# บทที่ 1
# บทนำ

## 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด มีความประสงค์พัฒนาที่ดินขนาดเนื้อที่ 2-0-95.6 ไร่ หรือ 3,582.40 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนรัชดาภิเษก แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยเจ้าของโครงการจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อโครงการอาคารชุด นิว โนเบิล รัชดา - ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada-Latphrao) (โครงการได้เปลี่ยนชื่อสถานประกอบการจากเดิมคือ บริษัท บีเอสที แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด เป็นบริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด ตามเอกสาร**ภาคผนวก ก-1** ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร ขนาดความ สูง 34 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 565 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 210 คัน (ที่จอดรถผู้พิการ 6 คัน ขนาด 2.4 x 5.0 เมตร และมีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1.0 เมตร)

โครงการอาคารชุด นิว โนเบิล รัชดา - ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada - Latphrao) ดำเนินการโดย บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1035 อาคารโนเบิล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1010.5/6528 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2564 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-2** และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ยผ.4) ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-3**

โครงการอาคารชุด นิว โนเบิล รัชดา - ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada - Latphrao) ต่อไปนี้จะเรียกว่า "โครงการ" ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-4** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "Third Party" เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ช่วงก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงาน (สผ.) เขตจตุจักรต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2566 ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตจตุจักร เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ดังแสดง ใน**ภาคผนวก ก-5**

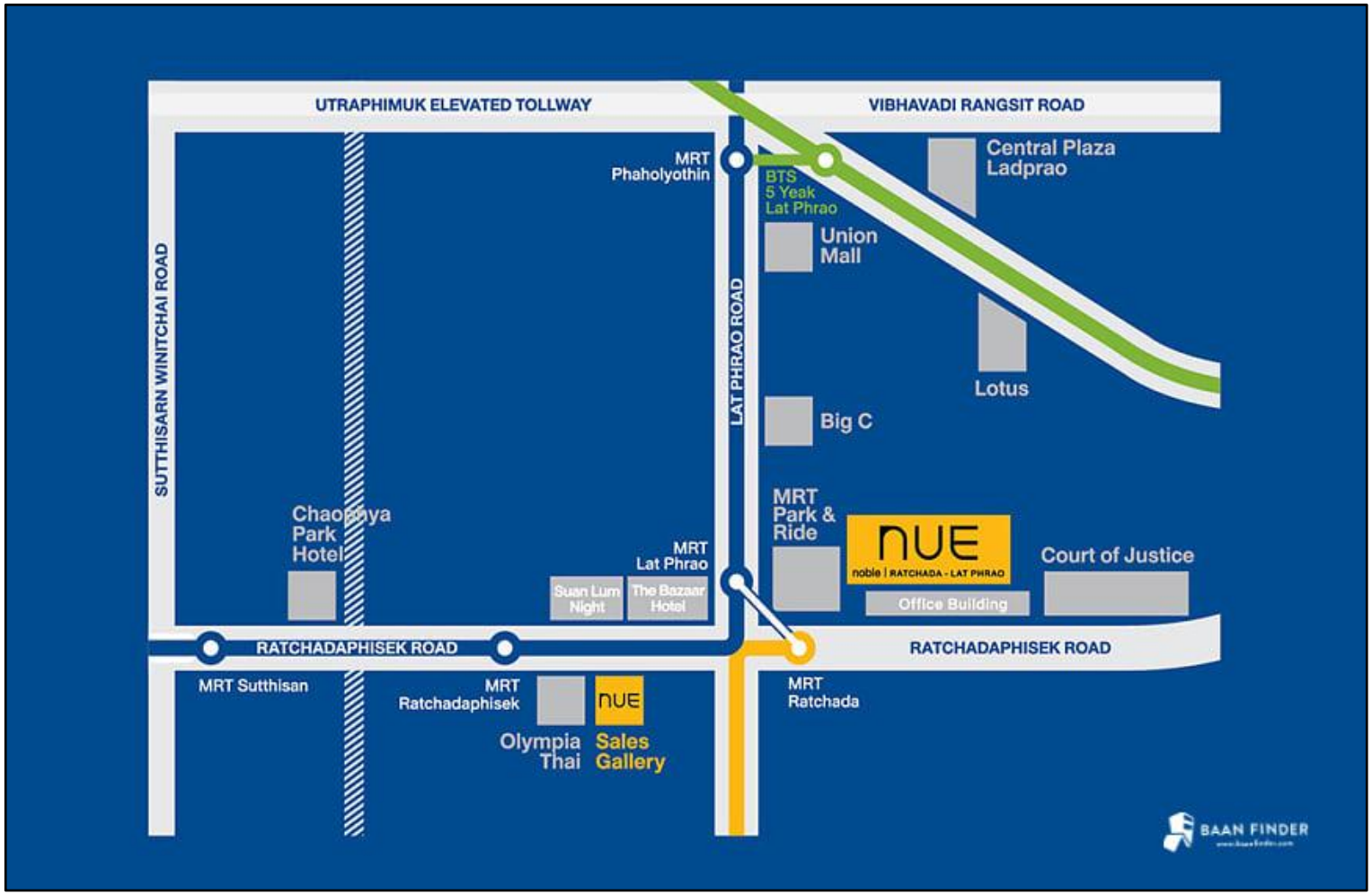
โครงการได้ดำเนินการชะลอการก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน พ.ศ. 2564 - เดือนมีนาคม พ.ศ. 2565 ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-6** และโครงการได้กลับมาดำเนินการก่อสร้างต่อในวันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2565

