

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/9471.1 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-1** โครงการ เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ของบริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (บริษัทได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือชื่อ บริษัท คิวบ์ เรียด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด เมื่อวันที่ 14 มกราคม พ.ศ. 2564) ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-2** ตั้งอยู่ที่ซอยศรีदान 18 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้อง 349 ห้อง ประกอบด้วยอาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร ขนาดพื้นที่โครงการ 2 ไร่ 1 งาน 98.4 ตารางวา

โครงการ เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-3** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ โครงการ เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ (ช่วงก่อสร้าง) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2564 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2564 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-4**

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ เดอะคิวิล์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ตั้งอยู่ที่ซอยศรีด่าน 18 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บนพื้นที่ 2 ไร่ 1 งาน 98.4 ตารางวา (3,993.60 ตารางเมตร) บนโฉนดที่ดินจำนวน 8 แปลง ดังแสดงในรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกโครงการ เดอะคิวิล์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ สามารถเดินทางโดยใช้เส้นทางเข้า-ออก ดังนี้

- จากถนนศรีนครินทร์ (ด้านทิศเหนือของโครงการ) ช่วงที่ตัดกับทางพิเศษบูรพาวิถี มุ่งหน้าลงมาทางทิศใต้ ผ่านคลองบางนา ห้างแมคโครสาขาศรีนครินทร์ ห้างบิ๊กซีสาขาศรีนครินทร์ เป็นระยะทางประมาณ 2.5 กิโลเมตร จะพบซอยศรีด่าน 18 อยู่ด้านซ้ายมือ จากนั้นเลี้ยวซ้ายไปประมาณ 110 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- จากแยกศรีเทพารักษ์ (ด้านทิศใต้ของโครงการ) ช่วงที่ถนนศรีนครินทร์ตัดกับถนนเทพารักษ์ มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือ ผ่านคลองสำโรง ที่ทำการไปรษณีย์ด่านสำโรง ระยะทางประมาณ 2.3 กิโลเมตร ให้กลับรถ (ช่วงก่อนถึงซอยศรีด่าน 2) เพื่อเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ทิศทางขาออก จากจุดกลับรถมุ่งหน้าสู่ทิศใต้ ระยะทางประมาณ 170 เมตร จะพบซอยศรีด่าน 18 อยู่ด้านซ้ายมือ จากนั้นเลี้ยวซ้ายไปประมาณ 110 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

การดำเนินโครงการ เดอะคิวิล์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวนห้องชุด 349 ห้อง เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัยทั้งหมด ของบริษัท คิวิล์ เรียด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น (ความสูง 22.95 เมตร) จำนวน 2 อาคาร ภายในประกอบด้วย ห้องออกกําลังกาย สระว่ายน้ำ และที่จอดรถยนต์ พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ 113 คัน ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ห้องพัสดุฝอยรวม ระบบป้องกันอัคคีภัย และพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

1.2.3 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีดังนี้

| | |
|-------------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น โกดังสูง 1 ชั้น และอพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น (เศรษฐสิริ แมนชั่น) |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ คลองกระทุ่ม |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ ถนนส่วนบุคคลและถนนสาธารณะประโยชน์ (ซอยศรีदान 18) ถัดไปเป็นห้องแถวให้เช่า สูง 1 ชั้น |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์ (ซอยศรีदान 18) ถัดไปเป็นโกดังสูง 2 ชั้น |

1.2.4 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอาคารชั้น 7 ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณ 95% ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ซึ่งทางโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 เรียบร้อยแล้ว



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.2.5 การใช้น้ำ

โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พระโขนง ดังแสดงในภาคผนวก ก-6 การสำรองน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการ โครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 4 ถัง รวมเป็นน้ำสำรองใช้ 20 ลูกบาศก์เมตร สำหรับกิจกรรมก่อสร้างและชำระล้างหรือกิจกรรมอื่นของพนักงาน สามารถสำรองน้ำได้ 1.6 วัน (40 ชั่วโมง) ส่วนน้ำดื่มโครงการจัดให้มีเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับพนักงาน

1.2.6 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

การบำบัดน้ำเสียช่วงก่อสร้างแบ่งออกเป็น 2 บริเวณ คือ การบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และการบำบัดน้ำเสียบริเวณบ้านพักพนักงาน

1) ระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ออกแบบเป็นระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบ Septic Anaerobic Filter & Immobilized Aeration Activated Sludge โดยมี หน่วยการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย ส่วนเกราะและกรองไร้อากาศ ส่วนเติมอากาศ และส่วนตกตะกอน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณบ้านพักพนักงาน ออกแบบเป็นระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบ Septic Anaerobic Filter & Immobilized Aeration Activated Sludge โดยมี หน่วยการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย ส่วนเกราะและกรองไร้อากาศ ส่วนเติมอากาศ และส่วนตกตะกอน

1.2.7 การจัดการมูลฝอย

1) มูลฝอยจากการก่อสร้าง

ปัจจุบันทางผู้รับเหมาก่อสร้างได้จัดหาพื้นที่สำหรับเก็บรวบรวมเศษวัสดุจากการก่อสร้าง ก่อนทำการติดต่อหารถขนส่งเพื่อนำไปกำจัดอย่างถูกวิธีต่อไป

2) มูลฝอยจากพนักงานก่อสร้าง

มูลฝอยจากการก่อสร้างนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทางผู้รับเหมาได้จัดหาภาชนะรองรับมูลฝอยแยกประเภทมูลฝอยประเภทต่างๆ และได้ทำการประสานให้เจ้าหน้าที่จากหน่วยงาน มาเก็บขนทุกวัน หรือตามความเหมาะสม

1.2.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางนา โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง จะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-7

1.2.9 แผนงานการก่อสร้าง

เมื่อได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานอนุญาตแล้ว โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 12 เดือน ดังนี้

ลำดับที่ 1 เริ่มต้นจากงานเตรียมพื้นที่ สำรวจ และก่อสร้างเสาเข็ม คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 1.5 เดือน

ลำดับที่ 2 ตามด้วยงานโครงสร้าง เริ่มต้นประมาณกลางเดือนที่ 2 คาดว่าจะมีระยะเวลาช่วงงานโครงสร้าง 4.5 เดือน

ลำดับที่ 3 งานสถาปัตย์ จะเริ่มต้นประมาณสัปดาห์ที่ 2 ของเดือนที่ 6 คาดว่าจะมีระยะเวลาช่วงงานสถาปัตย์ประมาณ 5 เดือน

ลำดับที่ 4 งานระบบ ประกอบด้วยงานระบบสุขาภิบาลและอภีภัย งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร และงานระบบปรับอากาศ จะเริ่มต้นประมาณกลางเดือนที่ 7 คาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 5 เดือน

ลำดับที่ 5 งานภูมิสถาปัตย์-จัดสวน จะเริ่มต้นประมาณกลางเดือนที่ 10 ไปสิ้นสุดเดือนที่ 11 คาดว่าจะใช้ระยะเวลา 1.5 เดือน

ลำดับที่ 6 งานเก็บงานส่วนที่เหลือทั้งหมด จะเริ่มต้นประมาณกลางเดือนที่ 11 ไปจนถึงกลางเดือนที่ 12 ซึ่งเป็นช่วงสุดท้ายของการก่อสร้าง ดังแสดงในภาคผนวก ก-8