

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Cool Condo ของนิติบุคคลอาคารชุด กูล คอนโด พระราม 7 ตั้งอยู่เลขที่ 119 หมู่ที่ 6 ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 434 ห้อง โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/13362 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ดังแสดงในภาคผนวก ก โดยโครงการได้รับใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลงหรือถอนอาคาร (แบบอ.1) เรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ข และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบอ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ค ทั้งนี้ โครงการ Cool Condo ได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ง, ภาคผนวก จ และภาคผนวก ฉ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ

โครงการ Cool Condo ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวโพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังหนังสือเลขที่ ออก 0310/(1) 13127 ดังแสดงในภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ช่วงดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองบางกรวย) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2564 (ช่วงดำเนินการ) ต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองบางกรวย) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2565 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ข

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Cool Condo เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ประเภทอาคารชุด) ของนิติบุคคลอาคารชุด คูต คอนโด พระราม 7 ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่ที่ 119 หมู่ที่ 6 ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130 ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการบนที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 36129 เลขที่ดิน 31 เนื้อที่ 2-3-16.6 ไร่ หรือ 4,466 ตารางเมตร
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 5057 เลขที่ดิน 282 เนื้อที่ 0-0-85 หรือ 340 ตารางเมตร
3. โฉนดที่ดินเลขที่ 20001 เลขที่ดิน 281 เนื้อที่ 0-2-91 ไร่ หรือ 1,164 ตารางเมตร



รูปที่ 1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ

## 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้หลายเส้นทาง แต่จะใช้ถนนบางกรวย-ไทรน้อย เป็นเส้นทางหลัก มีรายละเอียดดังนี้

### เส้นทางที่ 1

- กรณีมาจากสะพานพระราม 7 เมื่อลงจากสะพานพระราม 7 แล้วให้ไปกลับรถใต้สะพานพระราม 7 เพื่อเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย จากนั้นไปตามถนนบางกรวย-ไทรน้อย ประมาณ 3 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ซ้ายมือ เชื่อมกับวัดจันทร์

### เส้นทางที่ 2

- กรณีมาจากแยกอำเภอบางกรวย ไปตามถนนบางกรวย-ไทรน้อย ประมาณ 3 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ เชื่อมกับวัดจันทร์

## 1.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

### 1.3.1 ประเภทของโครงการ

โครงการ Cool Condo เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ประเภทอาคารชุด) จำนวน 3 อาคาร จำนวนห้องชุดทั้งหมด 434 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดอาหาร A1 และ A2 อาคารละ 126 ห้อง และห้องชุดอาคาร B จำนวน 182 ห้อง มีที่จอดรถยนต์รวม 124 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์รวม 57 คัน

### 1.3.2 ขนาดของโครงการ

โครงการมีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดทั้ง 3 อาคาร 21,899.13 ตารางเมตร แยกเป็นอาคาร A1 และ A2 มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร 6,025.16 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอย 9,848.81 ตารางเมตร มีความสูงจากพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ (ไม่ใช่อาคารใหญ่พิเศษและอาคารสูง) รูปแบบห้องชุดของโครงการมี 3 รูปแบบ มีรายละเอียดดังนี้

- ห้องรูปแบบ A เป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และห้องครัว มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 24.79-29.84 ตร.ม. จำนวน 244 ห้อง

- ห้องรูปแบบ B เป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และห้องครัว มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 30.06-34.31 ตร.ม. จำนวน 134 ห้อง

- ห้องรูปแบบ C เป็นแบบ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ มีห้องรับแขก และห้องครัว มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 36.32-58.00 ตร.ม. จำนวน 56 ห้อง

### 1.3.3 การใช้ประโยชน์อาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์พื้นที่ของอาคารกิจกรรมหลักเป็นที่อยู่อาศัย มีห้องชุดทั้งหมด 434 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดอาคาร A1 และ A2 อาคารละ 126 ห้อง และห้องชุดอาคาร B จำนวน 182 ห้อง นอกจากนี้ยังมีระบบสาธารณูปโภค และมีขนาดพื้นที่ใช้สอยประโยชน์ทุกอาคารทุกชั้นรวม 21,899 ตารางเมตร แยกเป็นอาคาร A1 และ A2 มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร 6,025.17 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอย 9,848.18 ตารางเมตร

#### อาคาร A1 และ A2

ชั้น 1 : เป็นที่จอดรถยนต์ 28 คัน/อาคาร รวมเป็น 56 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 18 คัน/อาคาร รวมเป็น 36 คัน พร้อมทางวิ่งและที่กั๊บลบรถ โถงต้อนรับ ห้องน้ำรวม ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหนีไฟ 1 บันได โถงลิฟต์และโถงบันไดหลัก ทางเดิน ห้องปั้มน้ำ

ชั้น 2-8 : เป็นห้องชุดพักอาศัย 18 ห้อง/ชั้น/อาคาร รวมเป็น 252 ห้อง แบ่งเป็นห้องรูปแบบ A จำนวน 13 ห้อง/ชั้น/อาคาร รวมเป็น 182 ห้อง รูปแบบ B จำนวน 4 ห้อง/ชั้น/อาคาร รวมเป็น 56 ห้อง และรูปแบบ C จำนวน 1 ห้อง/อาคาร/ชั้น รวมเป็น 14 ห้อง บันไดหนีไฟ 1 บันได โถงลิฟต์และโถงบันไดหลัก ทางเดิน ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น

ชั้นดาดฟ้า : เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องปั้ม และห้องเครื่องลิฟต์

#### อาคาร B

ชั้น 1 : เป็นที่จอดรถยนต์ 88 คัน และที่จอดรถยนต์ 20 คัน พร้อมทางวิ่งและที่กั๊บลบรถ ห้องนิคมอุตสาหกรรมชุด ฟิตเนส โถงต้อนรับ ห้องน้ำรวม ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหนีไฟ 2 บันได โถงลิฟต์และโถงบันไดหลัก ทางเดิน ห้องปั้มน้ำ

ชั้น 2-8 : เป็นห้องชุดพักอาศัย 26 ห้อง/ชั้น/อาคาร รวมเป็น 182 ห้อง แบ่งเป็นห้องรูปแบบ A จำนวน 8 ห้อง/ชั้น รวมเป็น 56 ห้อง รูปแบบ B จำนวน 12 ห้อง/ชั้น รวมเป็น 84 ห้อง และรูปแบบ C จำนวน 6 ห้อง/อาคาร/ชั้น รวมเป็น 42 ห้อง บันไดหนีไฟ 2 บันได โถงลิฟต์และโถงบันไดหลัก ทางเดิน ห้องไฟฟ้าประจำชั้น และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น

ชั้นดาดฟ้า : เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องปั้ม และห้องเครื่องลิฟต์

#### 1.4 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

สภาพพื้นที่ในปัจจุบันของโครงการ Cool Condo ของนิคมอุตสาหกรรมชุด ถูล คอนโด พระราม 7 (ช่วงดำเนินการ) ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

## 1.5 ระบบไฟฟ้า

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของไฟฟ้านครหลวงสาขาบางใหญ่ ซึ่งมีความสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัยและชุมชน รวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ

## 1.6 ระบบน้ำประปา

พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขามหาสวัสดิ์ ซึ่งมีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสามารถให้บริการกับโครงการได้

## 1.7 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบการเก็บมูลฝอยของเทศบาลเมืองบางกรวย โดยทำหน้าที่รวบรวมและเก็บมูลฝอยทุกวัน ซึ่งหากกรณีที่มีเหตุปริมาณมูลฝอยเพิ่มมากขึ้นทางโครงการได้จัดให้มีที่พักมูลฝอยรวมภายในโครงการสามารถรองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องมูลฝอยตกค้างได้เป็นอย่างดี

## 1.8 ระบบบำบัดน้ำเสีย

พื้นที่โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเดิมอากาศ เพื่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ แล้วน้ำเสียจะถูกปล่อยลงสู่ลำกระโคงสาธารณะประโยชน์

## 1.9 ระบบระบายน้ำ

อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลเมืองบางกรวย มีการจัดทำแนวท่อระบายน้ำเพื่อระบายลงสู่ลำกระโคงสาธารณะประโยชน์



## 1.10 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงาม  
กับโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