

## บทที่ 1

### บทนำ

#### รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชน และสถานที่พักตากอากาศ

1. ชื่อโครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 2  
ชื่อเดิม อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม (ดูภาคผนวกที่ 3 ประกอบ)
2. สถานที่ตั้ง ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1)
3. ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท วรรัตน์คอนโดมิเนียม จำกัด
4. สถานที่ติดต่อ 681/21 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 064-687-3879 โทรสาร -
5. จัดทำโดย บริษัท เดอะ เบส แมเนจเม้นท์ ซิสเต็ม จำกัด
6. โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม วันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2542
6. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2568
7. รายละเอียดโครงการ
  - ลักษณะ/ประเภทโครงการ ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารชุดพักอาศัย
  - ขนาดพื้นที่โครงการ/ระยะทาง : พื้นที่ 1-3-80 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร ค.ส.ล. ความสูง 8 ชั้น ห้องพัก 133 ห้อง จำนวน 1 อาคาร
  - กิจกรรมในโครงการ (สรุป)
    - น้ำใช้ : โครงการฯ ใช้บริการน้ำใช้จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย
    - การบำบัดน้ำเสีย : โครงการฯ จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ
    - การจัดการขยะมูลฝอย : โครงการฯ จัดให้มีพื้นที่วางถังรองรับมูลฝอยรวม โดยมี การแยกมูลฝอยแต่ละประเภท เพื่อให้เจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อม เขตบางกอกน้อย เข้ามาเก็บขนนำไปกำจัด
    - การป้องกันอัคคีภัย : โครงการฯ จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยในทุกชั้นของอาคาร และมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบอุปกรณ์ให้พร้อมใช้งานอย่างเสมอ

## 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม ของบริษัท วรรัตน์คอนโดมิเนียม จำกัด ตั้งอยู่ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ 45 ถนนเจริญสุขนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ห้องพัก 226 ห้อง จำนวน 2 อาคาร โดยโครงการ ต้องมีการดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ตามที่ได้ ระบุในหนังสือสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ วว 0804/4417 เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2542 แสดงภาคผนวก 1

บริษัท วรรัตน์คอนโดมิเนียม จำกัด ได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 454/2541 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2541 ดังแสดงภาคผนวก 2 และมีการ จดทะเบียนอาคารชุดให้กับอาคาร 1 และอาคาร 2 เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร สามารถบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการบริหารจัดการของทั้ง 2 อาคาร จะไม่มีส่วน เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566 กล่าวถึงเฉพาะอาคาร 2 ในรายงานฉบับนี้ ใช้ชื่อ **โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 2** ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” โดยมีชื่อตามที่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ “นิติบุคคลอาคารชุด วรรัตน์ คอนโดมิเนียม อาคาร 2” ดังแสดงภาคผนวก 3 พร้อมทั้งได้ทำหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนชื่อโครงการเฉพาะ อาคาร 2 จาก “โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม” เป็น “โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 2” ไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สน.) เพื่อให้รับทราบ และทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับหนังสือแจ้งรับทราบการขอเปลี่ยนชื่อโครงการ เฉพาะอาคาร 2 ตามหนังสือ ทส 1010.5/19835 ลงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ดังแสดงภาคผนวก 4 โดยให้ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามที่เคยได้รับความเห็นชอบรายงานฯ อย่างเคร่งครัด

สำหรับรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ช่วงเปิดดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 โดยมีการรวบรวมข้อมูลจากการดำเนินของโครงการ พร้อมทั้งแนบรูปภาพประกอบเพื่อแสดงการปฏิบัติตามมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ) ในช่วงเดือน มกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 ที่ผ่านมา

## 1.2 ที่ตั้งโครงการ และการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ และอาณาเขตติดต่อ และสภาพพื้นที่ปัจจุบัน

โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 2 ตั้งอยู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีห้องพัก 133 ห้อง จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 1.2-1 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน 2568)

อาณาเขตโดยรอบ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

|             |           |   |
|-------------|-----------|---|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น   |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ | ลำรางระบายน้ำสาธารณะ ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัยรวม ขนาดความสูง 7 ชั้น และอาคารพักอาศัยรวม ขนาดความสูง 3 ชั้น |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 1 ถัดเป็น ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 45                               |
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย ขนาดความสูงชั้นเดียว   |

