเทพคุณากร สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขับตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ขับตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนน สาธารณประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปแล้วเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งด้านหน้าโครงการ) จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 549 เมตร แล้วจึงกลับรถเพื่อออกสู่ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) ขับตรงไปประมาณ 870 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเทพคุณากร

กรณีเดินทางออกจากพื้นที่โครงการไปยังจังหวัดปราจีนบุรี สามารถเลี้ยวออกจากโครงการออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขับตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ขับตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณประโยชน์ จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา - บางปะกง 26 ต่อไป หลังจากนั้นขับตรงไปและเลี้ยวขวาอีกครั้ง จากนั้นขับตรงไปอีกประมาณ 60 เมตร จึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนบางปะกง - ฉะเชิงเทรา (ฝั่งตรงข้ามโครงการ) ขับตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเลียงเมือง เพื่อตรงไปยังจังหวัดปราจีนบุรี

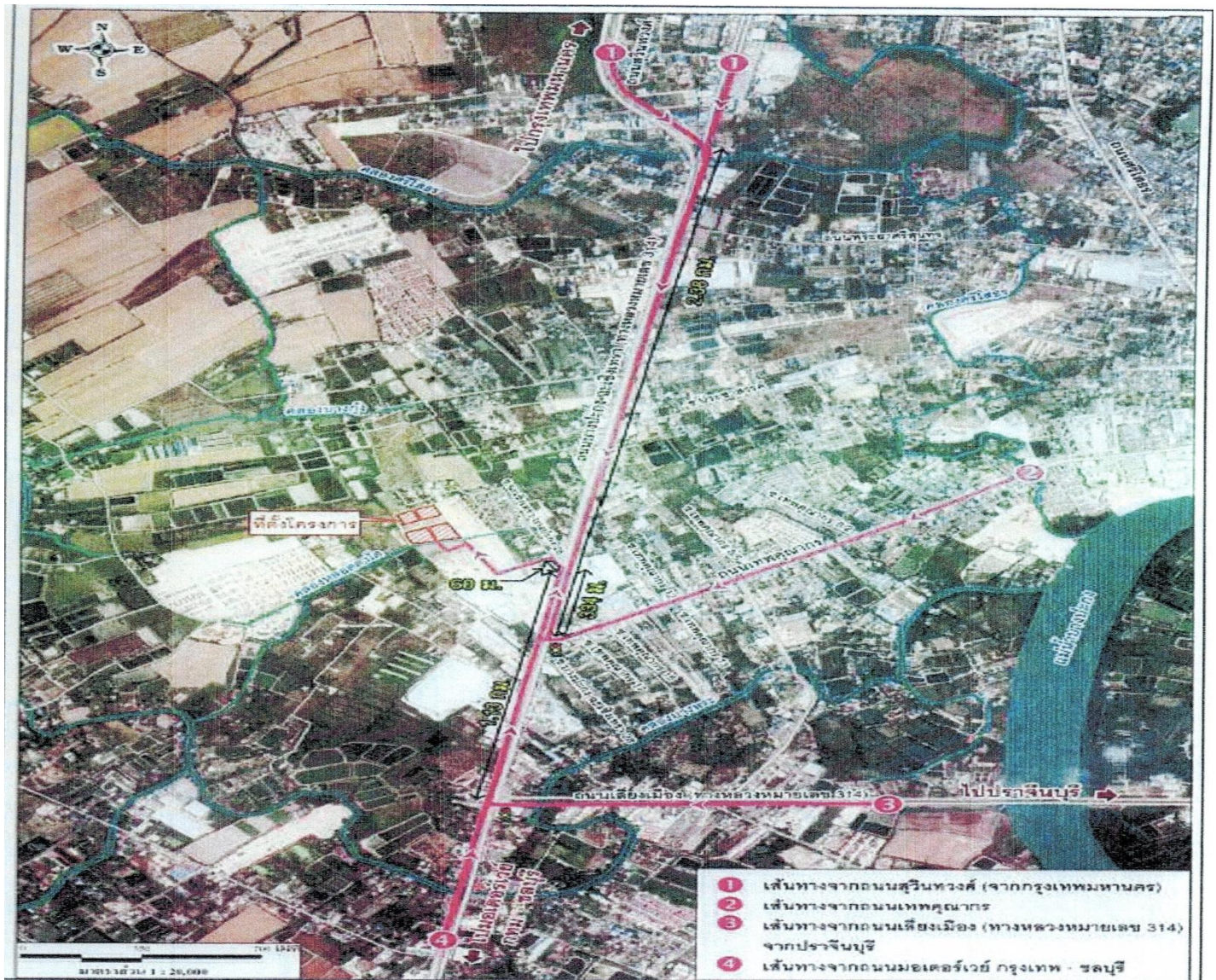
กรณีเดินทางจากพื้นที่มอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี ที่เลี้ยวออกจากโครงการสู่ถนนสาธารณประโยชน์ (ด้านหน้าโครงการ) ขับตรงไปเรื่อย ๆ จากนั้นข้ามสะพาน แล้วจึงเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ ขับตรงไปตามเส้นทางแล้วจึงเลี้ยวขวา และขับไปจนสุดถนนสาธารณประโยชน์ จึงเลี้ยวออกถนนการะจำยอมและออกสู่ซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 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 8 ชั้น 2 อาคาร มีรายละเอียดดังนี้

