

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ดิคอนโด แอร์ ลาดกระบัง (Dcondo Air Ladkrabang) ของบริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุด สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม) อาคารสโมสร สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารพักมูลฝอย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 สระ มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 541 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทุพพลภาพและคนชรา) บนที่ดินโครงการขนาด 5-0-20 ไร่ หรือ 8,080 ตารางเมตร

โครงการ ดิคอนโด แอร์ ลาดกระบัง (Dcondo Air Ladkrabang) ดำเนินการโดยบริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตาม ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/24991 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ดังแสดงในภาคผนวก ก ทั้งนี้ โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ข และหนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือปลูกต้นไม้ขึ้นต้นภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบิน ดังแสดงในภาคผนวก ค

โครงการ ดิคอนโด แอร์ ลาดกระบัง (Dcondo Air Ladkrabang) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ง ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์หัตถ์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม -

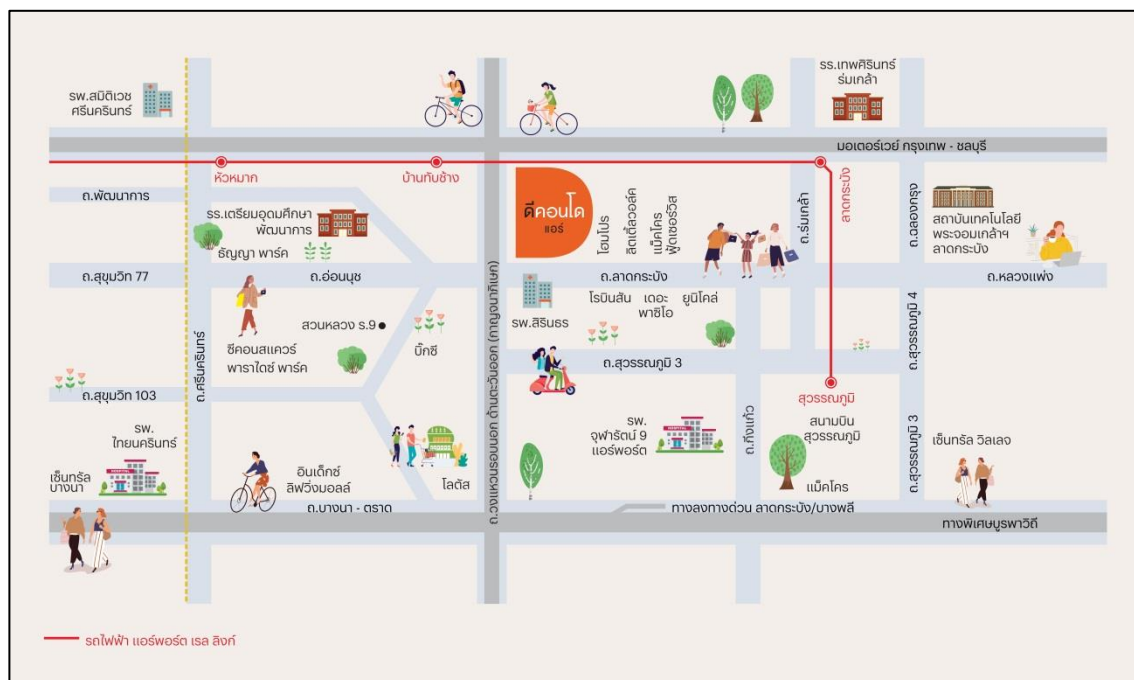
พฤษภาคม พ.ศ. 2567 (สิ้นสุดระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ครึ่งล่าสุด ได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 (ระยะก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รับทราบเรียบร้อยแล้ว รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก จ

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิคอนโด แอร์ ลาดกระบัง (Dcondo Air Ladkrabang) ตั้งอยู่ที่ถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดังนี้



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้ถนนลาดกระบังเป็นเส้นทางหลัก ดังแสดงในรูปที่ 1-2
ดังนี้

