

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด ซึ่งต่อไปในรายงานจะเรียกว่า "เจ้าของโครงการ" มีแนวคิดที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณ ซอยประดิพัทธ์ 23 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ดินโครงการประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 56.8 ตารางวา หรือ 2,227.2 ตารางเมตร จากสภาพปัจจุบันเป็นโครงการมีสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรื้อถอน ซึ่งจะรื้อถอนภายหลังจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ได้รับความเห็นชอบมาเป็นการให้บริการในรูปแบบอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ "โครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat)" (โครงการได้เปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิมคือ โครงการ เอส-ประดิพัทธ์ (S-Pradipat) เป็นโครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat) ตามเอกสารภาคผนวก ก-1) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (สำหรับระบบจอดรถอัตโนมัติ) จำนวน 1 อาคารมีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 219 ห้อง และที่จอดรถรวมทั้งหมด จำนวน 68 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติ 32 คัน ที่จอดรถปกติ 33 คัน และที่จอดรถคนพิการ 3 คัน)

โครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat) ดำเนินการโดย บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/13730 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2566 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

โครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม พ.ศ. 2568 (สิ้นสุดระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและสำนักงานเขตพญาไทต่อไป

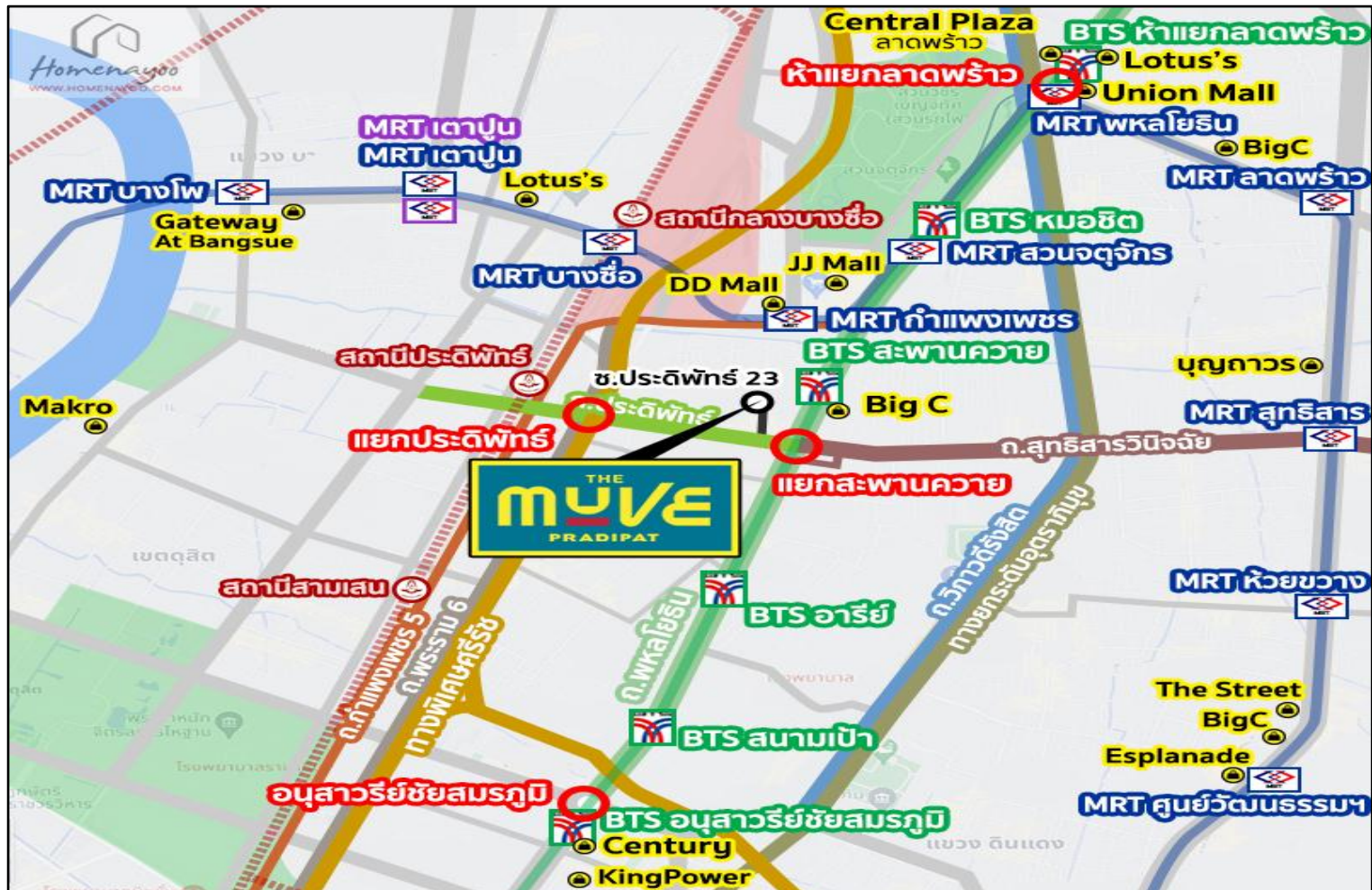
ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตจตุจักร เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2568 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดง ในภาคผนวก ก-5

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat) ตั้งอยู่ซอยประดิพัทธ์ 23 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดย บริษัท แอสเสตี โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด โดยเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (สำหรับระบบจอดรถอัตโนมัติ) จำนวน 1 อาคารมีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 219 ห้อง และที่จอดรถรวมทั้งหมด จำนวน 68 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติ 32 คัน ที่จอดรถปกติ 33 คัน และที่จอดรถคนพิการ 3 คัน)

ทิศเหนือ	ติดกับ	อาคารอพาร์ทเมนต์ สูง 8 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอาคารอพาร์ทเมนต์ สูง 5 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยประดิพัทธ์ 23 ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอาคารอพาร์ทเมนต์ สูง 9 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อาคารพักอาศัย สูง 2 ชั้น อาคารอพาร์ทเมนต์ สูง 5 ชั้น และพื้นที่ว่าง



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ เดอะ มูฟวี่ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat)

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 4 ทิศ ได้แก่ ทิศเหนือของโครงการ, ทิศใต้ของโครงการ, ทิศตะวันออกของโครงการ และทิศตะวันตกของโครงการ ดังรายละเอียดรูปที่ 1-2 ดังนี้

- ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศเหนือของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจากจตุจักร สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธินขาเข้ามุ่งหน้าแยกสะพานควายจากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนประดิพัทธ์ ประมาณ 70 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยประดิพัทธ์ 23 อีกประมาณ 140 เมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ซ้ายมือ

- ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศใต้ของโครงการ

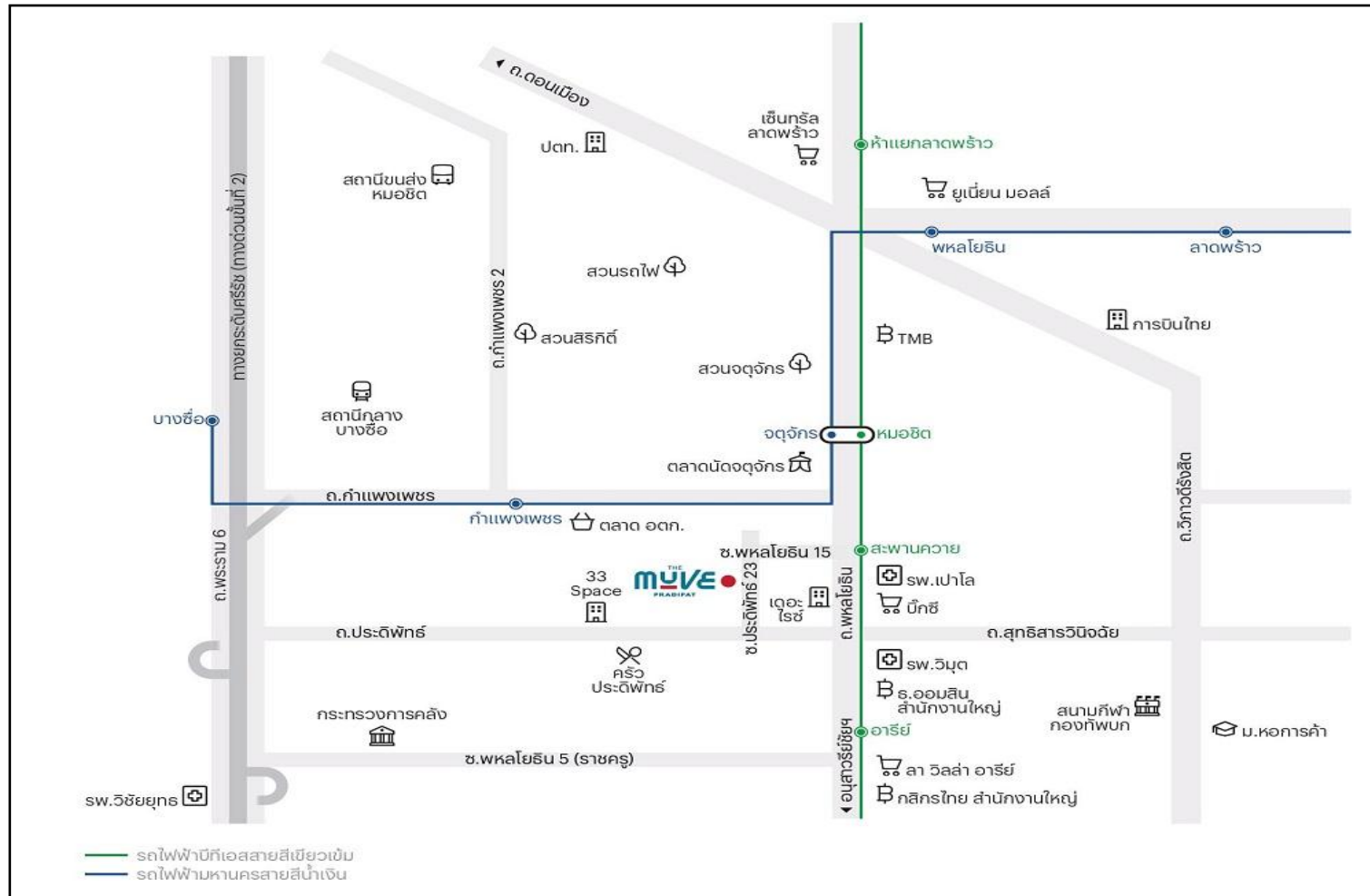
ผู้ที่เดินทางมาจากถนนพหลโยธิน ฝั่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ขาออกมุ่งหน้าแยกสะพานควายตรงมาเรื่อยๆ จากนั้นเลี้ยวซ้ายที่แยกสะพานควายเข้าถนนประดิพัทธ์ ประมาณ 70 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยประดิพัทธ์ 23 อีกประมาณ 140 เมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ซ้ายมือ

- ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศตะวันออกของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจากถนนสุทธิสารวินิจฉัย ขาเข้ามุ่งหน้าแยกสะพานควาย จากนั้นชิดขวาเพื่อเข้าสู่ถนนสาทรวิภาค ตรงข้ามแยกสะพานควายประมาณ 70 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยประดิพัทธ์ 23 อีกประมาณ 140 เมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ซ้ายมือ

- ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศตะวันตกของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจากถนนพระราม 6 มุ่งหน้าสู่แยกประดิพัทธ์ และเลี้ยวเข้าแยกประดิพัทธ์ ฝั่งทิศตะวันออกมุ่งหน้าไปแยกสะพานควาย ประมาณ 1 กิโลเมตร จะเจอซอยประดิพัทธ์ 23 อยู่ซ้ายมือแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประดิพัทธ์ 23 อีกประมาณ 140 เมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ซ้ายมือ



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ ประดิพัทธ์ (THE MUVE Pradipat) มีลักษณะอาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (สำหรับระบบจอดรถอัตโนมัติ) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 219 ห้อง และที่จอดรถ 68 คัน (เป็นที่จอดรถอัตโนมัติ 32 คัน ที่จอดรถปกติ 33 คัน และที่จอดรถคนพิการ 3 คัน) มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา 22.95 ม. และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,087.99 ตร.ม.

1.4 การใช้น้ำ

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท ซึ่งมีแนวท่อประปาสาธารณะวางเลียบถนนซอยประดิพัทธ์ 23 ด้านหน้าโครงการ โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประปาสาธารณะผ่านท่อของโครงการเข้าสู่ถังเก็บน้ำสำรอง โดยไม่ได้ใช้เครื่องสูบน้ำจากท่อประปาสาธารณะโดยตรง ซึ่งมีปริมาณน้ำเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน

1.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการจะระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วของโครงการเข้าสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการ โดยโครงการได้ออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำไว้ในพื้นที่โครงการ โดยจะควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียในพื้นที่ก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะประสานสำนักงานเขต/หรือบริษัทเอกชน เพื่อมาสูบสิ่งปฏิกูลจากนั้นจะนำถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าวไปใช้ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการอื่นต่อไป

1.7 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนขยะของฝ่ายรักษาความสะอาด สำนักงานเขตพญาไท ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีที่พักขยะรวมภายในโครงการ สามารถเข้าเก็บขนได้อย่างสะดวก จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

1.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอและจะไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง