

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ตั้งอยู่ที่ซอยประชากรราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการประมาณ 2-2-35 ไร่ หรือ 4,140 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมทุกอาคารเท่ากับ 12,508 ตารางเมตร ห้องชุดพักอาศัย 270 ห้อง ดังนั้น บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงได้เล็งเห็นถึงความเหมาะสมของพื้นที่ดังกล่าว ในการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มวัยทำงาน และบุคคลทั่วไปที่ต้องการที่พักที่ไม่ห่างจากที่ทำงาน หรือผู้ที่มีถิ่นพำนักอาศัยบริเวณใกล้เคียงที่ต้องการพื้นที่ในการขยายครอบครัว โครงการจึงเป็นอีกทำเลหนึ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการในการพักอาศัยย่านใจกลางเมืองได้เป็นอย่างดี

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ดำเนินการโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 4345 ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการอนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในขั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/4488 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - สิงหาคม พ.ศ. 2564 (สิ้นสุดระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2564 ต่อหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

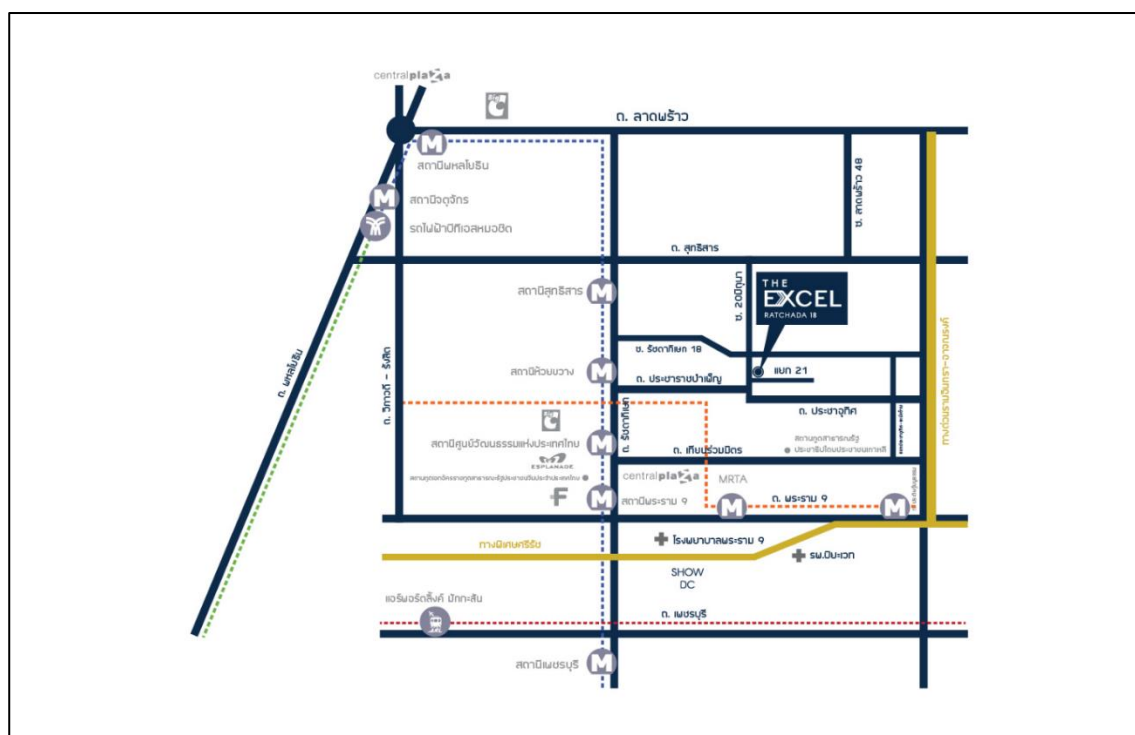
โครงการได้หยุดกิจกรรมการก่อสร้างชั่วคราวเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (Covid-19) และตามมาตรการของรัฐบาล โดยมีคำสั่งหยุดก่อสร้างและห้ามเคลื่อนย้ายแรงงานเป็นระยะเวลา 1 เดือน เพื่อควบคุมการแพร่ระบาด ในคลัสเตอร์แคมป์คนงาน ทำให้โครงการต้องหยุดกิจกรรมการก่อสร้าง ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 และปัจจุบันโครงการได้กลับมาทำกิจกรรมการก่อสร้างแล้ว เริ่มก่อสร้างช่วงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 1-1 สำหรับพื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่อาศัยประเภทบ้านอยู่อาศัย อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอย 20 มิถุนา แยก 19 และคลองซวดบางจาก ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่นมีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ สถานประกอบการ อาคาร โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม และบ้านปูน 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ซอย 20 มิถุนา แยก 21 ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่น มีสิ่งปลูกสร้าง อพาร์ทเมนต์ 6 ชั้นบ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น โกดัง 1 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	คลองซวดบางจาก ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่น มีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ซอย 20 มิถุนา และหอพักอพาร์ทเมนท์ 3 ชั้น และ 4 ชั้น



