

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-1 ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 98 ห้อง มีสำนักงาน 1 ห้อง และที่จอดรถยนต์ภายในโครงการจำนวน 34 คัน

โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการอนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในขั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/927 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2552 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 พร้อมทั้งได้รับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 เป็นหน่วยงานกลาง “Third Party” ในการตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานตามที่กำหนดในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 (ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาตอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ครึ่งล่าสุดได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ) ต่อหน่วยงานอนุญาตรับทราบเรียบร้อยแล้ว รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-6

1.2 รายละเอียดโครงการ

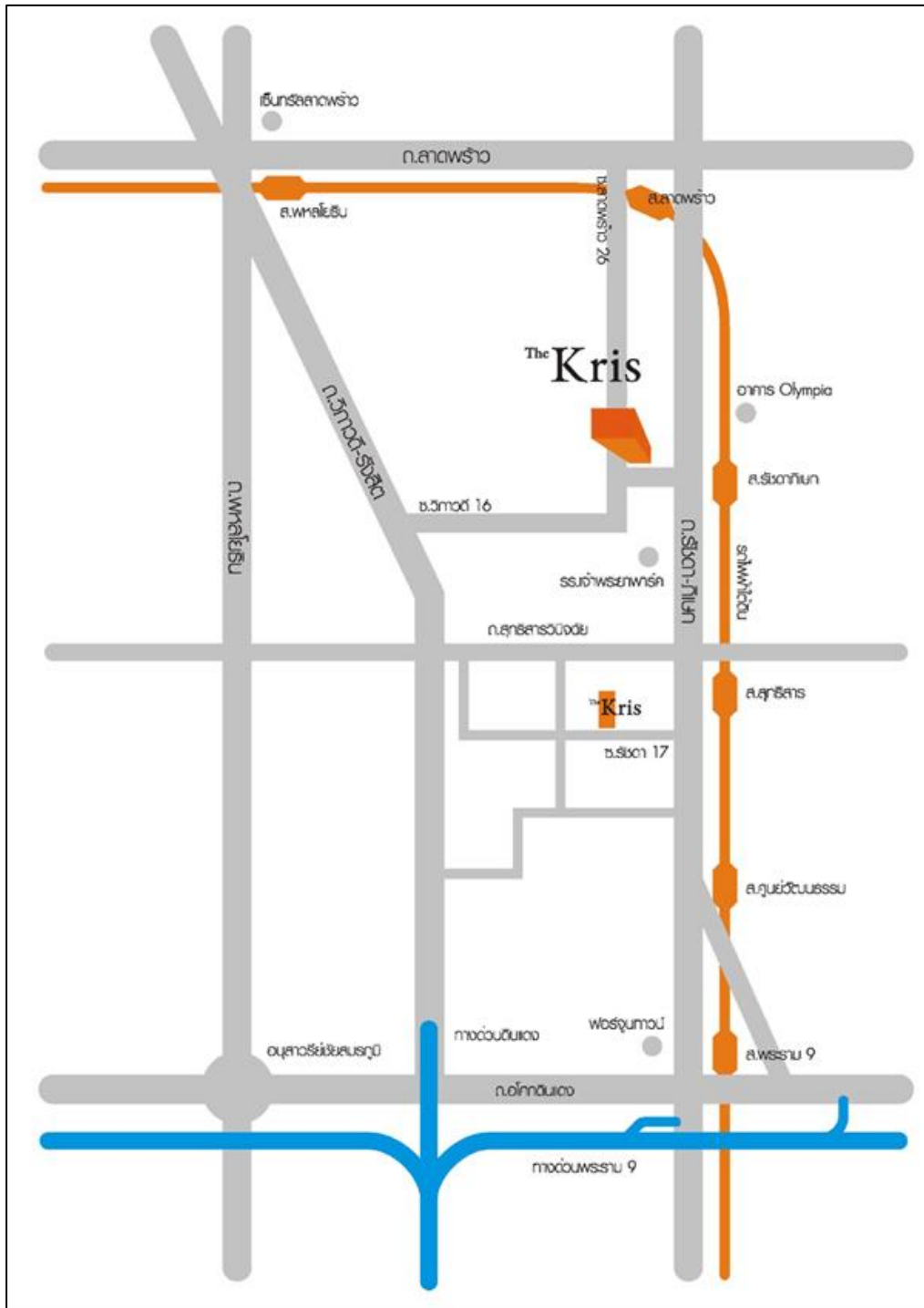
1.2.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 มีจำนวน 1 อาคาร ความสูงเท่ากับ 22.90 เมตร (ระดับพื้นดินจนถึงระดับพื้นที่ชั้นดาดฟ้า) ภายในพื้นที่โครงการจะประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวมทั้งสิ้น 98 ห้อง สำนักงาน 1 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวน 34 คัน (บริเวณชั้นที่ 1) ห้องพักขยะรวม ถังเก็บน้ำใช้ บ่อหน่วงน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น

