# บทที่ 1

# บทนำและรายละเอียดของโครงการ

## 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM เป็นอาคารสูง 7 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 108 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM ฉบับระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ.2567 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/8898 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2551 ทางนิติบุคคลอาคารชุด เอเซ่ รัชดา คอนโดมิเนียม เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิค จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM ของนิติบุคคลอาคารชุด เอเซ่ รัชดา คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ที่ซอยรัชดาภิเษก 36 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารชุดอยู่อาศัยรวม มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 108 ห้อง มีขนาดพื้นที่ 3 งาน 8 ตารางวา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 7 ชั้น ความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าประมาณ 21.57 เมตร

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM ของนิติบุคคลอาคารชุด เอเซ่ รัชดา คอนโดมิเนียม เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

## 1.4 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก 36 แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) มีเนื้อที่ทั้งหมด 3 งาน 8 ตารางวา (1,232 ตารางเมตร) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 25683, 156386, 156387, 156388, 156389, 156390, 156391,156392 และ 156393 รวม 9 โฉนด เป็นพื้นที่ตั้งอาคารประมาณ 700.80 ตร.ม. และพื้นที่ว่างประมาณ 531.20 ตร.ม. โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

| | | |
|---|---|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัยบุคคลอื่น |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | อพาร์ทเมนต์บุคคลอื่น |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ถนนสาธารณะ ร้านค้า และบ้านพักอาศัยบุคคลอื่น |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | ถนนสาธารณะ และบ้านพักอาศัยบุคคลอื่น |

## 1.5 รายละเอียดโครงการ

โครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 21.57 เมตร มีจำนวนห้องพัก 108 ห้อง ส่วนการใช้พื้นที่ภายในอาคารสามารถแสดงรายละเอียด ได้ดังนี้

1) ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 700.80 ตร.ม. ประกอบด้วย
- โถงลิฟท์ พื้นที่ 9.19 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยเปียก พื้นที่ 1.52 ตร.ม.
- บันไดหลัก ห้องน้ำ พื้นที่ 18.53 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยแห้ง พื้นที่ 6.27 ตร.ม.
- บันไดหนีไฟ พื้นที่ 9.90 ตร.ม.
- สำนักงานนิติบุคคล พื้นที่ 8.30 ตร.ม.
- ลิฟต์ พื้นที่ 7.60 ตร.ม.
- ถนน ลานจอดรถ และพื้นที่ปลูกต้นไม้ พื้นที่ 639.49 ตร.ม.

2) ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอย 643.87 ตร.ม. ประกอบด้วย
- ห้องพักทั้งหมด 18 ห้อง พื้นที่รวม 517.88 ตร.ม.
  - ห้องพักขนาด 22.21 ตร.ม. จำนวน 10 ห้อง พื้นที่ 222.10 ตร.ม.
  - ห้องพักขนาด 29.07 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง พื้นที่ 58.14 ตร.ม.
  - ห้องพักขนาด 33.29 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง พื้นที่ 133.16 ตร.ม.
  - ห้องพักขนาด 52.24 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง พื้นที่ 104.48 ตร.ม.
- ห้องพักขยะ พื้นที่ 1.52 ตร.ม.
- บันไดหลัก พื้นที่ 18.53 ตร.ม.

- โถงทางเดิน พื้นที่ 96.04 ตร.ม.
- บันไดหนีไฟ พื้นที่ 9.90 ตร.ม.

3) ชั้นที่ 3 - ชั้นที่ 7 มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 634.78 ตร.ม.
- ห้องพักทั้งหมด 18 ห้อง พื้นที่รวม 517.88 ตร.ม.
• ห้องพักขนาด 22.21 ตร.ม. จำนวน 10 ห้อง พื้นที่ 222.10 ตร.ม.
• ห้องพักขนาด 29.07 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง พื้นที่ 58.14 ตร.ม.
• ห้องพักขนาด 33.29 ตร.ม. จำนวน 4 ห้อง พื้นที่ 133.16 ตร.ม.
• ห้องพักขนาด 52.24 ตร.ม. จำนวน 2 ห้อง พื้นที่ 104.48 ตร.ม.
- ห้องพักขยะ พื้นที่ 1.52 ตร.ม.
- บันไดหลัก พื้นที่ 18.53 ตร.ม.
- โถงทางเดิน พื้นที่ 86.95 ตร.ม.
- บันไดหนีไฟ พื้นที่ 9.90 ตร.ม.

4) ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย 209.53 ตร.ม. ประกอบด้วย
- พื้นชั้นดาดฟ้า (สวนหย่อม) พื้นที่ 173.50 ตร.ม.
- บันไดหลัก พื้นที่ 18.53 ตร.ม.
- บันไดหนีไฟ พื้นที่ 9.90 ตร.ม.
- ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่ 7.60 ตร.ม.