### 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีเส้นทางคมนาคมโดยใช้รถยนต์ (ดังแสดงรูปที่ 1.2-2) รถโดยสารสาธารณะ และรถไฟฟ้ามหานคร (สายสีน้ำเงิน) การใช้เส้นทางคมนาคมโดยรถยนต์เข้าสู่พื้นที่โครงการได้หลายเส้นทาง ดังนี้

### เดินทางด้วยรถยนต์

#### 1) เดินทางด้วยถนนบรมราชชนนี

เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางมาจากถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ข้ามสะพานสมเด็จพระปิ่นเกล้า เข้าสู่ถนนบรมราชชนนี ผ่านแยกจรัญสนิทวงศ์ ขับตรงไปให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบรมราชชนนี ซอย 5 ขับตรงไปประมาณ 250 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ขับตรงไป 100 เมตร ให้เลี้ยวขวา 30 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางมาจากสิรินธร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนบรมราชชนนี ก่อนถึงทางแยกจรัญสนิทวงศ์ให้กลับรถใต้สะพานข้ามแยก แล้วชิดซ้ายเข้าสู่ซอยบรมราชชนนี ซอย 5 ขับตรงไปประมาณ 250 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ขับตรงไป 100 เมตร ให้เลี้ยวขวา 30 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

#### 2) เดินทางด้วยถนนจรัญสนิทวงศ์

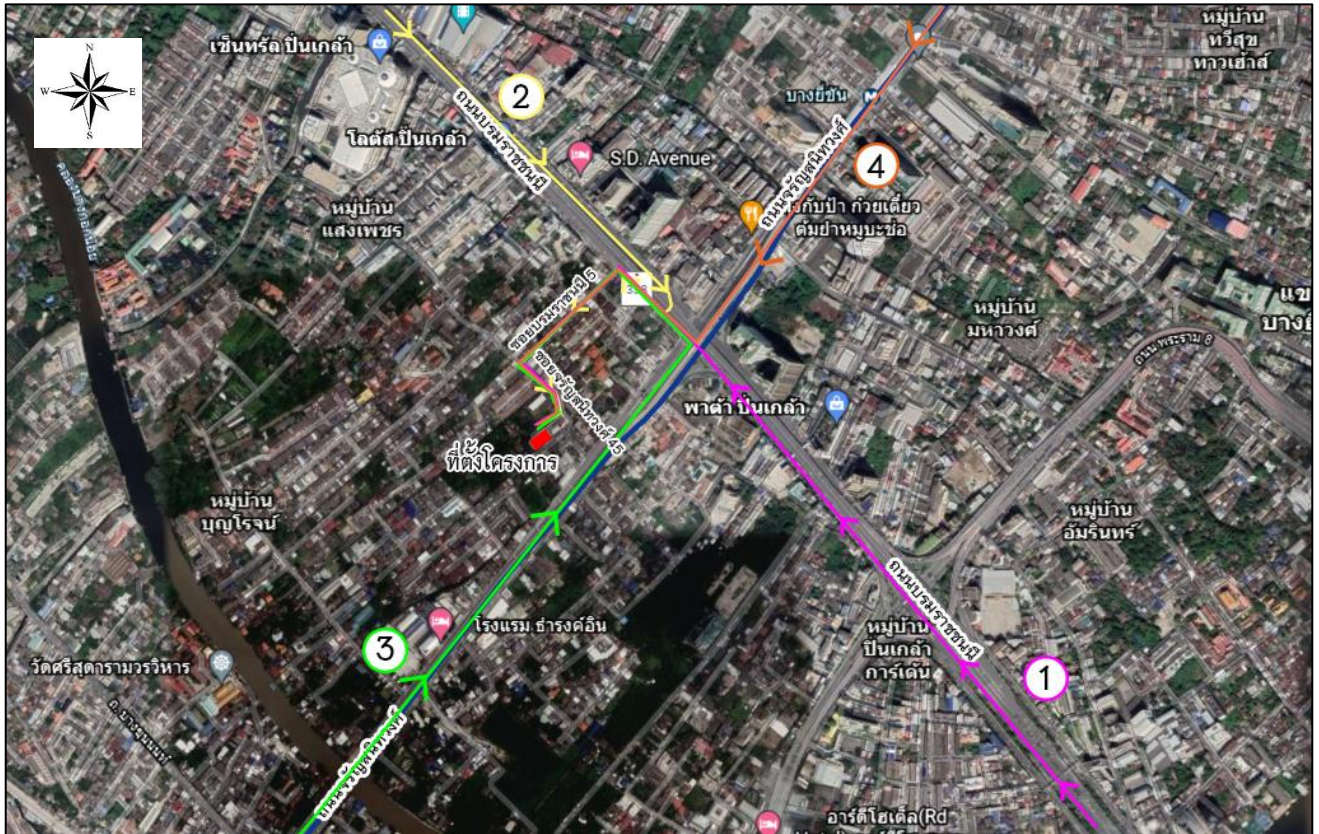
เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางมาจากถนนจรัญสนิทวงศ์ มุ่งหน้าสะพานพระราม 7 ถึงแยกจรัญสนิทวงศ์ ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบรมราชชนนี ขับตรงไป 50 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบรมราชชนนี ซอย 5 ขับตรงไปประมาณ 250 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ขับตรงไป 100 เมตร ให้เลี้ยวขวา 30 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

