

บทที่ 1
บทนำ

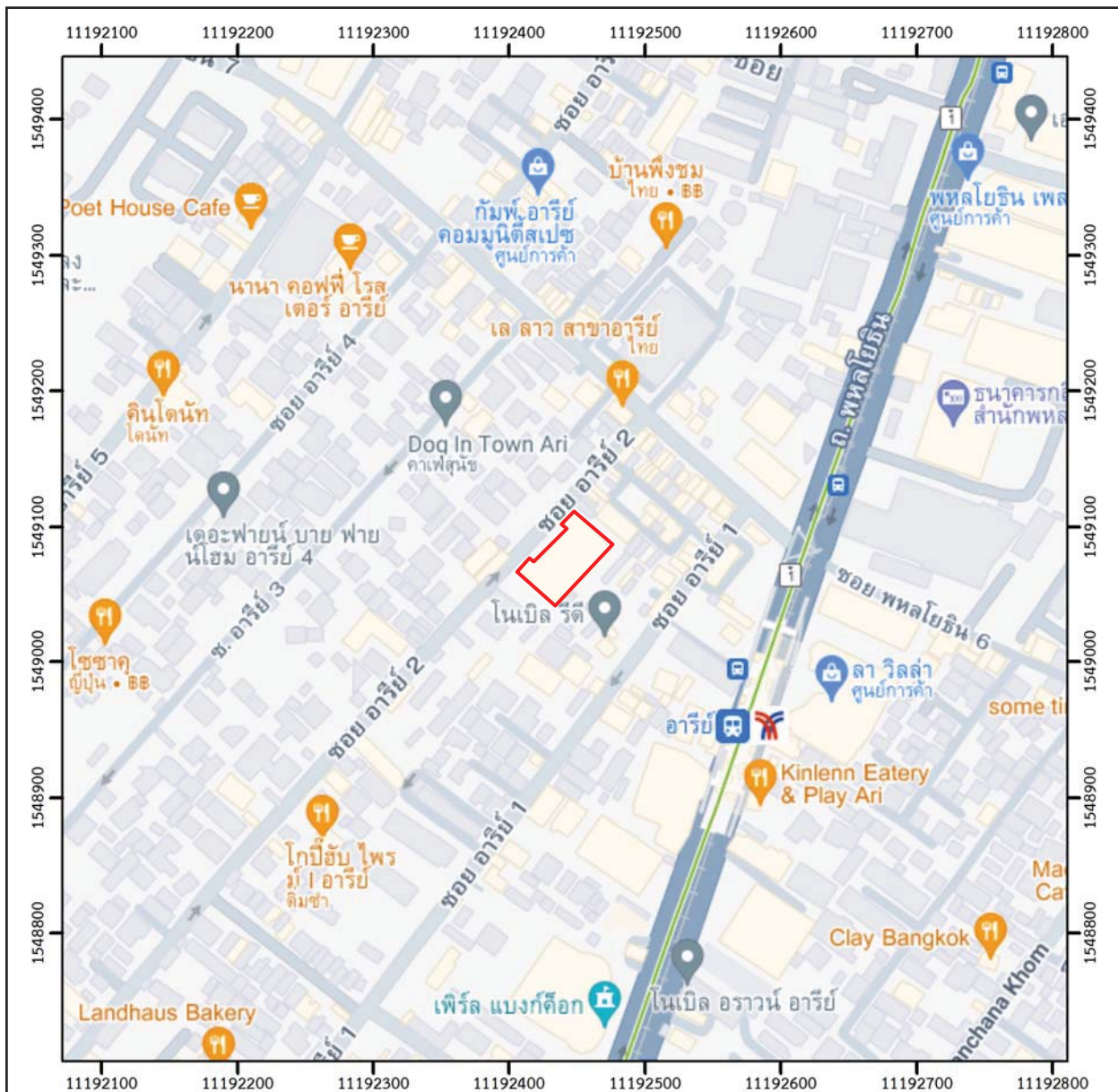
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ของบริษัท เอ็มบี ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดพื้นที่ 2-0-9 ไร่ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม 10 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 237 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 (เอกสารแนบ 1) โดยได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทอพาร์ทเมนต์มาเป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ตามแบบ อ.5 (เอกสารแนบ 2) ซึ่งโครงการได้จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10) เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2550 (เอกสารแนบ 3) จดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12) ดังเอกสารแนบ 4 และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13) เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2550 ดังเอกสารแนบ 5 ทั้งนี้ทางโครงการได้มีการยื่นขอสำเนาใบอนุญาตตามแบบ อ.1 และใบรับรองการก่อสร้างตามแบบ อ.6 จากการตรวจสอบของสำนักงานโยธา (เอกสารแนบ 6)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยนิติบุคคลอาคารชุด อารีย์คอนโดมิเนียม ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1. ชื่อโครงการ อารีย์คอนโดมิเนียม
2. เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด อารีย์เพลส
3. สถานที่ตั้งโครงการ ซอยอารีย์ 2 แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
4. ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 237 ห้อง
5. ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009/1964 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550



