

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 16/2557 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการ Maestro 12 Residences ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ตั้งอยู่บนถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่โครงการ 0-3-55 ไร่ ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/3691 ลงวันที่ 2 เมษายน 2557 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทางโครงการได้มีการยื่นขอเอกสารก่อสร้าง และได้รับการรับรองขออนุญาตก่อสร้าง (เอกสารแนบ 2)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 12 เรสซิเดนซ์ จึงมอบหมายให้บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ Maestro 12 Residences
- 2) เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 12 เรสซิเดนซ์
- 3) สถานที่ตั้งโครงการ ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- 4) ขนาดโครงการ จำนวนห้องพัก 131 ห้อง
- 5) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 16/2557 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557
- 6) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 7) โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ มกราคม 2565
- 8) จัดทำรายงานโดย บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด

1.3 รายละเอียดของโครงการ

1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

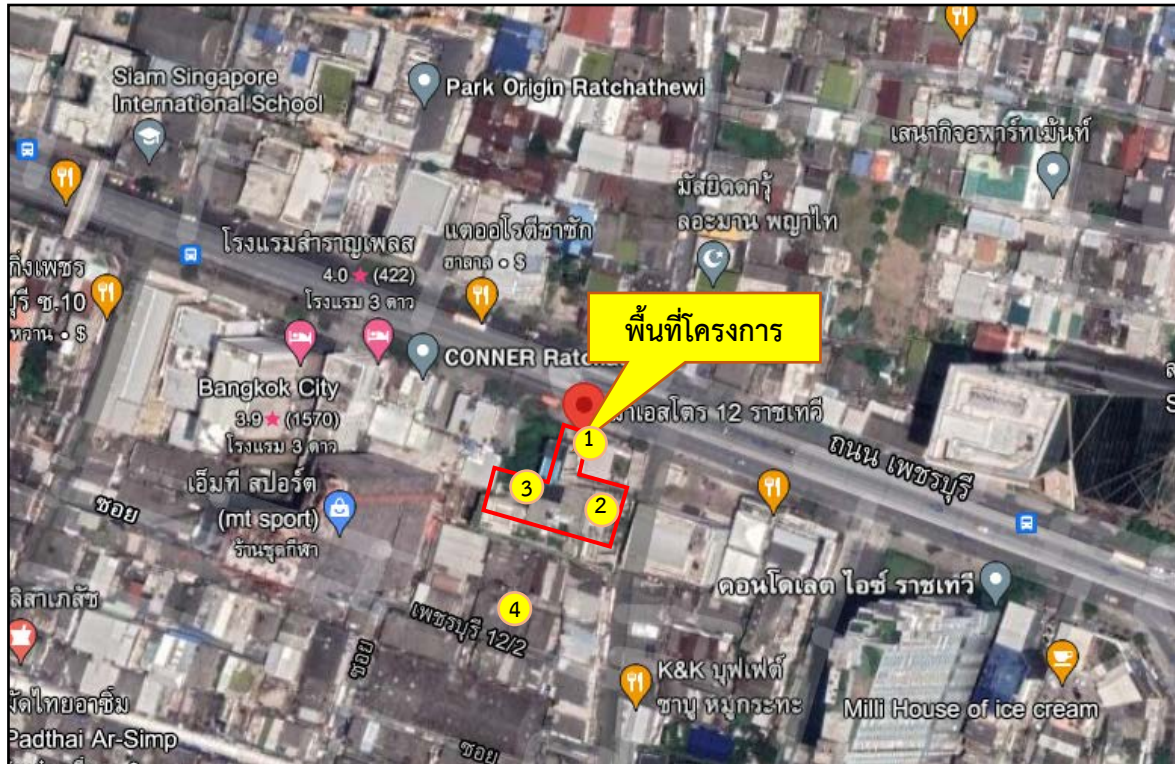
โครงการ Maestro 12 Residences ตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถูกสร้างบนโฉนดที่ดิน 2 แปลง รวมขนาดพื้นที่ 0-3-55 ไร่ หรือ 1,420 ตารางเมตร จากที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เมเจอร์ ดีซีเวลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ดังนั้น อาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพที่ 1.3-1 และภาพที่ 1.3-2)

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนเพชรบุรี เขตทางกว้างประมาณ 25 เมตร อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น จำนวน 4 คูหา และอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา
ทิศใต้	ติดกับ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 9 คูหา ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนเพชรบุรี ซอย 12 เขตทางกว้าง 5.00-5.40 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่าง และโกดังเก็บสี ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น

1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

โครงการ Maestro 12 Residences เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 0-3-55 ไร่ หรือ 1,420 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ห้องพัก 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง) สระว่ายน้ำ และที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร รวมทั้งสิ้น 57 คัน





สัญลักษณ์ : พื้นที่โครงการ



ภาพที่ 1.3-2

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ

1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

1) การบำบัดน้ำเสีย

(1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัย และกิจกรรมต่างๆ ทั้งหมดประมาณ 80.59 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาตรน้ำใช้) โดยเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียที่รองรับน้ำเสียขนาด 90 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

(2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Completely Mixed Activated Sludge จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย บ่อตกไขมัน บ่อเกราะ บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน และบ่อน้ำใส ซึ่งระบบจะถูกออกแบบให้รองรับค่าบีโอดี (BOD) และค่าสารแขวนลอย (SS) ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าเท่ากับ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และ 300 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ มีประสิทธิภาพในการบำบัดบีโอดีร้อยละ 94.0 จึงทำให้น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด มีค่าบีโอดีเฉลี่ย 15 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนซอยย่อยบาร์โบส 2 ต่อไป

2) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก คือ น้ำฝนจะระบายจากท่อระบายน้ำชั้นดาดฟ้า เข้าบ่อหน่วงน้ำแล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรบุรี ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำ จากนั้นระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรบุรี

ภายในพื้นที่โครงการ มีการหน่วงน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการ ใช้ท่อระบายน้ำหน่วงน้ำฝน เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ข้างเคียง โดยในขณะฝนตกอาคารจะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนการพัฒนาโครงการ

3) การจัดการมูลฝอย

- ห้องพักขยะประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น ตั้งแต่ชั้น 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น โดยจัดให้มีถังขยะรีไซเคิลขนาด 150 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะทั่วไปขนาด 150 ลิตร จำนวน 1 ถัง ซึ่งจะมีแม่บ้านมารวบรวมขยะจากห้องพักขยะประจำชั้นและนำไปไว้ที่ห้องพักขยะรวมของโครงการ วันละ 1 ครั้ง

- ห้องพักขยะรวม โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมบริเวณชั้น 1 ของโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 3 ห้อง คือ ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะอันตราย โดยโครงการจัดให้แม่บ้านล้างทำความสะอาดทุกสัปดาห์

สำหรับการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตราชเทวีนั้น สำนักงานเขตราชเทวีจะเข้ามาเก็บขยะของโครงการทุกวัน โดยจะทำการจอดรถไว้บริเวณด้านหน้าโครงการ และทำการขนขยะจากห้องพักขยะรวมออกมายังบริเวณที่รถจอด และในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย

1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

โครงการ Maestro 12 Residences มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.90 เมตร มีพื้นที่อาคาร 8,900.00 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารไม่รวมพื้นที่จอดรถและทางเดินรถ 6,838.00 ตารางเมตร) มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งสิ้น 910.00 ตารางเมตร มีห้องพักทั้งสิ้น 131 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักที่มีขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 79 ห้อง และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 52 ห้อง) ห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 57 คัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 3	ที่จอดรถยนต์ 13 คัน ทางวิ่งรถ ช่องลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นใต้ดิน 2	ที่จอดรถยนต์ 22 คัน ทางวิ่งรถ ห้องเครื่องไฟฟ้า บ่อบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นใต้ดิน 1	ที่จอดรถยนต์ 22 คัน ทางวิ่งรถ ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องพัดลม ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 1	ห้องพักจำนวน 7 ห้อง (ห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องชุดสำหรับใช้ ประโยชน์เป็นห้องสำนักงานจำนวน 1 ห้อง สำนักงานนิติบุคคล ห้องพักขยะรวม ห้องซักрид ป้อมยาม ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 2	ห้องพักจำนวน 16 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง) ห้องพักขยะ ประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 3-5	ห้องพักจำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ
ชั้น 6	ห้องพักจำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 7	ห้องพักจำนวน 18 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 8	ห้องพักจำนวน 14 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว พื้นที่สระว่ายน้ำ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นห้องเครื่องพัดลม	ห้องเครื่องพัดลม

1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ดำเนินการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2559 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2559 เป็นต้นมา

1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Maestro 12 Residences ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/3691 ลงวันที่ 2 เมษายน 2557

1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการ Maestro 12 Residences ดังหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/3691 ลงวันที่ 2 เมษายน 2557 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	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. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำเสีย												
1.2 คุณภาพน้ำประปา												
- Free residual Chlorine และ pH												
- Total Coliform Bacteria และ Fecal Coliform Bacteria												
- Combine Chlorine, Alkalinity, Hardness, Chloride, Cyanuric acid (กรณีที่ใช้), Ammonia, Nitrate, <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i> ปีละ 1 ครั้ง												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1 ครั้ง/เดือน

การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง

การเสนอรายงานปี 2565

การเสนอรายงานปี 2566

การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 2 ครั้ง/วัน

การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1 ครั้ง/ปี