

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง ของบริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพราณก แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 22 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 355 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 1-3-15.2 ไร่ (2,860.80 ตารางเมตร)

โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง ดำเนินการโดยบริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 772/660 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/17515 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2563 ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตวิ (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตบางกอกน้อยต่อไป

อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ระยะก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตบางกอกน้อย เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

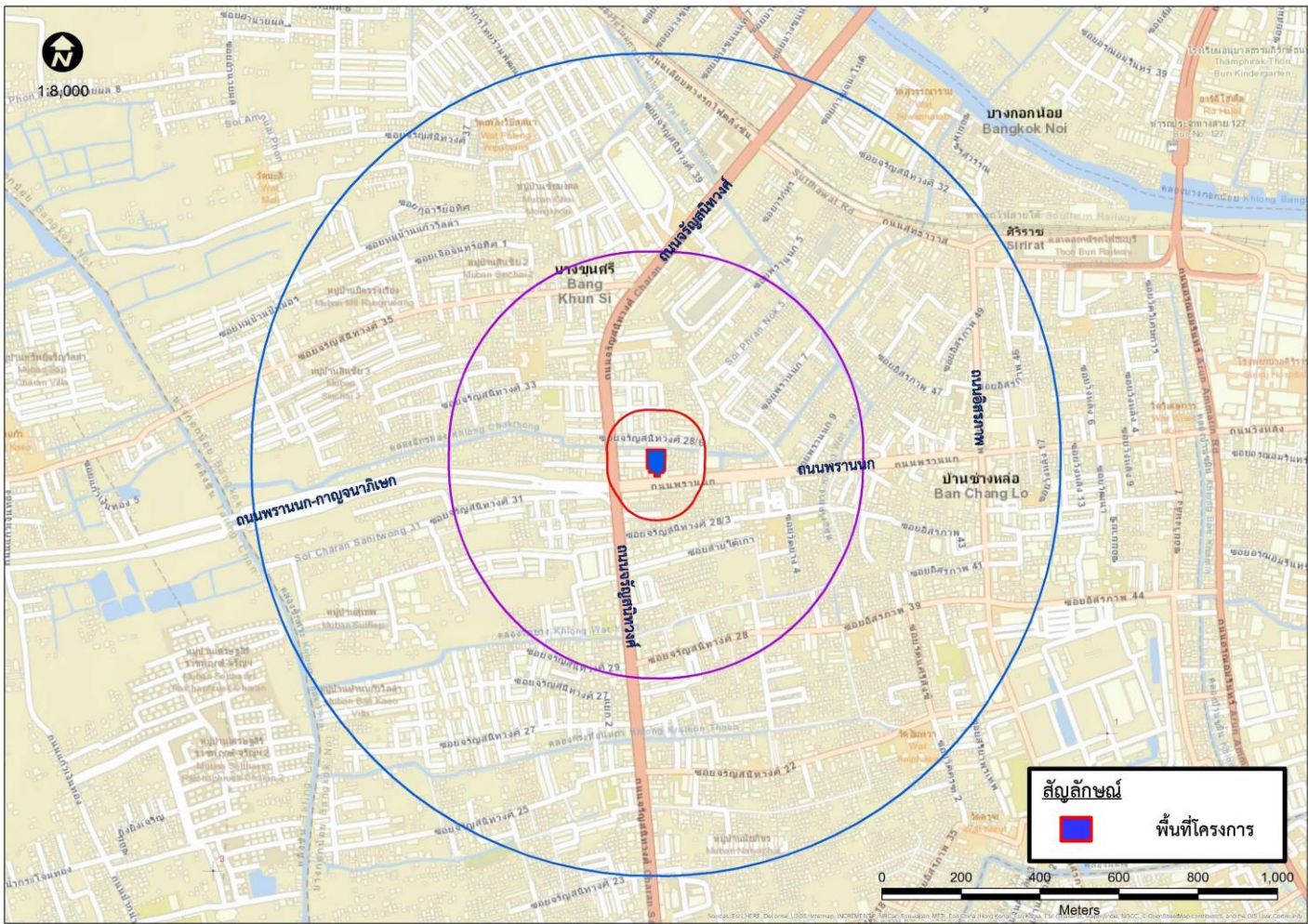
## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง ของบริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพรานนก แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่โดยรอบเป็นพื้นที่อาศัยประเภทบ้านอยู่อาศัย อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	คลองวังทอง (เขตคลองกว้าง 6.00 - 6.50 เมตร) ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และกลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนพรานนก (เขตทางกว้าง 30.00 <sup>1</sup> เมตร) และกลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น และถัดจากถนนพรานนก ไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 - 4 ชั้น

