

บทที่ 1

บทนำ



## บทนำ



### 1. รายละเอียดโครงการ

- |   |  |
|---|--|
| 1.1 ชื่อโครงการ                                     | Koon Siam  |
| 1.2 สถานที่ตั้งโครงการ                              | เลขที่ 8 ซอย รongเมือง 5 แขวง รongเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330   |
| 1.3 ชื่อเจ้าของโครงการ                              | บริษัท คุณ สยาม  |
| 1.4 สถานที่ติดต่อ                                   | เลขที่ 8 ซอย รongเมือง 5 แขวง รongเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330   |
| โทรศัพท์  | 02-054-4168  |
| โทรสาร  | -  |
| 1.5 จัดทำโดย  | นิติบุคคลอาคารชุด คูเปอร์สสยาม   |
| 1.6 โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ : | เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2561  |
| 1.7 รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน :                   | อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยเป็นอาคารพักอาศัยรวม จำนวน 1 อาคาร จำนวน 189 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 2,486.4 ตารางเมตร ( 1-2-21.6 ไร่) โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 5 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 16421 16422 16423 16424 และ 16425 เลขที่ 909 195 131 209 และ 208 ขนาด มีที่จอดรถยนต์ 146 ช่องจอด |

## ประเภทโครงการ

## บริการชุมชน และที่พักอาศัย

### พื้นที่โครงการ

### มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	- อาคาร ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ข้างรอกการรื้อถอน ลัดไปเป็นถนนซอยรองเมือง 5 ซอย 4
ทิศใต้	ติดต่อกับ	- อาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 11 คูหา (ติดพื้นที่ โครงการ จำนวน 1 คูหา) บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-5 ชั้น จำนวน 4 หลัง และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 6 คูหา ลัดไปเป็นถนนซอยรองเมือง 5 ซอย 3
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	- ถนนซอยรองเมือง 5 เขตทางกว้าง 14.00 เมตร ลัดไปเป็น กลุ่มอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	- อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-4 ชั้น จำนวน 7 คูหา (ติดพื้นที่ โครงการ จำนวน 4 คูหา) และกลุ่มบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 4-9 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารจอดรถ ขนาดชั้นเดียว 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น

### พื้นที่โครงการ

โครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 5 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 16421 16422 16423 16424 และ 16425 เลขที่ 909 195 131 209 และ 208 ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1-2-21.6 ไร่ (2,486.4 ตารางเมตร)

### รูปแบบอาคารและการจัดพื้นที่ใช้สอย

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม(อาคารชุด) สูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวน ห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 189 ห้อง จำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 147 คัน

สำหรับการออกแบบความสูงของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 100.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร รวมทั้งโครงการ เท่ากับ 2,486.4 ตารางเมตร ดังรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ส่วนแบบแปลนรูปด้าน และรูปตัดอาคารแสดงดังภาคผนวก ข-1

### การจัดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

รายละเอียดการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร สรุปได้ดังนี้

1. อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดความสูง 23 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีพื้นที่ 2,486.4 ตรม.

**ชั้น 1 ชั้นใต้ดิน B2และB1** ประกอบด้วยที่จอดรถยนต์ 146 (ชั้นที่ 1 มีที่จอดรถอัตโนมัติระบบ Rotary จำนวน 6 ชุด สามารถจอดรถได้ชุดละ 14 คัน รวม 6 ชุด สามารถจอดรถได้ 84 คัน ชั้นใต้ดิน B1 เป็นพื้นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 19 คัน และ ชั้นใต้ดิน B2 เป็นพื้นที่จอดรถ จำนวนรวมทั้งสิ้น 43 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 13 คัน และที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติระบบ Puzzle จำนวน 30 คัน

**ชั้นใต้ดิน B2** ประกอบด้วย เป็นพื้นที่จอดรถ จำนวนรวมทั้งสิ้น 43 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 13 คัน และที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติระบบ Puzzle จำนวน 30 คัน (ที่ระดับ - 12.00 ถึง - 3.30 เมตร) และทางวิ่ง พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องไฟฟ้า ห้องพัก มุลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นใต้ดิน B1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 19 คัน และ ทางวิ่ง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันไดโถงลิฟต์ และ ลิฟต์