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด นิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada-Latphrao) ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดังแสดงใน**รูปที่ 1-1** ดำเนินการโดยบริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด โดยเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร สูง 34 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 565 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 210 คัน (ที่จอดรถผู้พิการ 6 คัน ขนาด 2.4 x 5.0 เมตร และมีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1.0 เมตร)

| | | |
|---|---|---|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัยซอยลาดพร้าว 15 แยก 2 - 4 |
| ทิศใต้ | ติดกับ | ถนน รฟม. กว้าง 13.00 - 21.50 เมตร ถัดไปเป็นอาคารจอดแล้วจร สูง ชั้น 1 อาคาร ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | อาคารสำนักงาน สูง 9 ชั้น (ปัจจุบันยังไม่เปิดใช้งาน) ถนน รฟม. กว้าง 13.00 - 21.50 เมตร ถัดไปเป็นถนนรัชดาภิเษก กว้างประมาณ 40.0 เมตร |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | บ้านพักอาศัย เลขที่ 22/7, เลขที่ 22/8 สูง 3 ชั้น และบ้านพักอาศัยเลขที่ 24/35, เลขที่ 24/40 สูง 2 ชั้น ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัยซอยลาดพร้าว 21 |




**รูปที่ 1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ**

### 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 3 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง และรถไฟฟ้า มีรายละเอียดดังนี้ ดังรายละเอียด**รูปที่ 1-2** ดังนี้

**1) การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์** การเดินทางโดยรถยนต์เพื่อมายังพื้นที่โครงการจะใช้ถนนรัชดาภิเษก เป็นเส้นทางสายหลัก มีรายละเอียดดังนี้

(1) <u>การเดินรถจากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้</u> แล้วแล่นผ่าน ห้าแยกลาดพร้าว และตรงไปอีกประมาณ 1.80 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกรัชดา - ลาดพร้าว และตรงมาประมาณ 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ โดยใช้ทางเข้า - ออก ร่วมกับอาคารจอดรถของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีลาดพร้าว

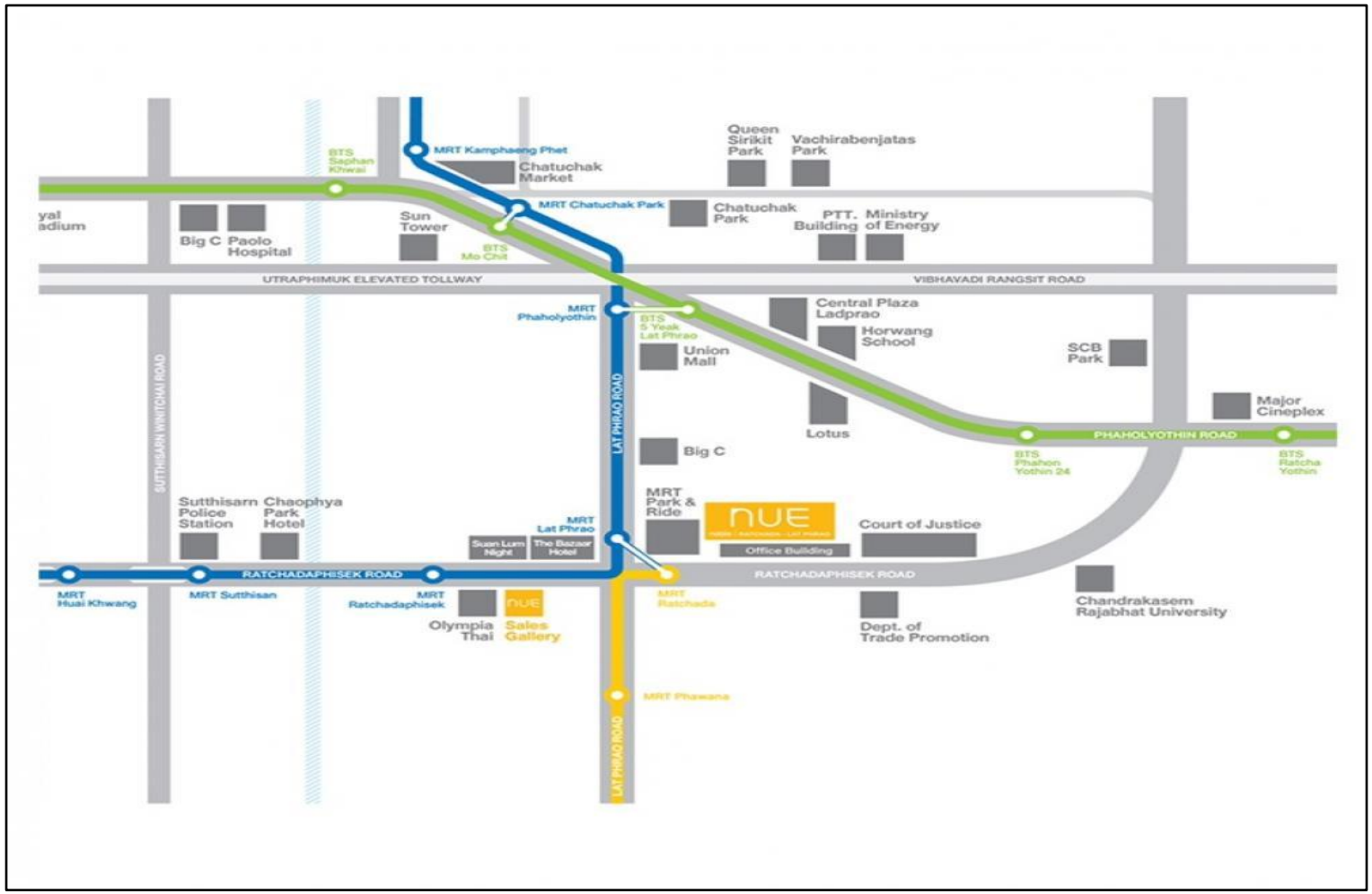
(2) <u>การเดินรถจากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันตกเฉียงเหนือ</u> ให้เลี้ยวขวาบริเวณแยกรัชดา-ลาดพร้าว และตรงมาประมาณ 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ โดยใช้ทางเข้า - ออก ร่วมกับอาคารจอดรถของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีลาดพร้าว