หมายเหตุ : <sup>1</sup>สำเนาหนังสือตรวจสอบความกว้างเขตทางของถนนสาธารณะและความกว้างเขตคลอง  
สาธารณะจากสำนักงานเขตบางกอกน้อย ที่ กท 5803-3312 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2563



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

### 1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

เส้นทางการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง จะใช้การคมนาคมทางบก โดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศใต้ของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนพราณก (มีเขตทางกว้าง 30.00 เมตร) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 และรูปที่ 1-3 ดังนี้

#### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ได้แก่

- ถนนเจริญสุขทวงศ์ทิศมุ่งใต้ จากถนนบรมราชชนนี ข้ามคลองบางกอกน้อย ผ่านแยกบางขุนนนท์มุ่งตรงถนนเจริญสุขทวงศ์ทิศมุ่งใต้ ระยะทางประมาณ 1.16 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพราณกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ
- ถนนเจริญสุขทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ จากแยกท่าพระ มุ่งตรงบนถนนเจริญสุขทวงศ์ทิศมุ่งเหนือเข้าสู่แยกไฟฉาย เลี้ยวขวาแยกไฟฉายเข้าสู่ถนนพราณกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ
- ถนนกาญจนาภิเษก หรือถนนราชพฤกษ์ ทิศมุ่งตะวันออก ใช้เส้นทางถนนพราณก-กาญจนาภิเษก ทิศมุ่งตะวันออก มุ่งตรงเข้าสู่แยกไฟฉาย ตรงผ่านแยกไฟฉาย เข้าสู่ถนนพราณกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ
- ถนนประชาธิปไตย หรือวงเวียนใหญ่ ทิศมุ่งเหนือ สามารถใช้เส้นทางถนนอิสรภาพมุ่งเข้าสู่แยกพราณกแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพราณก หรือใช้เส้นทางถนนอรุณอมรินทร์มุ่งเข้าสู่แยกวังหลังแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนวังหลังเข้าสู่ถนนวังหลังทิศมุ่งตะวันตกผ่านแยกพราณกเข้าสู่ถนนพราณก ซึ่งจากแยกพราณก ใช้เส้นทางถนนพราณกทิศมุ่งตะวันตก ระยะทางประมาณ 900 เมตร เข้าสู่แยกไฟฉาย มุ่งตรงผ่านแยกไฟฉายเข้าสู่ถนนพราณก-กาญจนาภิเษก ระยะทางประมาณ 900 เมตร แล้วกลับรถได้สะพานเพื่อกลับมายังแยกไฟฉาย แล้วมุ่งตรงผ่านแยกไฟฉาย เข้าสู่ถนนพราณกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ

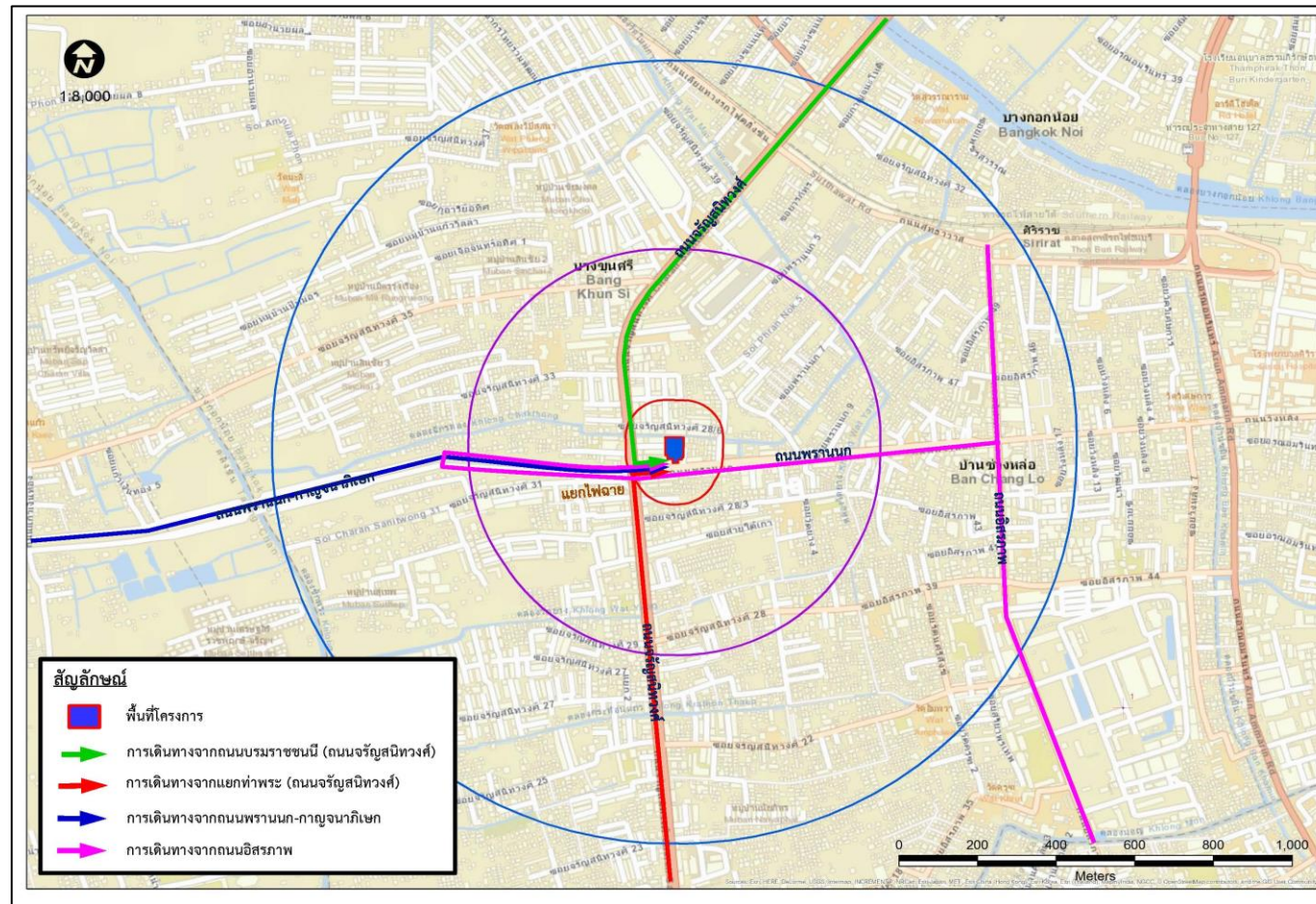
#### 2) การเดินทางออกจากโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3 มี 2 เส้นทางหลัก ได้แก่

- เส้นทางที่ 1 ออกจากโครงการ เข้าสู่ถนนพราณกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 250 เมตร แล้วกลับรถเข้าสู่พราณกทิศมุ่งตะวันตก ระยะทางประมาณ 350 เมตร เข้าสู่แยกไฟฉายเพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น เลี้ยวซ้ายที่แยกไฟฉายเข้าสู่ถนนเจริญสุขทวงศ์ทิศมุ่งใต้เพื่อเดินทางไปยังถนนพณิชยการธนบุรี (ซอยเจริญสุขทวงศ์ 13) และถนนเพชรเกษม และตรงผ่านแยกไฟฉาย

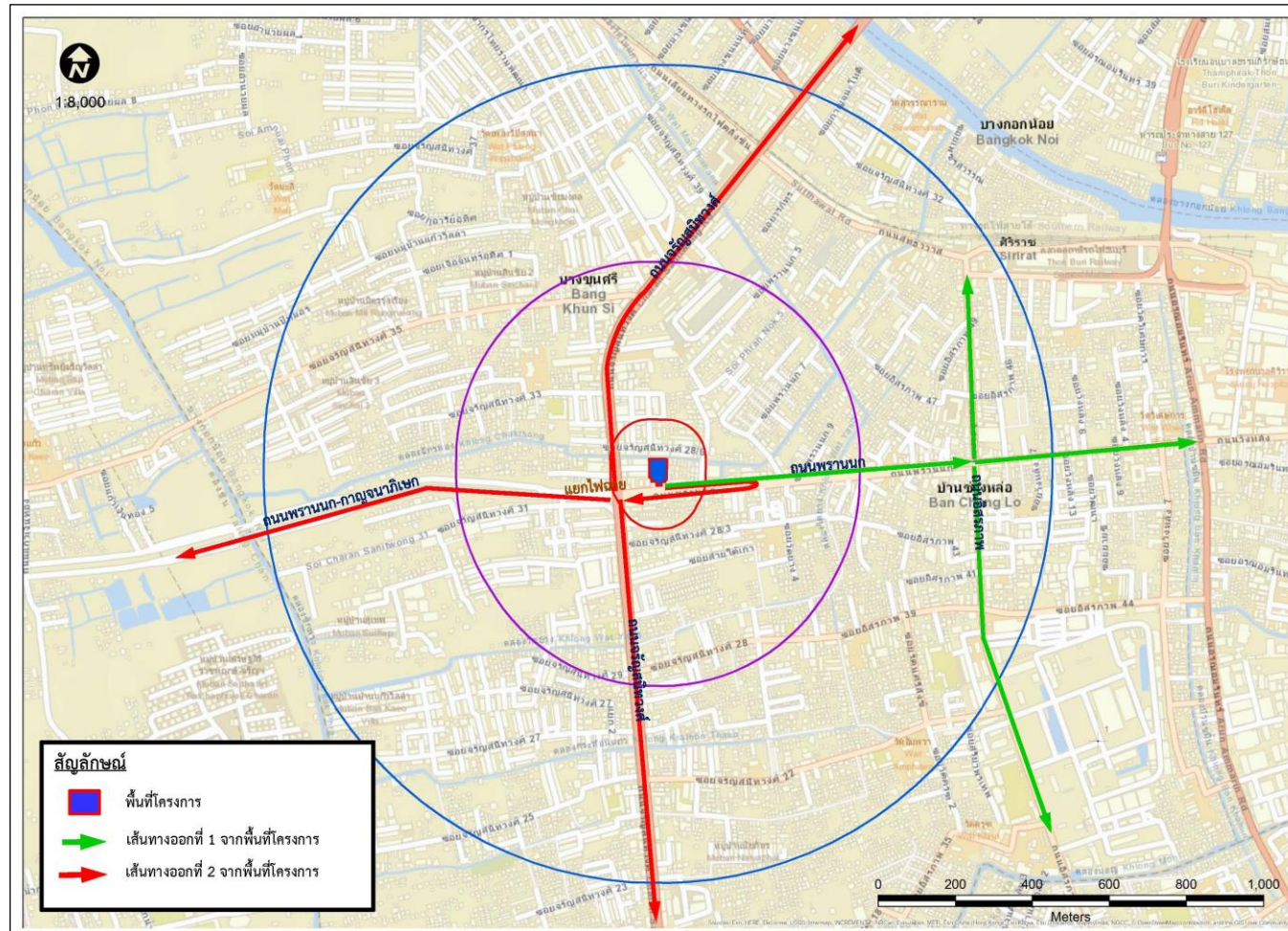
เข้าสู่ถนนพรานนก-กาญจนภิเษก เพื่อเดินทางไปยังถนนราชพฤกษ์ ถนนกาญจนภิเษก ถนนบรมราชชนนี หรือสามารถตรงผ่านแยกไฟฉายเข้าสู่ถนนพรานนก-กาญจนภิเษก ระยะทางประมาณ 900 เมตร แล้วกลับรถได้สะพาน เพื่อกลับมายังแยกไฟฉาย แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ เพื่อเดินทางไปยังถนนรัชดาภิเษกได้

- **เส้นทางที่ 2** ออกจากโครงการ เข้าสู่ถนนพรานนกทิศมุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 800 เมตร เข้าสู่ถนนพรานนก เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นได้ เช่น ถนนอิสรภาพ ถนนวังหลัง ถนนอรุณอมรินทร์ และถนนบรมราชชนนี เป็นต้น





รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-3 เส้นทางออกจากพื้นที่โครงการ



### 1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดความสูง 22 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 356 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 355 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 20,381.00 ตารางเมตร (คิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ เท่ากับ 16,187.00 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่อาคารสำหรับใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 20,123.00 ตารางเมตร)

### 1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบัน (วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2565) โครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคาร โดยดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างอาคารถึงชั้นที่ 12 ซึ่งโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว ประมาณ 32 % ดังรูปที่ 1-4 ทั้งนี้โครงการได้รับอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตริ (แบบ ขพ.4) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2



รูปที่ 1-4 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน



## 1.5 ระบบน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของพนักงานก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ดังแสดงในภาคผนวก ก-5

## 1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 10 ห้อง และเนื่องจากพนักงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 8.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียขนาด 8 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการ ดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

## 1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดกว้าง 0.30 เมตร ความลาดเอียง 1:500 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่มาปนกับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อพักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป ดังรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-6 ระบบระบายน้ำชั่วคราว

## 1.8 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคณาณ ซึ่งมูลฝอยส่วนใหญ่เกิดจากคณาณก่อสร้าง ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแบบแยกประเภทต่างๆ ไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังรองรับมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการ

## 1.9 การใช้ไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตธนบุรี โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตธนบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงในภาคผนวก ก-6

## 1.10 แผนงานก่อสร้าง

แผนงานก่อสร้าง โครงการ อาคารชุด นิว โนเบิล ปลาย-วังหลัง ได้กำหนดไว้ ดังแสดงในภาคผนวก ก-7