

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ อาคารชุดแอสปาย โอโศก-รัชดา โครงการตั้งอยู่ เลขที่ 889 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ซึ่งโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส. 1010.5/6205 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2562 **ดังแสดงในภาคผนวก ก-1**

โครงการ อาคารชุดแอสปาย โอโศก-รัชดา เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่ 11-0-41.1 ไร่ เป็นอาคารสูงประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 8 อาคาร ได้แก่ A, B, C, D, E, F, G และ H มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 1,025 ห้อง

โครงการ อาคารชุดแอสปาย โอโศก-รัชดา ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท สเปเชียล แล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-133 ดังหนังสือเลขที่ ออ0310/(1)2209 **ดังแสดงในภาคผนวก ก-2** เป็นผู้วิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงเปิดดำเนินการ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อเสนอต่อกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เรียบร้อยแล้ว **ดังแสดงในภาคผนวก ก-3**

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาคารชุดแอสปาย โอโศก-รัชดา ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรียบร้อยแล้ว โครงการตั้งอยู่ เลขที่ 889 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่ 11-0-41.1 ไร่ เป็นอาคารสูงประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 8 อาคาร ได้แก่ A, B, C, D, E และ F ความสูง 8 ชั้น รวม 6 อาคาร และอาคาร G สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคาร H สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,028 ห้อง ประกอบด้วยจำนวนห้องชุดพักอาศัย 1,025 ห้อง

โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อบ้านเลขที่ 52-54 สูง 2 ชั้น บ้านเลขที่ 46 สูง 2 ชั้น บ้านเลขที่ 16 สูง 1-2 ชั้น และบ้านเลขที่ 14 สูง 4 ชั้น

ทิศใต้ ติดต่อบ้านเลขที่ 729/10 และ 729/15 สูง 6 ชั้น บ้านเลขที่ 729/8, 729/9, 729/4, 729/3, 71, 729/12 สูง 2 ชั้น บ้านเลขที่ 559 (ไพลินแมนชั่น) สูง 7 ชั้น บ้านเลขที่ 731/52 (ลิลลี่พาร์ตเมนต์) สูง 7 ชั้น

ทิศตะวันออก ติดต่อ ถนนประชาสงเคราะห์ 2 แยก 18 (ถนนซอยสุทธิพร) กว้างประมาณ 6.3-7.3 เมตร บ้านเลขที่ 731/1 และ 731/45 สูง 2-3 ชั้น บ้านเลขที่ 731-54 สูง 2 ชั้น และบ้านเลขที่ 731/52 (ลิลลี่พาร์ตเมนต์) สูง 7 ชั้น

ทิศตะวันตก ติดต่อบ้านเลขที่ 29/21, 29/23 และ 32 สูง 3 ชั้น บ้านพักครูโรงเรียนจ่านิงพิทยาสรรค์ และโรงเรียนจ่านิงพิทยาสรรค์ 2 ชั้นและตึกแถวสูง 2-5 ชั้น 27 อาคาร

สำหรับการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์, รถสาธารณะ รวมถึงรถไฟฟ้าโดยโครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยประชาสงเคราะห์ 2 แยก 18 (ถนนสุทธิพร) ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.00 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way)

#### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากแยกพระราม 9 ไปยังถนนรัชดาภิเษก จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้ารัชดาซอย 3 (ซอยข้างสถานทูตจีน) เข้าซอยไปประมาณ 700 เมตร เลี้ยวขวาที่แยก จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากถนนถนนวิภาวดี ขั้วตามถนนหมายเลข 31 ไปทางถนนมิตรไมตรี มุ่งไปแขวงสามเสนใน โดยใช้ทางออกไป ดินแดง/บางนา/ท่าเรือ จากถนนหมายเลข 31 เดินทางต่อบนถนนมิตรไมตรี เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนประชาสงเคราะห์ ประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประชาสงเคราะห์ 2 เข้าซอยประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประชาสงเคราะห์ 2 แยก 13 จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

(3) **เส้นทางที่ 3** มุ่งหน้าทางตะวันตกเฉียงเหนือ ไปตามถนนดินแดง เข้าสู่ซอยเหมวงศ์ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนจตุรทิศ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนดินแดง ขับต่อไปยังถนนรัชดาภิเษก จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสถานทูตจีน จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

## 2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) **เส้นทางที่ 1** จากพื้นที่โครงการมุ่งหน้าทางตะวันออกออกสู่ซอยमारวย 1 จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยमारวย 1 ขับต่อไปเลี้ยวขวาไปยังซอยประชาสงเคราะห์ 2 แยก 13 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประชาสงเคราะห์ 2 แยก 13 ขับต่อไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนดินแดง กลับรถที่ซอยสถานีไฟฟ้าอยุธยาแสนสแบ เพื่อออกไปยังพื้นที่ในถนนดินแดง

(2) **เส้นทางที่ 2** จากพื้นที่โครงการมุ่งหน้าทางตะวันออกออกสู่ซอยमारวย 1 เลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยमारวย 1 ประมาณ 39 เมตรเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยข้างสถานทูตจีน ขับต่อบนถนนรัชดาภิเษก จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก ขับต่อไปเพื่อใช้ทางออกเข้าสู่รามอินทรา ประมาณ 33 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต เพื่อออกไปยังถนนวิภาวดีรังสิต

(3) **เส้นทางที่ 3** จากพื้นที่โครงการมุ่งหน้าทางตะวันออกออกสู่ซอยमारวย 1 เลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยमारวย 1 ขับต่อไปประมาณ 130 เมตรเลี้ยวขวาไปยังซอยประชาสงเคราะห์ 2 แยก 13 จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาสงเคราะห์ 2 แยก 13 ขับไปประมาณ 280 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยประชาสงเคราะห์ 2 จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาสงเคราะห์ ขับไปทางถนนพระราม 9 จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนดินแดง เพื่อออกไปยังพื้นที่แยกพระราม

นอกจากนี้ โครงการตั้งอยู่โซนรัชดาภิเษก-พระราม 9 ในซอยรัชดาภิเษก 3 หรือซอยข้างสถานทูตจีน ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 3-4 ชั้น ซึ่งประกอบธุรกิจหลากหลาย อาทิเช่น ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น ถัดเข้ามาภายในถนนซอยและถนนซอยย่อยจะมีลักษณะเป็นชุมชนพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่มีอาณาเขตกว้างขวาง และอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 5-8 ชั้น จำนวนหลายอาคาร ทั้งนี้ ตัวโครงการเชื่อมต่อกับถนน 3 เส้นหลัก ได้แก่ ถนนพระราม 9, ถนนวิภาวดี และถนนดินแดง อีกทั้งยังใกล้ทางด่วนหลัก 2 สาย คือ ทางพิเศษศรีรัช และดอนเมืองโทลล์เวย์



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

### 1.3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดพื้นที่ 11-0-41.1 ไร่ เป็นอาคารสูงประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 8 อาคาร ได้แก่ A, B, C, D, E และ F ความสูง 8 ชั้น รวม 6 อาคาร อาคาร G สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร H สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,028 ห้อง ประกอบด้วยจำนวนห้องชุดพักอาศัย 1,025 ห้อง



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