

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ Chapter One Midtown Ladprao 24 เลขที่ 432 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ดำเนินการโดยบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้โอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้ว) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 518 แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 514 ห้อง ห้องชุดสำนักงานจำนวน 1 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 2 ห้อง และห้องอาหารจำนวน 1 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 2-3-31.9 ไร่

ซึ่งโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1. ชื่อโครงการ : โครงการ Chapter One Midtown Ladprao 24
2. สถานที่ตั้งโครงการ : ซอยลาดพร้าว 24 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
3. ขนาดที่ดิน : 3-2-31.9 ไร่
4. พื้นที่ก่อสร้าง : อาคารพักอาศัย 26,302 ตารางเมตร
: อาคารจอดรถ 8,105 ตารางเมตร
5. รายละเอียดโครงการ
 - 5.1 ลักษณะ / ประเภทโครงการ
 - ชื่ออาคารชุด “ แชนเตอร์วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24 ” โฉนดที่ดินเลขที่ 9510 เลขที่ดิน 12791, 12792, 12794, 12795, 12796, 12907, 12908, 12909, 12910, 12911, 12912, 12913, 12914, 12996, 12997, 12998 แขวงจอมพล เขตจตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 31.9 ตารางวา หรือ 4539.60 ตารางเมตร

6. อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 37 ชั้น (พักอาศัย 4-37) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งสิ้น 518 ยูนิต (แบ่งเป็นห้องชุดสำหรับพักอาศัย 514, ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้องชุด, ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้องชุด, และห้องอาหารจำนวน 1 ห้อง)

: Studio 181 ห้อง

: 1 Bed 307 ห้อง

: 2 Bed 26 ห้อง

รวม 514 ห้อง

ร้านค้า 2 ห้อง

ร้านอาหาร 1 ห้อง

สำนักงาน 1 ห้อง

รวม 518 ห้อง

- ลิฟต์โดยสาร 3 ตัว, Fire man Lift 1 ตัว (สำหรับอาคารพักอาศัย), ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว (สำหรับอาคารจอดรถ)
- ระบบเข้าออกด้วยบัตรผ่าน
- สวนส่วนกลาง
- พื้นที่จอดรถ
- สระว่ายน้ำ (Sky Pool) ชั้น 36
- ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) ชั้น 36
- สกายไอส์แลนด์ (Sky Island) ชั้น 36
- ที่นั่งเอนกประสงค์ (Sunken Bed) ชั้น 36
- ห้องออกกำลังกาย (Sky Fitness) ชั้น 37
- สกายเทอเรส (Sky Terrace) ชั้น 37
- โฮมทียียร์เตอร์ (Home Theatre) ชั้น 37
- มิดทาวน์สกายเลานจ์ (Midtown Sky Lounge) ชั้น 37
- สนามเทนนิส ชั้น 7 อาคารจอดรถ (Tennis Court)
- มิดทาวน์พาร์ค ชั้น 7 อาคารจอดรถ (Midtown Park)
- ห้องเอนกประสงค์ ชั้น 7 อาคารจอดรถ (Multi – Purpose Room)
- บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi - fi Service)
- บริการผู้ดูแล
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง (24 Hour Security)

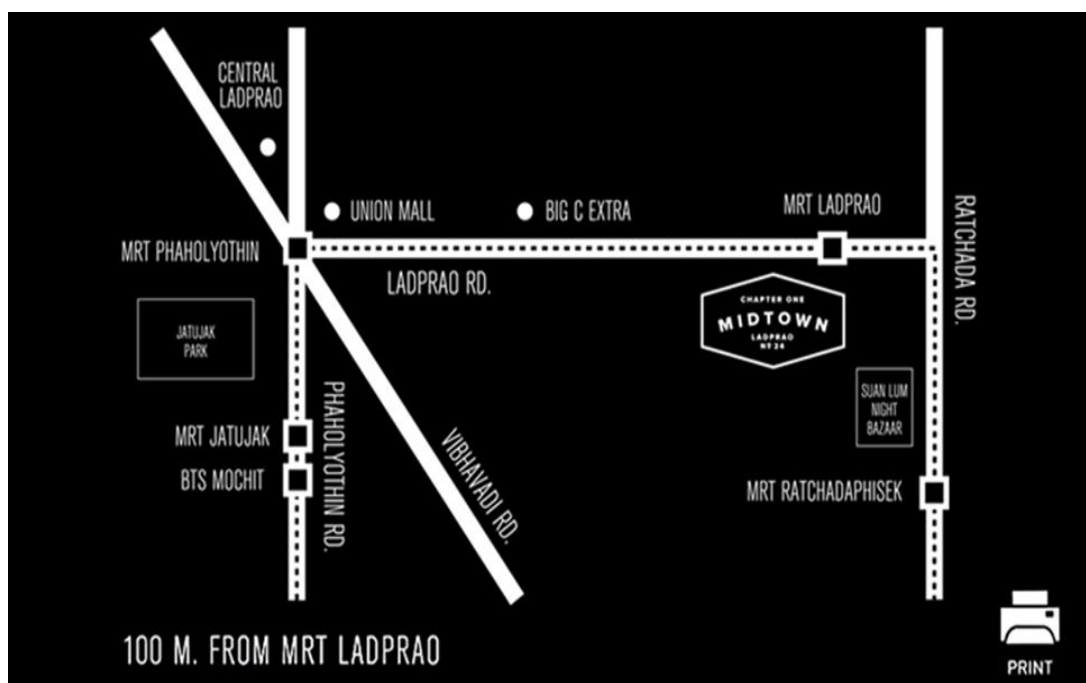
- ระบบตรวจจับควัน (Smoke Detector) อุปกรณ์ตรวจจับควัน และจะแจ้งบริเวณที่มีควันไปยังส่วนควบคุมของอาคารโดยอัตโนมัติ อุปกรณ์ตรวจจับดังกล่าวจะติดตั้งไว้ภายในห้องชุดทั้งหมดและทางเดินภายในอาคารและจุดสำคัญของทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ
 - ระบบสัญญาณเตือนภัย (Manual Pull Down) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับแจ้งเตือนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคารโดยระบบนี้จะทำให้เกิดเสียงเตือนดังทั้งอาคารเมื่อถูกดึง
 - ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงจะติดตั้งที่ทางเดินภายในอาคารทุกชั้นและที่ลานจอดรถ สำหรับการดับเพลิงภายในอาคารชุด
 - บันไดหนีไฟภายในอาคาร (Fire Staircase) ช่องบันไดหนีไฟมีไว้เพื่อจุดประสงค์ในการอพยพในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ภายในอาคารตามกฎหมายกำหนด
 - ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Lighting) อุปกรณ์ให้แสงสว่างฉุกเฉินที่จะทำงานทันทีที่ไฟฟ้าจากส่วนกลางดับ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณส่วนกลาง และห้องควบคุมระบบที่สำคัญ
 - ระบบลิฟต์ (Elevator) ลิฟต์โดยสาร 3 ชุด ควบคุมด้วยระบบ Access Card และจะมีลิฟต์สำหรับพนักงานดับเพลิงอีก 1 ชุด ส่วนอาคารจอดรถจะมีลิฟต์โดยสาร 2 ชุด จะสิ้นสุดการบริการที่ชั้น 7
 - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบโทรทัศน์วงจรปิดจะถูกติดตั้งตามบริเวณต่างๆไว้สำหรับเฝ้าระวังรักษาความปลอดภัยในอาคารชุดประกอบด้วย กล้องวงจรปิดจะถูกติดตั้งตามบริเวณต่างๆเพื่อส่งสัญญาณมาบันทึกยังเครื่องบันทึก(DVR)และส่วนดูภาพซึ่งเรียกว่า จอภาพ (Monitor)
 - ระบบสัญญาณภาพโทรทัศน์รวม (MATV) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์รวม และกระจายผ่านสายสัญญาณไปยังห้องชุดแต่ละห้อง
 - ระบบควบคุมประตูเข้า – ออก (Access Control) เป็นระบบที่ใช้ควบคุมการผ่านเข้า – ออก เพื่อป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ได้รับสิทธิ์จากภายนอกผ่านเข้าโดยไม่ได้รับอนุญาต
 - ไม้กั้นทางเข้า – ออกสำหรับรถยนต์อัตโนมัติ (Gate Barrier) เป็นระบบอำนวยความสะดวกในการเข้า – ออก สำหรับรถยนต์ เพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกผ่านเข้า – ออก ในพื้นที่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 - เครื่องปั๊มน้ำดี (Cold Water Pump) เป็นระบบส่งน้ำที่ใช้ภายในอาคารขึ้นไปพักไว้ในบ่อพักชั้นบนเพื่อจ่ายให้กับห้องชุดและพื้นที่ส่วนกลางที่กำหนดไว้
 - ระบบโทรศัพท์ เป็นระบบโทรศัพท์พื้นฐานบนโครงข่ายไฟเบอร์ออปติก
7. ชื่อเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด แชนเตอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24
เลขที่ 432 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
8. จัดทำรายงานโดย นิติบุคคลอาคารชุด แชนเตอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24 (บริษัทเมโทร พรอพเพอร์ตี้
แมนเนจเม้นท์ จำกัด)

