

# 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 และอาคารจอดรถยนต์ ขนาดความสูง 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 “ แชนเปอรีวัน 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
- โฮมทียาเตอร์ (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)

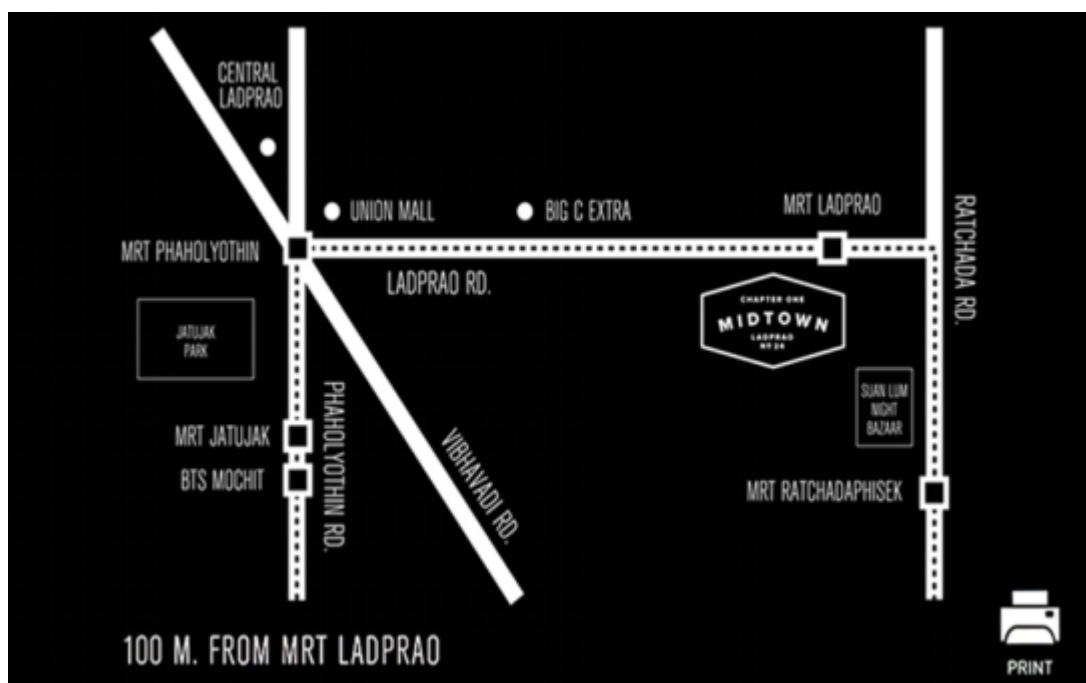
- ระบบตรวจจับควัน (Smoke Detector) อุปกรณ์ตรวจจับควัน และจะแจ้งบริเวณที่มีควันไปยังส่วนควบคุมของอาคารโดยอัตโนมัติ อุปกรณ์ตรวจจับดังกล่าวจะติดตั้งไว้ภายในห้องชุดทั้งหมดและทางเดินภายในอาคารและจุดสำคัญของทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ
  - ระบบสัญญาณเตือนภัย (Manual Pull Down) อุปกรณ์ที่ใช้สำหรับแจ้งเตือนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินจำเป็นเร่งด่วน 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) ระบบโทรทัศน์วงจรปิดจะถูกติดตั้งตามบริเวณต่างๆที่มีไว้สำหรับเฝ้าระวังรักษาความปลอดภัยในอาคารชุดประกอบด้วย 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 เป็นระบบโทรศัพท์พื้นฐานบนโครงข่ายไฟเบอร์ออฟติก
7. ชื่อเจ้าของโครงการ      นิติบุคคลอาคารชุด แชนเดอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24  
เลขที่ 432 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
8. จัดทำรายงานโดย      นิติบุคคลอาคารชุด แชนเดอร์ วัน มิดทาวน์ ลาดพร้าว 24 (บริษัทเมโทร พรอพเพอร์ตี้  
แมนเนจเม้นท์ จำกัด)

