

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท ต่อเงิน ต่อทอง แอสเซท จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในรูปนิติบุคคล มีความประสงค์พัฒนาที่ดินบนเนื้อที่ขนาด 1-2-0 ไร่ หรือ 2,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ รัมเกล้า แขวงแสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง มาเป็นโครงการ ดี ไอคอนิก รัม - รัมเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นดินก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 204 ห้อง ที่จอดรถยนต์รวมทั้งหมด 72 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 3 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 6 คัน มีพื้นที่อาศัยรวม 9,811.84 ตารางเมตร

โครงการ ดี ไอคอนิก รัม - รัมเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) ดำเนินการโดย บริษัท ต่อเงิน ต่อทอง แอสเซท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยหัวหมาก 18 (ห้วงภาค 3) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้าง โครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/13395 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2568 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ ดี ไอคอนิก รัม - รัมเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

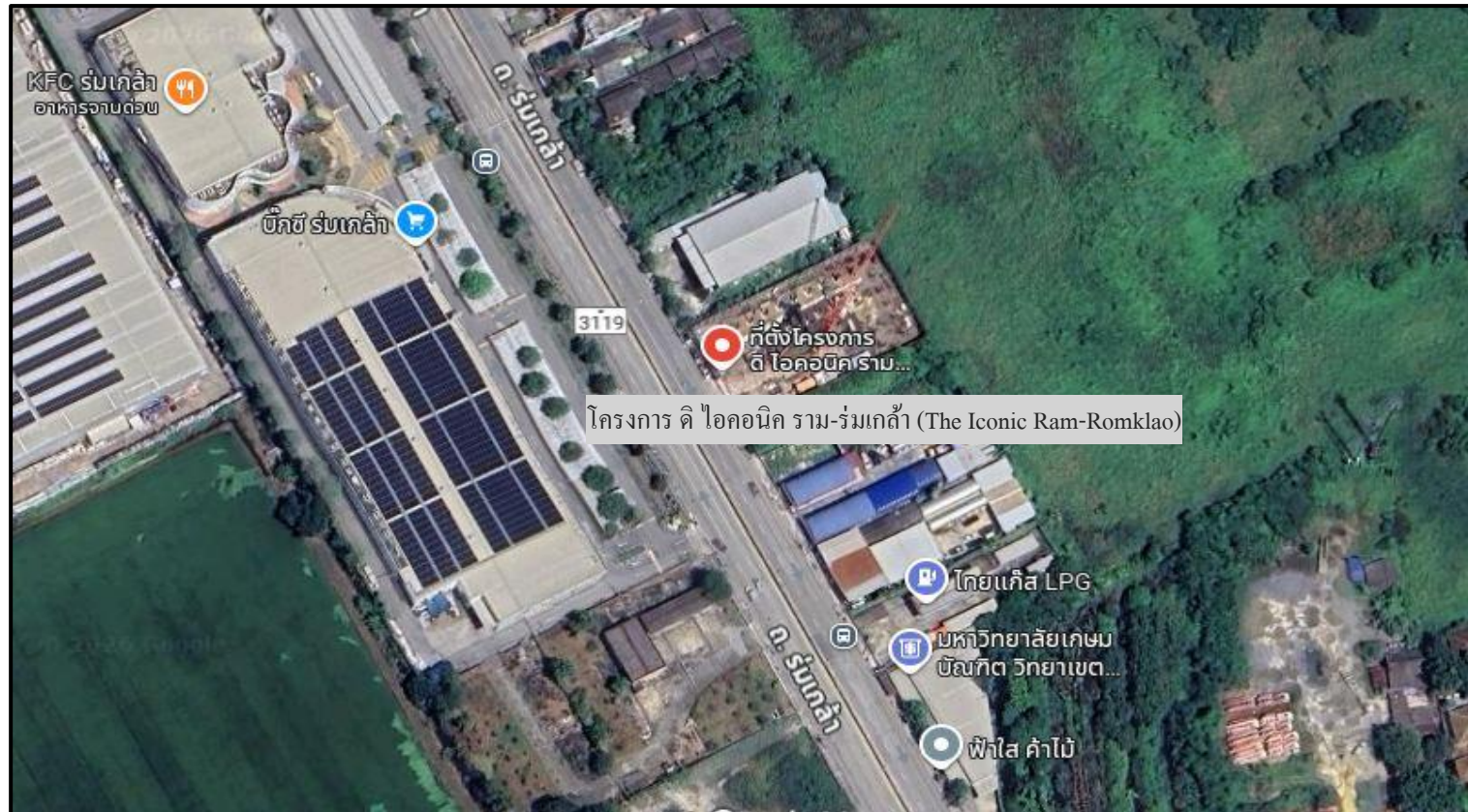
ฉบับประจำเดือนสิงหาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (กทม.),
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตมีนบุรีต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดี ไอคอนิก รัม-รัมเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) ตั้งอยู่ที่ถนนร่มเกล้า แขวง
แสนแสบ เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดยบริษัท ต่อเงิน ต่อทอง แอสเซท
จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9 ซอยหัวหมาก 18 (ห้วงภาษี 3) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากพื้นดินที่
ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 204 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนที่ดินจำนวน 2 แปลง
ขนาดพื้นที่โครงการ 1-2-0 ไร่ หรือ 2,400 ตารางเมตร

