

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) ตั้งอยู่ที่ถนน ซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวน ห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 420 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 3-1-41 ไร่ (5,364 ตารางเมตร)

โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว-สุทธิสาร) ดำเนินการโดยบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 4345 ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 18 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและ จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงาน โยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง โครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน โยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/7944 ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2562 ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว - สุทธิสาร) จึงได้ว่าจ้างหน่วยงาน กลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซัน ว-156 ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-3 เป็นหน่วยงานกลาง Third party เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่ กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติ ตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 (สิ้นสุดช่วงการก่อสร้าง) เพื่อเสนอ ต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงาน โยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงาน

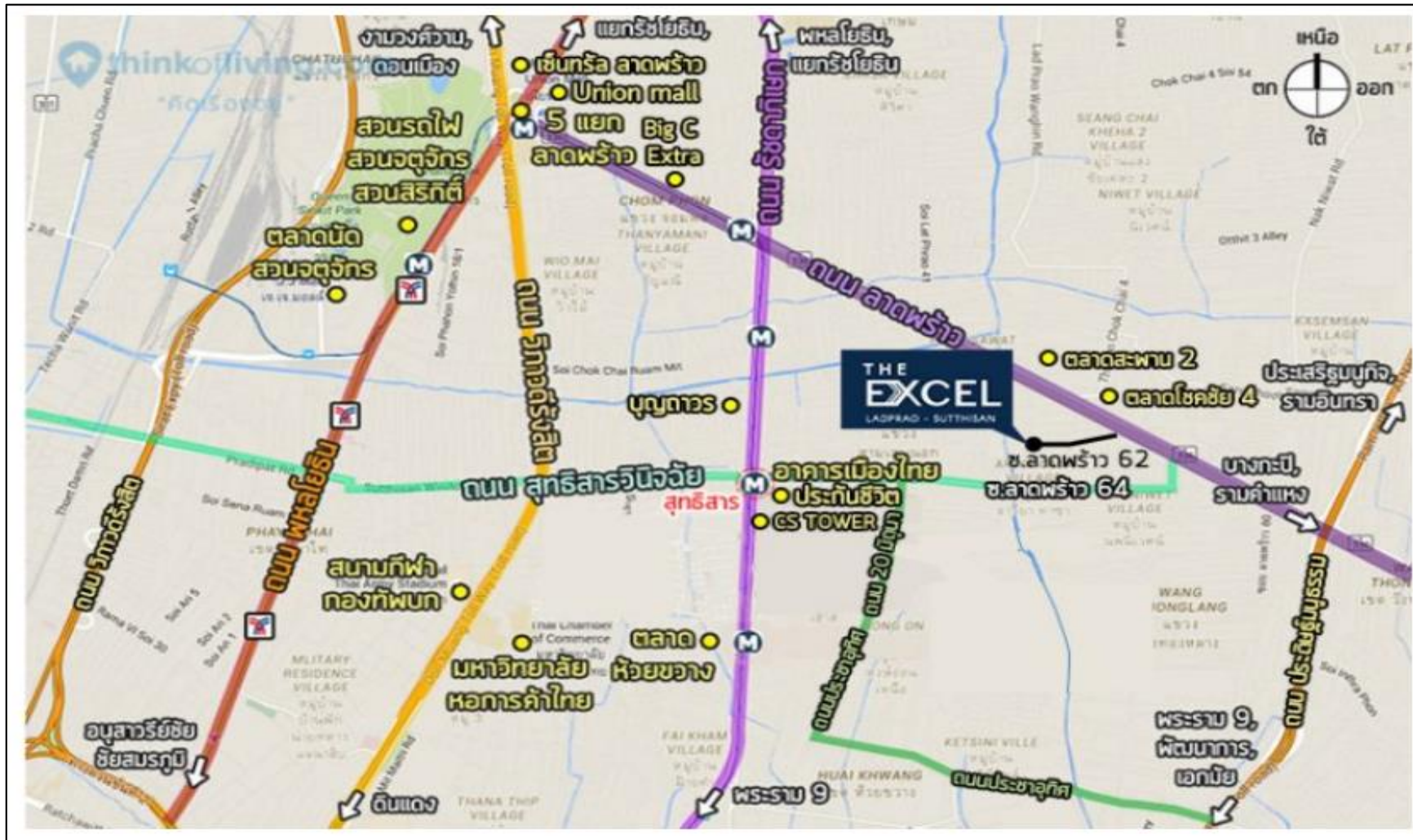
ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน
มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2563 ต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ
สิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว - สุทธิสาร) ของบริษัท ออลส์
อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยลาดพร้าว 62 แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่อาศัยประเภทบ้านอยู่อาศัย อาณาเขต
ติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนซอยลาดพร้าว 62 เขตทางกว้าง 6 เมตร ถัดไป เป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 4 หลัง อาคารพักอาศัย (เจเจ อพาร์ทเมนต์) ขนาดความ สูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และไอบิช แมนชั่น 62 ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น ภายในหมู่บ้าน THE GINZA (อยู่ติดพื้นที่โครงการ จำนวน 4 หลัง)
ทิศใต้	ติดต่อกับ	บ่อนตกปลา และพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 3 หลัง