5) ชั้นหลังคา ชั้นหลังคาของอาคารจะมีลักษณะเป็น คอนกรีตเสริมเหล็ก ส่วนบริเวณช่องโล่งกลางอาคารจะปกคลุมด้วยหลังคา ซึ่งมีลักษณะเป็นหลังคาแผ่นใส เพื่อให้แสงสามารถส่องลงไปยังกลางอาคารจนถึงชั้น 2 ได้ และมีช่องโปร่งบริเวณด้านข้างหลังคา เพื่อให้อากาศมีการถ่ายเทเข้าสู่ตัวอาคารได้

รวมพื้นที่ใช้สอยของโครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM เท่ากับ 4,728.10 ตารางเมตร

โดยมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบจากตัวอาคารกับแนวถนนสาธารณะด้านตรงกันข้ามจากการสอบถามความกว้างของถนนรัชดาภิเษก 36 กับสำนักงานเขตจตุจักร พบว่าถนนมีความกว้างประมาณ 6 เมตร ดังนั้นโครงการจะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ คือ 21.60 เมตร

## 1.6 พื้นที่สีเขียว

โครงการ EASE' RATCHADA CONDOMINIUM มีจำนวนผู้พักอาศัย 348 คน มีการจัดพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 411.10 ตารางเมตร เพื่อให้เกิดความร่มรื่น และคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัยโดยจะมีการจัดพื้นที่สีเขียวไว้ในชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่ 237.60 ตารางเมตร และ เป็นพื้นที่สีเขียวบนชั้นดาดฟ้า 173.50 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นที่ 1 มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด เท่ากับ 237.60 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 57.80 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ต้นไม้ที่ปลูกได้แก่ แคนา ประดู่ป่า โมก หมากเหลือง ต้นแก้ว พลับพลึงหนู เฟิร์นฮาวาย เฟิร์นบอสตัน และหญ้ามาเลเซีย โดยมีรายละเอียดดังนี้

• พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 163.50 ตารางเมตร (ร้อยละ 68.81)

• พื้นที่บล็อกปูหญ้า 74.10 ตารางเมตร (ร้อยละ 31.19)

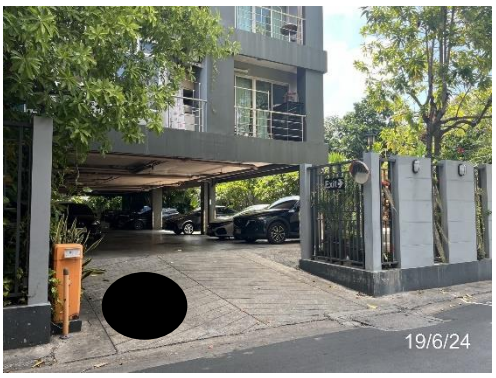
- ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 173.50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 42.20 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยต้นไม้ที่ปลูกในชั้นนี้ ได้แก่ ปาล์มเป็ตติโค้ท จั๋ง โมก หมากเหลือง ลิ้นกระบือ ต้นแก้ว กำแพงเงิน พลับพลึงหนู และหญ้ามาเลเซีย

การปลูกต้นไม้บนตัวอาคารจะทำการปลูกในกระบะคอนกรีต โดยใช้หมุดยึดลำต้นติดกับโครงสร้าง ภายในกระบะปูด้วย Geotextile, Waterproof และ Drainage Cell ป้องกันไม่ให้ตะกอนจากกระบะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ โดยที่ก้นกระบะจะมีการต่อท่อระบายน้ำ และให้มีการรดน้ำด้วยระบบสปริงเกิ้ลในช่วงเช้า สำหรับความสูงของต้นไม้บนอาคารส่วนใหญ่ ไม่เกิน 1 เมตร ยกเว้นต้นโมก (ตอนกิ่งมาปลูก) และต้นหมากเหลือง จะมีความสูงประมาณ 2 เมตร ซึ่งไม่สูงมากนัก และจะเห็นเรือนยอดโผล่พ้นกำแพงดาดฟ้าประมาณ 0.5 เมตร ประกอบกับมีตัวพยุงลำต้นจึงทำให้ไม่โค่นล้มเมื่อมีลมพายุ

สำหรับการเจริญเติบโตของต้นไม้บนอาคาร สามารถเจริญเติบโตได้เหมือนต้นไม้ที่ปลูกบนพื้นดินทั่วไป แต่จะมีอัตราการเจริญเติบโตที่ต่ำมาก เนื่องจากถูกจำกัดให้อยู่ภายในกระบะที่ปลูกจึงไม่สร้างความเสียหายให้แก่ตัวอาคาร

## 1.7 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน 2567 พบว่า โครงการอยู่ในระยะดำเนินการ แสดงสถานภาพของโครงการในปัจจุบันได้ดัง **รูปที่ 1-1**



**รูปที่ 1-1** สภาพภายในพื้นที่โครงการ