

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ และ การจัดทำรายงาน

โครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม จัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม (สผ.) และ ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร 2 (ดินแดง) โครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบ โดยโครงการได้รับ มติ และ หนังสือเห็นชอบจาก สผ.ตั้งหนังสือที่ ทส 1009.5/10731 ลงวันที่ 4 กันยายน 2558 (สำเนาหนังสือเห็นชอบ จาก สผ.แสดงไว้ในภาคผนวก ก.) และ นำส่งรายงานผลปฏิบัติตามมาตรการฯให้ สผ.และ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ในช่วงระยะเปิดดำเนินการ ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ (สยาม) ได้มอบหมายให้ บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขเพื่อ ลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ เพื่อเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไปสำหรับรายงานงานฉบับนี้ เป็น รายงานฉบับที่ 2/2568 เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568

1.2 รายละเอียดของโครงการ

1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพฯ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย สูง 45 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ความสูง 152.90 เมตร จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมด 46,245.79 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีจำนวนห้องพัก อาศัย 623 ห้อง และ ห้องเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 322 คัน จำนวนผู้พักอาศัย 2,131 คน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และ บริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และ สวนหย่อม เป็นต้น

2) รายละเอียดภายในโครงการ (ระยะดำเนินการ)

- ระบบน้ำใช้

โครงการ รับประทานอาหารประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาแม่น้ำศรี เพื่อใช้ในการอุปโภค บริโภคภายในโครงการ ซึ่งมีท่อประธานวางตามแนวนอนเพชรบุรี ซึ่งโครงการจะเชื่อมต่อท่อเมนน้ำประปา ขนาด 6 นิ้ว เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินที่ชั้นใต้ดินที่ 4 ความจุ รวม 500 ลบ.ม. (โดยมีถังเก็บสำรองน้ำดับเพลิงความจุ 350 ลบ.ม. แยกต่างหากกับถังเก็บน้ำใช้) จากนั้นจึงสูบน้ำส่งผ่านท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว สู่อังเก็บน้ำชั้นกลางอาคาร ที่ชั้น 36 ความจุ 155 ลบ.ม. ซึ่งแบ่งส่วนเป็นส่วนน้ำใช้ 70 ลบ.ม. และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 85 ลบ.ม. จากนั้นจึงส่งต่อน้ำประปาผ่านท่อเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไปที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ความจุ 77 ลบ.ม. ซึ่งแบ่งส่วนเป็น ส่วนน้ำใช้ 20 ลบ.ม. และส่วน น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 57 ลบ.ม. แล้วจึงแบ่งส่วนการกระจายน้ำสู่แต่ละพื้นที่ของอาคาร

- ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการ รวม 341.7 ลบ.ม./วัน การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่างๆ ของอาคารใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process, /AVS) มีความสามารถรองรับน้ำเสีย 350 ลูกบาศก์เมตร/วันโดยมีตำแหน่งของระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้ลานจอดรถกลางแจ้งด้านหลังอาคารโดยออกแบบให้มีน้ำเสียเข้าสู่ระบบมีความเข้มข้น บีโอดีมากกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตรและสารแขวนลอย เข้าสู่ระบบ มีความเข้มข้น 300 มิลลิกรัม/ลิตร น้ำที่ผ่านการบำบัด จะมีความเข้มข้น บีโอดี ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และ สารแขวนลอย ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ กำหนดใช้ถังบำบัดน้ำเสียหล่อโครงสร้าง คอนกรีตเสริมเหล็ก และ แบ่งส่วนภายในเพื่อใช้ประโยชน์ในขั้นตอนการบำบัดต่าง ๆ

- การระบายน้ำ และ ป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบแยกที่ระบายน้ำฝนกับที่ระบายน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะเข้าสู่ระบบบำบัดเพื่อบำบัดน้ำเสียและระบายลงสู่ท่อสาธารณะ สำหรับการ ระบายน้ำฝน จากดาดฟ้าอาคารระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว และการระบายน้ำจาก ชั้นใต้ดินระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว และระบายน้ำฝนลงบ่อพักน้ำ

