

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย เดอะ ลัซ 21 (The Lush 21) ของบริษัท กรีน วิลล์ รีเวลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่ซอยปทุมวิภา 21 (ถนนสุขุมวิท 101) แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ 2-0-94.4 ไร่ หรือ 3,577.6 ตารางเมตร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้นจำนวน 255 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 104 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 7 คัน และพื้นที่ใช้สอย

โครงการอาคารชุดพักอาศัย เดอะ ลัซ 21 (The Lush 21) ของบริษัท กรีน วิลล์ รีเวลเอสเตท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 12 ซอยกาญจนาภิเษก 001 แขวงบางบอนใต้ เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการกิจการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/13239 ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2568 ดังแสดง ในภาคผนวก ก-1 และได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

โครงการอาคารชุดพักอาศัย เดอะ ลัซ 21 (The Lush 21) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (กทม.), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตพระโขนงต่อไป

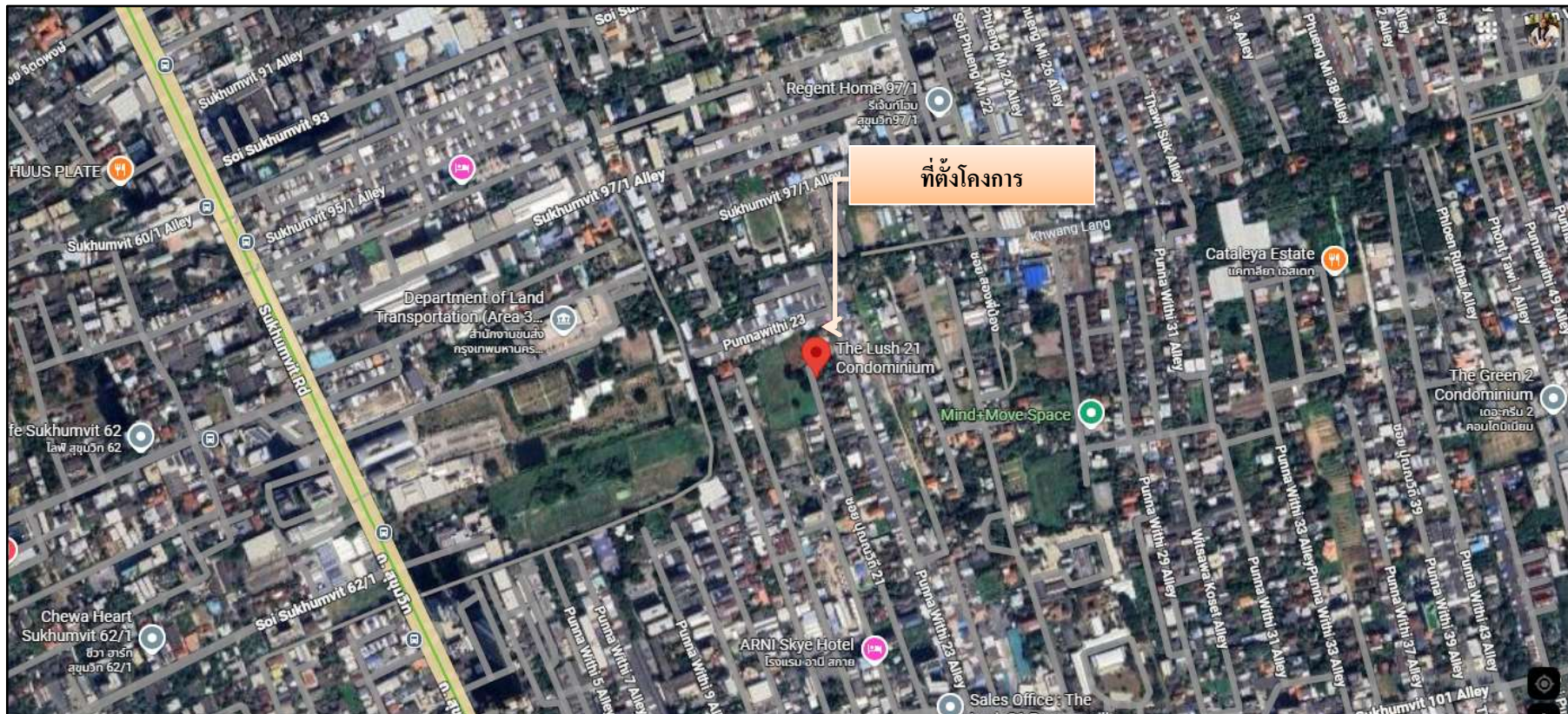
ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตพระโขนงเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย เดอะ ลัซ 21 (The Lush 21) ตั้งอยู่บริเวณซอยปทุมวิภา 21 ถนนสุขุมวิท 101 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดย บริษัท กรีน วิลล์ เรียลเอสเตท จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 12 ซอยกาญจนาภิเษก 001 แขวงบางบอนใต้ เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้นจำนวน 255 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 104 คัน (รวมทั้งจอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 7 คัน และพื้นที่ใช้สอย

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น เลขที่ 669/89-87
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง เลขที่ 66 เลขที่ 68 และบ้านพักอาศัย ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 70
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น เลขที่ 669/73-84
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดกับ	ซอยปทุมวิภา 21 บ้านพักอาศัย ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 45/17 และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยใช้รถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า - ออก ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันตกเชื่อมกับซอยปทุมฉวี 21 ความกว้าง 6.13-6.19 เมตร และจัดระบบจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถทางเดียว (One Ways) ดังรายละเอียดรูปที่ 1-2

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ เส้นทางเพื่อเข้าโครงการสามารถเข้าได้ดังนี้

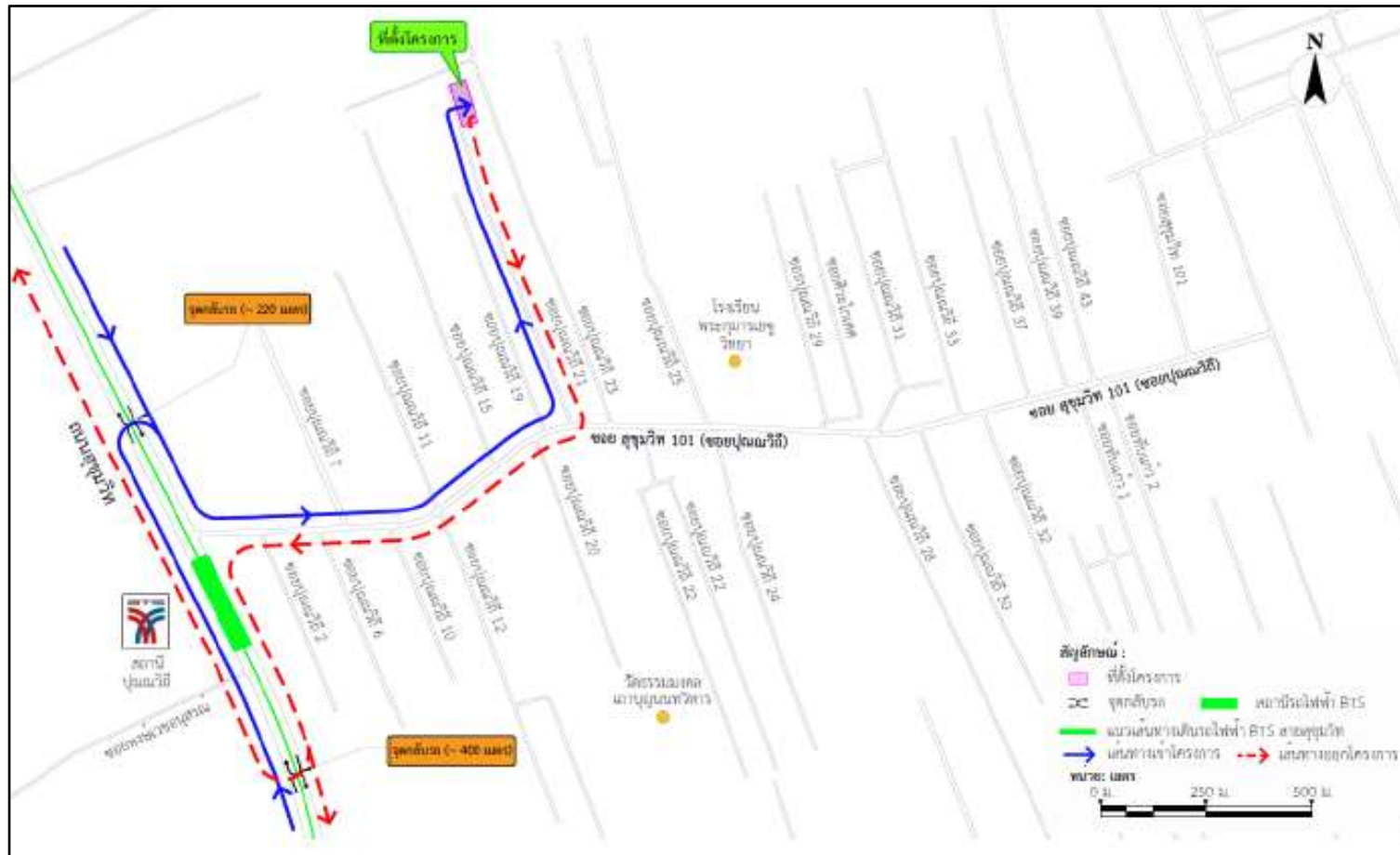
- การเดินทางจากพื้นที่ด้านทิศใต้: เดินทางผ่านถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งเหนือ เส้นทางผ่านสถานีรถไฟฟ้าสถานีปทุมฉวี จากนั้นกลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งใต้ อีกประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณทางแยกจุดตัดถนนสุขุมวิทกับซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) ในทิศมุ่งตะวันออก อีกประมาณ 640 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยปทุมฉวี 21 และเดินทางต่อในซอยปทุมฉวี 21 ระยะประมาณ 520 เมตร จะถึงโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านขวา