สัญลักษณ์ :



พื้นที่โครงการ (อารีย์คอนโดมิเนียม)



0 50 100 200
ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (มิถุนายน 2569)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

6. สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนมกราคม 2569
8. จัดทำรายงานโดยบริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจีเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด

1.3 รายละเอียดของโครงการ

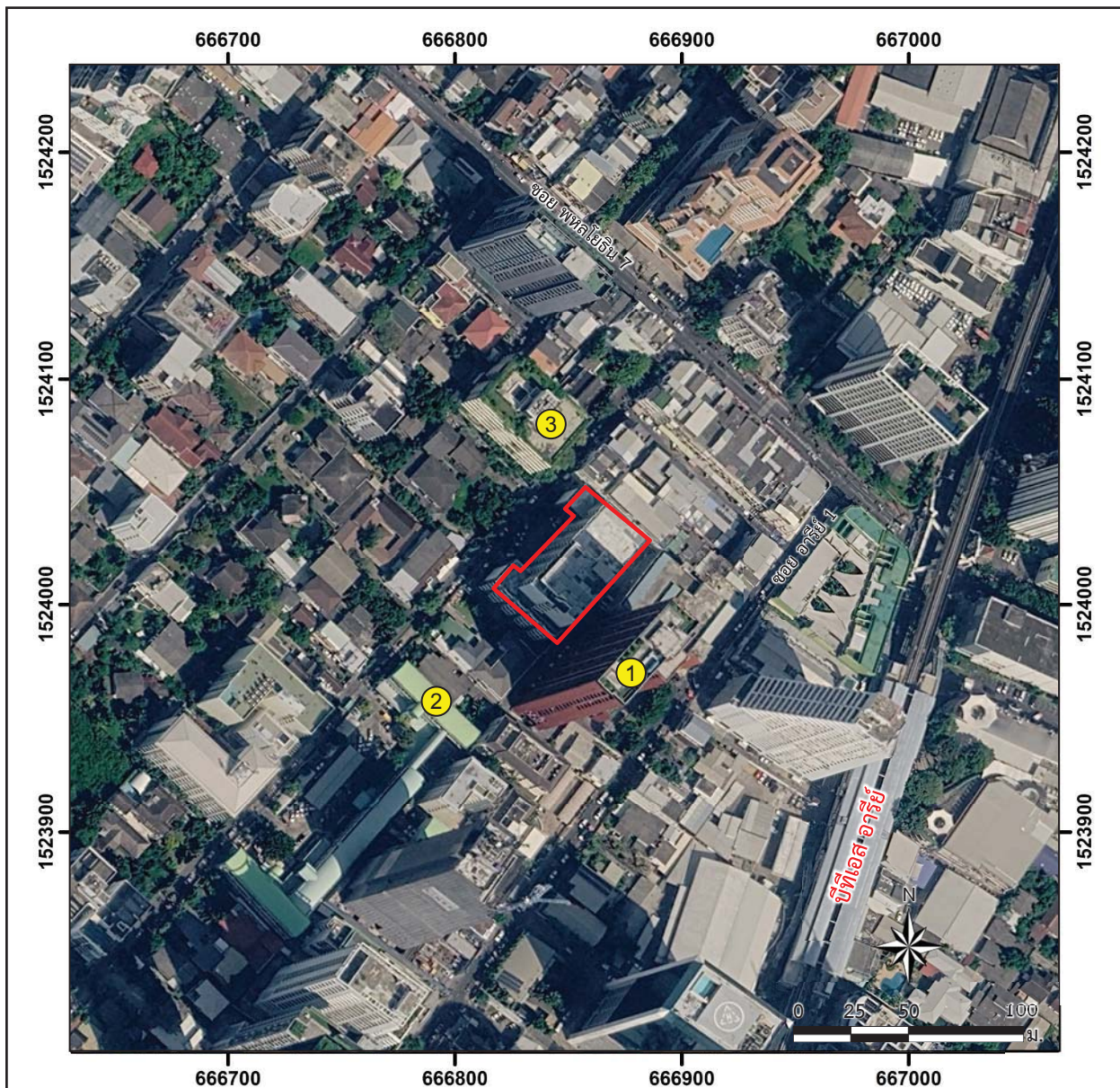
1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่เลขที่ 3 ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ห่างจากแยกถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 7 (ซอยอารีย์) เข้าไปประมาณ 150 เมตร และเลี้ยวซ้าย เข้าซอยอารีย์ 2 ไปอีกประมาณ 100 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (รูปที่ 1.3-1) ดังนี้