1.2.2 สถานที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ และการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.2.2.1 สถานที่ตั้งและอาณาเขตติดต่อโครงการ

โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 ตั้งอยู่เลขที่ 28 ซอยวิภาวดีรังสิต 16/43 เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 พื้นที่โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 2 งาน 49.2 ตารางวา (996.8 ตารางเมตร)



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง สามารถเข้าสู่โครงการได้จาก ถนนรัชดาภิเษก โดยเข้าถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ตรงไประยะประมาณ 50 เมตร ซึ่งถนนรัชดาภิเษกซอย 19 สามารถเชื่อมกับซอยวิภาวดีรังสิต 16 (โชคชัยร่วมมิตร) และซอยลาดพร้าว 26 โดยรายละเอียดของเส้นทางคมนาคมหลักที่เกี่ยวข้องกับโครงการ มีดังนี้

1) ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนคอนกรีตขนาด 8 ช่องจราจร เดินรถสองทิศทาง ทิศทางละ 4 ช่องจราจร มีเกาะกลางถนนและทางเดินเท้าขนานกับถนน ทั้งนี้ บริเวณถนนรัชดาภิเษก มีระบบขนส่งมวลชนเป็นรถไฟฟ้าใต้ดินของการรถไฟฟ้ามหานคร วังระหว่างสถานีบางซื่อกับหัวลำโพง ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินที่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีรถไฟฟ้าใต้ดินรัชดาภิเษก อยู่ห่างจากที่ตั้งพื้นที่โครงการไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะห่างจากพื้นที่โครงการตามทางเดินเท้าประมาณ 100 เมตร (ระยะขจัดประมาณ 50 เมตร)

2) ถนนรัชดาภิเษกซอย 19 เป็นถนนลาดยาง มีความกว้าง 8 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจรเดินรถสองทิศทาง

3) ถนนวิภาวดีซอย 16 เป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร เดินรถสองทิศทาง

4) ถนนลาดพร้าวซอย 26 เป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร เดินรถสองทิศทาง

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกโครงการ สามารถเดินทางโดยใช้ทางรถยนต์ เป็นเส้นทางเข้า-ออกหลัก ประกอบด้วย

- การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางเข้าสู่โครงการได้ 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก จากแยกสุทธิสารมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือประมาณ 1 กิโลเมตร ถึงปากซอยรัชดาภิเษก 19 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยตรงไปประมาณ 50 เมตร จะถึงพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ

เส้นทางที่ 2 จากถนนวิภาวดีเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 16 (ซอยโชคชัยร่วมมิตร) ตรงไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร ถึงสามแยกแล้วเลี้ยวขวาเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 19 ไประยะ 30 เมตร ถึงทางเข้า-ออกโครงการ และพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

- การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการสามารถเดินทางออกจากโครงการได้ 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ตรงไประยะ 50 เมตร ถึงปากซอยแล้วเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนรัชดาภิเษก

เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ตรงไประยะ 30 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายไปประมาณ 120 เมตร ถึงสามแยกแล้วเลี้ยวขวาไประยะประมาณ 1.3 กิโลเมตร จนถึงปากซอยวิภาวดี 16 และเลี้ยวซ้ายออกไปยังถนนวิภาวดีรังสิตได้

1.3 รูปแบบอาคารและกิจกรรมประกอบของโครงการ

1.3.1 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละชั้น

พื้นที่ใช้สอยของอาคาร โครงการเดอะคริส เอ็กซ์เพรส 2 มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 98 ห้อง โดยมีการแบ่งจำนวนห้องพักดังนี้

- ห้องพักขนาด 23 - 31 ตารางเมตร จำนวน 84 ห้อง
- ห้องพักขนาด 36 - 41 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง

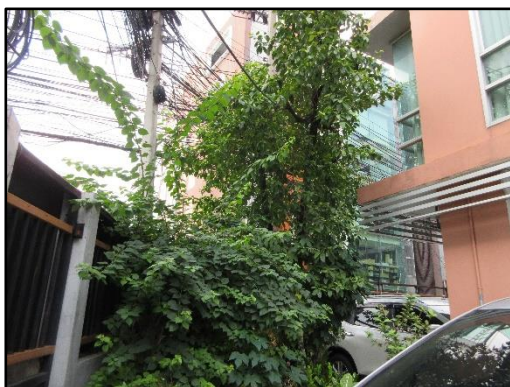
อาคารของโครงการ ประกอบด้วย พื้นที่ส่วนให้บริการที่เป็นส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักอาศัย มีพื้นที่การใช้สอยของอาคารรวมทุกชั้น ประมาณ 4,613 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ใช้สอยไม่รวมที่จอดรถยนต์ และทางร่วรวม 4,079 ตารางเมตร

1.3.2 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ เพื่อให้เกิดความสวยงาม สร้างทัศนียภาพที่ดี รวมถึงช่วยลดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีพนักงานคอยดูแลและบำรุงรักษา ให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ รวมทั้งยังจัดให้มีการปลูกต้นไม้ทดแทนต้นไม้ที่ตายไป เพื่อให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการมีความสวยงาม ร่มรื่นอยู่เสมอ ดังแสดงในรูปที่ 1-2



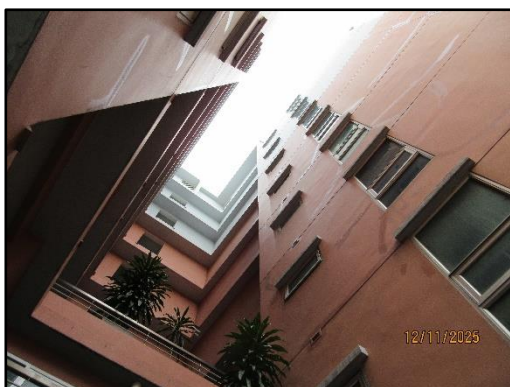
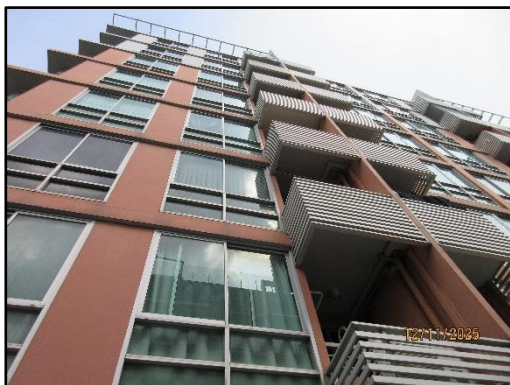
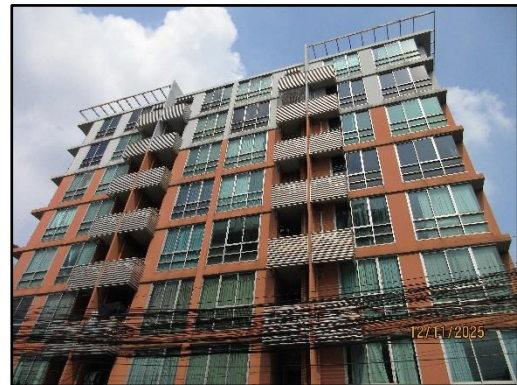
รูปที่ 1-2 พื้นที่สีเขียว และพื้นที่นันทนาการของโครงการ



