บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุด “ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42” เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรรายงานประเมินผบกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาษกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วตามหนังสือที่ ทส1009.5/9001 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2553 (ระยะดำเนินการ) ดังแสดงใน **(ภาคผนวก ก)** โครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ.2568 (ระยะดำเนินการ) ดังแสดงใน **(ภาคผนวก ก-1)** โครงการอาคารชุด “ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42” ของบริษัท มหาทรัพย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยย่อย บาร์โบส 2 ซอยสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารชุด ขนาดพื้นที่ 1-3-77 ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุด 8 ชั้นกับ 2 ชั้นใต้ดิน จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 282 ห้อง และที่จอดรถยนต์จำนวน 137 คัน

โครงการอาคารชุด “ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42 ”ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้มอบหมายให้บริษัท สเปเชี่ยล แล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-133 ดังหนังสือเลขที่ อก 0310(1)/506 เป็นผู้วิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงระยะดำเนินการฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการอาคารชุด "ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42"

1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนซอยบาร์โบส 2 ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่บ้านพักอาคารสูง 2 ชั้น มีบริเวณกว้าง และต้นไม้ขนาดใหญ่ขึ้นหนาแน่น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ถัดเป็นโรงแรมศรีวิกรณ์ และสนามกอล์ฟ TEE OFF
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อาคารชุด "Issara @42 Sukhumvit" จำนวน1 อาคาร สูง 8 ชั้น และอาคารชุด The Address Sukhumvit 42 จำนวน 2 อาคาร สูง 8 ชั้น และถัดไปเป็นที่รกล้าง
ทิศใต้	ติดกับ	ซอยบาร์โบส 2 กว้างประมาณ 9.70 เมตร ถัดไปเป็นลานจอดรถยนต์ของบริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด และสำนักงานสูง 4 ชั้น

<u>สภาพแวดล้อมโดยรอบ</u>

โครงการอาคารชุด "ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42" ของบริษัท มหาทรัพย์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่บนถนนซอยย่อยบาร์โบส 2 ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย เป็นอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ ประกอบด้วย 2 อาคาร สูง 8 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน บนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 19376 เลขที่ดิน 2888 มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1-3-77 ไร่ หรือ 3,108 ตารางเมตร

1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42

สถานที่ติดต่อ : 1472 ซถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท สเปเชี่ยล แล็บ เอ็นไว แอนด์คอนซัลแตนท์

1.2.5 ได้รับความเห็นชอบ : ที่ ทส1009.5/9001 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2553 **(ภาคผนวก ก)**

1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ

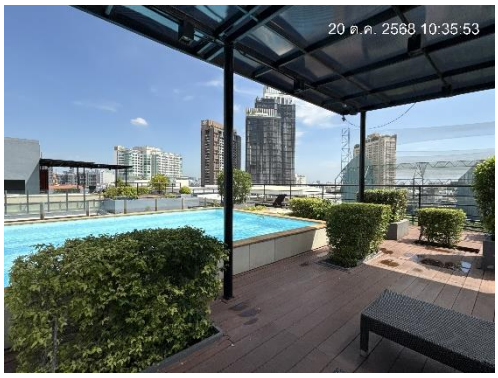
: เล่มเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2568 (ระยะดำเนินการ)

1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

1.2.8 สภาพโครงการปัจจุบัน : โครงการมีการเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2)

1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : 1-3-77 ไร่ หรือ 3,108 ตารางเมตร

ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 1.2-2 สภาพโครงการปัจจุบัน

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด “ซีณิธ เพลส สุขุมวิท 42” จัดเป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ สูง 8 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 2 อาคาร มีระดับความสูงเท่ากัน จากระดับพื้นดินถึงระดับทางเดินสระว่ายน้ำ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องพักอาศัยของโครงการทั้งสิ้น 282 ห้อง และจัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวน 137 คัน พร้อมกับมีพื้นที่สวนหย่อมโดยรอบโครงการ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่ากับ 18,644.10 ตารางเมตร

1) อาคาร A ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 128 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 67 คัน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 8,986.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นใต้ดิน 1 : จัดเป็นพื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 23 คัน โถงทางเดินรถวิ่ง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นใต้ดิน 2 : จัดเป็นพื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 25 คัน โถงทางเดินรถวิ่ง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 1 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวน 19 คัน ห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะรวม โถงพักคอย โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 2 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 13 ห้อง ที่ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องไฟฟ้า พื้นที่สีเขียว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 3-7 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 19 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 8 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 19 ห้อง ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ชั้นดาดฟ้า : จัดให้มีสระว่ายน้ำ ห้องปั๊มสระว่ายน้ำ และบันได

