

บทที่ 1

บทนำ

ประเภทโครงการ		บริการชุมชน และที่พักอาศัย
พื้นที่โครงการ		มีอาณาเขตติดต่อดังนี้
ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	- อาคาร ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ชะลอการรื้อถอน ลัดไปเป็นถนนซอยรองเมือง 5 ซอย 4
ทิศใต้	ติดต่อกับ	- อาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 11 คูหา (ติดพื้นที่โครงการ 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 ลัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	- อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-4 ชั้น จำนวน 7 คูหา (ติดพื้นที่โครงการ 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 ลัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย 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 มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 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 (ชั้นที่1 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 มูลฝอย
ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นใต้ดิน B1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 19 คัน และ ทางวิ่ง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้อง
ไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ 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 ห้องพักมูลฝอย ประจำชั้น ห้องพักมูล
ฝอยรวม ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นลอยห้องเครื่อง ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า
ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูล
ฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2 (ชั้นลอย) ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของ ของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 2

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 8 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอย
ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 3 (ชั้นลอย) ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของ ของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 3

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

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

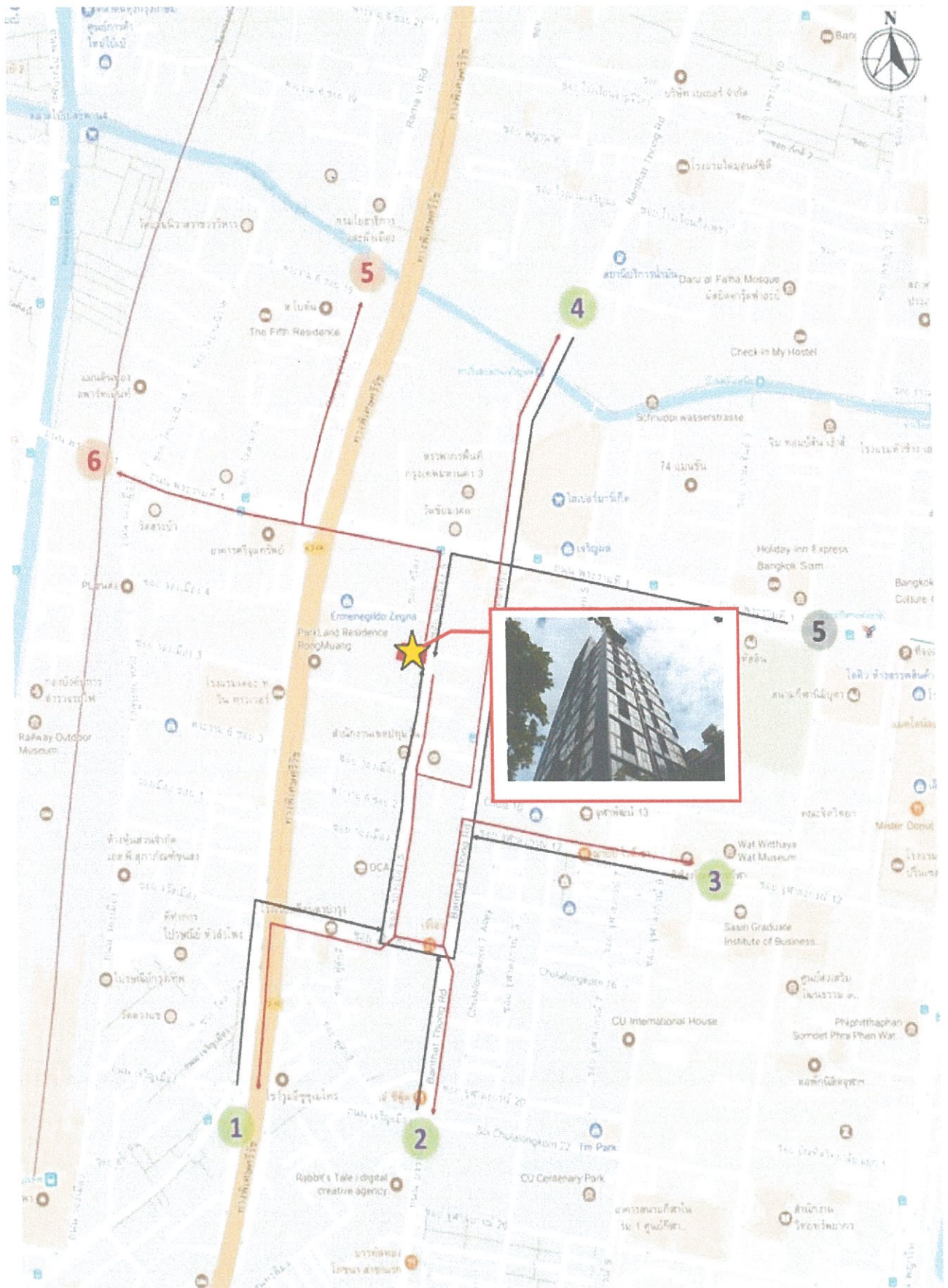
ชั้นที่ 11 ประกอบด้วย-เป็นพื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 4 ห้อง สระว่ายน้ำ เกลียงสระ
ว่ายน้ำ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์
และลิฟต์

ชั้นที่ 11(ชั้นลอย) ประกอบด้วย พื้นที่เก็บของของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ในชั้นที่ 11 พื้นที่สันทนา การ
และห้องออกกำลังกาย

ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

- ชั้นที่ 12 ประกอบด้วย ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 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 ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 22 ประกอบด้วย ชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 23 ประกอบด้วย ชั้นที่ 2 ของห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex ในชั้นที่ 22 ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ เป็นพื้นที่ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำห้องเครื่องสูบน้ำพื้นที่จัดสวน ทางเดิน และบันได

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



3. ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการก่อสร้างอาคารชุดคุเปอร์ สยาม ตั้งอยู่ที่ถนนซอยรองเมือง 5 แขวงรองเมือง 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 โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 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 วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวน ห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณา ก่อน การดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ. พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/6531 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 (สำเนาหนังสือเห็นชอบแสดงไว้ในภาคผนวกที่ 1)

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

สำหรับการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2566 นิติบุคคลอาคารชุดคุเปอร์ สยาม ได้มอบหมายให้ บริษัท สเปเชียล แล็บ เอ็นวี แอนน์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เป็น ผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานเพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาให้ความเห็นต่อไป โดยรายงาน ฉบับนี้ เป็นการนำเสนอผลการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมระยะดำเนินการ ฉบับแรก ประจำปี 2566 จัดทำรายงาน สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือน มกราคม 2567 - มิถุนายน 2567

4. แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 7 ด้าน ได้แก่ คุณภาพน้ำทั้งจากโครงการ ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้และการใช้ไฟฟ้า โดยกำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

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