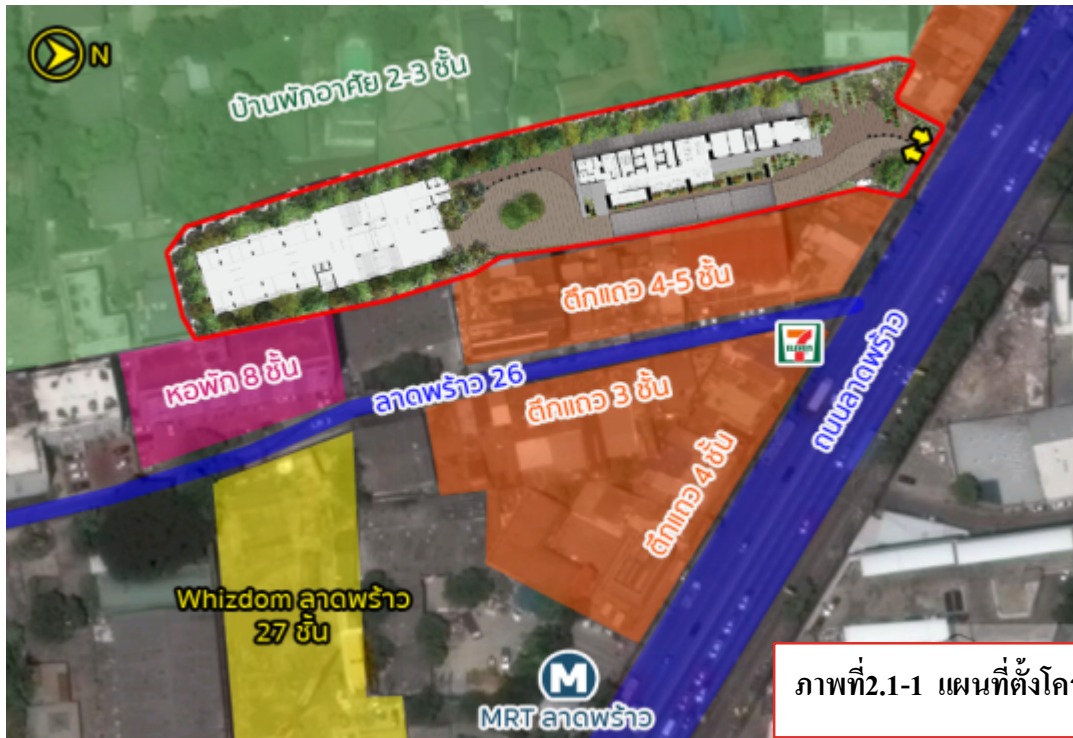
9. ได้รับความเห็นชอบ ทส1009.5/2321 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2558 (ภาคผนวก ก)
10. สภาพโครงการปัจจุบัน โครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความสูง 37 ชั้น (พักอาศัยชั้น 4-34 ) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

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

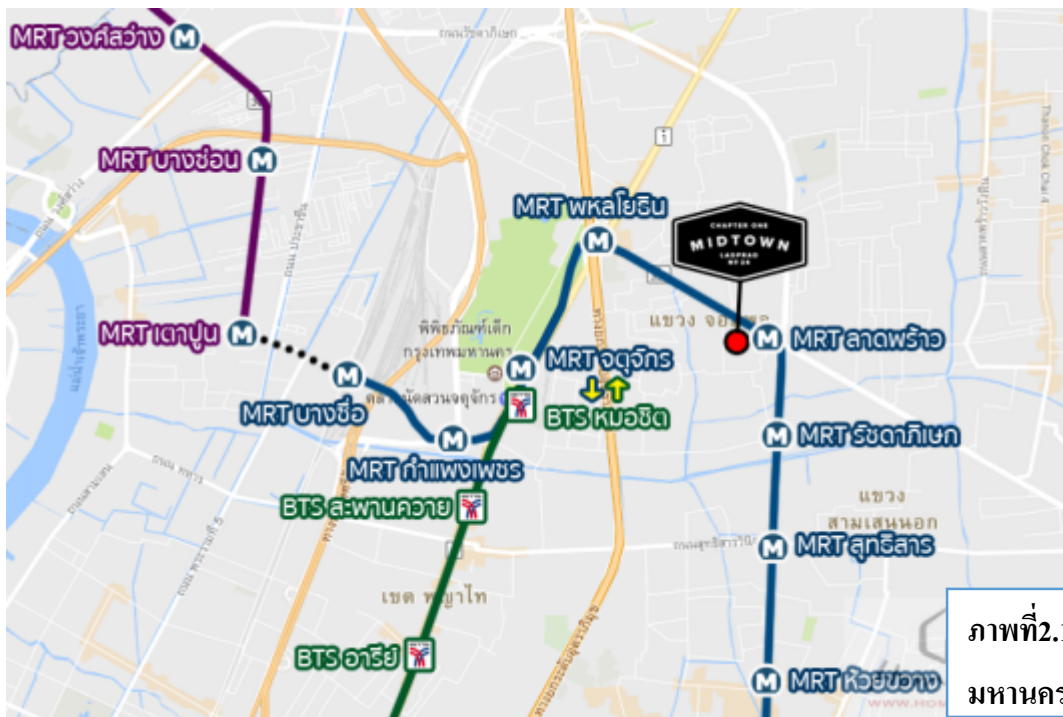
## 2) ที่ตั้งโครงการ

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









### 3. สภาพปัจจุบันโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก –

3



ภาพที่ 2.1-4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

### 1.3 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การดำเนินการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมสามารถแบ่งได้ ดังนี้

- 1) **การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม** โดยทาง บริษัทฯ จะทำการตรวจสอบและรายงานข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ของทางโครงการ พร้อมทั้งเสนอปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติตามจนเสนอแนะแนวทางแก้ไขและดำเนินการปีละ 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



[illegible]