

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ของนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 270 ห้อง มีขนาดพื้นที่ 2-2-35 ไร่ (4,140.0 ตารางเมตร) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร และอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/4488 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 โดยโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และได้ใบรับรองการก่อสร้างการตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ทั้งนี้โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ถึงภาคผนวก ก-6

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ของนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ต่อไปนี้เรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-7 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ระยะดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตห้วยขวาง

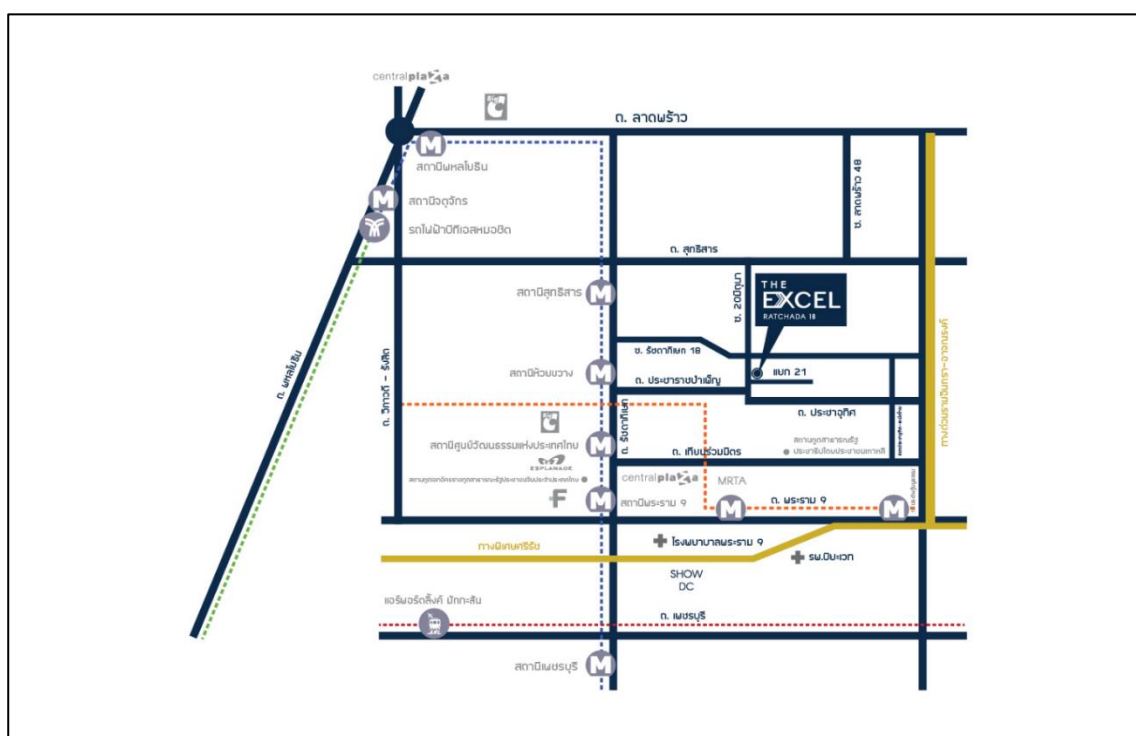
ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ระยะดำเนินการ) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตห้วยขวางเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-8

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ของนิคมอุตสาหกรรมชุด ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ตั้งอยู่ที่ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ถนนซอย 20 มิถุนา) แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 1-1 สำหรับพื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่อาศัยประเภทบ้านอยู่อาศัย อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | ซอย 20 มิถุนา แยก 19 และคลองขุดบางจาก ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่นมีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ สถานประกอบการ อาคาร โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม และบ้านปูน 2 ชั้น |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | ซอย 20 มิถุนา แยก 21 ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่น มีสิ่งปลูกสร้าง อพาร์ทเมนต์ 6 ชั้น บ้านพักอาศัย 1-2 ชั้น โกดัง 1 ชั้น |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | คลองขุดบางจาก ถัดไปเป็นที่ดินบุคคลอื่น มีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | ซอย 20 มิถุนา และหอพักอพาร์ทเมนต์ 3 ชั้น และ 4 ชั้น |



