บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Centric Scene รัชดา–สุทธิสาร (ระยะดำเนินการ) ของนิติบุคคลอาคารชุดเซ็นทริค รัชดา–สุทธิสาร ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งดำเนินการเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเอกสารการจดทะเบียนแสดงไว้ใน ภาคผนวก ก-2

โครงการตั้งอยู่ริมถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร และเป็นโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/8625 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-1

โครงการ Centric Scene รัชดา–สุทธิสาร เป็นอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัยรวม 270 ห้อง ตั้งอยู่บนพื้นที่โครงการ 1 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา หรือประมาณ 2,556 ตารางเมตร

นิติบุคคลอาคารชุดเซ็นทริค รัชดา–สุทธิสาร ได้ว่าจ้าง บริษัท เอฟ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด และรับผิดชอบการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำรอบระยะเวลารายงานเดือนมกราคม–มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กรุงเทพมหานคร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-4

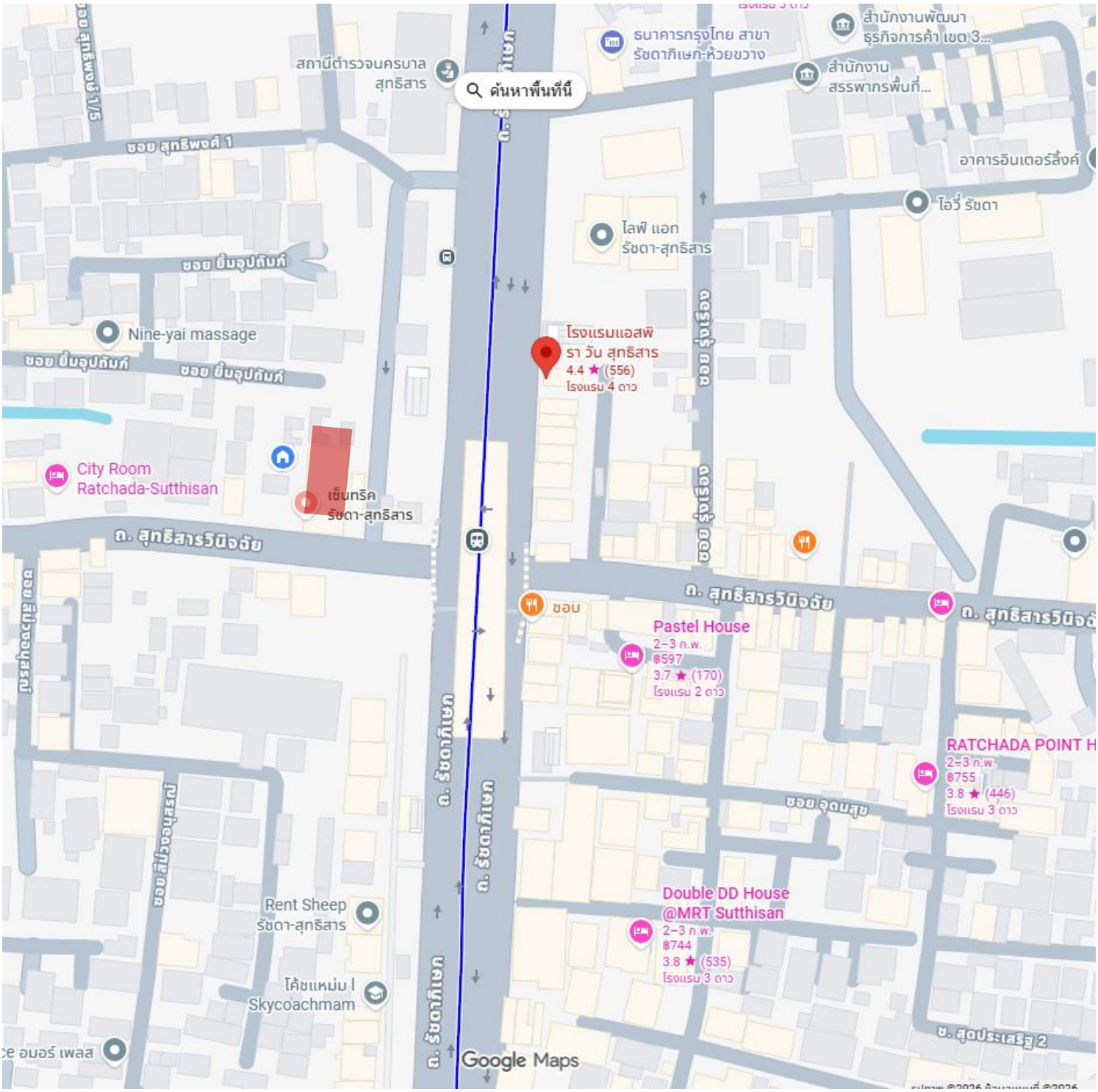
1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Centric Scene รัชดา–สุทธิสาร ของนิติบุคคลอาคารชุดเซ็นทริค รัชดา–สุทธิสาร ตั้งอยู่ริมถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1) บนพื้นที่โฉนดที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา (ประมาณ 2,556 ตารางเมตร) โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดถนนภาระจำยอมกว้าง 6 เมตร ถัดไปเป็นอาคารยิ้มสุทธิสารแมนชั่น (อพาร์ตเมนต์ 5 ชั้น)
- ทิศใต้ ติดถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถัดไปเป็นร้าน White Cosmo Coffee และร้าน 246 Hair Studio
- ทิศตะวันออก ติดสถานีตำรวจนครบาลสุทธิสาร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสุทธิสาร
- ทิศตะวันตก ติดบริษัท Global Port International Logistics Group (Thailand) Co., Ltd. และพื้นที่พักอาศัย

การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถใช้ถนนรัชดาภิเษก ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต และระบบรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสุทธิสาร ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 100 เมตร ทำให้สามารถเดินทางเข้า–ออกโครงการได้สะดวกจากทุกทิศทาง



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 ลักษณะและประเภทโครงการ

โครงการ Centric Scene รัชดา–สุทธิสาร เป็นอาคารชุดพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุดของอาคารประมาณ 35.30 เมตร มีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินโดยรอบประมาณ 6.22–21.26 เมตร ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยรวม 270 ห้อง และที่จอดรถรวม 117 คัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัย ได้แก่ โถงต้อนรับ สำนักงานนิติบุคคล ห้องสมุด ห้องฉายภาพยนตร์ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่สวนหย่อม ห้องระบบวิศวกรรม และพื้นที่บริการต่าง ๆ โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 17,620 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคารประมาณ 1,600 ตารางเมตร

การใช้ประโยชน์ของอาคารโดยสรุป มีดังนี้

- ชั้น 1 : พื้นที่จอดรถ โถงต้อนรับ สำนักงานนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสมุด ห้องฉายภาพยนตร์ ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และพื้นที่บริการ
- ชั้น 2–5 : พื้นที่จอดรถ พร้อมห้องระบบวิศวกรรมและพื้นที่สาธารณูปโภค
- ชั้น 6 : ห้องชุดพักอาศัย พื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สวน และห้องระบบ
- ชั้น 7–26 : ห้องชุดพักอาศัย พร้อมห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ และพื้นที่ส่วนกลาง
- ชั้นดาดฟ้าและชั้นห้องเครื่อง : ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ พื้นที่สวน และพื้นที่สำหรับการอพยพกรณีฉุกเฉิน

1.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

1.3.1 ระบบน้ำประปา

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจาก การประปานครหลวง (กปน.) โดยรับน้ำผ่านท่อประธานเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ความจุ 303.28 ลูกบาศก์เมตร ก่อนสูบจ่ายเข้าสู่ระบบน้ำใช้ภายในอาคาร รวมทั้งใช้เป็นน้ำสำรองสำหรับระบบป้องกันอัคคีภัย นอกจากนี้ ยังมีถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง ความจุรวม 67.74 ลูกบาศก์เมตร

1.3.2 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียของโครงการเกิดจากกิจกรรมภายในห้องพักอาศัย สำนักงานนิติบุคคล และพื้นที่ส่วนกลาง โดยรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ยกเว้นน้ำเสียจากห้องครัว ซึ่งจะผ่านถังดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัด

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นแบบ Sequencing Batch Reactor (SBR) ประกอบด้วย บ่อดักไขมัน บ่อเกรอะ บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อเก็บตะกอน และบ่อน้ำใส ก่อนระบายออกสู่ระบบของกรุงเทพมหานครตามมาตรฐานที่กำหนด

1.3.3 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น และห้องพักขยะส่วนกลางบริเวณชั้นล่าง โดยแยกขยะแห้งและขยะเปียกอย่างชัดเจน พนักงานทำความสะอาดรวบรวมขยะจากแต่ละชั้นเป็นประจำทุกวัน ก่อนนำไปเก็บไว้ ณ ห้องพักขยะรวม เพื่อรอการจัดเก็บโดยสำนักงานเขตดินแดง ทั้งนี้ มีการจัดเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรระหว่างการจัดเก็บขยะทุกครั้ง

1.3.4 ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจาก การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,600 kVA จำนวน 1 ชุด พร้อมติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและไฟฟ้าเกินมาตรฐาน

นอกจากนี้ โครงการมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 250 kVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบสำคัญในกรณีไฟฟ้าดับ ได้แก่ ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบสื่อสาร และพัดลมระบายอากาศ

1.3.5 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยอัตโนมัติ ประกอบด้วย แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน เมื่อเกิดเหตุ ระบบจะส่งสัญญาณเตือนไปยังพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง และสามารถแจ้งเตือนทั้งอาคารได้ตามลำดับที่กำหนด