1) เส้นทางเข้าโครงการ

(1) กรณีมาจากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) - ฟังเหือ มุ่งตรงมาตามเส้นทางชิดซ้ายเพื่อออกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนสุขาภิบาล 2 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่ทางแยกโรงพยาบาลสิรินธร เพื่อเข้าสู่ถนนอ่อนนุช มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร (เปลี่ยนจากถนนอ่อนนุชเป็นถนนลาดกระบัง) ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2) กรณีมาจากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) - ฟังใต้ มุ่งตรงมาตามเส้นทางชิดซ้ายเพื่อออกจากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนอ่อนนุช มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 2 กิโลเมตร (เปลี่ยนจากถนนอ่อนนุชเป็นถนนลาดกระบัง) ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(3) กรณีมาจากถนนอ่อนนุช มุ่งตรงไปตามเส้นทางผ่านทางแยกสิรินธรมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร (เปลี่ยนจากถนนอ่อนนุชเป็นถนนลาดกระบัง) ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(4) กรณีมาจากถนนสุขาภิบาล 2 มุ่งตรงไปตามเส้นทางเลี้ยวขวาที่แยกโรงพยาบาลสิรินธร เพื่อเข้าสู่ถนนอ่อนนุช มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร (เปลี่ยนจากถนนอ่อนนุชเป็นถนนลาดกระบัง) ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(5) กรณีมาจากถนนลาดกระบัง มุ่งตรงมาตามเส้นทางผ่านศูนย์การค้าโรบินสันลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร เพื่อกลับรถบริเวณซอยลาดกระบัง 1ก/14 (หน้าลุมพินีวิลล์ อ่อนนุช - ลาดกระบัง) จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 400 เมตร ทางเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2) เส้นทางออกโครงการ

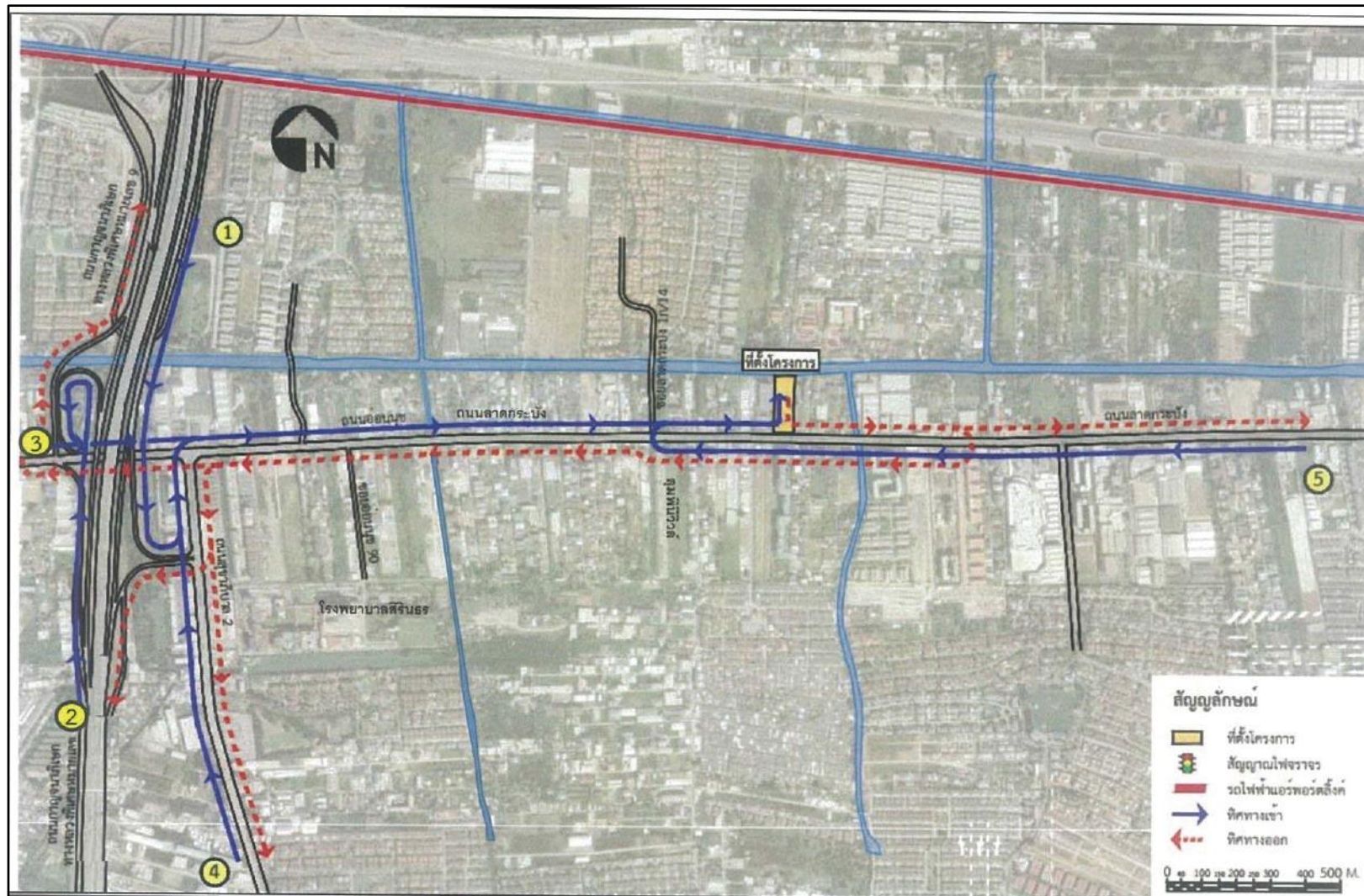
(1) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 550 เมตร เพื่อกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 2.3 กิโลเมตรผ่านโรงพยาบาลสิรินธร มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 500 เมตร เพื่อกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อมุ่งเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) - ฟังเหือ