- การจัดการมูลฝอย

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการส่วนใหญ่มาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่โครงการ มูลฝอยที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ เป็นมูลฝอยครัวเรือนทั่วไป ประกอบด้วย พลาสติก แก้ว กระดาษ และเศษอาหารปริมาณมูลฝอย ของโครงการทั้งหมดประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 3 ลิตร/คน/วัน ผู้พักอาศัยและพนักงานประจำโครงการทั้งหมด 2,143 คน มีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น ประมาณ 6.43 ลบ.ม./วัน หรือประมาณ 6.5 ลบ.ม./วัน ซึ่ง

โครงการต้องจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ไม่น้อยกว่า 3 วัน หรือ ไม่น้อยกว่า 19.5 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจัดที่ พักมูลฝอยรวมไว้ 1 จุด บริเวณชั้นที่ 1 มีทางเข้าออกเชื่อมกับถนนรอบอาคาร ด้านฝั่งตะวันออก ซึ่งจัดให้เป็น ถนนสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย และรถดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งดังกล่าว การเก็บขนมูลฝอยไม่กีดขวาง ทางเข้าออกที่จอดรถของโครงการ

- ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงสาขาสาสนา ได้รับการยืนยันจากการไฟฟ้าว่าสามารถ จ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ โดย อาคาร โครงการ มีความต้องการใช้ไฟฟ้า ประมาณ 4,750 KVA การรับไฟฟ้าของโครงการ จากระบบสายส่งไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง

- การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการ ได้ออกแบบอาคารให้เป็นไปตามพรบ.ส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552

โดยบริษัทที่ปรึกษาได้แยกมาตรการอนุรักษ์พลังงานออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของ นิติบุคคลอาคารชุดฯ
2. การอนุรักษ์พลังงานไฟฟ้าของ ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

- ระบบจราจรภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร การจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการ คิดจาก พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ของโครงการเท่ากับ 38,120.68 ตารางเมตร การจัดที่จอดรถยนต์ คิดจำนวนที่จอดรถ 120 ตารางเมตร ต่อ 1 คัน และเศษของ 120 ตารางเมตร คิดเป็น 1 คันโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถตาม ข้อกำหนด เท่ากับ 318 คัน ทั้งนี้โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 322 คัน (ไม่รวมที่จอดรถสาธารณะหน้า ทางเข้าอาคาร) จึงมีที่จอดรถมากกว่าจำนวนตามข้อกำหนด การจัดที่จอดรถส่วนใหญ่จัดไว้ในโครงการ ตั้งแต่ ชั้นใต้ดินชั้นที่ 4 ถึงชั้นที่ 3

- ระบบป้องกันอัคคีภัย

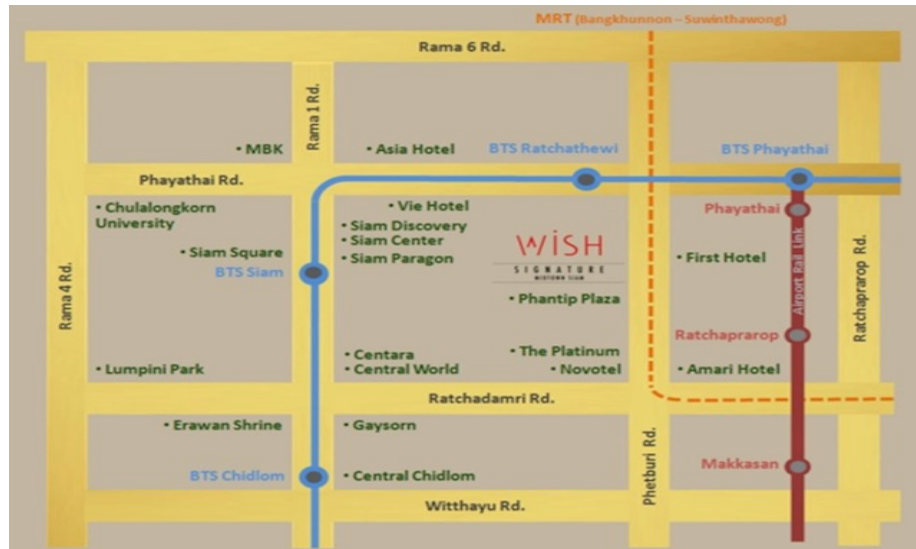
โครงการมีการติดตั้งแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง และ กระดิ่งสัญญาณ เครื่องตรวจจับควัน และ เครื่องตรวจจับความร้อน ในส่วนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ โครงการจัดให้มี ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ระบบจ่ายไฟสำรอง พร้อมทั้งจัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน บันไดหนีไฟ และจัดให้มีจุดรวมพล จำนวน 3 จุดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ

- ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบใช้กับพื้นที่โรงพักผ่อน และทางเดิน โดยมี อัตราของการระบายอากาศเทียบกับปริมาตรห้องมากกว่าเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคารที่กำหนดให้พื้นที่ ช่องเปิดต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นๆ ตำแหน่งช่องระบายอากาศ

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ การระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศภายในห้องพัก



ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม

1.3 แผนดำเนินการตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขฯ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง

2) ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ตามมาตรการฯ ที่ได้รับการเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดัง ตารางที่ 1.3

3) การจัดทำรายงาน

บริษัท แอลโลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นนิติบุคคลที่ 3 (Third Party) ได้รับมอบหมายให้จัดทำ และส่งมอบ รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ปีละ 2 ครั้ง (ทุก 6 เดือน) นำเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด วิช ชิกเนเจอร์ มิดทาวน์ สยาม เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ตารางที่ 1.3 แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ วิช ชิกเนเจอร์ มิตรทาวน์ (สยาม)

| การดำเนินงาน | ความถี่ | แผนการดำเนินงาน ปี 2568 | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|-------------------------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|
| | | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. |
| 1. การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม | ตลอดระยะเวลาดำเนินการ | | | | | | | | | | | | |
| 2. การติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม | | | | | | | | | | | | | |
| - สภาพภูมิประเทศ | 6 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การใช้น้ำ | 1 เดือน/ครั้ง และ 6 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การใช้ไฟฟ้าและอนุรักษ์พลังงาน | 1 เดือน/ครั้ง และ 6 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การจัดการมูลฝอย | 1 สัปดาห์/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล | 1 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม | 1 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การป้องกันอัคคีภัย | 6 เดือน/ครั้ง และ 1 ปี/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - การจัดการสระว่ายน้ำ | 1-2 ครั้ง/วัน และ 1 ครั้ง/เดือน | | | | | | | | | | | | |
| - การจราจร | 6 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| - สุนทรียภาพ | 1ครั้ง/วัน, 1ครั้ง/เดือน | | | | | | | | | | | | |
| - สุนทรียภาพ | 1 ปี/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |
| 3. การจัดทำรายงาน | 6 เดือน/ครั้ง | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ :  แผนการดำเนินงาน (Plan),  ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ฉบับที่ 2/2562 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2562)

ฉบับที่ 1/2563 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2563) ฉบับที่ 2/2563 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2563)

ฉบับที่ 1/2564 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2564) ฉบับที่ 2/2564 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2564)

ฉบับที่ 1/2565 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2565) ฉบับที่ 2/2565 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2565)

ฉบับที่ 1/2566 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2566) ฉบับที่ 2/2566 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566)

ฉบับที่ 1/2567 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2567) ฉบับที่ 2/2567 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567)

ฉบับที่ 1/2568 (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2568)

เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้เป็นรายงานฉบับที่ 2/2568 (เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568)