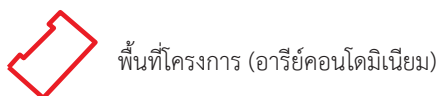
1. **ทิศเหนือ** ติดกับ ถนนซอยอารีย์ 2 ฝั่งตรงข้ามเป็น บริเวณก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย (โครงการเดอะซิกเนเจอร์ เรสซิเดนซ์ คอนโดมิเนียม) บ้านพักอาศัย ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ ถัดออกไปเป็นถนนซอยพหลโยธิน 7 และอาคารชุดพักอาศัย (โครงการยศวดีคอนโดมิเนียม)
2. **ทิศใต้** ติดกับ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ถนนซอยอารีย์ 1 ถัดออกไปเป็นอาคารเอ็กซีมแบงค์ กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย ถนนพหลโยธินและสถานีรถไฟฟ้าอารีย์
3. **ทิศตะวันออก** ติดกับ อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารจอดรถ ถนนพหลโยธิน ฝั่งตรงข้ามเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เช่น อาคารไอบีเอ็ม ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ
4. **ทิศตะวันตก** ติดกับ บ้านพักอาศัย สำนักงานเขตพญาไท ศูนย์มະเร็งกรุงเทพ ถนนซอยอารีย์ 2 ฝั่งตรงข้ามเป็นอพาร์ทเมนต์ (รอยัลปาร์ค 3)

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนด 17 ฉบับ รวมพื้นที่โครงการ 2-0-9 ไร่ หรือ 3,236 ตารางเมตร โครงการจัดเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 10 ชั้น ความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดชั้นดาดฟ้าประมาณ 30.36 เมตร มีจำนวนห้องพักรวม 237 ห้อง และพื้นที่ส่วนอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย ห้องสำนักงาน ห้องเครื่อง ห้องพักขยะมูลฝอย ที่จอดรถ รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด 16,800.75 ตารางเมตร จึงจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ



สัญลักษณ์ :



ที่มา : <https://www.google.co.th/maps> (เก็บภาพเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566) และการสำรวจภาคสนาม (มิถุนายน 2569)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1. การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการจะแบ่งเป็น 2 ประเภทหลักๆ คือ น้ำเสียจากห้องส้วมและน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ได้แก่ น้ำเสียจากการอาบน้ำ ชักล้าง ประกอบอาหาร ฯลฯ ปัจจุบันโครงการเปิดดำเนินการมีปริมาณน้ำเสียรวม 1,000 ลูกบาศก์เมตร/เดือน (คิดจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำล้างพื้นห้องพักขยะจะคิดร้อยละ 100) แบ่งเป็น ปริมาณน้ำเสียจากส่วนต่างๆ โดยน้ำเสียจากห้องพัก จะถูกรวบรวมลงท่อผ่านช่องท่อ และไหลลงเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียของแต่ละช่องท่อ ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ใช้ถังบำบัดน้ำเสีย 1 ชุด/ช่องท่อ

2. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

2.1 ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม จะระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสียและถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

2.2 ระบบระบายน้ำฝนของอาคาร

การระบายน้ำฝนของอาคารประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาด 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนบริเวณชั้นหลังคา และขนาด 2 นิ้ว (FD) รับน้ำฝนจากระเบียงห้องพัก โดยจะระบายลงมาตามท่อ ระบายน้ำฝนแนวดิ่ง (RP) ขนาด 4 นิ้ว ลงสู่บ่อพักน้ำรอบๆ อาคาร

2.3 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

น้ำเสียจากอาคารเมื่อไหลลงสู่ชั้นล่างแล้วจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำต่อไป หลังจากบำบัดจนได้น้ำทิ้งที่ได้มาตรฐานแล้วจะถูกระบายลงท่อระบายน้ำภายนอกอาคารต่อไป โดยระบบน้ำภายนอกอาคารจะใช้ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 และ 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1: 1,000 มีบ่อพักตรวจการระบายทุกระยะ 8-12 เมตร ตลอดแนวท่อระบายน้ำ โดยน้ำฝนจากอาคารและบริเวณพื้นที่ส่วนต่างๆ โดยรอบอาคาร จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำแล้วไหลเข้าสู่บ่อพักระบายน้ำทิ้งพร้อมตะแกรงดักขยะ ซึ่งอยู่ใต้ดินบริเวณมุมพื้นที่โครงการทางทิศตะวันตกและทิศเหนือ โดยบ่อพักระบายน้ำทิ้งมีขนาดกว้าง 0.5 เมตร ยาว 0.5 เมตร ลึก 0.5 เมตร

3. การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ปัจจุบันโครงการเปิดดำเนินการ มีปริมาณขยะมูลฝอยเกิดขึ้น 1,200 ลิตร/เดือน หรือ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งตามเกณฑ์ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 73 (1) อัตราการผลิตขยะมูลฝอยของอาคารอยู่อาศัยรวมมีค่าเท่ากับ 2.4 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น จะใช้เกณฑ์ขั้นต่ำของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งกำหนดอัตราผลิตมูลฝอยเท่ากับ 3 ลิตร/คน/วัน ในการคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอย

ทางโครงการจะจัดเตรียมถังรองรับขยะมูลฝอยไว้อย่างเพียงพอโดยในส่วนของห้องพักอาศัยจะจัดวางไว้บริเวณโถงหน้าลิฟต์ทุกจุดๆ ละ 4 ถัง แบ่งเป็นถังขยะมูลฝอยเปียกขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังขยะมูลฝอยแห้งขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง และถังขยะอันตรายขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังขยะมูลฝอยแห้งขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง และถังขยะอันตรายขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับบริเวณพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ เช่น ที่จอดรถชั้นล่างจะจัดวางถังขยะอันตรายขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับใส่ขยะมูลฝอยเปียกและขยะมูลฝอยแห้งอย่างละ 1 ถัง จำนวน 5 จุด

สำหรับการจัดเก็บขยะมูลฝอยนั้น ผู้พักอาศัยแต่ละห้องและพนักงานของสำนักงานจะเป็นผู้รวบรวมและนำมาทิ้งเองบริเวณจุดวางถังขยะมูลฝอยในแต่ละชั้น โดยทุกวันจะมีพนักงานจัดเก็บ (แม่บ้าน) มาทำการเก็บกวาดทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และจะจัดเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยในแต่ละประเภท โดยขยะมูลฝอยเปียกและแห้งจะใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากบอกประเภทของขยะมูลฝอยในแต่ละถุงเพื่อป้องกันการปะปน ส่วนขยะอันตรายจะรวบรวมใส่ถุงสีส้มซึ่งเป็นถุงแบบเดียวกับที่ใส่ขยะเปียกและแห้ง แต่จะอักษรพิมพ์ข้างถุงว่า “ขยะอันตราย” จากนั้นนำไปรวบรวมไว้ยังห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการบริเวณชั้นล่างติดกับห้องปั้มน้ำ ทั้งนี้โครงการได้ติดต่อสำนักงานเขตพญาไทให้เข้ามาจัดเก็บขยะมูลฝอยให้กับโครงการเป็นประจำทุกวัน อนึ่งภายในห้องพักขยะรวมจะจัดวางถังขยะถังขยะอันตรายขนาด 200 ลิตร ไว้ห้องละ 1 ใบ โดยข้างถังจะพิมพ์คำว่า “ถังขยะอันตราย” และเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการคั่วขยะซึ่งอาจจะทำให้เกิดอันตรายได้ ถังขยะอันตรายที่ใช้จะมีลักษณะเป็นแบบช่องที่สามารถดันเข้าไปและหย่อนขยะอันตรายด้านข้างของตัวถังเท่านั้น ไม่สามารถย้งฝาลงขึ้นเพื่อเปิด-ปิดได้สะดวก นอกจากนี้จะทำการล้างห้องพักขยะมูลฝอยรวมทุกวัน โดยน้ำเสียจากการล้างห้องพักขยะจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1. ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน 1 ห้อง ห้องพักขยะ 1 ห้อง ห้องปั้มน้ำ 1 ห้อง ห้องไฟฟ้า 1 ห้อง พื้นที่จอดรถพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
2. ชั้นที่ 2-6 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 165 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
3. ชั้นที่ 7-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 46 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
4. ชั้นที่ 9-10 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงทางเดิน บันได ลิฟต์
5. ชั้นดาดฟ้า พื้นที่ชั้นดาดฟ้า ได้แก่ ที่ตั้งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ห้องอเนกประสงค์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่องลิฟต์ โถงบันได และทางเดิน

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้ว 200 ห้อง คิดเป็น 85 เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนห้องพัก โครงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2551 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ของบริษัท เอ็มบี ทาวเวอร์ จำกัด ตั้งอยู่ที่เลขที่ 3 ซอยอารีย์ 2 ถนนพหลโยธิน แขวง พญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 นำเสนอไว้ใน เอกสารแนบ 1

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการอารีย์คอนโดมิเนียม ดังหนังสือที่ ทส 1009/1963 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินการ											
	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. การติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้ง ดัชนีที่ตรวจวัด ได้แก่ pH, BOD, SS, TKN, Oil & Grease และ Fecal Coliform	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ						■						■
3. การจัดส่งรายงาน	◆						◆					

หมายเหตุ : ★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม เดือนละ 1 ครั้ง

■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง

◆ การเสนอรายงานฯ ปีละ 2 ครั้ง