

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ พีอาร์ 3 (PR3) ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 50 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 326 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย 322 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง โดยจะปลูกสร้างบนพื้นที่ ขนาด 5-2-98.8 ไร่ หรือ 9,195.20 ตารางเมตร

โครงการ พีอาร์ 3 (PR3) ดำเนินการโดยบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562” ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้ว ตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/1615 ลงวันที่ 30 มกราคม 2567 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และโครงการได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ พีอาร์ 3 (PR3) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผน

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตยานนาวา ต่อไป (โครงการได้หยุดงานก่อสร้างชั่วคราว ตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป เนื่องจากอยู่ระหว่างการจัดหาบริษัทผู้รับเหมาหลักในการก่อสร้างโครงการ ดังแสดงในภาคผนวก ก-4)

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือน มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 (ระยะก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตยานนาวา รับทราบเรียบร้อยแล้ว รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ พีอาร์ 3 (PR3) ตั้งอยู่ที่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงเรียนนานาชาติ (พัฒนาโดยบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) ถัดไปเป็นคลองสวน
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ถัดไปเป็น คอมมูนิตี้มอลล์ (โมโนโพลี พาร์ค) ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อยู่ช่อมรด ขนาดความสูงชั้นเดียว จำนวน 2 อาคาร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง ห้องเช่า และคลองหีบ ถัดไปเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ก่อสร้างอาคาร โรงเรียนนานาชาติ (พัฒนาโดยบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และโกดัง ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 โกดัง



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 ถนนพหลโยธิน 3 ทิศทางจากแยกนางลิ้นจี่ มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม เลี้ยวขวาที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม เข้าถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 300 เมตร เบี่ยงซ้ายออกทางคู่ขนานวงแหวนอุตสาหกรรม จากนั้นกลับรถได้สะพานภูมิพล 1 ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.2) เส้นทางที่ 2 ถนนพหลโยธิน 3 ทิศทางจากแยกเจริญราษฎร์ มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก ตรงผ่านแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายที่แยกสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา เข้าถนนยานนาวา มุ่งหน้าแยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกวงแหวน

อุตสาหกรรม - ยานนาวา เข้าถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.3) เส้นทางที่ 3 ถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกด่านสาธุประดิษฐ์ เลี้ยวซ้ายที่แยกด่านสาธุประดิษฐ์เข้าสู่ถนนสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ระยะทางประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา เข้าถนนยานนาวามุ่งหน้าแยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวาเข้าสู่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.4) เส้นทางที่ 4 ถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกสาธุประดิษฐ์ ตรงผ่านแยกสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนยานนาวา ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถที่แยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.5) เส้นทางที่ 5 ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ทิศทางจากสะพานภูมิพล 1 มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม กลับรถที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม เข้าสู่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 800 เมตร เบี่ยงซ้ายออกทางคูขนานวงแหวนอุตสาหกรรม กลับรถได้สะพานภูมิพล 1 เข้าสู่ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม สามารถเลี้ยวซ้ายออกถนนพระราม 3 เพื่อออกไปเขตคลองเตยได้

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม กลับรถที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม ออกจากถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 300 เมตร เบี่ยงซ้ายออกทางคูขนานวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา เลี้ยวขวาที่แยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา ออกถนนยานนาวา มุ่งหน้าแยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ขับตรงไประยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา มุ่งหน้าด่านสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 800 เมตร สามารถเลี้ยวขวาที่แยกด่านสาธุประดิษฐ์ ออกถนนรัชดาภิเษก เพื่อไปยังเขตคลองเตยได้ หรือสามารถเบี่ยงซ้ายเพื่อใช้ทางพิเศษศรีรัชเพื่อไปยังเขตสาทรได้

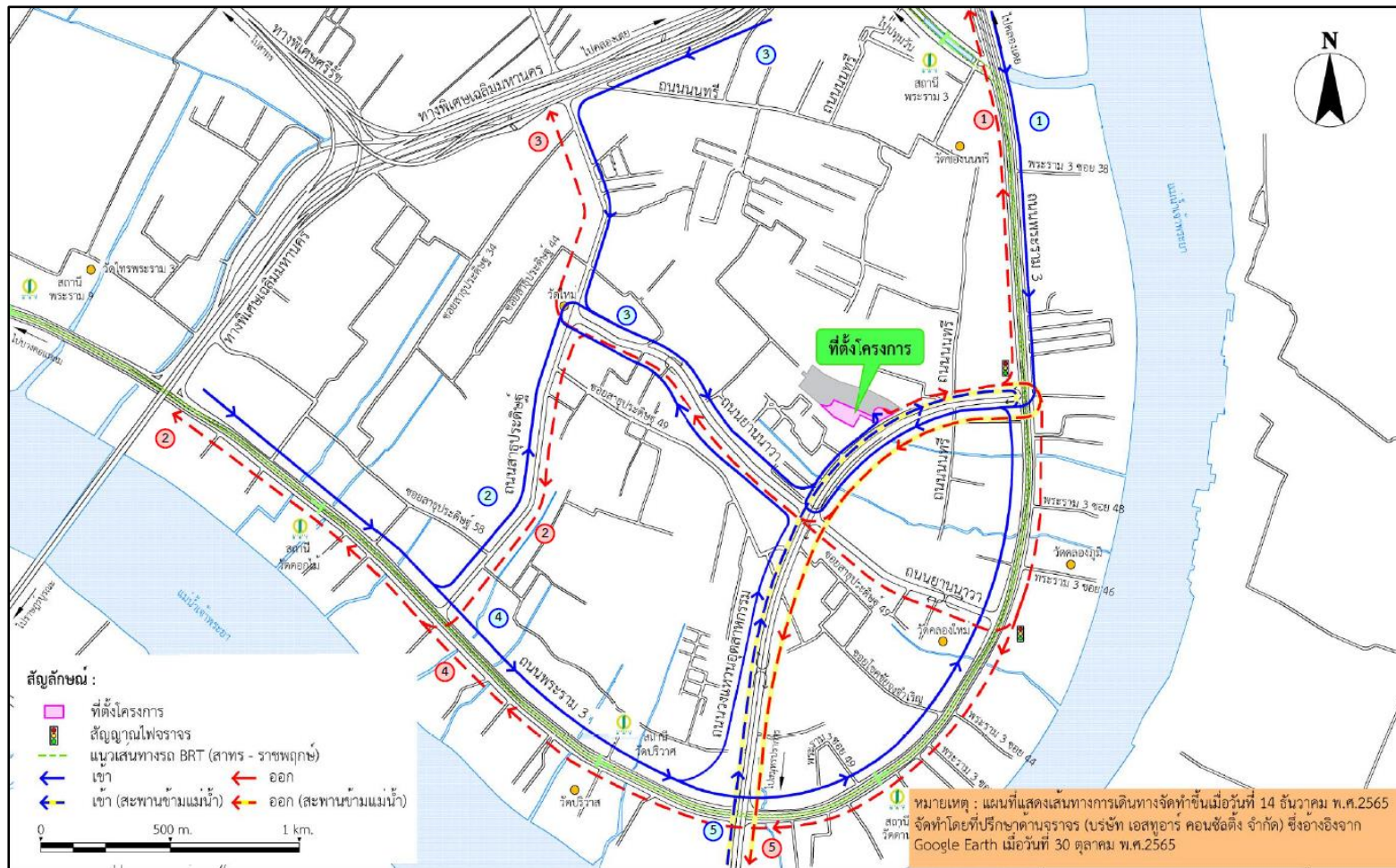
2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม กลับรถที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม ออกจากถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ระยะทางประมาณ 300 เมตร เบี่ยงซ้ายออกทางคูขนานวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา เลี้ยวขวาที่แยกวงแหวนอุตสาหกรรม - ยานนาวา ออกถนนยานนาวา มุ่ง

หน้าแยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ขับตรงไประยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสาธุประดิษฐ์ - ยานนาวา ออกถนนสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกสาธุประดิษฐ์ ออกถนนพระรามที่ 3 สามารถไปยังเขตบางคอแหลมได้

