

## บทที่ 1

---

### บทนำ

## รายละเอียดโครงการแบบสังเขป

ชื่อโครงการ :	“วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม”
สถานที่ตั้งโครงการ :	512 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการก่อนการโอนสิทธิ :	บริษัท สยามนิวٹر จำกัด 99/8 อาคารเอเค หมู่ที่ 4 ถนนบรมราชชนนี แขวงจิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
โครงการได้รับความเห็นชอบรายงาน :	เลขที่ ทส 1009.5/10731 ลงวันที่ 4 กันยายน 2558
จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม :	บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด
ประเภทโครงการ :	เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 45 ชั้น กับ 4 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร บนที่ดิน 2 ไร่ 3 งาน 61.6 ตารางวา หรือ 4,646.4 ตารางเมตร
เจ้าของโครงการปัจจุบัน :	นิติบุคคลอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม 512 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 เบอร์ติดต่อ 02-126-7953
สภาพโครงการปัจจุบัน :	เปิดใช้อาคารจำนวน 1 อาคาร ห้องชุดพักทั้งหมด 623 ห้อง ห้องชุดพาณิชยกรรม(ร้านค้า) 2 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 321 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม เป็นต้น จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว
โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
ครั้งสุดท้ายเมื่อ :	วันที่ 28 มกราคม 2564
จัดทำรายงานโดย :	บริษัท แอลโลแอนด์ พลัส จำกัด 4/1060 ซอยเสรีไทย 57 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10240
รายละเอียดโครงการ :	แสดงไว้ในบทที่ 1 ของรายงานฉบับนี้

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ และการจัดทำรายงาน

โครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) และได้รับอนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร2 (ดินแดง) โครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ โดยโครงการได้รับมติและหนังสือเห็นชอบจาก สผ.ดงหนังสือที่ ทส 1009.5/10731 ลงวันที่ 4 กันยายน 2558 (สำเนาหนังสือเห็นชอบจาก สผ.แสดงไว้ในภาคผนวก ก.) และนำส่งรายงานผลปฏิบัติตามมาตรการฯให้ สผ.และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ในช่วงระยะเปิดดำเนินการ ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดวิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ (สยาม) ได้มอบหมายให้ บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขเพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)ของโครงการ เพื่อเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไปสำหรับรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานฉบับที่ 1/2564 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2564

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการ

##### 1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย สูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ความสูง 152.90 เมตร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด 46,245.79 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีจำนวนห้องพักอาศัย 623 ห้อง และห้องเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 322 คัน จำนวนผู้พักอาศัย 2,131 คน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนหย่อม เป็นต้น

## 2) รายละเอียดภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

### - ระบบน้ำใช้

โครงการ รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาแม่น้ำศรี เพื่อใช้ในการอุปโภค บริโภคภายในโครงการ ซึ่งมีท่อประธานวางตามแนวนนเพชรบุรี ซึ่งโครงการจะเชื่อมต่อท่อเมนน้ำประปา ขนาด 6 นิ้ว เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินที่ชั้นใต้ดินที่ 4 ความจุ รวม 500 ลบ.ม. (โดยมีถังเก็บสำรองน้ำดับเพลิงความจุ 350 ลบ.ม. แยกต่างหากกับถังเก็บน้ำใช้) จากนั้นจึงสูบน้ำส่งผ่านท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว สู่ถังเก็บน้ำขึ้นกลางอาคาร ที่ชั้น 36 ความจุ 155 ลบ.ม. ซึ่งแบ่งส่วนเป็นส่วนน้ำใช้ 70 ลบ.ม. และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 85 ลบ.ม. จากนั้นจึงส่งต่อน้ำประปาผ่านท่อเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไปที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ความจุ 77 ลบ.ม. ซึ่งแบ่งส่วนเป็น ส่วนน้ำใช้ 20 ลบ.ม. และส่วน น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 57 ลบ.ม. แล้วจึงแบ่งส่วนการกระจายน้ำสู่แต่ละพื้นที่ของอาคาร

### - ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการ รวม 341.7 ลบ.ม./วัน การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่างๆ ของ อาคารใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process, /AS) มีความสามารถรองรับน้ำเสีย 350 ลูกบาศก์เมตร/วันโดยมีตำแหน่งของระบบบำบัดน้ำเสียที่ใต้ลานจอดรถกลางแจ้ง ด้านหลังอาคารโดยออกแบบให้มีน้ำเสียเข้าสู่ระบบมีความเข้มข้น บีโอดีมากกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตรและสารแขวนลอย เข้าสู่ระบบ มีความเข้มข้น 300 มิลลิกรัม/ลิตร น้ำที่ผ่านการบำบัด จะมีความเข้มข้น บีโอดี ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และ สารแขวนลอย ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ กำหนดใช้ถังบำบัดน้ำเสียหล่อโครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็ก และแบ่งส่วนภายในเพื่อใช้ประโยชน์ในขั้นตอนการบำบัดต่าง ๆ

### - การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบแยกท่อระบายน้ำฝนกับท่อระบายน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะเข้าสู่ระบบบำบัดเพื่อบำบัดน้ำเสียและระบายลงสู่ท่อสาธารณะ สำหรับการระบายน้ำฝน จากดาดฟ้าอาคารระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว และการระบายน้ำจากชั้นใต้ดินระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว และระบายน้ำฝนลงบ่อพักน้ำ

#### - การจัดการมูลฝอย

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการส่วนใหญ่มาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่โครงการ มูลฝอยที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เป็นมูลฝอยครัวเรือนทั่วไป ประกอบด้วย พลาสติก แก้ว กระดาษ และเศษอาหารปริมาณมูลฝอย ของโครงการทั้งหมดประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 3 ลิตร/คน/วัน ผู้พักอาศัยและพนักงานประจำ โครงการทั้งหมด 2,143 คน มีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น ประมาณ 6.43 ลบ.ม./วัน หรือประมาณ 6.5 ลบ.ม./วัน ซึ่ง โครงการต้องจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ไม่น้อยกว่า 3 วัน หรือ ไม่น้อยกว่า 19.5 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจัดที่ พักมูลฝอยรวมไว้ 1 จุด บริเวณชั้นที่ 1 มีทางเข้าออกเชื่อมกับถนนรอบอาคาร ด้านฝั่งตะวันออก ซึ่งจัดให้เป็น ถนนสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย และรถดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งดังกล่าว การเก็บขนมูลฝอยไม่กีดขวาง ทางเข้าออกที่จอดรถของโครงการ

#### - ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงสาขาสามแสน ได้รับการยืนยันจากการไฟฟ้าว่าสามารถ จ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ โดย อาคาร โครงการ มีความต้องการใช้ไฟฟ้า ประมาณ 4,750 KVA การรับไฟฟ้าของโครงการ จากระบบสายส่งไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง

#### - การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการ ได้ออกแบบอาคารให้เป็นไปตามพรบ.ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552 โดยบริษัทที่ปรึกษาได้แยกมาตรการอนุรักษ์พลังงานออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของ นิติบุคคลอาคารชุดฯ
2. การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของ ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

#### - ระบบจราจรภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร การจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการ คิดจาก พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ของโครงการเท่ากับ 38,120.68 ตารางเมตร การจัดที่จอดรถยนต์ คิดจำนวนที่จอดรถ 120 ตารางเมตร ต่อ 1 คัน และเศษของ 120 ตารางเมตร คิดเป็น 1 คันโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถตามข้อกำหนด เท่ากับ 318 คัน ทั้งนี้โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์322 คัน (ไม่รวมที่จอดรถสาธารณะหน้า ทางเข้า

อาคาร) จึงมีที่จอดรถมากกว่าจำนวนตามข้อกำหนด การจัดที่จอดรถส่วนใหญ่จัดไว้ในโครงการ ตั้งแต่ ชั้นใต้ดิน  
ชั้นที่ 4 ถึงชั้นที่ 3

#### - ระบบป้องกันอัคคีภัย

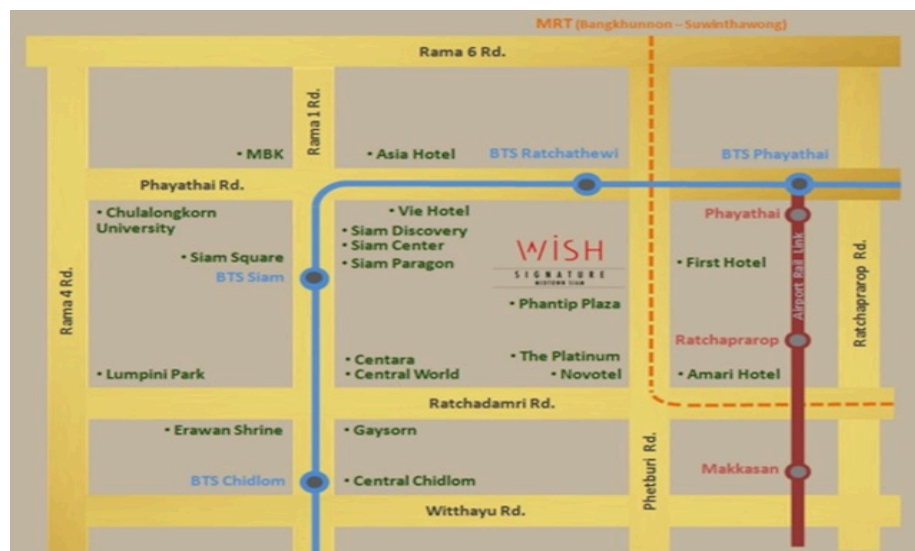
โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงและกระดิ่ง  
สัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้  
มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบจ่ายไฟสำรอง พร้อมทั้ง  
จัดให้มี ป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 3 จุด  
บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ

#### - ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบใช้กับพื้นที่โรงพักผ่อน และทางเดิน โดยมี อัตรา  
ของการระบายอากาศเทียบกับปริมาตรห้องมากกว่าเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคารที่กำหนดให้พื้นที่ ช่องเปิด  
ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นๆ ตำแหน่งช่องระบายอากาศ

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ การระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศภายในห้องพัก



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม

### 1.3 แผนดำเนินการตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขฯ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### 1) ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง

#### 2) ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม



บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดัง ตารางที่ 1.3

#### 3) การจัดทำรายงาน

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้จัดทำ และส่งมอบรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน) นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิตรทาวน์ สยาม เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ตารางที่ 1.3 แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ (สยาม)

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2564												ปี 65
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1. การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม														
- สภาพภูมิประเทศ	1 ครั้ง/6 เดือน													
- การใช้น้ำ	1 ครั้ง/เดือน และ 1 ครั้ง/6 เดือน													
- การใช้ไฟฟ้าและอนุรักษ์พลังงาน	1 ครั้ง/เดือน และ 1 ครั้ง/6 เดือน													
- การจัดการมูลฝอย	1 ครั้ง/สัปดาห์													
- การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	1 ครั้ง/เดือน													
- การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	1 ครั้ง/เดือน													
- การป้องกันอัคคีภัย	1 ครั้ง/6 เดือน และ 1 ครั้ง/ปี													
- การจัดการสระว่ายน้ำ	1-2 ครั้ง/วัน และ 1 ครั้ง/เดือน													
- การจราจร	1 ครั้ง/6 เดือน													
- สุนทรียภาพ	1ครั้ง/วัน, 1ครั้ง/เดือน													
- สุนทรียภาพ	1ครั้ง/ปี													
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/6 เดือน													

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)



#### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2/2562 กรกฎาคม-ธันวาคม 2562 , ฉบับที่ 1/2563 เดือน มกราคม-มิถุนายน 2563 , ฉบับที่ 2/2563 เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2563 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต

#### 1.5 สถานะการดำเนินโครงการ

โครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม นิติบุคคลอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม ได้เปิดดำเนินโครงการในเดือน พฤษภาคม 2561 ณ เดือน มิถุนายน 2564 มีผู้เข้าพักอาศัยจำนวน 574 คน และมีสภาพการดำเนินงานโครงการ



รูปที่ 1.5 สถานการณ์ดำเนินโครงการ