-เฟสที่ 3

ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร ช และ ฌ) สำหรับการออกแบบความสูงของทุกอาคาร มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ +22.74 และ +22.93 เมตร ตามลำดับ ความสูงชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) ประมาณ 2.84 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 10,665.49 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ช เท่ากับ 4,977.08 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ฌ เท่ากับ 5,688.41 ตารางเมตร

1.2.3 การจัดการพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดการพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละอาคารของแต่ละอาคารของแต่ละเฟสที่ดิน สรุปได้ดังนี้
เฟสที่ 3 ประกอบด้วยอาคาร ช และ ฌ มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร ช ประกอบด้วย

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

อาคาร ฌ ประกอบด้วย

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

1.3 ระบบประปาและน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ แหล่งน้ำใช้จะจ่ายให้กับโครงการ ได้แก่ การประปาส่วนภูมิภาคสาขาฉะเชิงเทรา

2) ปริมาณน้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค โดยมีปริมาณน้ำใช้ในเฟสที่ 3 เท่ากับ 111.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ

1) ระบบจ่ายน้ำ โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำของแต่ละเฟสที่ดินแยกกัน โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือ ระบบนำอุปโภค-บริโภค และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง มีรายละเอียดดังนี้

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

- ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง โครงการมีท่อเย็นหลักสำหรับดับเพลิงเฟสที่ 3 จำนวน 1 เส้น หลัก เพื่อจ่ายน้ำ

ให้กับตู้ดับเพลิง (FHC: Fire Hose Cabinet) แต่ละจุดของทุกชั้น และเส้นท่อบริเวณชั้นล่างของทุกอาคารจะมีหัวรับน้ำดับเพลิง (Siamese Connection หรือ FDC : Fire Department Connection) เพื่อรอเชื่อมต่อรับน้ำจากรถดับเพลิง

1.4 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าของอาคาร โครงการจะรับพลังงานไฟฟ้าผ่านสายเมนของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับเฟสที่ 3 ประมาณ 1,193.397 KVS โดยติดตั้งหม้อแปลงชนิดน้ำมันแยกแต่ละอาคารเพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ของอาคาร

1.4 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ การประเมินน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของแต่ละอาคารภายในโครงการจะประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยและกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 80 % ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ส่วนห้องพักขยะจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมินเท่ากับ 522.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละอาคารของโครงการเลือกใช้ชนิดและขนาดระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

1) เฟสที่ 3 : ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศผ่านผิวดักกลางขนาด 50.00 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งมากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นแต่ละอาคารในเฟสที่1 (อาคาร ง และ อาคาร จ)

ถังดักไขมัน ใช้สำหรับแยกไขมันและเศษอาหารปะปนกับน้ำเสียจากท่อน้ำทิ้ง (k) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นตอนต่อไป ส่วนกากไขมันและเศษอาหารจะนำมากำจัดทุกวันๆ วัน โดนนำมาใส่ภาชนะโดยด้านล่างมีการรองด้วยกระดาษทิชชูและทำการตากแดดให้แห้งก่อนนำไปทิ้งรวมกับขยะมูลฝอยอื่น ๆ ที่ห้องพักขยะแห้ง เพื่ององค์การบริหารส่วนตำบลโสธรนำไปกำจัดต่อไป

ถังแยกกากตะกอน ทำหน้าที่เป็นถังบำบัดแบบไร้อากาศ ซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อย นอกจากนี้เป็นถังสำหรับกักเก็บตะกอนที่ระบายมาจากถังตกตะกอนจะถูกกักเก็บไว้ที่ส่วนนี้ เพื่อนำไปกำจัดทุกๆ 3 เดือน

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

ถังตกตะกอน น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากถังเติมอากาศอาจจะมีตะกอนจุลินทรีย์หลุดติดไปกับน้ำเสีย ซึ่งจุลินทรีย์ เหล่านี้จะตกลงสู่ก้นถังตกตะกอนด้วยการกำหนดค่าอัตราการไหลและระยะเวลาพักที่ที่เหมาะสมกับการตกตะกอนจุลินทรีย์ 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 โดยลมเมื่อถูกส่งเข้าไปในเส้นท่อฟองอากาศเมื่อผสมกับตะกอน (Sludge) จะทำให้ความถ่วงจำเพาะของตะกอนน้อยลง

และถูกพองอากาศดันขึ้นมาในเส้นท่อ ทั้งนี้ในการที่มีเส้นท่อเดิมอากาศเข้าในถังตกตะกอนกลับไปยังส่วนแยกกากตะกอนไม่ได้ทำการเติม

