

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ The Excel Lasalle 17 (ดิ เอ็กเซล ลาซาล 17) ตั้งอยู่ถนนซอยลาซาล 17 ถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร แต่อาคารมีความสูง 22.95 เมตร โดยอาคาร A และ D ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา และอาคาร B และ C ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 581 ห้อง และทางเชื่อมอาคาร B และ C จำนวน 1 แห่ง บนพื้นที่ดินโครงการขนาด 4-3-62.5 ไร่ หรือ 7,850 ตารางเมตร

โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/7946 ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก

โครงการ The Excel Lasalle 17 (ดิ เอ็กเซล ลาซาล 17) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ โครงการ The Excel Lasalle 17 (ดิ เอ็กเซล ลาซาล 17) (ระยะก่อสร้าง) ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2564 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2563 (ระยะก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร) เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ดังแสดงในภาคผนวก ก

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Excel Lasalle 17 (ดิ เอ็กเซล ลาซาล 17) ตั้งอยู่ถนนซอยลาซาล 17 ถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีจำนวน 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 ถนนสุขุมวิท ทิศทางจากสี่แยกบางนามุ่งหน้าสามแยกปู่เจ้าสมิงพราย เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 900 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ท้ายถนนซอย

เส้นทางที่ 2 ถนนสุขุมวิท ทิศทางจากสามแยกปู่เจ้าสมิงพรายมุ่งหน้าสี่แยกบางนา เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 900 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ท้ายถนนซอย

เส้นทางที่ 3 ถนนศรีนครินทร์ ทิศทางจากแยกศรีอุดมมุ่งหน้าแยกลาซาล เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 3.8 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ท้ายถนนซอย

เส้นทางที่ 4 ถนนศรีนครินทร์ ทิศทางจากแยกเทพารักษ์ มุ่งหน้าแยกลาซาล ระยะทางประมาณ 3.8 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายที่แยกลาซาลเข้าถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 3.8 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ท้ายถนนซอย

เส้นทางที่ 5 ถนนบางนา-ตราด มุ่งหน้าสู่แยกบางนา เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยบางนา-ตราด 4 ระยะทางประมาณ 400 เมตร ตรงเข้าถนนลาซาล 23 ระยะทางประมาณ 500 เมตร ตรงเข้าถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 140 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ท้ายถนนซอย

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากโครงการตรงออกถนนลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 900 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งหน้าสี่แยกบางนา ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท (เข้าพื้นที่กรุงเทพมหานคร) ถนนบางนา-ตราด ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษสาย S1 และถนนสรรพาวุธได้

เส้นทางที่ 2 จากโครงการตรงออกถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 900 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งหน้าสามแยกปู้เจ้าสมิงพราย ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท (ไปสมุทรปราการ) ถนนปู้เจ้าสมิงพราย และถนนกาญจนาภิเษกได้

เส้นทางที่ 3 จากโครงการตรงออกถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 3.8 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณแยกลาซาล ออกถนนศรีนครินทร์ ทิศมุ่งหน้าแยกเทพารักษ์ ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนศรีนครินทร์ ถนนเทพารักษ์ ถนนปู้เจ้าสมิงพราย และถนนกาญจนาภิเษกได้

เส้นทางที่ 4 จากโครงการตรงออกถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 3.8 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณแยกลาซาล ออกถนนศรีนครินทร์ มุ่งหน้าแยกเทพารักษ์ ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนศรีนครินทร์ ถนนเทพารักษ์ ถนนปู้เจ้าสมิงพราย และถนนกาญจนาภิเษก

เส้นทางที่ 5 จากโครงการตรงออกถนนซอยลาซาล 17 ระยะทางประมาณ 140 เมตร เลี้ยวขวา ระยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) ระยะทางประมาณ 600 เมตร ตรงออกถนนซอยลาซาล 23 ระยะทางประมาณ 500 เมตร ตรงออกถนนซอยบางนา-ตราด 4 ระยะทางประมาณ 400 เมตร ออกถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่เส้นทางถนนบางนา-ตราด และถนนสรรพาวุธได้

นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า-ออกสามารถใช้ถนนซอยสุขุมวิท 107 (ถนนแบร์ริง) ผ่านถนนซอยลาซาล 16 มายังถนนซอยสุขุมวิท 105 (ถนนลาซาล) เพื่อเข้า-ออกโครงการได้ ซึ่งช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากขึ้น

1.2.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ปัจจุบันโครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารถึงชั้นที่ 8 โดยได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณ 60% ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ (วันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร โดยอาคาร A และ D ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา และอาคาร B และ C ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 581 ห้อง และทางเชื่อมอาคาร B และ C จำนวน 1 แห่ง มีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 29,193 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 133 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 6,561 ตารางเมตร

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนชุดห้องพักอาศัย 140 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 7,830 ตาราง

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 133 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 6,962 ตารางเมตร

4) อาคาร D เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 175 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 7,840 ตารางเมตร

ทั้งนี้โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร B มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 470 ตารางเมตร โดยสระว่ายน้ำโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร B มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และทำความสะอาดง่าย ฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็น โซเดียมไฮโปไคลไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ

1.4 น้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พระโขนง โครงการมีความต้องการน้ำใช้ โดยสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณาณก่อสร้าง จำนวนคณาณก่อสร้างประมาณ 200 คน
2. น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น การผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น

- การจัดการน้ำใช้

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง ความจุ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ไม่น้อยกว่า 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคารชั้น 8

1.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคณาณก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ โดยโครงการจะใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุดออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคณาณก่อสร้างก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาซาล 17 ต่อไป

สำหรับน้ำใช้ในส่วนกิจกรรมการก่อสร้างส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปตามธรรมชาติ ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างถึงอาคารชั้น 8

1.6 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายบริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อดักขยะเพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับฝนตกตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาซาล 17 ต่อไป ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคารชั้น 8

1.7 การจราจร

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง เข้า-ออกโครงการ ทางโครงการได้ติดป้ายแจ้งเตือนห้ามจอดกีดขวางบริเวณถนนซอยลาซาล 17 พร้อมทั้งได้จัดพื้นที่สำหรับจอดรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงาน ไว้ภายในพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผู้ใช้ถนนซอยลาซาล 17 ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 พื้นที่สำหรับจอดรถบรรทุกทุกภายในโครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท รายละเอียดดังนี้

- 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เกิดจากเศษวัสดุต่างๆ เช่น คอนกรีต, อิฐ และไม้
- 2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง เกิดจากกระดาษ และถุงพลาสติก

1.9 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตประเวศ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตประเวศ จะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