เส้นทางที่ 4 กรณีเดินทางมาจากถนนจรัญสนิทวงศ์ มุ่งหน้าแยกไฟแดง ถึงแยกจรัญสนิทวงศ์ ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนบรมราชชนนี ขับตรงไป 50 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบรมราชชนนี ซอย 5 ขับตรงไปประมาณ 250 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 45 ขับตรงไป 100 เมตร ให้เลี้ยวขวา 30 เมตร โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

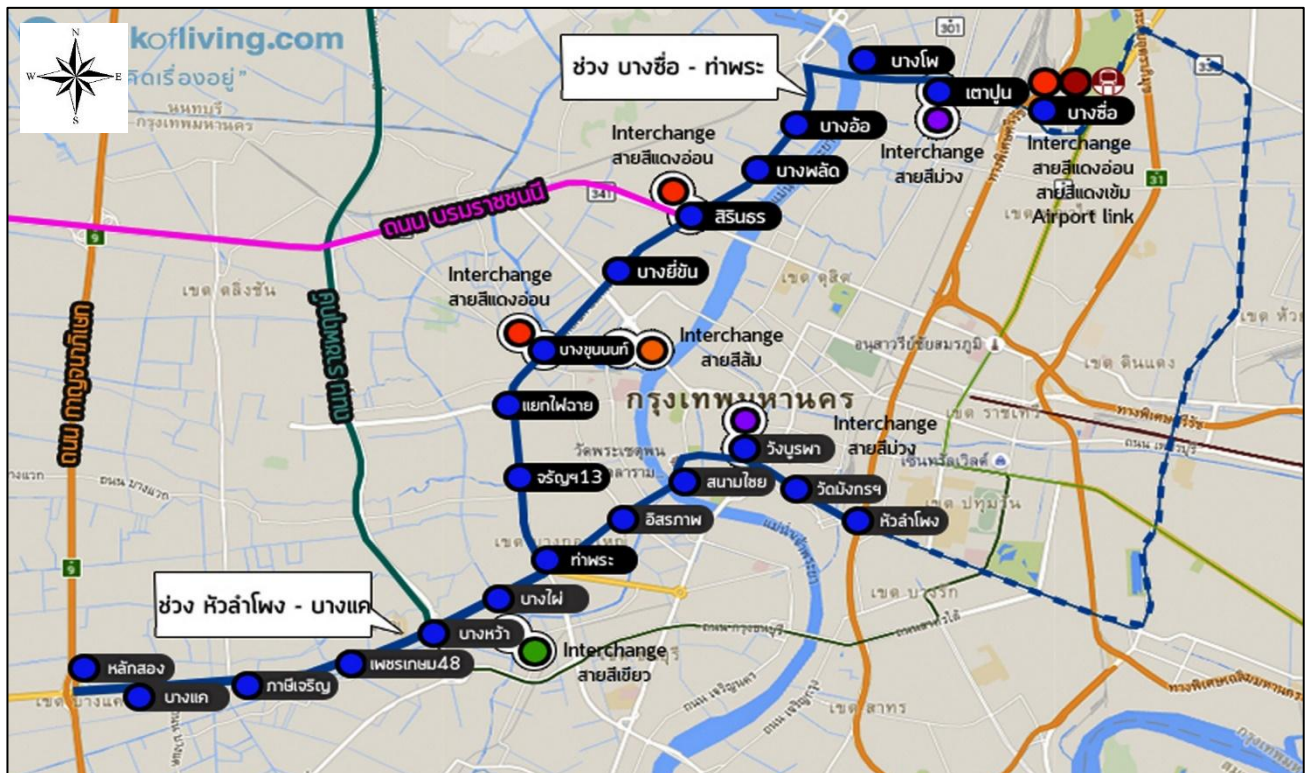
### เดินทางด้วยรถไฟฟ้า

เดินทางด้วยรถไฟฟ้าสายสีเทา โดยสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุดคือ สถานีบางยี่ขัน มีระยะทางห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 950 เมตร ดังแสดงรูปที่ 1.2-3