นอกจากนี้ โครงการมีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด และบันไดหนีไฟ 2 จุด (ST-1 และ ST-2) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดด้านความปลอดภัยของอาคารสูง

1.3.6 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการมีทางเข้า–ออกหลักจำนวน 1 จุด เชื่อมต่อกับถนนสุทธิสารวินิจฉัย โดยแยกช่องทางเข้าและช่องทางออกอย่างชัดเจน

การจัดการจราจรภายในโครงการแบ่งเป็น

- ถนนรอบอาคาร กำหนดให้เป็นระบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) เพื่อรองรับการสัญจรและการเข้าถึงของรถดับเพลิง
- ถนนภายในอาคารจอดรถ เป็นระบบเดินรถสองทาง (Two-way Traffic) พร้อมติดตั้งป้ายจราจร ลูกศรแสดงทิศทาง กระจกโค้ง และไฟส่องสว่างอย่างเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรตลอด 24 ชั่วโมง

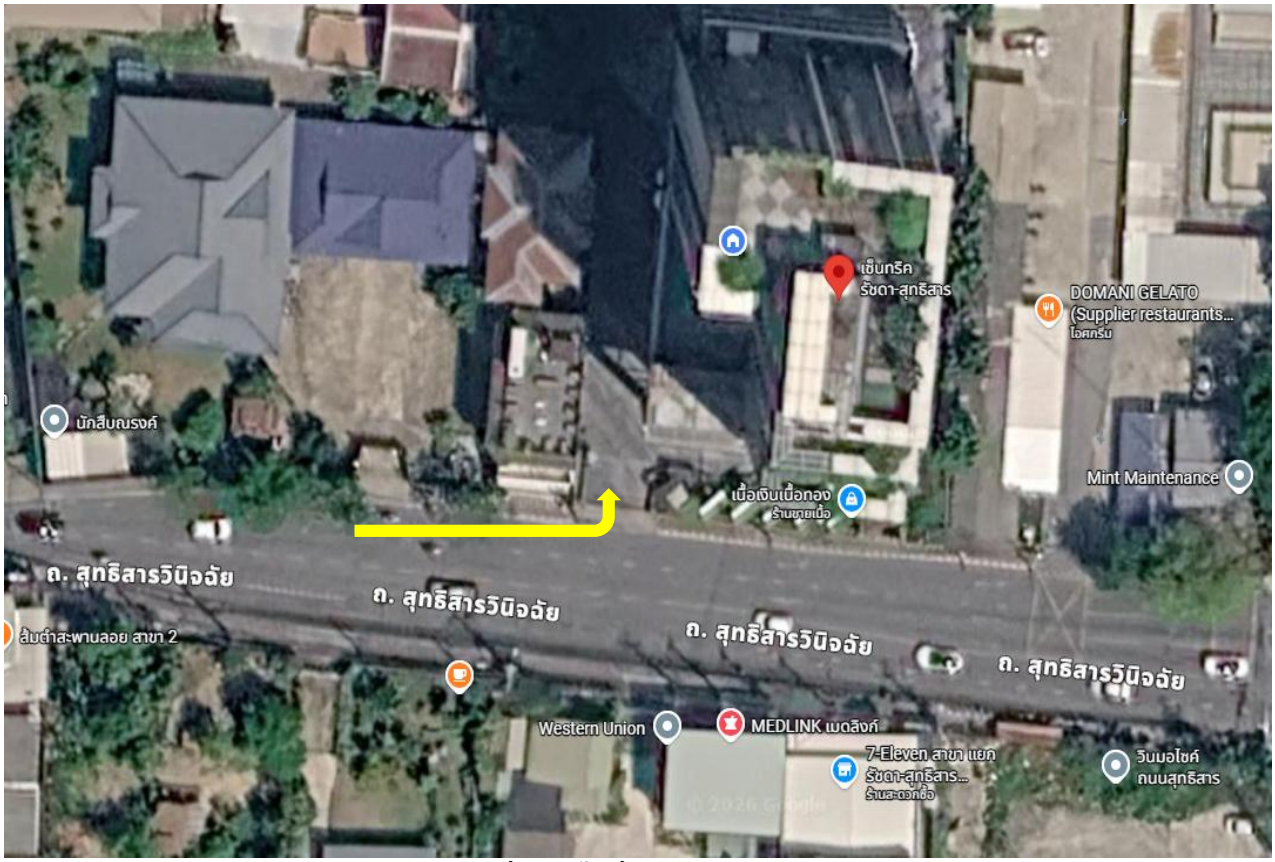
1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

รูปที่ 1-3 ป้ายชื่อโครงการ

รูปที่ 1-4 ทางเข้า-ออก โครงการ

รูปที่ 1-5 ถนนสุทธิสารด้านหน้าโครงการ



รูปที่ 1-6 พื้นที่โดยรอบโครงการ