1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการออกแบบระบบระบายตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในท่อระบายน้ำร่วมกับท่อหน่วยน้ำร่วมกับท่อหน่วยน้ำของโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ที่ติดต่อด้านข้างเคียง 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 สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำจากนั้นน้ำทั้งหมดจะถูกรวบรวมตามท่อระบายน้ำของพื้นที่โครงการไปยังบ่อดักขยะ บ่อดักน้ำจากนั้นจะไหลไปยังบ่อ Polishing Aeration & บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำ โดยน้ำทิ้งจะไหลเข้าบ่อ polishing Aeration & บ่อดักตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง เพื่อให้มีการเติมอากาศซ้ำอีกรอบ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.80 และ 1.0 เมตร ริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ ดังกล่าวตามในสภาพปัจจุบันยังไม่มท่อระบายน้ำบริเวณถนนสาธารณะประโยชน์ แต่โครงการได้ดำเนินการประสานขออนุญาตกับองค์การบริหารส่วนตำบลโสธร เพื่อดำเนินการวางท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.8 และ 1.0 เมตร ริมถนนสาธารณะประโยชน์ ส่วนถนนการะจำยอมเป็นของนาวารณัฐมน ชัยสภาพร โดยนางสาวณัฐมน ชัยสภาพร ได้จัดที่การะจำยอมให้กับที่ดินของโครงการเพื่อวางท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.0 เมตร ไปเชื่อมริมถนนซอยฉะเชิงเทรา-บางปะกง 26 ปัจจุบันองค์การบริหารส่วนตำบลกำลังพิจารณาอนุมัติ ซึ่งโครงการจะดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มก่อสร้างโครงการ

2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในท่อระบายน้ำและบ่อดักน้ำของโครงการก่อนที่จะทยอยน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ที่ติดต่อด้านข้างเคียง ซึ่งแสดงรายละเอียดดังนี้

-พื้นที่เฟสที่ 3 จัดให้มีการชะลอน้ำฝนไว้ในท่อระบายน้ำและบ่อดักน้ำ 3 โดยแบ่งการชะลอน้ำไว้ในท่อ

ระบายน้ำของโครงการ (คิดปริมาณน้ำที่หน่วง 60% ของน้ำเดินบ่อ) ปริมาณน้ำที่สามารถหน่วงได้ 19.97 ลูกบาศก์เมตร ส่วนปริมาณที่เหลือให้ชะลอไว้ในบ่อหน่วงน้ำ 3 ปริมาตร 56.00 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีปริมาณที่สามารถชะลอไว้ภายในโครงการเท่ากับ 75.97 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้ภายในโครงการในช่วงที่ฝนตกจากการคำนวณ (74.71 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะที่ฝนตกโครงการจะควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกิดอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาเฟสที่ 3 ด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง/บ่อ ที่ติดตั้งอยู่ในบ่อหน่วงน้ำ และมีอัตราการระบายน้ำออกจากเฟสที่ 3 1.80 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งไม่เกิดอันตรายการระบายเดิมก่อนพัฒนาเฟสที่ 3 (1.44 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าเฟสที่ 3



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 ช และ ฉ (เฟสที่ 3) อาคาร ช อยู่ใกล้กับโถงบันได ST-1 ซึ่งภายในห้องพักขยะประจำชั้นในทุกอาคารได้จัดตั้งถังรองรับขยะ 4 ประเภท ได้แก่ ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะแห้ง ถังสีแดงสำหรับขยะอันตราย และถังสีเหลืองสำหรับขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ ซึ่งเพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น โดยถังขยะทุกประเภทเป็นถังชนิดมีฝาปิดขนาด 240 ลิตร ซึ่งพนักงานทำความสะอาดของอาคารจะรวบรวมขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่าง เพื่อขนขยะไปยังห้องพักขยะรวมเป็นประจำทุกวันจึงไม่มีขยะตกค้างภายในถังพักขยะและส่งกลั่นเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย

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 ห้องพักรง ฯลฯ และบริเวณห้องพักอาศัยจะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมด โดยกำหนดขนาดเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่ห้องและมีภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้รวมของแต่ละอาคารดังนี้

-เฟสที่3

อาคาร ช เท่านั้น 3,348,000 Btu/hr. หรือ 279 ตันความเย็น

อาคาร ฉ เท่ากับ 2,940,000 Btu/hr. หรือ 245 ตันความเย็น

ภาระความเย็น รวมของเครื่องปรับอากาศของเฟสที่ 3 มีค่าเท่ากับ 6,288,000 Btu/hr. หรือประมาณ 524 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 โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ อยู่ดี คอนโด (เฟสที่3) อาคารถลุงชัย-ชัยชนะ

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													
-ตรวจสอบจุดถึงรอรบขยะมูลฝอยในห้องพักขยะรวมตามชั้น	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													
9. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)												

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2567 เสนอต่อ หน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้ เป็นฉบับที่ 1/2568 (เดือน มกราคม – มิถุนายน 2568)