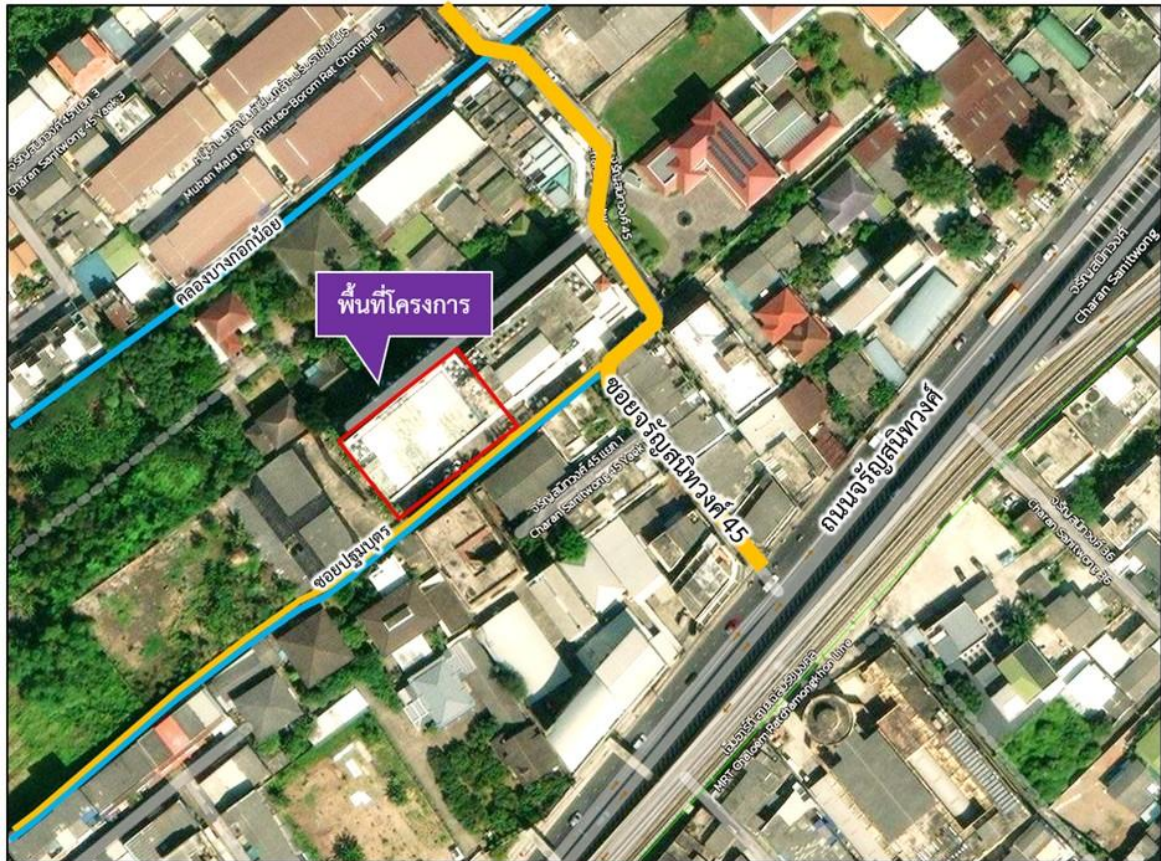


รูปที่ 1.2-2 เส้นทางคมนาคมโดยใช้รถยนต์

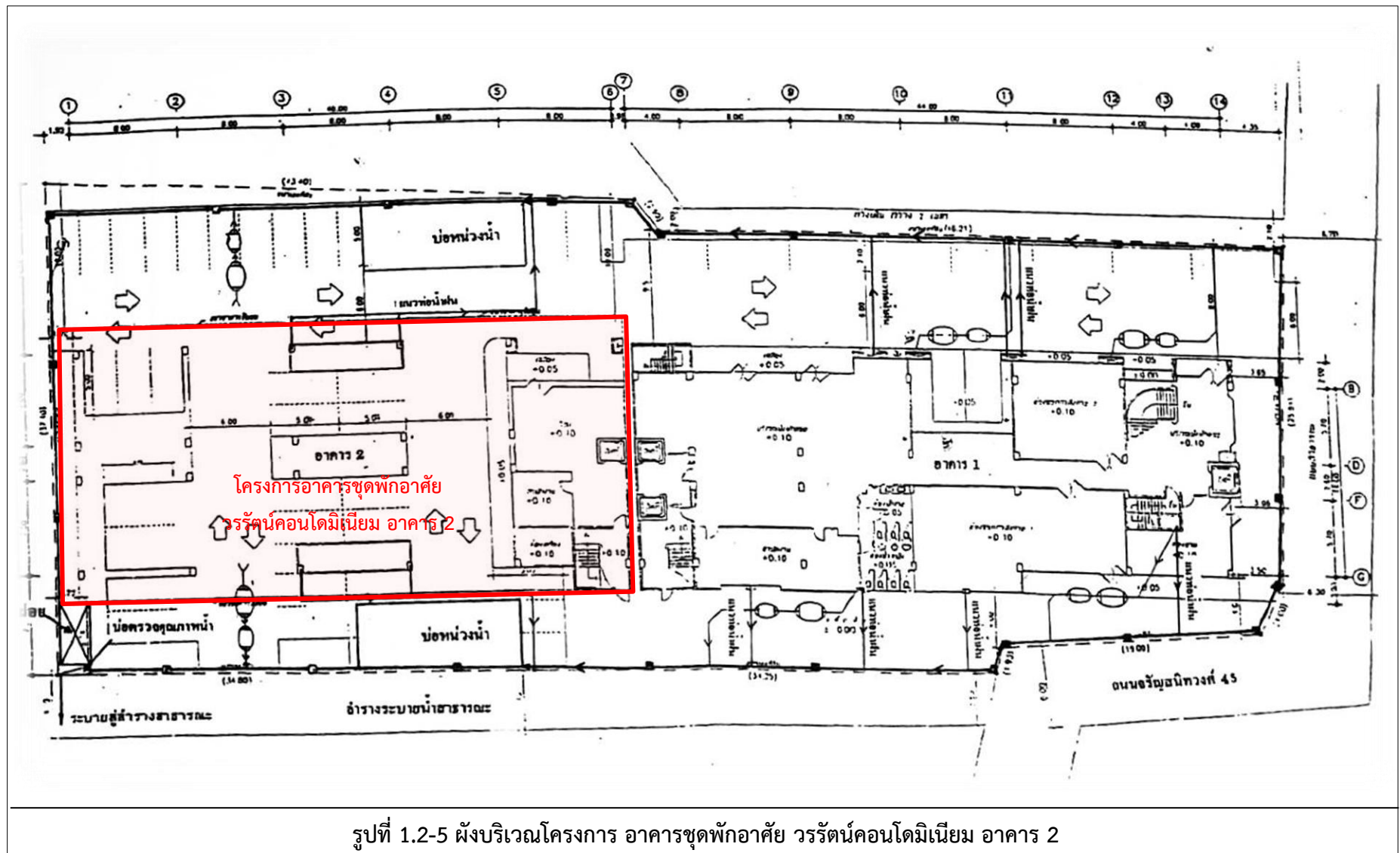


รูปที่ 1.2-3 แผนที่การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า (MRT) สายสีน้ำเงิน





รูปที่ 1.2-4 แผนที่การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า (MRT) สายสีน้ำเงิน



### 1.3 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

#### 1.3.1 น้ำใช้ในโครงการ

โครงการให้บริการน้ำอุปโภค (น้ำใช้) จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย โดยมีการเก็บสำรองในบ่อเก็บน้ำใต้ดิน และแท็งก์เก็บน้ำที่ตาดฟ้าอาคาร สูบจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ

#### 1.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบ Septic Anaerobic Filter และ Fixed Film Aeration

#### 1.3.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในอาคารเป็นระบบแยก (Separated system) โดยส่วนแรกจะเป็นระบบระบายน้ำฝนจากตัวอาคารที่ระบายลงสู่ท่อในแนวดิ่ง และไหลสู่ท่อระบายน้ำรอบโครงการส่วนที่สองจะเป็นท่อน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วไหลลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้ง