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

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

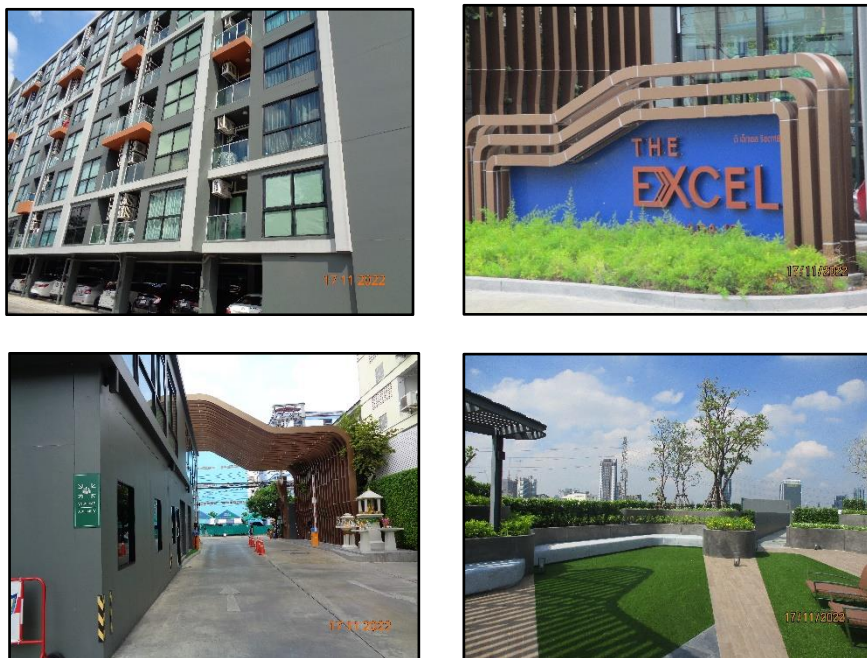
| เส้นทางจาก | ขาเข้า (Ingress) | ขาออก (Egress) |
|----------------------------|---|---|
| แยกรัชดา 18 | <ul style="list-style-type: none"> จากถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกซอยรัชดาภิเษก 18 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่แยกรัชดาภิเษก มุ่งหน้าทิศตะวันออก บนซอยรัชดาภิเษก 18 ระยะทาง 1.10 กิโลเมตร เข้าสู่แยก 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 เข้าสู่แยก รัชดาภิเษก 18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก ทิศมุ่งใต้ |
| แยกห้วยขวาง | <ul style="list-style-type: none"> จากถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งใต้ หรือถนนรัชดาภิเษกทิศมุ่งเหนือ หรือถนนประชาสงเคราะห์ทิศทิศมุ่งเข้าตะวันออกเข้าสู่แยกห้วยขวาง จากห้วยขวางมุ่งเข้าสู่ถนนพระราชราษฎร์บำเพ็ญทิศตะวันออก 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 สภาพปัจจุบันของโครงการ

สภาพพื้นที่ในปัจจุบันของโครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ของนิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอ็กเซล รัชดา 18
(ระยะดำเนินการ) ดังรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.4 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล รัชดา 18 ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A อาคาร B และอาคารสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ได้แก่ อาคาร C

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละอาคาร สรุปดังนี้

1) อาคาร A

เป็นอาคาร 8 ชั้น พื้นที่ใช้สอย แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่างๆ ดังนี้

ชั้นล่าง (ชั้น 1) : จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องผู้จดหมาย ห้องโถงต้อนรับ บันได ลิฟท์
ห้องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ

ชั้น 2 ถึงชั้น 8 : เป็นห้องพัก รวม 25 ห้อง รวม 175 ห้อง รวมถึงบันได โถงลิฟท์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า
ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะประจำชั้น

คาดฟ้า : จัดเป็นห้องประปา บันได และพื้นที่สีเขียว

2) อาคาร B

เป็นอาคาร 8 ชั้น แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่างๆ ดังนี้

ชั้นล่าง (ชั้น 1) : จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องอเนกประสงค์ ห้องจดหมาย บันได ลิฟท์
ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ และห้องน้ำชายหญิง

ชั้น 2 ถึงชั้น 8 : จัดเป็นห้องพัก ชั้นละ 14 ห้อง รวม 84 ห้อง บันได โถงลิฟท์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า
ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะประจำชั้น

3) อาคาร C

เป็นอาคาร 2 ชั้น แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่างๆ ดังนี้

