

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด เป็นอาคารชุดพักอาศัย (อาคารชุด) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นที่ดินก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าเท่ากับ 111.65 ม. โดยมีห้องชุดพักอาศัย 315 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 166 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 4 คัน ที่ชั้น 1 และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 162 คัน ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 27 พื้นที่โครงการขนาด 1-2-56 ไร่ หรือ 2,624 ตร.ม.

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด (บริษัทได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือชื่อโครงการ YPM (วายพีเอ็ม) เป็น โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 แล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1) ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ทส 1010.5/1580 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2562 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลางคือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน

กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (สิ้นสุดการก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อสำนักสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตห้วยขวางต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงาน
ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ช่วงก่อสร้าง)
เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ตั้งอยู่ริมถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1.1



รูปที่ 1.1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9
(เดิมคือชื่อโครงการ YPM (วายพีเอ็ม))

1.2.2 สภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 โดยโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5



รูปที่ 1.2 รูปสภาพปัจจุบันของโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง



รูปที่ 1.2 (ต่อ) รูปสภาพปัจจุบันของโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง

1.2.3 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี ดังนี้

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 ได้ออกแบบให้มีเส้นทางการเดินรถเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง เชื่อมกับถนนพระราม 9 ซึ่งการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก ดังนี้

(1) ผู้ที่มาจากทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางหลักได้ 2 เส้นทาง คือ เดินทางมาจากถนนรัชดาภิเษก ในทิศทางมุ่งทิศใต้ สามารถเลี้ยวเข้าสู่ถนนพระราม 9 ได้ที่แยกพระราม 9 ทิศทางมุ่งทิศตะวันออก จนถึงแยก อ.ส.ม.ท. เพื่อเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก เช่นเดียวกัน

(2) ผู้ที่มาจากทางด้านทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางหลักได้หลายเส้นทาง คือ สามารถใช้เส้นทางถนนอโศกมนตรีในทิศทางมุ่งทิศเหนือ สามารถเลี้ยวเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ได้ที่สี่แยกพระราม 9 แล้วตรงไปอีกประมาณ 500 ม. โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ หรือถ้าเดินทางมาจากถนนดินแดง ให้ตรงมาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง แล้วตรงเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ที่สี่แยกพระราม 9 จากนั้น ตรงไปอีก 500 ม. โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

(3) ผู้ที่มาจากทิศตะวันออก สามารถใช้เส้นทางถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก เมื่อผ่านแยกผังเมืองให้ตรงไปกลับรถที่บริเวณแยก อ.ส.ม.ท. เพื่อเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีก 500 ม. โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

(4) ผู้ที่มาจากทิศตะวันตก สามารถใช้เส้นทางถนนเพชรบุรี เข้าสู่ถนนเพชรอุทัยเพื่อเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ที่บริเวณแยก อ.ส.ม.ท. จากนั้นตรงไปอีกประมาณ 500 ม. โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ หรือมาจากถนนพระราม 9 ซอย 6 ตรงไปยังบริเวณแยกผังเมืองเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งสู่ทิศตะวันตก เพื่อกลับรถบริเวณแยก อ.ส.ม.ท. เข้าสู่ถนนพระราม 9 ในทิศทางมุ่งสู่ทิศตะวันออก โครงการจะตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

นอกจากนี้ การเดินทางเข้าสู่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าได้ดิน ซึ่งมีสถานีที่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีพระราม 9 จากนั้น ต่อรถโดยสารประจำทางเพื่อเดินทางมายังพื้นที่โครงการ

1.2.4 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โล่ง (เป็นพื้นที่ของการรถไฟสาย บางซื่อ-คลองตัน) ถัดไปเป็นถนน วัฒนธรรม และร้านอาหารซีฟู้ดส์ และ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนพระราม 9 มีเขตทางกว้าง 31.00 ม. ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน อาคารวงเวียน พณิชย
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โล่ง (เป็นพื้นที่ของการรถไฟสาย บางซื่อ-คลองตัน) ถัดไปเป็นแยกผังเมือง ถนนวัฒนธรรมและกรมโยธาธิการและ ผังเมือง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่เดินเท้า บ้านเลขที่ 73 (สมาร์ท คาร์ พระราม 9) ถัดไปอาคารสำนักงาน บริษัท กลอว์เฮาส์ จำกัด และอาคารชุดอยู่ อาศัย LPN พระราม 9

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยจัดให้มีโถงต้อนรับ และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารที่ชั้น 1 และที่จอดรถภายในอาคาร (ระบบอัตโนมัติ) ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 27 ห้องชุดพักอาศัยที่ชั้น 3 ถึงชั้น 26 (รวม 23 ชั้น) สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย ที่ชั้น 27 และ 28 ตามลำดับ

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง ห้องปั้มน้ำ บันได ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ
ชั้น 1	ประกอบด้วย	ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องจดหมาย ห้องพักรวม บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงต้อนรับที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 4 คัน ที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน และพื้นที่สีเขียว
ชั้น 3-6	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 48 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 24 คัน)
ชั้น 7-14	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง/ชั้น (รวม 88 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 48 คัน)
ชั้น 15-21	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น (รวม 119 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 36 คัน)
ชั้น 22	ประกอบด้วย	พักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่สีเขียว และที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน

ชั้น 23-26	ประกอบด้วย	ห้องพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 48 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และที่จอดรถ แบบอัตโนมัติจำนวน 6 คัน/ชั้น (รวม 24 คัน)
ชั้นงานระบบ	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได ห้องพัดลมดูดอากาศ ห้องปั้มน้ำ และถังปั้มน้ำ และที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 6 คัน
ชั้น 27	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องชานา สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว และที่จอดรถแบบ อัตโนมัติจำนวน 6 คัน
ชั้น 28	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องออกกำลังกาย และห้อง สันทนาการ
ชั้น 29	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ห้องเครื่องลิฟต์ โถงลิฟต์ ดับเพลิง ห้องปั้มน้ำ และพื้นที่สีเขียว
ชั้นคาเฟ่	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ และพื้นที่ หนีไฟทางอากาศ
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ทางเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว

1.4 การระบายน้ำ

โครงการจัดให้มีท่อระบายน้ำ และบ่อพักระบายน้ำสำหรับระบายน้ำฝนรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจะรวบรวมน้ำทั้งหมดและระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราม 9 ต่อไป

1.5 การใช้ไฟฟ้า

โครงการได้ขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวจากการไฟฟ้านครหลวง สาขาสามเสน ซึ่งสามารถจ่ายไฟฟ้าได้อย่างเพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้ไฟฟ้าของชุมชนข้างเคียง

1.6 การใช้น้ำ

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท ซึ่งสามารถให้บริการน้ำประปาในเขตพื้นที่ให้บริการได้อย่างเพียงพอ และไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของพื้นที่ข้างเคียงและการจ่ายน้ำของสำนักงานประปาสาขาพญาไท