

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 222 ห้อง และมีอาคารประกอบ ได้แก่ ห้องพัสดุ ฝอย ขนาดชั้นเดียว และป้อมยาม พื้นที่ดินโครงการขนาด 1-3-23.5 ไร่ หรือ 2,894 ตารางเมตร

โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัทได้ทำการเปลี่ยนชื่อจากเดิมคือชื่อ โครงการ THE PRIVACY SUKHUMVIT 62 (เดอะไพรเวซี สุขุมวิท 62) เป็น โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) แล้วเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ดังแสดงในภาคผนวก ก) ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ทส. 1010.5/13272 ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2563 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ข และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ค

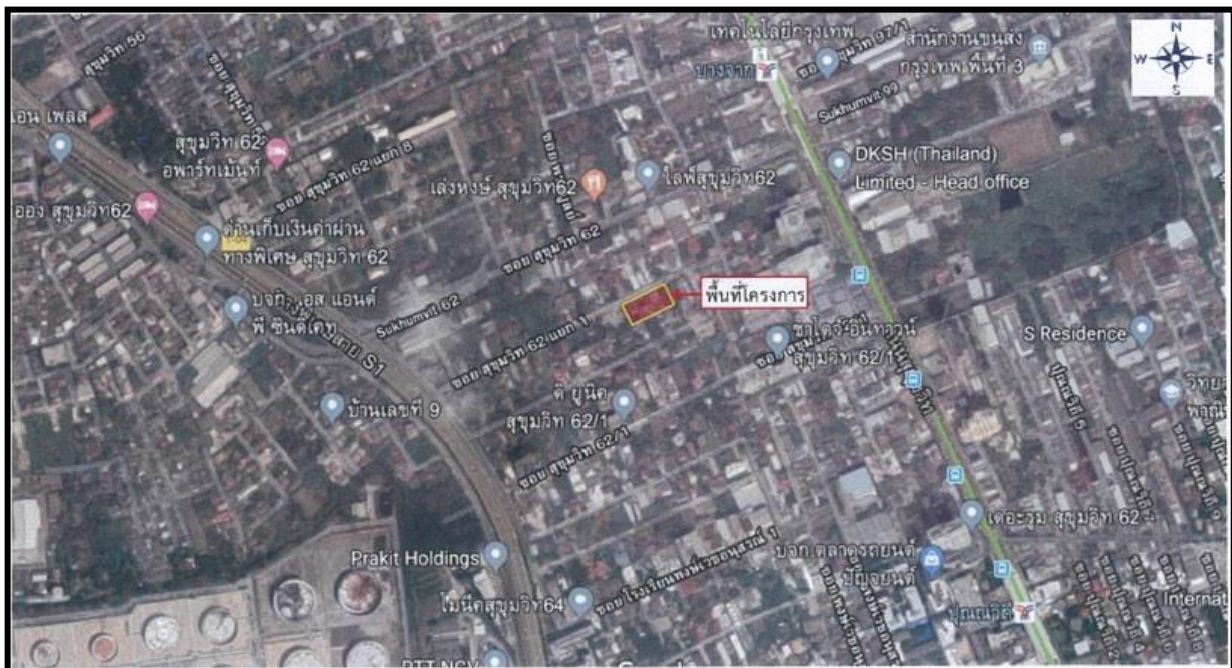
โครงการพหลมคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ง ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ช่วงก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อกรุงเทพมหานคร สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานเขตพระโขนงต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2564 เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ดังแสดงในภาคผนวก จ

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการพัฒนาคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62) ตั้งอยู่บนซอยสุขุมวิท 62  
แยก 1-2 แขวงพระนครใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1.1



รูปที่ 1.1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการพัฒนาคอนโด สุขุมวิท 62 (PLUM CONDO SUKHUMVIT 62)

### 1.2.2 สภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงสร้าง ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วประมาณ 49.49 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1.2



รูปที่ 1.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

### 1.2.3 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

#### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งใต้ เลี้ยวขวาที่แยกถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งเหนือ เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

#### (1.3) เส้นทางที่ 3 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร สามารถเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ตรงผ่านถนนสุขุมวิท 62 – ถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ระยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 400 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากซอยสุขุมวิท 62 ฝั่งโรงกลั่นน้ำมันบางจาก ขึ้นสะพานข้ามทางเฉลิมมหานคร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 จากนั้นตรงไประยะทาง 100 เมตร พื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ

#### 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งเหนือได้

(2.2) **เส้นทางที่ 2** จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ตรงไประยะทางประมาณ 180 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งใต้ได้

(2.3) **เส้นทางที่ 3** จากโครงการ สามารถออกทางพิเศษเฉลิมมหานครได้ 2 เส้นทางดังนี้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 850 เมตร เพื่อออกสู่ทางพิเศษเฉลิมมหานครได้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร กลับรถบริเวณวงเวียน ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร เพื่อออกสู่ทางพิเศษเฉลิมมหานครได้

(2.4) **เส้นทางที่ 4** จากโครงการ สามารถเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้ 2 เส้นทาง ดังนี้

- จากโครงการเลี้ยวขวาออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 800 เมตร เพื่อออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62/1 ตรงไประยะทางประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 62 ตรงไประยะทางประมาณ 200 เมตร กลับรถบริเวณวงเวียน ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร เพื่อออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 62 ฟังโรงกลั่นน้ำมันบางจากได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีบางจาก โดยสถานียังกล่าวมีตำแหน่งทางขึ้น-ลงสถานีอยู่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 62 มีระยะทางจากพื้นที่โครงการประมาณ 500 เมตร เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น



รูปที่ 1.3 แผนที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

## 1.2.4 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 เขตทางกว้าง 7.0-7.5 เมตร (ตามแผนผังแนบ ระบุถนนช่วงหน้าโครงการเขตทางกว้างอย่างน้อย 7.3 เมตร) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาด 1-2 ชั้น จำนวน 5 หลัง พื้นที่จอดรถของศูนย์บริการฟอร์ด และพื้นที่จอดรถของศูนย์บริการ เอ็มจี
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง และพื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่จอดรถของศูนย์บริการฟอร์ด ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง

### 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้นความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 222 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,968.30 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 75 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 8 คัน ที่จอดรถเก็บขยะมูลฝอย และที่จอดรถรับ-ส่ง) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องMDB ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 33 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 33 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ ห้องสันทนากาฬ พื้นที่สีเขียว ห้องซักผ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ถังเก็บน้ำ และบันได

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีอาคารประกอบ ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว มีขนาดพื้นที่ปกคลุม 12.6 ตารางเมตร และปั๊มขาม มีขนาดพื้นที่ปกคลุม 5.5 ตารางเมตร บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ ดังนั้นรวมพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 9,986.4 ตารางเมตร

ซึ่งโครงการได้นำพื้นที่ดังกล่าวคิดรวมพื้นที่ปกคลุมดิน และคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไว้ด้วยแล้ว

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 8 มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ 125 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.2 เมตร ซึ่งการเข้าใช้สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียวชั้นดังกล่าวสามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้

- 1) ใช้บันได ST-2 ขึ้นมายังพื้นที่สีเขียวและสระว่ายน้ำชั้นที่ 8 ได้โดยตรง
- 2) ใช้ลิฟต์ขึ้นมายังชั้นที่ 8 ผ่านห้องสันทนการ เดินมาตามทางเดินส่วนกลางภายในอาคารได้โดยตรง

ทั้งนี้ เพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยของผู้พักอาศัยที่อยู่บริเวณชั้นที่ 8 โครงการจะติดตั้งประตูกั้นการเดินก่อนเข้าสู่ส่วนห้องพักบริเวณชั้นดังกล่าว

#### 1.4 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการหากเกิดกรณีฝนตก โครงการได้ทำการควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อพักขยะ เพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ต่อไป

#### 1.5 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางนา โดยโครงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตบางนา สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

#### 1.6 การใช้น้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการมีความต้องการใช้น้ำ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะใช้น้ำจากการประปา นครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ของคนงานก่อสร้างประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น

## 1.7 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ ซึ่งโครงการใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด บำบัดน้ำเสียจากคนงาน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 62 แยก 1-2 ต่อไป

## 1.8 การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้าง ส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน โดยการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน โครงการจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย วางไว้ในบริเวณใกล้ทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพระโขนงมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป ในส่วนของมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง โครงการจะใช้รถบรรทุกขนส่งเศษวัสดุออกจากพื้นที่ก่อสร้างและใช้ผ้าใบคลุมรถบรรทุกที่ใช้นขนส่งเศษวัสดุก่อสร้าง เพื่อป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน