

## 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

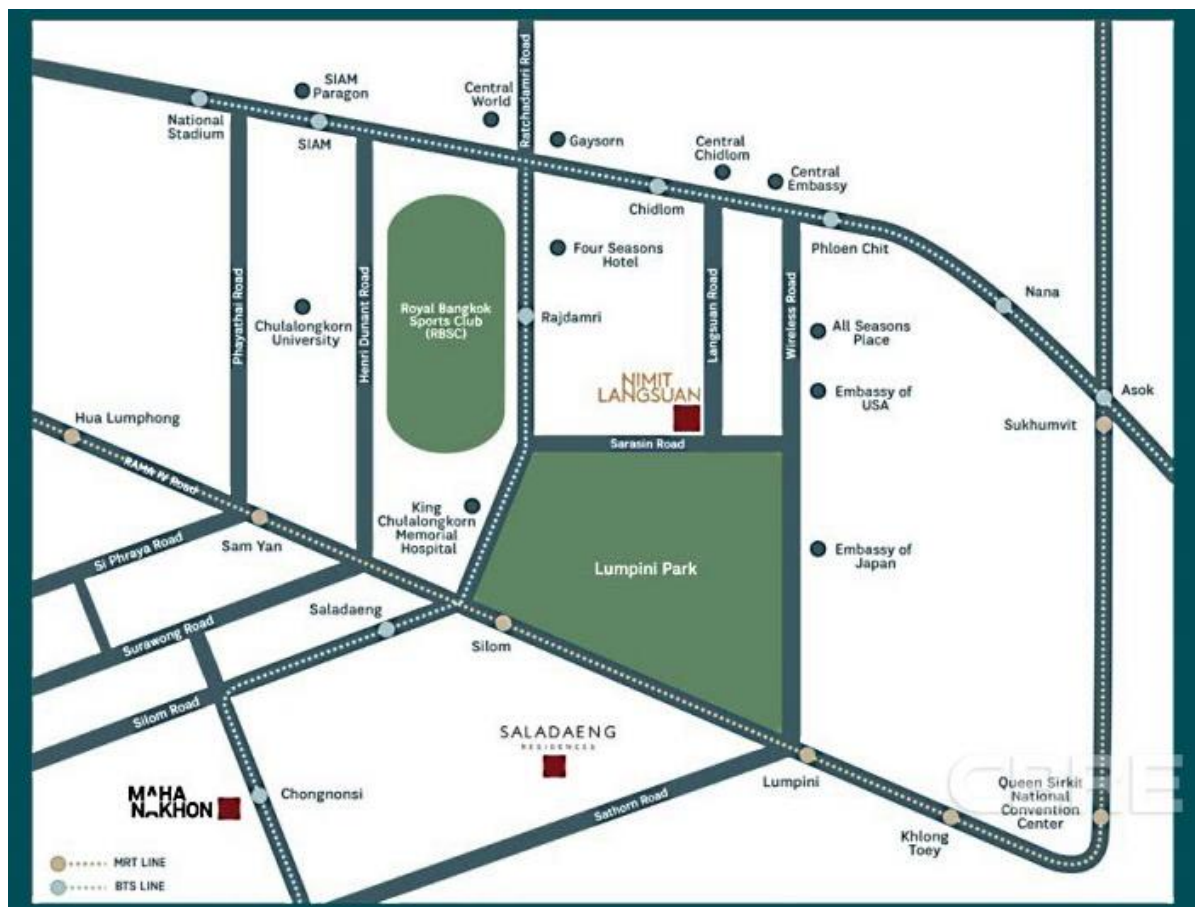
โครงการ Nimit Langsuan เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/5391 (ภาคผนวก ก-1, ก-3) โครงการ Nimit Langsuan ของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 54 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 210.44 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 190 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 189 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านอาหาร) จำนวน 1 ห้อง) โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 7 แปลง ขนาดพื้นที่ดินรวม 2-2-40.2 ไร่ หรือ 4,160.8 ตารางเมตร

โครงการ Nimit Langsuan ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 (ภาคผนวก ก-2) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงการก่อสร้าง ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว (ภาคผนวก ก-4)

## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Nimit Langsuan ของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (ดังแสดงในรูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ)



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

### 1.2.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ก่อสร้าง (ร้านอาหารครัวในบ้าน) ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัย ขนาด ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (เลขที่ 241) และ พื้นที่โรงแรม Luxx XI Langsuan (ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัย (ให้เช่า) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (เลขที่ 92/3) ถัดไปเป็นอาคาร พาณิชยกรรม ขนาดความสูง 3 ชั้น (บริษัท ดับบลิว.ที.จำกัด)

ทิศตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนหลังสวน เขตทางกว้าง 18.09-18.187 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ที่จะก่อสร้างโครงการ หลังสวนวิลเลจ

ทิศใต้ มีอาณาเขตติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง 3 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยรวม (Tropical Langsuan) ขนาดความสูง 7 ชั้น 1 อาคาร อาคารพักอาศัยรวม (108 อพาร์ทเมนต์) ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1อาคาร อาคารชุดพักอาศัย (บ้านถนนสารสิน) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพัก อาศัย ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง (เลขที่106/7)

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนซอยสารสิน 2 เขตทางกว้าง 6.0-6.13 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 4 หลัง

### 1.2.3 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 54 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 210.44 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 190 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 189 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านอาหาร) จำนวน 1 ห้อง)

### 1.2.4 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรีโดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณงานก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

### 1.2.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ภายในพื้นที่โครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างโดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถ บำบัดน้ำเสียจากคนงานให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสารสิน 2 จากนั้นจะไหลเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดงต่อไป

### 1.2.6 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินภายในพื้นที่โครงการไปยังบริเวณข้างเคียง อันจะเป็นสาเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตัน ดังนั้น โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีร่องระบายน้ำโดยรอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เศษดินตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

นอกจากนี้ โครงการจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

### 1.2.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน ทั้งนี้ ในการจัดการมูลฝอยประเภทที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ เช่น เศษคอนกรีต เศษเหล็ก เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น โครงการจะจัดหาผู้รับผิดชอบนำไปกำจัด

### 1.2.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยสามารถให้บริการไฟฟ้า แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

### 1.2.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม และโดยรอบอาคารจะมีการคลุมผ้าใบป้องกันฝุ่นละออง ซึ่งผ้าใบดังกล่าวเป็นเชื้อเพลิงและทำให้เกิดการลุกไหม้และลุกลามได้ง่าย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

- (1) จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีอย่างเพียงพอ เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (2) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที
- (3) จัดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์แต่ละตัวไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงเกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที
- (4) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้ โดยติดต่อประสานกับสถานดับเพลิง บ่อน้ำใกล้เคียงมาจัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ โดยโครงการจะแจ้งให้ผู้พักอาศัยข้างเคียงทราบล่วงหน้าก่อนการซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้ อย่างน้อย 1 สัปดาห์