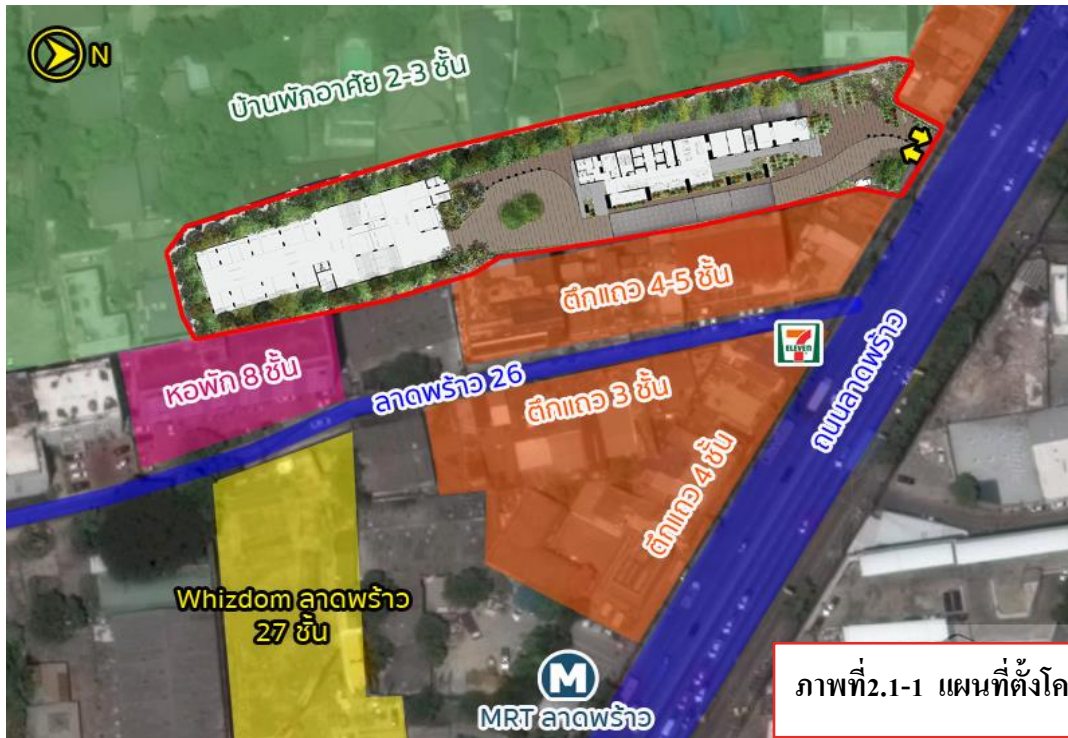
9. ได้รับความเห็นชอบ ทส1009.5/2321 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 (ภาคผนวก ก)
10. สภาพโครงการปัจจุบัน โครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความสูง 37 ชั้น (พักอาศัยชั้น 4-34) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ปัจจุบันโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว มีผู้พักอาศัยที่อยู่ประจำประมาณร้อยละ 93.63 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด (ห้องพักทั้งหมด 518 ห้องชุด เข้าอยู่ 485 ห้องชุด แบ่งเป็นอยู่เอง 250 ห้องชุด และเช่า 235 ห้องชุด ห้องว่าง 31 ห้องชุด) โดยนิติบุคคลอาคารชุดแชลเตอร์วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24 จัดจ้างบริษัท เมโทร พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ และความต้องการต่างๆ เกี่ยวกับการอยู่อาศัย รวมทั้งทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่างๆ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัย

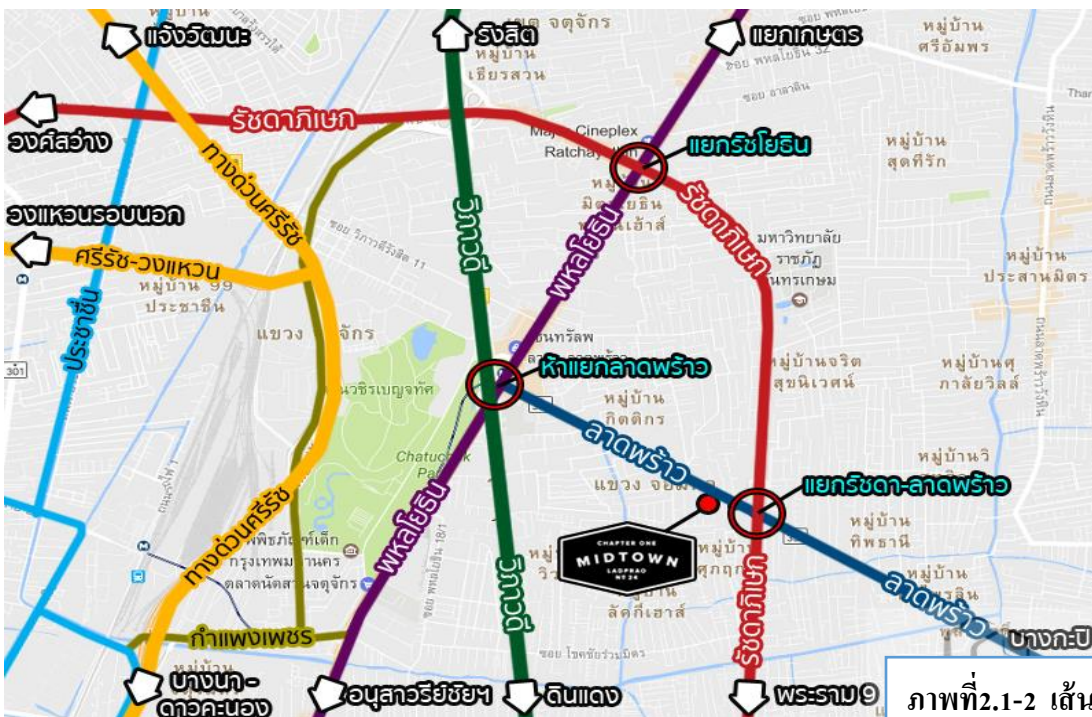
2) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Chapter One Midtown Ladprao 24 ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 24 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ดูรูปที่ 1.1-1) ดำเนินการโดยบริษัท พกฤษา เรียวเอสเตตร จำกัด (มหาชน) โดยมีขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2-3-31.9 ไร่