(3) <u>การเดินรถจากถนนรัชดาภิเษก มุ่งทิศเหนือ</u> ตรงไปตามถนนรัชดาภิเษก โดยไม่ใช้สะพานข้ามแยกรัชดา - ลาดพร้าว ให้รอสัญญาณไฟบริเวณแยก จากนั้นตรงมาประมาณ 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ โดยใช้ทางเข้า - ออก ร่วมกับอาคารจอดรถของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีลาดพร้าว

(4) <u>การเดินรถจากถนนรัชดาภิเษก มุ่งทิศใต้</u> ตรงไปตามถนนรัชดาภิเษก ก่อนถึงแยกรัชดา - ลาดพร้าว ให้ใช้จุดกลับรถที่ 2 จากนั้นชิดซ้ายเพื่อเข้าสู่โครงการ โดยใช้ทางเข้า - ออก ร่วมกับอาคารจอดรถของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีลาดพร้าว

**2) การเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง** การคมนาคมในบริเวณเขตจตุจักร มีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกันหลายสาย โดยมีถนนสายหลักที่สำคัญ ได้แก่ ถนนลาดพร้าว และถนนรัชดาภิเษก นอกจากนี้ ยังประกอบไปด้วยซอยเชื่อมพื้นที่การเดินทางต่างๆ และถนนสายรองที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่ โดยมีระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะ ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก.) มีการให้บริการผ่านพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก และลาดพร้าว

**3) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า MRT** โครงการตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า MRT สถานีลาดพร้าว เมื่อขึ้นจากรถไฟฟ้า MRT ทางออกที่ 4 บริเวณอาคารจอดแล้วจร ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถ เดินเท้ามายังพื้นที่โครงการได้โดยสะดวก




**รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ**

## 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด นิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada-Latphrao) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร สูง 34 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 565 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 210 คัน (ที่จอดรถผู้พิการ 6 คัน และที่จอดรถเครื่องกล 2 ชั้น จำนวน 4 ชุด จอดรถได้ 14 คัน) มีพื้นที่รวมทุกอาคาร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดเป็นอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 2-0-95.6 ไร่ หรือ 3,582.40 ตารางเมตร

## 1.4 การใช้น้ำ

พื้นที่โครงการ ใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-7** ซึ่งมีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสามารถให้บริการกับโครงการได้โดยติดตั้งท่อรับน้ำประปาจากท่อประปาของการประปานครหลวงบริเวณด้านหน้าโครงการ สำหรับโครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรอง สามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

## 1.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบบ่อเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Septic Anaerobic & Aerobic Filter) สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป

## 1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

เพื่อลดปริมาณฝุ่นละอองในระยะก่อสร้าง อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินจากการเปิดพื้นที่ก่อสร้างโครงการออกไปยังพื้นที่ข้างเคียง และตะกอนดินที่ถูกชะล้างลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ อาจเป็นเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตันได้ โครงการได้จัดให้มีจุดล้างล้อรถบรรทุกก่อนออกจากพื้นที่โครงการเพื่อชะล้างดิน ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

## 1.7 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนขยะของฝ่ายรักษาความสะอาด สำนักงานเขตจตุจักร โดยทำหน้าที่รวบรวมและเก็บขนขยะมูลฝอยทุกวัน ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีที่พักขยะรวมภายในโครงการ สามารถเข้าเก็บขนได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

## 1.8 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน ดังแสดงใน**ภาคผนวก ก-8** ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน มีความสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับบ้านพักอาศัย และชุมชนรวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