รูปที่ 1-1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

เส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว - สุทธิสาร) จะใช้การคมนาคมทางบก โดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งพื้นที่โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางทิศเหนือจะเชื่อมต่อกับถนนซอยลาดพร้าว 62 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า - ออก โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ได้แก่

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกรัชโยธิน มุ่งแยกรัชดา - ลาดพร้าว เลี้ยวซ้ายที่แยกรัชดา - ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าวตรงผ่านแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยลาดพร้าว 71 เข้าถนนลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 2** จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกห้วยขวาง มุ่งหน้าแยกสุทธิสาร เลี้ยวขวาบริเวณแยกสุทธิสารเข้าถนนสุทธิสารวินิจัย มุ่งหน้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร ข้ามสะพานข้ามคลองลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 240 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 260 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 3** จากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ทิศจากถนนประเสริฐมนูกิจ มุ่งหน้าถนนลาดพร้าวข้ามทางยกระดับถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถเข้าถนนประเสริฐมนูกิจ ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 4** จากถนนประดิษฐ์มนูธรรม ทิศทางจากถนนพระราม 9 มุ่งหน้าถนนลาดพร้าวเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าถนนลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 5** จากถนนลาดพร้าวทิศทางจากบางกะปิ มุ่งหน้าแยกโชคชัย 4 ผ่านทางยกระดับถนนประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

- **เส้นทางที่ 6** จากถนนลาดพร้าว ทิศจากห้าแยกลาดพร้าว ตรงผ่านแยกรัชดา - ลาดพร้าว และแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณถนนซอยลาดพร้าว 71

เข้าถนนลาดพร้าว ทิศมุ่งแยกโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ได้แก่

- **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา - ลาดพร้าว เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา - ลาดพร้าว สามารถออกถนนรัชดาภิเษกและถนนพหลโยธินได้

- **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวขวาออกจากถนนลาดพร้าว 62 ระยะประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 62 แยก 2 ระยะทางประมาณ 220 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ข้ามสะพานข้ามคลองลาดพร้าว ออกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกรัชดา - ลาดพร้าว ออกถนนรัชดาภิเษกสามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และถนนสุทธิสารวินิจฉัยได้

- **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา - ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่แยกภาวนา ออกถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 3.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประดิษฐ์มนูธรรมสามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนประดิษฐ์มนูธรรมได้

- **เส้นทางที่ 4** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา - ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่แยกภาวนา ออกถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 3.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประดิษฐ์มนูธรรม ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถออกถนนประดิษฐ์มนูธรรม มุ่งหน้าพระราม 9 สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนพระราม 9 ได้

- **เส้นทางที่ 5** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา - ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถที่แยกภาวนา ออกถนนลาดพร้าว เดินตรงไปตามถนนลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนลาดพร้าวและถนนเสรีไทยได้

- **เส้นทางที่ 6** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว 62 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา - ลาดพร้าว ตรงผ่านแยกรัชดา - ลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนลาดพร้าว และถนนพหลโยธินได้