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย ห้องโถง ที่จอดรถอัตโนมัติระบบ Rotary จำนวน 6 ชุดสามารถจอดรถได้ 14 คัน/ชุด รวม 6 ชุด สามารถจอดรถได้ 84 คัน (ที่ระดับ + 0.00 ถึง + 15.26 เมตร) ทางวิ่ง ห้องจดหมาย ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักมุลฝอย ประจำชั้น ห้องพักมุลฝอยรวม ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นลอยห้องเครื่อง** ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และ ลิฟต์

### **ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์**

**ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และ ลิฟต์

**ชั้นที่ 2 (ชั้นลอย)** ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของ ของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 2

**ชั้นที่ 3** ประกอบด้วย พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 3 (ชั้นลอย)** ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของ ของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 3

---

ชั้นที่ 4-10 ประกอบด้วย พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 15 ห้อง/ชั้น (รวม 7 ชั้น มีจำนวนห้อง ชุดเพื่อการพาณิชย์ 105 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 4-10 (ชั้นลอย) เป็นชั้นลอย (พื้นที่เก็บของ) ของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 4-10

ชั้นที่ 11 ประกอบด้วย-เป็นพื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 4 ห้อง สระว่ายน้ำ เฉลียง สระว่ายน้ำ ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 11(ชั้นลอย) ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 11 พื้นที่สันทนาการ และห้องออกกำลังกาย

#### ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ชั้นที่ 12 ประกอบด้วย ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง (แบ่งเป็นห้อง ชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 13-21 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น (รวม 9 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 63 ห้อง) (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

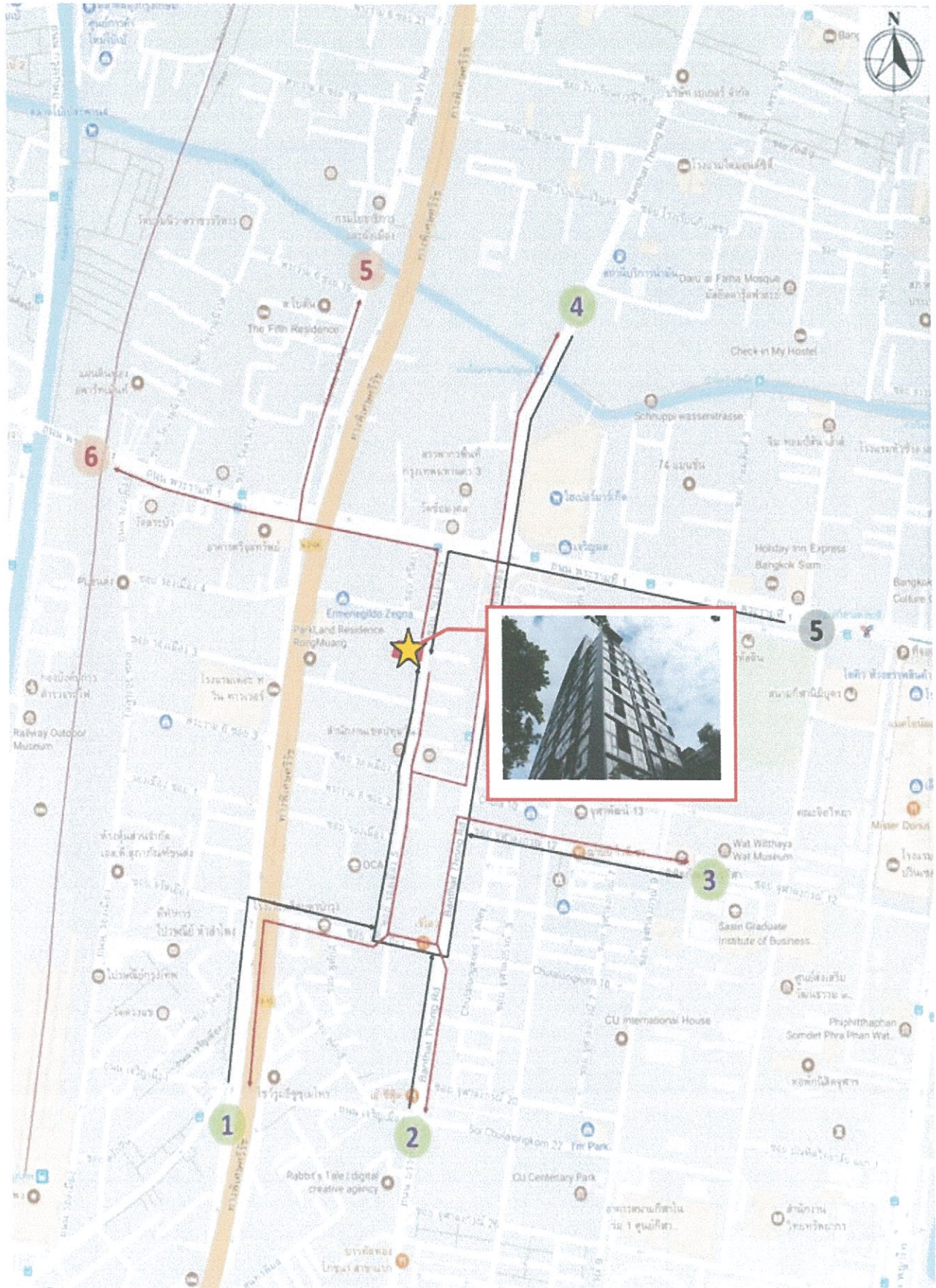
ชั้นที่ 22 ประกอบด้วย ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 23 ประกอบด้วย ชั้นที่ 2 ของห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplexในชั้นที่ 22 ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ เป็นพื้นที่ห้องเครื่องลิฟต์ ถึงเก็บน้ำห้องเครื่องสูบน้ำพื้นที่จัดสวน ทางเดิน และบันได



## แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



### 3. ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการก่อสร้างอาคารชุดคุเปอร์ สยาม ตั้งอยู่ที่ถนนชอว์รอนเมือง 5 แขวงรอนเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดคุเปอร์ สยาม โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย-พาณิชย์ขนาดความสูง 23 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 100.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหนีไฟทางอากาศ) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 189 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 69 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (แบบ E-Commerce) จำนวน 120 ห้อง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 16421 16422 16423 16424 และ 16425 เลขที่ 909 195 131 209 และ 208 ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1-2-21.6 ไร่ หรือ 2,486.4 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินทั้ง 5 แปลง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คุณ สยาม ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้อง จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวน ห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อน การดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/6531 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในภาคผนวกที่ 1)

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ. บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไข แบบทำหนังสือเห็นชอบ และส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำ ปีละ 2 ครั้ง

สำหรับการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2566 นิติบุคคลอาคารชุดคุเปอร์ สยาม ได้มอบหมายให้บริษัท สเปชีแวล แล็บ เอ็นไว แอนไว แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เป็น ผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานเพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาให้ความเห็นต่อไป โดยรายงาน ฉบับนี้ เป็นการนำเสนอผลการปฏิบัติตาม มาตรการด้านสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ ฉบับแรก ประจำปี 2566 จัดทำรายงาน สรุปผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566



#### 4. แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและ มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 7 ด้าน ได้แก่ คุณภาพน้ำทั้งจากโครงการ ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้และการใช้ไฟฟ้า โดยกำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

1. ตรวจสอบการรั่วซึมของระบบท่อน้ำประปา เดือนละ 1 ครั้ง
2. ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าในโครงการ
3. ตรวจสอบสภาพห้องพัสดุฝอยให้ถูกสุขลักษณะเป็นประจำสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
4. ตรวจสอบวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งเป็นประจำทุกเดือน
5. ตรวจสอบรอยรั่วซึม หรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ เดือนละ 1 ครั้ง
6. ตรวจสอบอุปกรณ์อัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ
7. จัดอบรมให้มีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัย
8. ดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