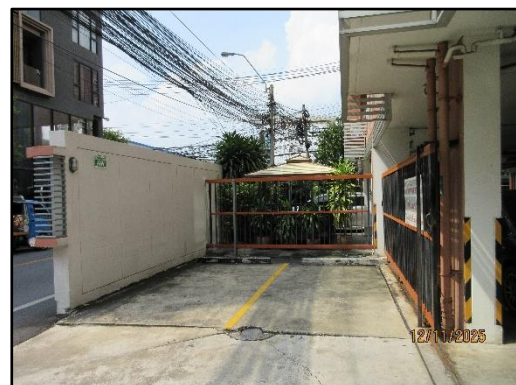
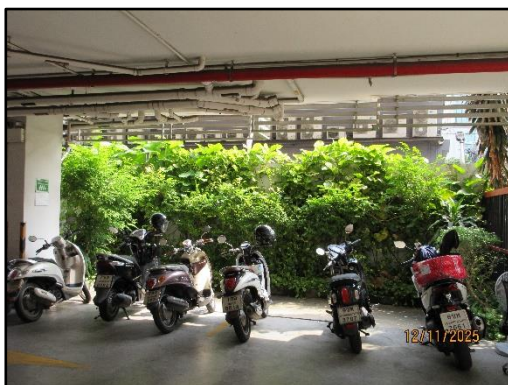
รูปที่ 1-2 (ต่อ) พื้นที่สีเขียว และพื้นที่นันทนาการของโครงการ

1.4 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ โดยโครงการได้รับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 และแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 ระบบสาธารณูปโภค

1.5.1 ระบบน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาพญาไท โดยโครงการจะทำการต่อเชื่อมต่อประปาของโครงการกับท่อประธานของการประปานครหลวงบริเวณด้านหน้าโครงการผ่านมิเตอร์วัดปริมาณน้ำก่อนต่อลงสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีการกักเก็บน้ำสำรองไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง เพื่ออุปโภคบริโภค และการดับเพลิง ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณการใช้น้ำของผู้พักอาศัยในโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-4



ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

รูปที่ 1-4 ถังเก็บน้ำสำรองของโครงการ

สำหรับระบบจ่ายน้ำของโครงการ จะแบ่งเป็น 2 ระบบ คือ ระบบจ่ายโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ระบบนี้จะจ่ายน้ำให้ตั้งแต่ชั้นที่ 5 ลงมาถึงชั้นใต้ดิน และ ระบบปั๊มควบคุมแรงดัน (Booster Pump) จะถูกติดตั้งไว้ที่ห้องเครื่องปั๊มชั้นคาตฟ้า ซึ่งระบบนี้จะจ่ายน้ำชั้นที่ 8 ลงมาถึงชั้นที่ 6 ดังแสดงในรูปที่ 1-5



ห้องเครื่องปั๊มชั้นคาตฟ้า

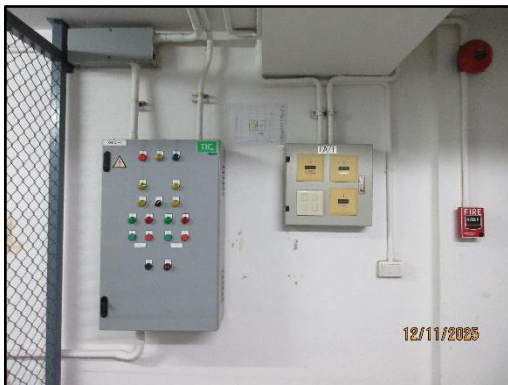
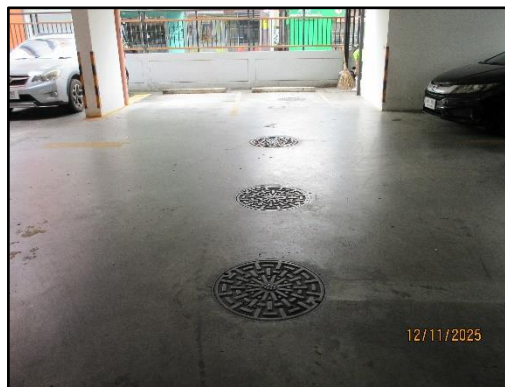


ห้องเครื่องปั๊มน้ำชั้นใต้ดิน

รูปที่ 1-5 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

1.5.2 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ (Contact Aeration Activated Sludge) ซึ่งน้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และจากกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารจะถูกระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อบำบัดให้น้ำเสียเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป นอกจากนี้โครงการได้ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโดยเฉพาะเพื่อตรวจวัดปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ในระบบบำบัดเสียของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-6