(2) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 550 เมตร เพื่อกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 2.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกโรงพยาบาลสิรินธร มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อมุ่งเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9) - ผังใต้

(3) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 550 เมตร เพื่อกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 2.3 กิโลเมตร ผ่านทางแยกโรงพยาบาลสิรินธร มุ่งตรงต่อไปตามเส้นทาง เพื่อมุ่งเข้าสู่ถนนอ่อนนุช

(4) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 550 เมตร เพื่อกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 2.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกโรงพยาบาลสิรินธร มุ่งตรงต่อไปตามเส้นทาง เพื่อมุ่งเข้าสู่ถนนสุขาภิบาล 2

(5) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดกระบัง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 550 เมตร ผ่านจุดกลับรถ จากนั้นมุ่งตรงต่อไปตามเส้นทางเพื่อมุ่งเข้าสู่ถนนลาดกระบัง



รูปที่ 1-2 แผนผังแสดงเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ดีคอนโด แอร์ ลาดกระบัง (Dcondo Air Ladkrabang) เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุด สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (ใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม) และอาคาร สโมสร สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร พักมูลฝอย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 541 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ ทพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 คัน) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายใน อาคารแต่ละอาคาร ดังนี้

- 1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 9,974.35 ตารางเมตร มีห้องชุด 266 ห้อง มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.15 เมตร
- 2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 9,952.99 ตารางเมตร มีห้องชุด 275 ห้อง มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 22.15 เมตร
- 3) อาคารสโมสร มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 159.80 ตารางเมตร มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 4.20 เมตร
- 4) อาคารออกกำลังกายและสระว่ายน้ำ มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 469.08 ตารางเมตร มีความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา 4.20 เมตร
- 5) อาคารพักมูลฝอยรวม มีพื้นที่ใช้ประโยชน์อาคารรวม 52.89 ตารางเมตร ระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 3.00 เมตร

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-3 ทั้งนี้โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก จ



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สาขาสุวรรณภูมิ โดยสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณาณก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ซึ่งความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างการประปานครหลวง สาขาสุวรรณภูมิจะสามารถจ่ายน้ำให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก จ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียในช่วงก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่จะเกิดจากคณาณก่อสร้าง ประกอบด้วย น้ำเสียจากส้วมและน้ำเสียจากการชำระล้าง โดยมีอัตราการเกิดน้ำเสียประมาณ 9.46 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเทียบเท่าที่ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้คณาณ) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีห้องส้วมไว้ภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 10 ห้อง และเนื่องจากคณาณไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องส้วมจะมีประมาณ 0.95 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ 10% ของน้ำเสียที่เกิดขึ้น ของปริมาณน้ำใช้คณาณ) และน้ำเสียจากการชำระล้างประมาณ 8.51 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนองกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกัับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเพียงเล็กน้อยจึงปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนลาดกระบังต่อไป

1.7 การระบายน้ำ

ปริมาณน้ำหลากที่เกิดขึ้นบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการส่วนมากเป็นน้ำฝนและน้ำจากการล้างล้อรถโครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวภายในพื้นที่โครงการ และบ่อพักน้ำเพื่อรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อตกตะกอน ให้เศษดินตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนลาดกระบัง

1.8 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างโครงการสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของโรงงาน ซึ่งมูลฝอยส่วนใหญ่เกิดจากโรงงานก่อสร้าง ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแบบแยกประเภทต่างๆ ไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ

1.9 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางพลี โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางพลี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ข

1.10 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ ดีคอนโด แอร์ ลาตกระบ้ง (Dcondo Air Ladkrabang) ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ข