#### 1.3.4 การกำจัดขยะมูลฝอย

โครงการฯ จัดตั้งถังพักขยะขนาด 120 ลิตร จำนวน 5 ถัง ขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง มีฝาปิดมิดชิด แยกเป็นขยะเปียกขยะแห้งขยะอันตราย เศษแก้ว เศษพลาสติกและกล่องกระดาษ ขนาด 1.2\*0.80 ม. จำนวน 1 หลัง ตั้งไว้จุดพักขยะริมรั้วของโครงการฯ เพื่อรองรับขยะจาก ผู้พักอาศัยแต่ละห้องจะนำลงไปใส่ โดยมีพนักงานทำความสะอาดประจำอาคารทำการคัดแยกขยะออกเป็นประเภทต่างๆ เพื่อขายเป็นรายได้โดยนำไปเก็บยังจุดพักคอยเพื่อรอผู้รับซื้อมารับไปเดือนละ 1 ครั้ง ส่วนขยะทั่วไป เจ้าพนักงานจากสำนักงานเขตบางกอกน้อยจะเข้ามาเก็บขนไปทุกวัน ช่วงเวลาประมาณ 17.00 น.

#### 1.3.5 การจัดการด้านการจราจรภายในโครงการ

โครงการได้จัดสำหรับจอดรถสำหรับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในโครงการ และจัดให้มีการติดตั้งป้ายบอกทาง ตีเส้นจราจรแสดงจุดจอดรถภายในโครงการฯ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยช่วยอำนวยความสะดวกการจราจรภายในโครงการฯ ทั้งกลางวันและกลางคืน

#### 1.3.6 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

จัดให้มีการปลูกต้นไม้ริมรั้วของโครงการฯ เพื่อความร่มรื่น สบายตา เสริมสร้างสุขภาพกายสุขภาพจิตใจของเจ้าของร่วมและผู้อาศัยภายในโครงการฯ

#### 1.3.7 ติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย

โครงการฯ จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยในทุกชั้นของอาคาร รวมถึงใต้อาคารที่เป็นที่จอดรถดับเพลิง โดยภายในอาคารมีถังดับเพลิงเคมีทุกชั้นๆ ละ 2 ถัง ติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมหัวฉีดน้ำทุกชั้นๆ ละ 2 จุด ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนภัยอัคคีภัยจัดให้มีทุกชั้นๆ ละ 2 จุด ติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันหน้าแผงมิเตอร์ไฟฟ้าบริเวณหน้าลิฟท์ ของทุกชั้นๆ ละ 1 ตัว มีการตรวจสอบความพร้อมใช้สม่ำเสมอทุกเดือน



### 1.3.8 ติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการฯ ติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรอง เพื่อใช้โดยเฉพาะกรณีเหตุฉุกเฉิน เช่น กรณีไฟดับ จัดให้มีทุกชั้นๆละ 1 จุด ทางบันไดหนีไฟระหว่างชั้นรวม 4 จุด ห้องโถง 1 จุด และบริเวณหน้าลิฟท์ชั้น 1 จุด ตรวจสอบสภาพความพร้อมใช้งาน เดือนละ 1 ครั้ง

## 1.4 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ อาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม อาคาร 2 ระหว่างเดือนเมษายน พ.ศ. 2568 ดำเนินงานตามแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังแสดงตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 แผนการติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุดพักอาศัย วรรัตน์คอนโดมิเนียม (ระยะดำเนินการ) ในเดือนเมษายน พ.ศ. 2568

| ดัชนีการตรวจวัด                 | ช่วงเวลาทำการตรวจวัด (พ.ศ. 2568) |      |       |       |      |       |
|---------------------------------|----------------------------------|------|-------|-------|------|-------|
|                                 | ม.ค.                             | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. |
| - ค่าเป็นกรด-ด่าง (pH)          |                                  |      |       | ●     |      |       |
| - Biochemical Oxygen Demand     |                                  |      |       | ●     |      |       |
| - Suspended Solids (SS)         |                                  |      |       | ●     |      |       |
| - Total Kjeldahl Nitrogen (TKN) |                                  |      |       | ●     |      |       |
| - Fat Oil & Grease              |                                  |      |       | ●     |      |       |
| - Fecal Coliform Bacteria       |                                  |      |       | ●     |      |       |