- การเดินทางจากพื้นที่ด้านทิศเหนือ: เดินทางผ่านถนนสุขุมวิท มุ่งไปทางทิศใต้ จากนั้นเลี้ยวซ้ายบริเวณทางแยกจุดตัดถนนสุขุมวิทกับซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) ในทิศมุ่งตะวันออก อีกประมาณ 640 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยปทุมฉวี 21 และเดินทางต่อในซอยปทุมฉวี 21 ระยะประมาณ 520 เมตร จะถึงโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านขวา

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ เส้นทางเพื่อออกโครงการสามารถออกได้ ดังนี้

- การเดินทางออกจากโครงการสู่พื้นที่ทิศใต้: เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการในทิศใต้ ไปบนซอยปทุมฉวี 21 ประมาณ 520 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) ในทิศมุ่งตะวันตก อีกประมาณ 640 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท เพื่อเดินทางมุ่งหน้าไปยังพื้นที่ทิศใต้ต่อไป

- การเดินทางออกจากโครงการสู่พื้นที่ด้านทิศเหนือ: เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการในทิศมุ่งใต้ ไปบนซอยปทุมฉวี 21 ประมาณ 520 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) ในทิศมุ่งตะวันตก อีกประมาณ 640 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ในทิศมุ่งใต้ จากนั้นกลับรถบริเวณจุดกลับใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสถานีปทุมฉวี ซึ่งห่างจากต้นซอยสุขุมวิท 101 (ซอยปทุมฉวี) ประมาณ 400 เมตร เพื่อเดินทางมุ่งหน้าไปยังพื้นที่ด้านทิศเหนือต่อไป



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้า - ออกสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ ลัซ 21 (The Lush 21) มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 (อาคารชุด) จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร B มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าเท่ากับ 22.90 เมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 255 ห้อง (เป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด) แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยภายในอาคาร A จำนวน 152 ห้อง และห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยภายในอาคาร B จำนวน 103 ห้อง ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ 13,957.08 ตารางเมตร (รวมทั้ง 2 อาคาร) แบ่งเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร A ทั้งหมดประมาณ 8,777.70 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร B ทั้งหมดประมาณ 5,186.38 ตารางเมตร โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมด 104 คัน (รวมที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 15 คัน

1) อาคาร A

มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 8 ชั้น ระดับความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าเท่ากับ 22.90 เมตร ภายในอาคารมีห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 152 ห้อง ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมดประมาณ 8,777.70 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,343.73 ตารางเมตร

2) อาคาร B

มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) 8 ชั้น ระดับความสูงวัดจากพื้นที่ที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าเท่ากับ 22.90 เมตร ภายในอาคารมีห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 103 ห้อง ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคาร หรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมดประมาณ 5,186.38 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 830.28 ตารางเมตร

1.4 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

โครงการได้รับหนังสืออนุญาต ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 เรียบร้อยแล้ว ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการรื้อถอนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในรูปที่ 1-3 ซึ่งปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง (งานฐานราก) ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-3 ช่วงดำเนินการรื้อถอน (แล้วเสร็จวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2568)



รูปที่ 1-4 สภาพปัจจุบันโครงการ

1.5 การใช้น้ำ

สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พระโขนง โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภค ของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณ การใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 17 ลูกบาศก์เมตร/วัน (น้ำใช้คนงาน 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้เพื่อ การก่อสร้าง 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปไว้ใกล้กับห้องส้วม โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรม ในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวก่อนระบายออกนอกพื้นที่ ก่อสร้าง เมื่อโครงการสร้างแล้วเสร็จผู้รับเหมาจะประสานให้สำนักงานพระโขนงเข้ามาสูบตะกอน ในถังบำบัดออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ท่อ ระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยปทุมฉวี 21 ดังแสดงในรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

1.7 การระบายน้ำ

โครงการเชื่อมต่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมถนนซอย ปทุมฉวี 21 ส่วนน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะหน้าโครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอน

มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารเดิม ทางโครงการได้มีการจัดหาหน่วยงานเอกชนรับเศษวัสดุจากการรื้อถอนมารับไปกำจัดต่อไป

มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

โครงการได้จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยและถุงดำสำหรับทิ้งมูลฝอย สำหรับเก็บรวบรวมมูลฝอยเพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพระโขนงเก็บขนไปกำจัดต่อไป ดังแสดงในรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังรองรับมูลฝอยและถุงดำสำหรับทิ้งมูลฝอย

1.9 ระบบไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขต บางกะปิ โดยโครงการจะดำเนินการขอดัดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Immersed : Hermetically Sealed Type) ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง ดังแสดงในรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 หม้อแปลงไฟฟ้าบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