

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

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

โครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-3** ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ โครงการเดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ (สิ้นสุดช่วงก่อสร้าง) ฉบับประจำเดือนมกราคม - มีนาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งสุดท้ายฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2564 เรียบร้อยแล้ว (เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2565) ดังแสดงใน **ภาคผนวก ก-4**

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการเดอะควีบลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ตั้งอยู่ที่ซอยศรีด่าน 18 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ 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-ออก โครงการเคหะควิบ์ 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

การดำเนินโครงการเคหะควิบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวนห้องชุด 349 ห้อง เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัยทั้งหมด ของบริษัท คิวบ์ 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

โครงการได้ดำเนินการก่อสร้าง โดยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ เรียบร้อยแล้ว ซึ่งทางโครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การคัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-6 และแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.2.5 การใช้น้ำ

โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พระโขนง ดังแสดงในภาคผนวก ก-7 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 โดยมีหน่วยการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย ส่วนเกราะและกรองไร้อากาศ ส่วนเติมอากาศ และส่วนตกตะกอน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณบ้านพักพนักงาน ออกแบบเป็นระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบ Septic Anaerobic Filter & Immobilized Aeration Activated Sludge โดยมีหน่วยการบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย 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-8

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-9