

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ BELLE AVENUE (กลุ่มอาคาร A และ B) ประกอบด้วยห้องชุดพัก 991 ห้อง มีขนาดพื้นที่ 18-2-02 ไร่ ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ BELLE AVENUE (กลุ่มอาคาร A และ B) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส. 1009/81 ลงวันที่ 06 มกราคม 2549 ทางนิติบุคคลอาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 2 เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

##### 1.2.1 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ BELLE AVENUE (กลุ่มอาคาร A และ B) ตั้งอยู่ที่ 141 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวมมีห้องชุดพักอาศัย 991 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 889 ห้อง และห้องเชิงพาณิชย์ (พลาซ่า) จำนวน 2 ห้อง มีขนาดพื้นที่ 18-2-02 ไร่

##### 1.2.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ BELLE AVENUE (กลุ่มอาคาร A และ B) ตั้งอยู่ที่ 141 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย นิติบุคคลอาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 2 มีอาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

|             |           |  |
|-------------|-----------|--|
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ | พื้นที่ว่างตามแนวรถไฟใต้ดินขององค์การรถไฟฟ้ามหานคร และถัดออกไป เป็นพื้นที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สำนักงานใหญ่ ส่วนทิศตะวันตกเฉียงเหนือ เป็นบริเวณของสถานบันเทิง อาร์ ซี เอ ภายไปซอยรัชดาภิเษก 4 |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ร้านค้าและถนนทวิมิตร ซึ่งในวันทำงาน (จันทร์-ศุกร์) จะมีร้านค้าแผงลอย มาตั้งขายริมถนนทวิมิตรทั้งสองฝั่งช่วงหน้าโครงการ  |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ | บ้านเรือนจัดสรรและอาคารสำนักงานเดอะ 9" ทาวเวอร์  |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | พื้นที่ว่างเปล่าและสระน้ำ ถัดไปริมคลองยายายสุนัขมีบ้านเรือนอยู่ 2-3-3 หลัง   |

### 1.2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดเบิ้ล อเวนิว พักอาศัยกลุ่มอาคาร 8 ทาวเวอร์ มีความสูง (จากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) 150.30 เมตร ขนาดพื้นที่โครงการ 18-2-02 ไร่ (29,608 ตารางเมตร) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทุกชั้น 295,900 ตารางเมตร ภายในอาคารประกอบด้วยพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย 1995 ห้อง พื้นที่จัดเป็นร้านค้าพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ

ส่วนล่างของอาคารของโครงการตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (Basement 2) ถึงชั้น PODIUM เป็นพื้นที่ร่วมแบบอาคารใหญ่ 1 อาคาร ส่วนบนตั้งแต่ชั้นที่ 6 ขึ้นไป มีลักษณะเป็นทาวเวอร์ (Tower) จำนวน 8 อาคาร แต่ละทาวเวอร์มีความสูงและพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกัน ส่วนของอาคารที่จัดเป็นที่จอดรถยนต์ คือ ชั้นใต้ดินชั้นที่ 1 และ 2 ชั้นที่ 2 ถึง 5 มีพื้นที่ร้านค้าในชั้น G และชั้น 1 โดยตั้งแต่ชั้น PODIUM ขึ้นไปจัดเป็นพื้นที่ส่วนห้องพัก เมื่อแบ่งอาคารออกเป็น 8 อาคาร แต่ละอาคารมีความสูงและจำนวนห้องพัก ดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 ความสูงและจำนวนห้องพักแต่ละอาคาร (ทาวเวอร์)

| อาคาร (ทาวเวอร์) | ความสูงจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุด (เมตร) | จำนวนห้องพัก (ห้อง/ทาวเวอร์) |
|------------------|--|------------------------------|
| A1               | 150.3  | 318                          |
| A2               | 124.2  | 246                          |
| B1               | 130.0  | 256                          |
| B2               | 103.9  | 171                          |
| รวม              |  | 991                          |

การเชื่อมต่อของอาคารทั้ง 4 มีดังนี้

- อาคาร A1 เชื่อมต่อกับอาคาร A2 บริเวณพื้นที่ชั้น 8-12A และพื้นที่ชั้น 20-24
- อาคาร B1 เชื่อมต่อกับอาคาร B2 บริเวณพื้นที่ชั้น 8-11 และพื้นที่ชั้น 16-20

### 1.2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 12,392.27 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 1.03 ตารางเมตรต่อคน ซึ่งแบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น Ground ประมาณ 4,521.27 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น PODIUM ประมาณ 5,831 ตารางเมตร และตามพื้นที่บริเวณระเบียงของชั้นห้องพัก โดยมีพื้นที่สีเขียวประมาณชั้นละ 8 ถึง 10 ตารางเมตร

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ BELLE AVENUE (กลุ่มอาคาร A และ B) ของบริษัท นิติบุคคลอาคารชุดเบิ้ล อเวนิว 2 ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกัน และลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่เกิดผลกระทบจริงมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

### 1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1