ทิศเหนือ	ติดกับ	บริษัท ดี.บี. เมทัลชีท (รัมเกล้า) จำกัด ความสูง 1 ชั้น 1 อาคาร เลขที่ 55/8
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างเปล่ารอการใช้ประโยชน์
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ว่างเปล่ารอการใช้ประโยชน์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนร่มเกล้า มีความกว้างเขตทางประมาณ 30 เมตร



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ ดี ไอคอนิก รัม-รัมเกล้า (The Iconic Ram-Romklao)

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก 1 แห่ง กว้าง 6 เมตร เป็นแบบ 2 ทิศทาง อยู่ด้านทิศตะวันตกเชื่อมกับถนนร่มเกล้าและจัดระบบจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถทางเดียว (One Ways) โดยมีขนาดความกว้างของทางวิ่งรถภายในโครงการเท่ากับ 6 เมตร ดังรายละเอียดรูปที่ 1-2 ดังนี้

- จากถนนร่มเกล้า (ฝั่งเหนือ) มุ่งตรงมาตามเส้นทาง ผ่านทางแยกรามคำแหง - ร่มเกล้า มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 400 เมตร ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- จากถนนร่มเกล้า (ฝั่งใต้) มุ่งตรงมาตามเส้นทาง ผ่านทางแยกรามคำแหง - ร่มเกล้า จากนั้นชิดซ้ายและมุ่งตรงมาอีกประมาณ 200 เมตร เพื่อกลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามคลองแสนแสบ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 200 เมตร ผ่านทางแยกรามคำแหง - ร่มเกล้า มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 400 เมตร ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- จากถนนรามคำแหง (ฝั่งตะวันตก) มุ่งตรงมาตามเส้นทาง เลี้ยวขวาที่ทางแยก รามคำแหง - ร่มเกล้า เพื่อเข้าสู่ถนนร่มเกล้า มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 400 เมตร ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- จากถนนรามคำแหง (ฝั่งตะวันออก) มุ่งตรงมาตามเส้นทาง เลี้ยวซ้ายที่ทางแยก รามคำแหง - ร่มเกล้า เพื่อเข้าสู่ถนนร่มเกล้า มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 400 เมตร ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ดี ไอคอนิก รัม-รุ่มเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) ของบริษัท ต่อเงิน ต่อทอง แอสเซท จำกัด (ระยะก่อสร้าง)



1.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ดี ไอคอนิก ราม - รุ่มเกล้า (The Iconic Ram-Romklao) มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (อาคาร) มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีความสูง 22.95 เมตร (ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับชั้นดาดฟ้า) ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 204 ห้อง เป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด และที่จอดรถยนต์ 72 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 3 คัน) พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 9,811.84 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 1,369.47 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่โครงการ 1-2-0 ไร่ หรือ 2,400 ตารางเมตร

1.4 ระบบน้ำใช้

โครงการขอใช้บริการจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขามีนบุรี ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 ซึ่งได้ยืนยันความสามารถในการจ่ายน้ำประปาให้แก่โครงการได้อย่างเพียงพอสำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง น้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณาณก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง โดยโครงการจะขอเชื่อมต่อท่อประปาจากท่อประธานของการประปานครหลวงฯ บริเวณริมถนนรุ่มเกล้าทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ

1.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการเชื่อมต่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมถนนรุ่มเกล้า โครงการจะระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วของโครงการเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมรุ่มเกล้า โดยจะควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปไว้ภายในพื้นที่โครงการ โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง เมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จผู้รับเหมาจะประสานให้สำนักงานเขตมีนบุรีเข้ามาสูบน้ำเสียในถังบำบัดออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งน้ำเสียที่เกิดจากการล้างทำความสะอาดระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าว จะถูกสูบเข้าระบบบำบัดน้ำเสียในช่วงเปิดดำเนินการของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามเกล้า

1.7 การจัดการมูลฝอย

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนขยะของฝ่ายรักษาความสะอาด สำนักงานเขตมีนบุรี ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีที่พักขยะรวมภายในโครงการ สามารถเข้าเก็บขนได้อย่างสะดวกจึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

1.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้านครหลวงเขตลาดกระบัง ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 โดยติดตั้งมิเตอร์ชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบังมีความสามารถในการบริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