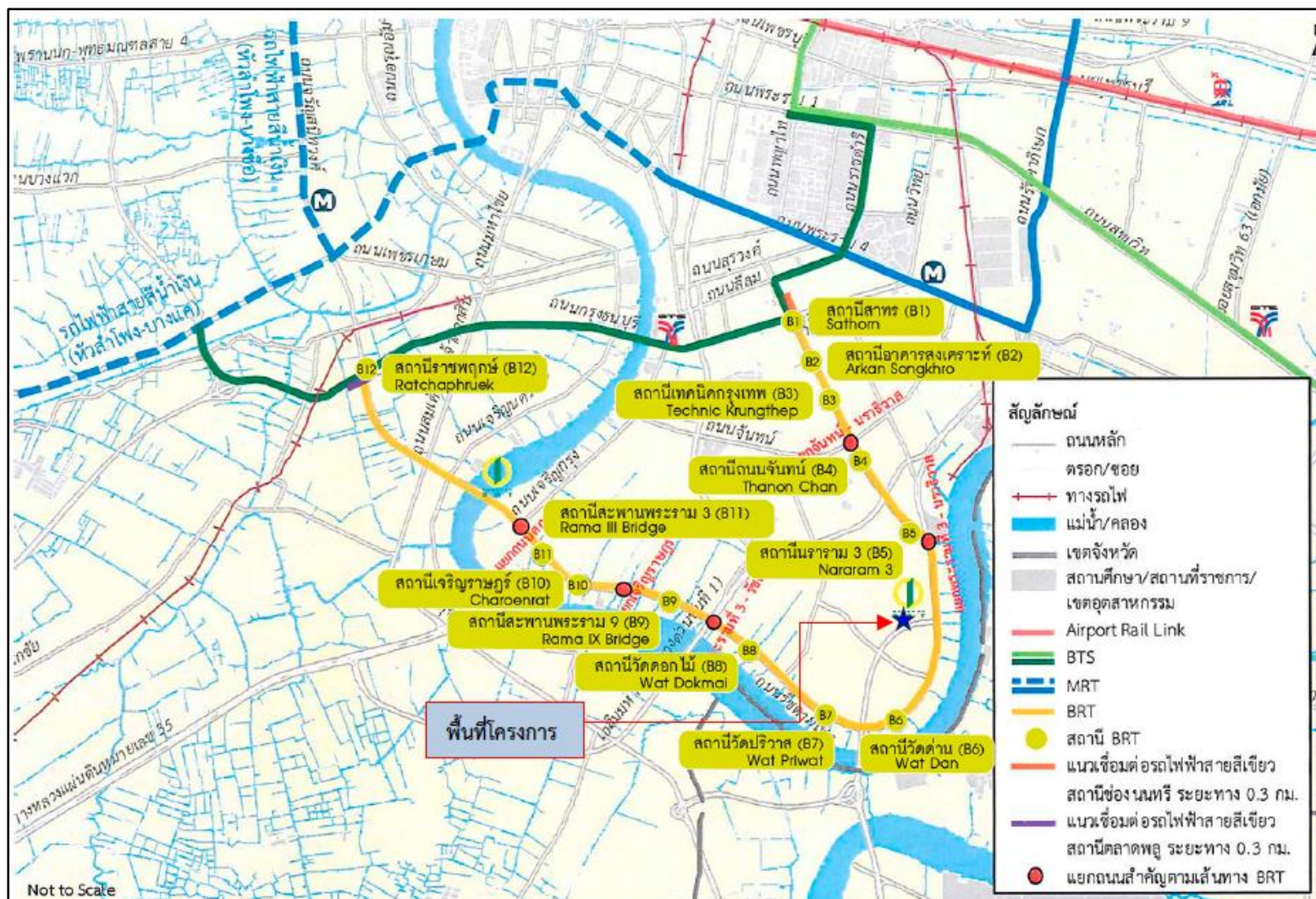
2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม เลี้ยวขวาที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม ออกถนนพระรามที่ 3 สามารถไปยังเขตบางคอแหลมได้

2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนวงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม กลับรถที่แยกพระราม 3 - วงแหวนอุตสาหกรรม เข้าถนนวงแหวนอุตสาหกรรม ตรงขึ้นสะพานภูมิพล 1 เพื่อออกไปยังจังหวัดสมุทรปราการได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น รถโดยสารประจำทางด่วนพิเศษ (BRT) สายสาทร-ราชพฤกษ์ หรือสายช่องนนทรี-ราชพฤกษ์ ซึ่งสถานีที่ใกล้ที่สุด คือ BRT สถานีวัดจันทร์ โดยตั้งอยู่ริมถนนพระรามที่ 3 มีระยะห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร รถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-2 แผนผังแสดงเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-3 แสดงแนวเส้นทางระบบคมนาคมรถโดยสารประจำทางด่วนพิเศษ (BRT) สายสาทร-ราชพฤกษ์ หรือสายช่องนนทรี-ราชพฤกษ์

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ พีอาร์ 3 (PR3) เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 50 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 326 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย 322 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมคิดค่าธรรมเนียม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 77,222.10 ตารางเมตร มีจำนวนที่จอดรถยนต์ 510 คัน และพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 3,521.44 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารในแต่ละชั้น ดังแสดงในรูปที่ 1-4 ดังนี้

ชั้นใต้ดิน

เป็นพื้นที่ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบันได

ชั้นที่ 1

เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์จำนวน 10 คัน) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ส่วนต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องนิตินุคคโลอาคารชุด ห้องวิศวกรรม ห้อง รปภ. ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องศูนย์สั่งการดับเพลิง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องระบบอินเทอร์เน็ต ห้องเครื่องงานระบบ พื้นที่พักผ่อน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2

เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ จำนวน 98 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 95 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 3 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 6 คัน ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 3-5

เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ จำนวน 98 คัน/ชั้น (แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 95 คัน/ชั้น และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 3 คัน/ชั้น) รวม 3 ชั้น มีจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น 294 คัน ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 6

เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 101 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 99 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 3 คัน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน ประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 7

เป็นพื้นที่ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องเครื่องสูบน้ำระบายน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน ประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 8

เป็นพื้นที่สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน พื้นที่พักผ่อน ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน ประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 9-12

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) รวม 4 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน ประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 13 15 17 19 21 23 25 27 29 31 33 และ 35

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) รวม 12 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 96 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน ประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 14 16 18 20 22 24 26 28 30 32 และ 34

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอนทั้งหมด) รวม 11 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 88 ห้อง ห้องไฟฟ้า

ชั้นที่ 36

ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น บันได ทางเดิน
โถงลิฟต์ และลิฟต์

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย
จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1
ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด
2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพัก
อาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้อง
ชุดพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง)
ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น บันได
ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 37 39 41 43 45 และ 47

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย
จำนวน 6 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น และห้อง
ชุดพักอาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/
ชั้น) รวม 6 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น
36 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น
บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 38 40 42 44 และ 46

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย
จำนวน 5 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพัก
อาศัย ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น และ
ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1
ห้อง/ชั้น) รวม 5 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย
ทั้งสิ้น 25 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อน
ใจประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 48

เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย
จำนวน 4 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2
ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัย
ขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) พื้นที่พักผ่อน
ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น บันได
ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 49

เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องพัสดุ
ห้องเก็บของ หลังคา ค.ส.ล. บันได ทางเดิน โถง
ลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 50

เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ
บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นหลังคา

เป็นหลังคา ค.ส.ล.



1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบัน (วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567) โครงการได้ดำเนินการก่อสร้าง (งานเสาเข็ม) เสร็จสิ้นแล้ว 100 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-5 ทั้งนี้ โครงการได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และโครงการได้หยุดงานก่อสร้างชั่วคราว ตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป เนื่องจากอยู่ระหว่างการจัดหาบริษัทผู้รับเหมาหลัก ในการก่อสร้างโครงการ ดังแสดงในภาคผนวก ก-4



ช่วงงานเสาเข็ม



สภาพปัจจุบันของโครงการ (วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2567)

รูปที่ 1-5 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.5 ระบบน้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง (ภายในพื้นที่ก่อสร้าง) โครงการจะใช้บริการน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ ดังแสดงในภาคผนวก ก-6 โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณาณก่อสร้าง น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น และน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงเบื้องต้น ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ ความจุ 25 ลูกบาศก์เมตร และถังสำรองน้ำดับเพลิง ความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ถังสำรองน้ำสำเร็จรูป บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีห้องส้วมคณาณก่อสร้าง และพนักงานประจำสำนักงานก่อสร้าง บริเวณด้านทิศเหนือ และทิศตะวันตก ของโครงการ จำนวน 20 ห้อง แบ่งเป็น สำหรับคณาณก่อสร้าง และพนักงานประจำสำนักงานก่อสร้างชาย (ประกอบด้วย ห้องส้วม จำนวน 13 ห้อง ที่ถ่ายปัสสาวะ จำนวน 7 โถ และอ่างล้างมือชาย จำนวน 6 อ่าง) และสำหรับคณาณก่อสร้าง และพนักงานประจำสำนักงานก่อสร้างหญิง (ประกอบด้วย ห้องส้วม จำนวน 7 ห้อง และอ่างล้างมือหญิง จำนวน 4 อ่าง) และเนื่องจากคณาณไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมี 13.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้เพื่อการก่อสร้างของคณาณ) โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 14 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังแสดงในรูปที่ 1-7 ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคณาณก่อสร้าง ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนวงแหวนอุตสาหกรรม บริเวณด้านหน้าโครงการ

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้างโครงการจึงสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างและน้ำเสียจากคณาณก่อสร้าง ซึ่งการจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการ

ก่อสร้างโครงการ จากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง จึงไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม ส่วนที่เหลือมีปริมาณเพียงเล็กน้อยจึงปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ



รูปที่ 1-7 ระบบบำบัดน้ำเสีย บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

1.7 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการได้ทำการควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีร่องระบายน้ำชั่วคราว เป็นร่องคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความกว้าง 0.50 เมตร ความลึก 0.50 เมตร และความลาดเอียง 1:400 รอบพื้นที่โครงการ เพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อดักขยะ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 5.05 เมตร ความยาว 5.05 เมตร ความลึก 1.5 เมตร ขนาดความจุ 38 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากในช่วงก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้เศษดินตกตะกอนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนวงแหวนอุตสาหกรรม บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

1.8 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคณงาน ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยวางกระจายอยู่รอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีพื้นที่สำหรับรวบรวมถังมูลฝอยเพื่อรอสำนักเขตยานนาวาเข้ามาจัดเก็บไปกำจัดต่อไป

1.9 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตยานนาวา โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตยานนาวา มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-7

1.10 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง ตั้งแต่ขั้นตอนการทำฐานรากจนกระทั่งการก่อสร้างแล้วเสร็จ สมบูรณ์ประมาณ 40 เดือน ทั้งนี้ โครงการจะรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ในช่วงเดือนที่ 37 - 40 ของการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้าง ดังแสดงในตารางที่ 1-1 ดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่	จะใช้เวลาประมาณ	1 เดือน
2) งานเสาเข็ม	จะใช้เวลาประมาณ	3 เดือน
3) งานทำฐานราก	จะใช้เวลาประมาณ	5 เดือน
4) งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม	จะใช้เวลาประมาณ	22 เดือน
5) ระบบสาธารณูปโภค	จะใช้เวลาประมาณ	26 เดือน
6) งานตกแต่งภายในและภายนอก	จะใช้เวลาประมาณ	4 เดือน
7) งานเก็บทำความสะอาด	จะใช้เวลาประมาณ	5 เดือน
8) งานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว และคืนพื้นที่	จะใช้เวลาประมาณ	4 เดือน

ตารางที่ 1-1 Bar Chart ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ

รายการ	เวลา (เดือน)	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																																									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40		
1. งานปรับสภาพพื้นที่	1																																										
2. งานขุดดิน และการทำเสาเข็ม	3																																										
3. งานทำฐานราก	5																																										
4. งาน โครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม	22																																										
5. ระบบสาธารณูปโภค	26																																										
6. งานตกแต่งภายในและภายนอก	4																																										
7. งานเก็บทำความสะอาด	5																																										
8. งานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว และคืนพื้นที่	4																																										