ตู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย



มิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย

รูปที่ 1-6 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป

1.5.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) การระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำในโครงการเป็นระบบแยกระหว่างน้ำเสียกับน้ำฝน โดยจัดให้มีรางระบายน้ำโดยรอบตัวอาคารตามแนวที่จอดรถเป็นรางระบายน้ำแบบเปิด และเชื่อมรางระบายน้ำลงสู่บ่อหน่วงน้ำ จากนั้นระบายน้ำฝนออกจากบ่อหน่วงน้ำสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-7 นอกจากนี้ได้จัดให้มีท่อรวบรวมน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักต่าง ๆ ลงมาตามท่อยื่น สำหรับการรวบรวมน้ำฝนโดยเฉพาะในแนวตั้ง เพื่อระบายออกสู่บ่อหน่วงน้ำ

2) การระบายน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และจากกิจกรรมต่าง ๆ ของอาคารจะถูกระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยส่วนแรกเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากส่วนของห้องครัวจะถูกรวบรวมลงสู่ถังดักไขมัน จากนั้นจะถูกระบายไปบำบัดรวมกับน้ำเสียส่วนอื่น ๆ ด้วยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ หลังจากผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว น้ำทิ้งจะถูกระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป

3) ระบบป้องกันน้ำท่วม ทางโครงการได้จัดสร้างบ่อหน่วงน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กใต้ดินอยู่บริเวณใต้อาคาร เพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนได้อย่างน้อย 3 ชั่วโมง พร้อมทั้งติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนรัชดาภิเษกซอย 19 ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป

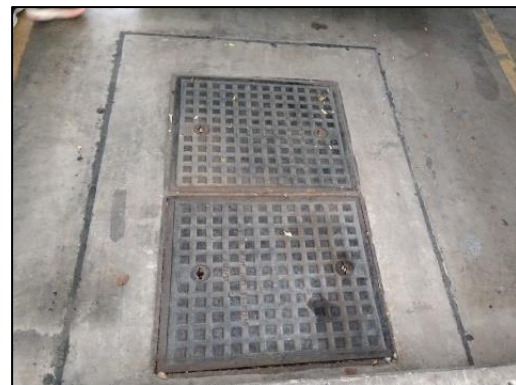


ท่อระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ

รูปที่ 1-7 ระบบระบายน้ำ



ท่อระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ



บ่อหน่วงน้ำ



ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมถนนรัชดาภิเษกซอย 19

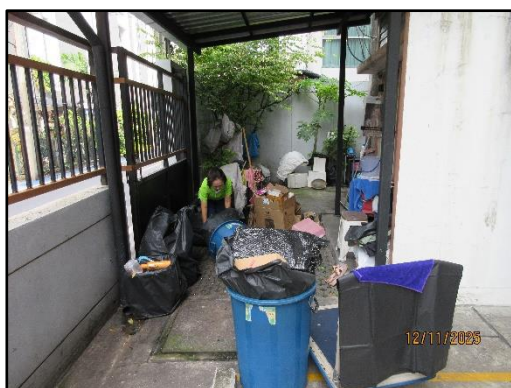
รูปที่ 1-7 (ต่อ) ระบบระบายน้ำ

1.5.4 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในแต่ละชั้น โดยภายในห้องจะจัดตั้งถังมูลฝอยแยกประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง เพื่อรองรับมูลฝอยจากผู้พักอาศัยในแต่ละชั้น นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีห้องพักขยะรวมโดยแบ่งเป็น 2 ห้อง แยกห้องพักขยะเปียก 1 ห้อง และห้องพักขยะแห้ง 1 ห้อง ในบริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งห้องพักขยะของโครงการมีประตูเปิด-ปิด อย่างมิดชิดเพื่อประสานงานให้สำนักงานเขตดินแดง เข้ามาจัดเก็บขยะมูลฝอยไปกำจัดต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-8



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น



ห้องพักขยะรวมและภูมิสถาปัตย์บริเวณโดยรอบห้องพักขยะรวม

รูปที่ 1-8 ห้องพักขยะ