รูปที่ 1-1 แสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการตั้งอยู่ท้ายซอยพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา) มีโครงข่ายถนนและระบบขนส่งมวลชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 ถนนรัชดาภิเษก ถนนประชาอุทิศ ถนนเทียนร่วมมิตร และเส้นทางรถไฟฟ้า MRT ดังรูปที่ 1-2 ดังนี้

เส้นทางจาก	ขาเข้า (Ingress)	ขาออก (Egress)
แยกรัชดา 18	<ul style="list-style-type: none"> จากถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกซอยรัชดาภิเษก 18 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่แยกรัชดาภิเษก มุ่งหน้าทิศตะวันตก บนซอยรัชดาภิเษก 18 ระยะทาง 1.10 กิโลเมตร เข้าสู่แยก 20 มิถุนา เลี้ยวขวาที่แยก 20 มิถุนา เข้าสู่ซอย 20 มิถุนา มุ่งหน้าทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 85 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ออกจากโครงการฯ เลี้ยวขวา เข้าสู่ซอย 20 มิถุนา มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 85 เมตร เข้าสู่แยก 20 มิถุนา เลี้ยวซ้ายที่แยก เข้าสู่ซอยรัชดาภิเษก 18 มุ่งหน้าทิศตะวันตก ระยะทาง 1.10 กิโลเมตร เข้าสู่แยกรัชดาภิเษก 18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก ทิศมุ่งใต้
แยกห้วยขวาง	<ul style="list-style-type: none"> จากถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งใต้ หรือถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งเหนือ หรือถนนประชาสงเคราะห์ทิศมุ่งเข้าตะวันตกเข้าสู่แยกห้วยขวาง จากห้วยขวางมุ่งเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญทิศตะวันตก ระยะทาง 700 เมตร เข้าสู่แยกพระราชราษฎร์บำเพ็ญ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ มุ่งตรงบนถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญทิศมุ่งเหนือ ระยะ 80 เมตร เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งตรงถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 540 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งหน้าถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 540 เมตร เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ มุ่งหน้าถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 80 เมตร เข้าสู่แยกพระราชราษฎร์บำเพ็ญ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญทิศมุ่งเหนือ มุ่งหน้าบนถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 700 เมตร เข้าสู่แยกห้วยขวางเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งเหนือหรือเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งใต้ หรือสามารถมุ่งตรงสู่ถนนประชาสงเคราะห์
ซอย 20 มิถุนา	<ul style="list-style-type: none"> จากซอย 20 มิถุนาทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยก 20 มิถุนา มุ่งตรงเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งหน้าทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 85 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการฯ 	<ul style="list-style-type: none"> ออกจากโครงการฯ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 85 เมตร เข้าสู่แยก 20 มิถุนา ทิศมุ่งเหนือ
ซอยรัชดา 18 ทิศมุ่งตะวันตก	<ul style="list-style-type: none"> จากซอยรัชดา 18 ทิศมุ่งตะวันตก เข้าสู่แยก 20 มิถุนา เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอย 20 มิถุนา 13 เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งหน้าทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 85 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ออกจากโครงการฯ เลี้ยวขวา เข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญ 13 มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 85 เมตร เข้าสู่แยก 20 มิถุนา เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยรัชดา 18 ทิศมุ่งตะวันออก



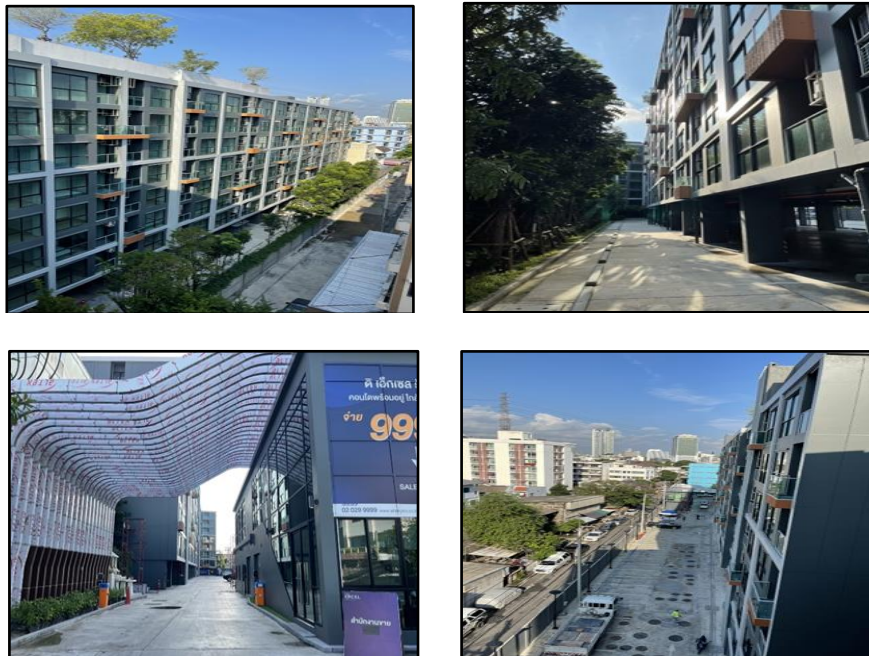
รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 พื้นที่โครงการประมาณ 2-2-35 ไร่ หรือ 4,140 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมทุกอาคารเท่ากับ 12,508 ตารางเมตร ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 270 ห้อง

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังรูปที่ 1-3 ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-6



รูปที่ 1-3 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.5 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภค ของคนงานก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ซึ่งความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้าง จะมีประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสำนักงานประปาสาขาพญาไท สามารถจ่ายน้ำให้กับโครงการ ในช่วงก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-7

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างและพนักงานไว้ภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 6 ห้อง โดยโครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างโดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถ บำบัดน้ำเสียจากคนงาน ให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป

1.7 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินภายในพื้นที่โครงการไปยังบริเวณข้างเคียง อันจะเป็นสาเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตัน ดังนั้น โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีรางระบายน้ำโดยรอบพื้นที่โครงการ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อพักน้ำ จากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป ดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 รางระบายรอบพื้นที่โครงการ

1.8 จราจร

1) ทางเข้าออกโครงการ

ทางเข้าออกโครงการมีหนึ่งแห่ง ด้านหน้าโครงการ เชื่อมต่อกับซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา)

2) ถนนภายในโครงการ

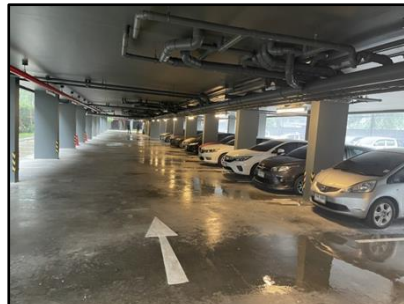
ถนนด้านหน้าโครงการเป็นคอนกรีต และถนนภายในโครงการได้จัดให้มีการปูแผ่นเหล็กกรอบพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันรถจมนโคลนในช่วงฝนตก และจัดการเดินรถแบบเดินรถทางเดียว

3) พื้นที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์

โครงการจัดพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์และรถยนต์ ไว้บริเวณด้านหน้าโครงการ ดังรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 พื้นที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-6 (ต่อ) พื้นที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ

1.9 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ และจัดให้มีการประสานงานให้เจ้าหน้าที่มาเก็บขนมูลฝอยไปกำจัดสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังขยะภายในพื้นที่โครงการ

1.10 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย สามารถให้บริการไฟฟ้า แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-8

1.11 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 (ระยะก่อสร้าง) ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ก-9