ชั้นล่าง (ชั้น 1) : จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องโถงต้อนรับ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชายหญิง บันได
และที่จอดรถ

ชั้น 2 : ห้องนิทรรศการ

4) พื้นที่สีเขียว

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง อยู่บนถนน
อาคารปกคลุมดิน โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้
คลุมดิน

- พื้นที่สีเขียวชั้นคาดฟ้า พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน

1.5 แหล่งน้ำใช้

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตบริการของการประปานครหลวง สาขาห้วยขวาง โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยมีจุดต่อเชื่อมต่อประปาใกล้กับทางเข้า-ออกด้านหน้าโครงการ น้ำประปาจะผ่านมิเตอร์น้ำของการประปานครหลวงดังรูปที่ 1-4 เข้าสู่อาคารโครงการ โดยแต่ละอาคารมีถังสำรองน้ำ และระบบท่อน้ำประปา



รูปที่ 1-4 มิเตอร์น้ำของการประปานครหลวง

1.6 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจะติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแยกแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge -Extended Aeration) ประกอบด้วย ถังดักไขมัน ถังแยกตะกอน ถังปรับสภาพน้ำเสีย ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด ถังเก็บตะกอน โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในอาคารจะถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร เพื่อบำบัดให้น้ำเสียเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะ บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

1.7 การระบายน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำในโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separated System) โดยแยกระบบระบายน้ำที่ออกจากกระบบระบายน้ำฝน โครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ ขนาด 120.00 ลูกบาศก์เมตร ดังรูปที่ 1-6 ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำส่วนเกินได้ทั้งหมดภายในบ่อหน่วงน้ำ ติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง โดยทำงาน 1 เครื่อง สักรอง 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และท่อระบายน้ำ ออกสู่ทางระบายน้ำด้านหน้าโครงการ

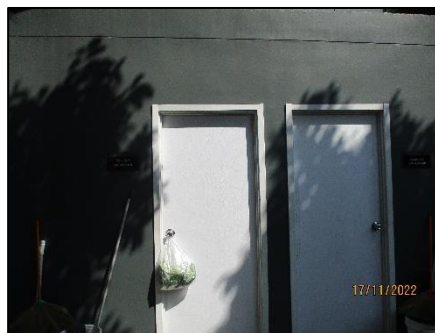


รูปที่ 1-6 บ่อหน่วงน้ำ

1.8 การจัดการมูลฝอย

1. ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในแต่ละชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ภายในห้องจะจัดตั้งถังมูลฝอย 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น/ห้อง (ถังมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) 1 ถัง และถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง

2. ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้น 1 ของอาคาร B โครงการ โดยแบ่งเป็น 2 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยเปียก และห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิด จะเปิดเฉพาะเวลาที่สำนักงานเขตห้วยขวางมาจัดเก็บ ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวม

1.9 ระบบไฟฟ้า

โครงการให้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ในภาวะปกติ รวม 1,300 kVA สำหรับในกรณีฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองใช้ได้นาน 2 ชั่วโมง จากตู้จ่ายไฟสำรองแบตเตอรี่ ขนาด 12 V ติดตั้งไว้ใต้อาคารโถงลิฟต์ บันได ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม ห้องประปา เป็นต้น ดังรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 ระบบไฟฟ้า

1.10 จราจร

1) ทางเข้าออกโครงการ

ทางเข้าออกโครงการมี 1 แห่ง ด้านหน้าโครงการ เชื่อมต่อกับซอยประชากรราษฎร์บำเพ็ญ 13 (ซอย 20 มิถุนา)

2) ถนนภายในโครงการ

ถนนด้านหน้าโครงการเป็นคอนกรีต จัดการเดินรถแบบเดินรถทางเดียว โดยกำหนดให้การเดินรถจากทางเข้า-ออกโครงการ

3) พื้นที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์

โครงการได้ออกแบบที่จอดรถยนต์ไว้ทั้งหมด 96 คัน และจัดที่จอดรถจักรยานยนต์ไว้หลังอาคาร B จำนวน 13 คัน ดังรูปที่ 1-9



รูปที่ 1-9 พื้นที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการ

1.11 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงาม
กับโครงการ ดังรูปที่ 1-10



รูปที่ 1-10 พื้นที่สีเขียวในโครงการ