

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ ลาดพร้าว 35 (THE MUVE Ladprao 35) ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 35 ถนนลาดพร้าว แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 223 ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพื้นที่ 9,986.00 ตารางเมตรที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน 80 คัน มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-1-84.40 ไร่ (2,337.60 ตารางเมตร)

โครงการ เดอะ มูฟ ลาดพร้าว 35 (THE MUVE Ladprao 35) ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้โครงการอาศัยอยู่รวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาต ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/21671 ลงวันที่ 24 กันยายน 2568 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ เดอะ มูฟ ลาดพร้าว 35 (THE MUVE Ladprao 35) ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568

(ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (กทผ.), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตจตุจักรต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ ลาดพร้าว 35 (THE MUVE Ladprao 35) ของบริษัท แอสเสริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 35 ถนนลาดพร้าว แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 โดยเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 223 ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพื้นที่ 9,986.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 80 คัน มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-1-84.40 ไร่ (2,337.60 ตารางเมตร)



รูปที่ 1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

### 1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้การคมนาคมทางบกโดยการใชัรถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ด้านทิศตะวันตก ซึ่งเชื่อมต่อซอยลาดพร้าว 35 การเดินทางเข้า - ออกโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 มีรายละเอียดดังนี้

#### 1. ทางรถยนต์

**เส้นทางเพื่อเข้าโครงการ** จากถนนรัชดาภิเษก มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา - ลาดพร้าว เข้าสู่ถนนลาดพร้าว ตรงไปประมาณ 720 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาดพร้าว 35 มุ่งทิศเหนือ ตรงไปประมาณ 200 เมตร จึงเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

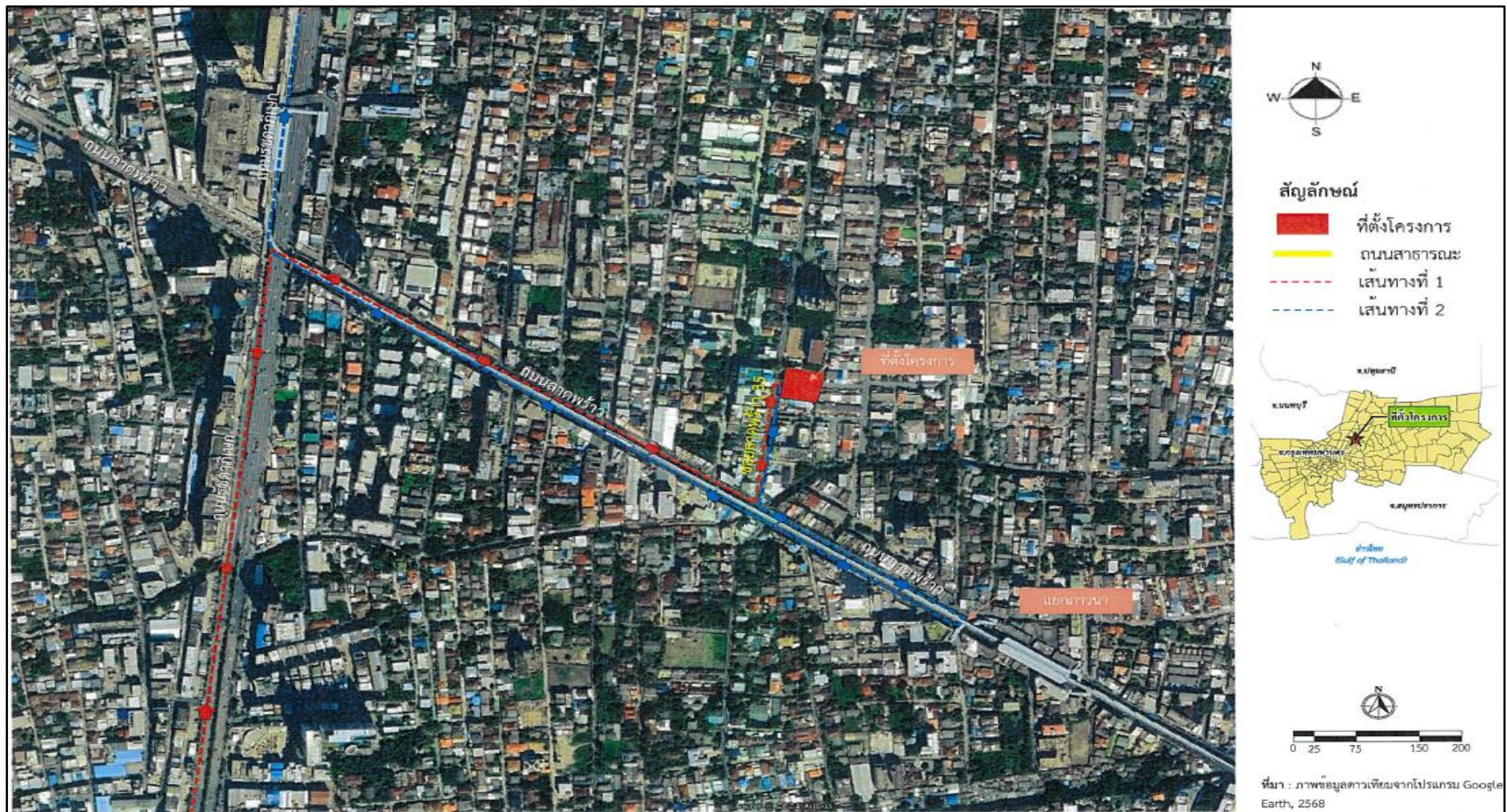
**เส้นทางเพื่อออกจากโครงการ** ให้เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยลาดพร้าว 35 ตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปประมาณ 330 เมตร ให้ใช้จุดกลับรถบริเวณสถานีรถไฟฟ้าสายสีเหลืองสถานีภาวนา เข้าสู่ถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันตก ตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าสู่รัชดาภิเษกต่อไป

#### 2. ทางรถไฟฟ้า

2.1 สามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง โดยที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้สถานีภาวนา ซึ่งห่างจากโครงการประมาณ 550 เมตร

2.2 สามารถเดินทางโดยระบบขนส่งทางรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT) โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือสถานีลาดพร้าว โดยมีระยะทางห่างจากโครงการประมาณ 1 กิโลเมตร





รูปที่ 1-2 แผนผังแสดงเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

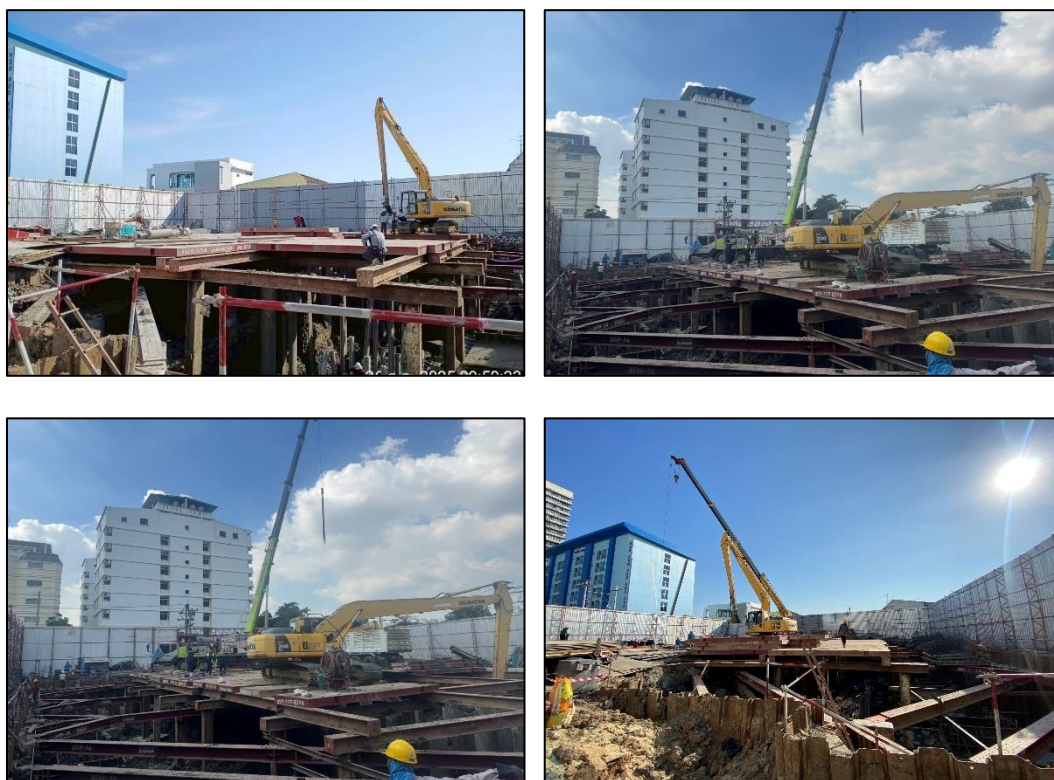


### 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ ลาดพร้าว 35 (THE MUVE Ladprao 35) ของบริษัท แอสเสตี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับ พื้นชั้นคาเฟ่) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 223 ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพื้นที่ 9,986.00 ตารางเมตร ที่จอดรถที่ถาวร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 80 คัน มีเนื้อที่โครงการทั้งหมด 1-1-84.40 ไร่ (2,337.60 ตารางเมตร)

### 1.4 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

โครงการได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ขพ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 เรียบร้อยแล้ว ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (งานฐานราก) ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันโครงการ

## 1.5 การใช้น้ำ

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากสำนักงานประปา สาขาพญาไท โดยโครงการจะทำการเชื่อมต่อ น้ำประปาของโครงการ กับท่อ น้ำประปาของสำนักงานประปา สาขาพญาไท และติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อ น้ำประปาสาธารณะด้านหน้าโครงการ

## 1.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคาร จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่าง โดยในช่วงการก่อสร้างโครงการได้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ภายในพื้นที่โครงการ เพื่อบำบัดน้ำเสียจากคองงานก่อสร้าง ก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป รูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในพื้นที่โครงการ

## 1.7 การระบายน้ำ

โครงการเชื่อมต่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการ ส่วนน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-5



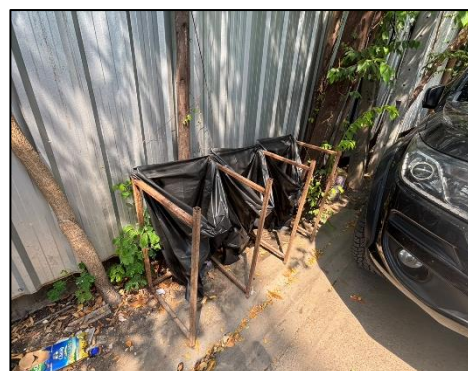
รูปที่ 1-5 ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ

## 1.8 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยและถุงดำสำหรับทิ้งมูลฝอย บริเวณด้านหน้าโครงการ และบ้านพักคนงาน เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักร มารับไปกำจัดต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-6



ด้านหน้าโครงการ



บ้านพักคนงาน

รูปที่ 1-6 ถังรองรับมูลฝอยและถุงดำสำหรับทิ้งมูลฝอย

## 1.9 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขต บางเขน ซึ่งโครงการมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า Oil Type (ชนิดน้ำมัน) ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด หรือตามที่หน่วยงานกำหนด โดยติดตั้งไว้ด้านทิศตะวันตกของโครงการซึ่งติดต่อกับซอยลาดพร้าว 35