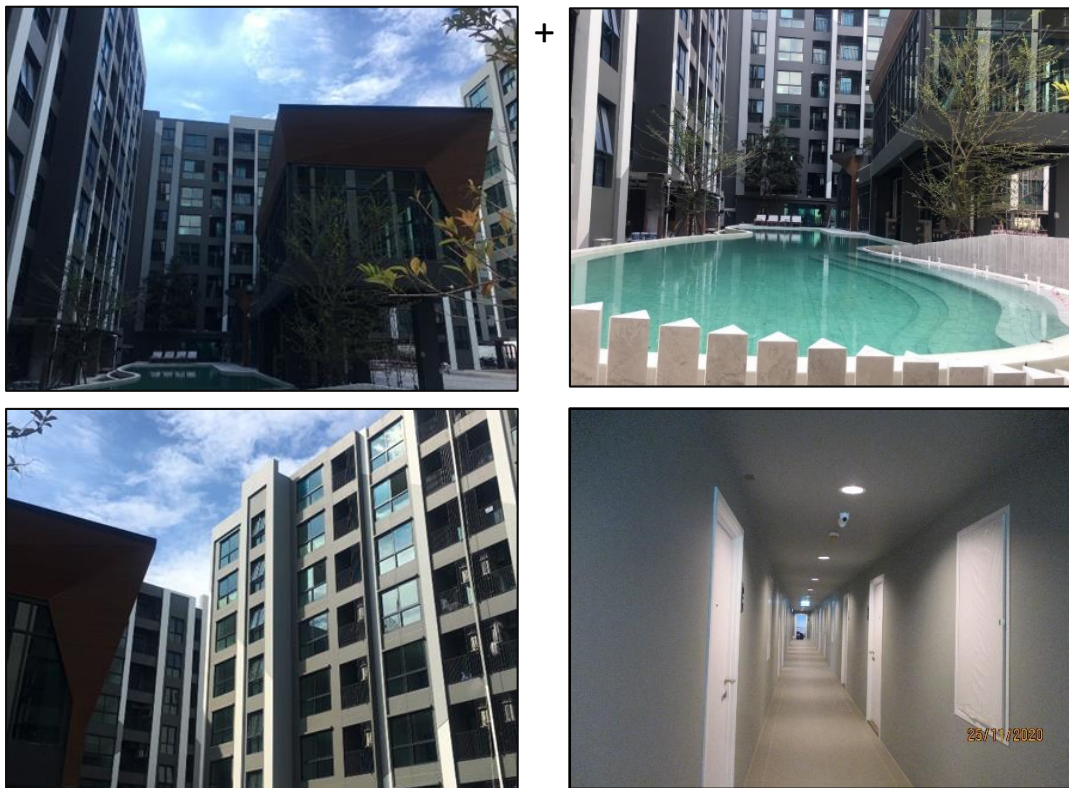
รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว - สุทธิสาร) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 420 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 19,012.56 ตารางเมตร

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังรูปที่ 1-3 ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5



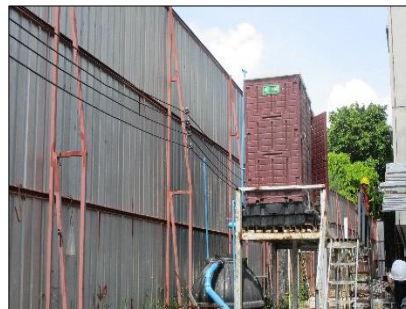
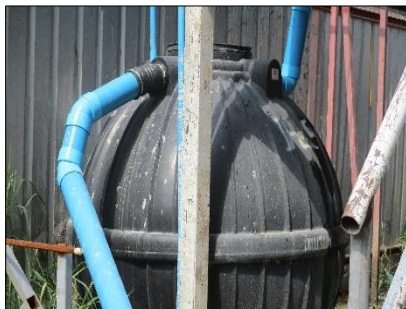
รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 ระบบน้ำใช้

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาลาดพร้าวโดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณงานก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ดังแสดงในภาคผนวก ก-6

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคณงานก่อสร้างของโครงการ โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคณงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถ บำบัดน้ำเสียจากคณงานให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินภายในพื้นที่โครงการไปยังบริเวณข้างเคียง อันจะเป็นสาเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตัน ดังนั้น โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำโดยรอบพื้นที่โครงการ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อพัก จากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 62 ต่อไป



รูปที่ 1-5 ท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ และจัดให้มีการประสานงานให้เจ้าหน้าที่มาเก็บขนมูลฝอยไปกำจัดสัปดาห์ละ 2 วัน ดังรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ถังขยะภายในพื้นที่โครงการ

1.9 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดพร้าว โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในสถานที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-7

1.10 กำหนดจุดรวมพล

โครงการกำหนดจุดรวมพล ทางด้านหน้าโครงการ ซึ่งเพียงพอต่อจำนวนพนักงานของโครงการ ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 จุดรวมพล

1.11 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ The Excel Ladprao - Sutthisan (ดิ เอ็กเซล ลาดพร้าว - สุทธิสาร) ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ก-8