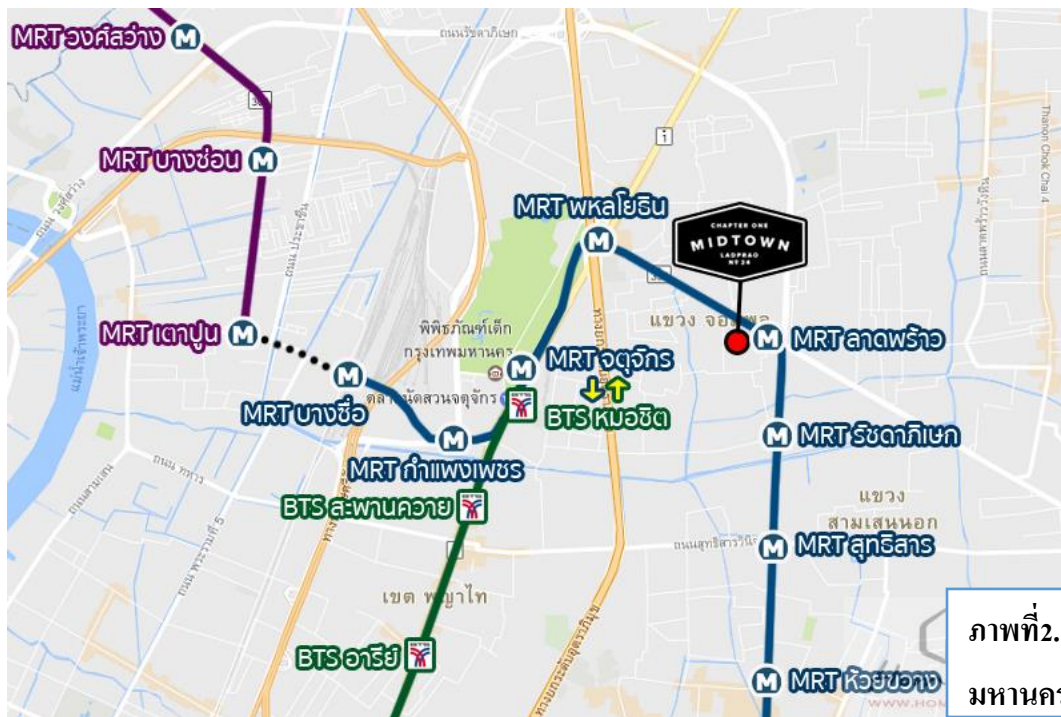




ภาพที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ



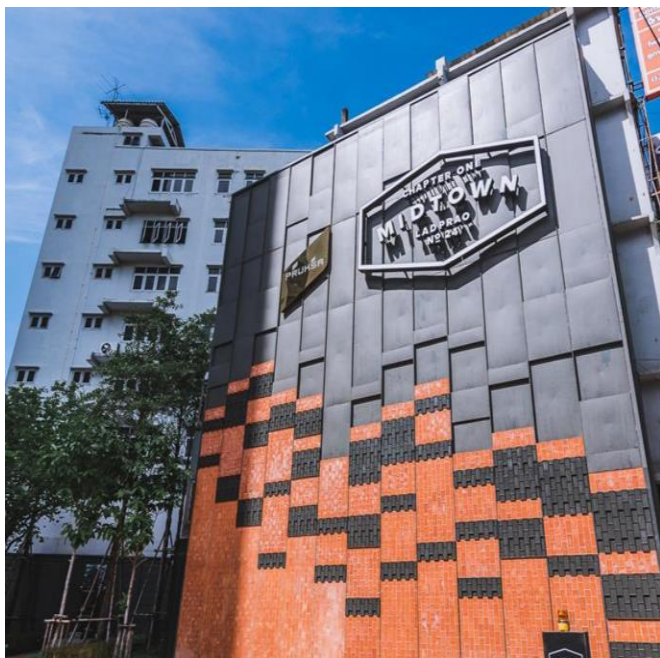
ภาพที่ 2.1-2 เส้นทางเข้าสู่โครงการ



ภาพที่ 2.1-3 เส้นทางรถไฟฟ้า
มหานคร MRT

3. สภาพปัจจุบันโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก –



ภาพที่ 2.1-4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.3 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ ดังนี้

- 1) **การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม** โดยทาง บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบและรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ของทางโครงการ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามตลอดจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและดำเนินการปีละ 2 ครั้ง
- 2) **การติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม** ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ พร้อมสรุปผลการตรวจวัดเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่กำหนดสำหรับรายละเอียดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Chapter One Midtown Ladprao 24 ช่วงดำเนินการตามมาตรการที่กำหนดไว้แสดงในตารางที่ 1.3-1
- 3) **การจัดทำรายงาน** บริษัทฯ จะจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ปีละ 2 ครั้ง เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.)และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาต่อไป

ตารางที่ 1.3-1 แผนงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการแซปเตอร์วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24

รายละเอียด	ดัชนีการตรวจวัด	วิธีการตรวจวัด	ความถี่	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.ระบบบำบัดน้ำเสีย 1.1คุณภาพน้ำทิ้ง (ตาม ประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนด มาตรฐานควบคุมการ ระบายน้ำทิ้งจากอาคาร บางประเภทและบาง ขนาด ปี พ.ศ.2548)	ความเป็นกรดและด่าง (P.H.) -ค่าบีโอดี (BOD) -สารแขวนลอย (Suspended Solids) -ซัลไฟด์ (Sulfide) -สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) -ตะกอนหนัก (Settleable Solids) -ไขมันและน้ำมัน (Fat,Grease &Oil) -ไนโตรเจนทั้งหมด(TKN)	-ตามวิธีการวิเคราะห์ของ Standard Methods -ความเป็นกรดและด่าง (P.H.) -ค่าบีโอดี (BOD) -สารแขวนลอย (Suspended Solids) -ซัลไฟด์ (Sulfide) -สารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) -ตะกอนหนัก (Settleable Solids) -ไขมันและน้ำมัน (Fat,Grease &Oil) -ไนโตรเจนทั้งหมด(TKN)	- 1 ครั้ง / เดือนตลอด ระยะเวลา เปิด ดำเนินการ	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*