2) อาคาร B ประกอบดด้วยห้องพักอาศัย 154 ห้อง และที่จอดรถยนต์จำนวน 70 คัน มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 9,658.10 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นใต้ดิน 1-2 : จัดเป็นที่จอดรถยนต์จำนวน 20 คัน/ชั้น ทางวิ่งรถ โถงทางเดิน บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 1 : จัดเป็นที่จอดรถยนต์จำนวน 30 คัน ทางวิ่งรถ โถงทางเดิน โถงพักคอย ลิฟท์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 2 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 22 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 3-7 : จัดเป็นห้องพักอาศัยจำนวน 22 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

ชั้นที่ 8 : จัดเป็นห้องพักจำนวน 22 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ/ชั้น ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ

การเดินทางเข้าสู่โครงการ สามรถเนทางไหลายเส้นทางดังนี้

1. เดินทางด้วยรถยนต์ หรือระบบขนส่งมวลชนทั้งรถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้า MRT

2. เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง ที่ผ่านถนนสุขุมวิท เป็นจำนวนมาก เช่น สำโรง-ปากคลองตลาด สาย 25 แพรกษา- ท่าช้างวังหลัง สาย 501 มีนบุรี-หัวลำโพง สาย 508 ปาหน้ำ(อู่ฟาร์มจระเข้)-ท่าราชวรดิษฐ์ สาย 511 ปากน้ำ-สถานีขนส่งสายใต้ใหม่(ตลิ่งชัน) สาย513 สำโรง-รังสิต เป็นต้นไป

3. เดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS มีสถานีที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีเอกมัย ประมาณ 500 เมตร ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเดินเท้าหรือใช้บริการรถยนต์รับจ้าง (Taxi) รถมอเตอ์ไซด์รับจ้าง และรถโดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านภายในซอยสุขุมวิท 42 ได้

1.3.2 ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตความผิดชอบของเขตคลองเตย ซึ่งมีระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ รองรับไว้อย่างครบครัน ซึ่งสามารถให้บริการโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังนี้

(1) ระบบไฟฟ้า พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง มีความสามารถจ่ายกระแสฟ้าให้กับบ้านพักอาศัย และชุมชน รวมถึงโครงการได้อย่างเพียงพอ

(2) ระบบน้ำประปา พื้นที่โครงการลิ้นที่ใกล้เคียง ใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาสุขุมวิท ซึ่งมีปริมาณน้ำเหลือจ่ายเพียงพอต่อความต้องการของประชาชน และสามารถให้บริการกับโครงการได้ โดยติดตั้งท่อรับน้ำประปาจากท่อประปาของการประปานครหลวงบริเวณด้านหน้าโครงการ สำหรับโครงการได้จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ภายในโครงการ สามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1.22 วัน

(3) การจัดการขยะ พื้นที่โครงการ อยู่ในเขตความรับผิดชอบการเก็บขนขยะฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตคลองเตย โดยทำหน้าที่รวบรวมและเก็บขนขยะมูลฝอยทุกวัน ซึ่งหากมีกรณีที่มีเหตุปริมาณมูลฝอยเพิ่มมากขึ้นทางเขตฯ ได้มีรถเก็บขนมูลฝอยสำรองที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว สำหรับทางโครงการนั้น ได้จัดให้มีที่พักขยะรวมภายในโครงการ สามารถรองรับขยะได้ไม่น้อยกว่า 3.07 วัน จึงสามารถช่วยลดปัญหาเกี่ยวกับเรื่องขยะตกค้างได้เป็นอย่างดี

(4) ระบบบำบัดน้ำเสีย ปัจจุบันพื้นที่โครงการไม่อยู่ในเขตให้บริการระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร แต่ตั้งอยู่ในเขตบำบัดน้ำเสียในพื้นที่เขตคลองเตย โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่งสมบูรณ์ (Completely Mixed Activated Sludge) เพื่อบำบัดน้ำเสียของโครงการจนได้ค่ามาตรฐานน้ำทิ้งก่อนปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานคร บริเวณหน้าโครงการบนถนนซอยวาร์โบส 2 ต่อไป

(5) ระบบบำบัดน้ำ บริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการ มีท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนซอยย่อยบาร์โบส 2 ซึ่งทางโครงการอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถระบายน้ำลงสู่ท่อสาธารณะได้ โดยมีอัตราการระบายน้ำน้อยกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