

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/42 ลงวันที่ 4 มกราคม 2564 ดังแสดงในภาคผนวก ก โดยได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ขผ.๔) ดังแสดงในภาคผนวก ข เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 46 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 211.75 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น จำนวน 451 ห้อง (โครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงความสูงอาคารจากเดิม ความสูง 210.75 เมตร เป็นความสูง 211.75 เมตร และเปลี่ยนแปลงจำนวนห้องจากเดิม 546 ห้อง เป็นจำนวนห้อง 451 ห้อง รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และเสนอรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อหน่วยงานที่รับอนุญาตทราบเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2) โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ โครงการได้ทำการเปลี่ยนชื่อโครงการเดิมคือ “โครงการ อาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ทองหล่อ” เป็น “โครงการอาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ” รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ง ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การคัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.๕) ภาคผนวก จ และได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ฉ และภาคผนวก ข

โครงการอาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ข ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - กันยายน พ.ศ. 2568 (สิ้นสุดช่วงก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตวัฒนาต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2568 (ช่วงก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.), สำนักงานเขตวัฒนา เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2568 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ฅ

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดยบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 46 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 211.75 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น จำนวน 451 ห้อง โดยในการพัฒนาโครงการจะปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่รวม 2-2-56.7 ไร่ หรือ 4,226.80 ตารางเมตร โดยโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับ สถานีตำรวจนครบาลทองหล่อและตำราสารธารณะประโยชน์ (คูน้ำข้างสถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ) สภาพพื้นที่ปัจจุบัน ไม่ปรากฏสภาพตำราสารธารณะประโยชน์ สภาพพื้นที่เป็นที่ตั้ง กลุ่มบ้านพักอาศัยขนาดชั้น 1-2 ชั้น (ชุมชนหลัง สน.ทองหล่อ) ถัดไปเป็นบ้านพักสวัสดิการข้าราชการสถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ

ทิศตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อกับ อาคารชุดพักอาศัย ทองหล่อ ทาวเวอร์ ขนาดความสูง 18 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ถัดไปเป็นคลองเปิง

ทิศใต้ มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนซอยทองหล่อ 18 เขตทางกว้างประมาณ 13.50 เมตร ความยาวประมาณ 41 เมตร ถนนซอยส่วนบุคคล ถัดไปเป็น อาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 3 ชั้น (ร้านอาหารญี่ปุ่น และคลินิกความงาม) และอาคารพักอาศัยรวมให้เช่า ขนาดความสูง 4-8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เขตทางกว้างขวางประมาณ 23.50 - 33.30 เมตร และมีวัดค้ออีร์ูต อิสลาม (ทองหล่อ) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น



รูปที่ 1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

สภาพปัจจุบันโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.3 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศกมนตรีมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 49 เดินทางไปตามถนนซอยสุขุมวิท 49 ระยะทางประมาณ 970 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกโรงพยาบาลสมิติเวชสุขุมวิท เข้าถนนซอยทองหล่อ 13 ระยะทางประมาณ 570 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.2) **เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศกมนตรีมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อ เข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.3) **เส้นทางที่ 3** ถนนสุขุมวิท จากแยกพระโขนงมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เลี้ยวขวาที่แยกทองหล่อ เข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.4) **เส้นทางที่ 4** จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศกมนตรีมุ่งหน้าแยกเอกมัย เลี้ยวซ้ายที่แยกเอกมัย เข้าถนนซอยสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเอกมัย 5 (ถนนซอยทองหล่อ 10) ระยะทางประมาณ 490 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.5) **เส้นทางที่ 5** จากถนนเพชรบุรี ทิศทางจากแยกทองหล่อเหนือมุ่งหน้าแยกพร้อมพงษ์เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเหนือเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.6) **เส้นทางที่ 6** ถนนเพชรบุรี จากแยกอโศก-เพชรบุรีมุ่งหน้าแยกเอกมัยเหนือ เลี้ยวขวาที่แยกเอกมัยเหนือเข้าถนนซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเอกมัย 5 (ถนนซอยทองหล่อ 10) ระยะทางประมาณ 490 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยทองหล่อ 13 ระยะทางประมาณ 570 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 49 ระยะทางประมาณ 970 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ซึ่งสามารถไปยังพื้นที่ย่านทองหล่อ พร้อมพงษ์ อโศก และนานาได้

(2.2) **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท ซึ่งสามารถไปยังพื้นที่ย่านทองหล่อ พร้อมพงษ์ อโศก และนานาได้

(2.3) **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท ซึ่งสามารถไปยังพื้นที่ย่านพระโขนง อ่อนนุช และบางจาก

(2.4) **เส้นทางที่ 4** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยทองหล่อ 10 มุ่งหน้าถนนซอยเอกมัย 5 ระยะทางประมาณ 490 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) ซึ่งสามารถไปยังพื้นที่ย่านพระโขนง อ่อนนุช บางจาก และเพชรบุรี

(2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวขวาวออกถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร ทิศทางถนนเพชรบุรี เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกซึ่งสามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนเพชรบุรี ถนนรัชดาภิเษก และถนนอโศกมนตรีได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่น ๆ เช่น ระบบขนส่งมวลชน รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) และระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีทองหล่อ โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่ถนนสุขุมวิทห่างจากโครงการด้านทิศใต้ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร ซึ่งถึงจะมีระยะห่างค่อนข้างมากเกินกว่าระยะทางเดินเท้า (Walking Distance) แต่ยังคงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

1.4 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 46 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 211.75 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 451 ห้อง ทั้งนี้ ภายในอาคารประกอบด้วยพื้นที่ 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนพักอาศัย และส่วนที่เป็นชั้นจอดรถอัตโนมัติ

1.5 การใช้น้ำ

ช่วงก่อสร้างของโครงการจะใช้น้ำจากสำนักงานประปานครหลวง สาขาสุขุมวิท โดยจะต่อท่อประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ประกอบด้วย น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคของพนักงานก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่อคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือและเครื่องใช้ต่างๆ รวมน้ำใช้ทั้งหมด 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแบ่งเป็นน้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของพนักงานก่อสร้าง ประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน และ น้ำใช้เพื่อการก่อสร้างประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงมีน้ำใช้สะดวกทั้งพนักงานก่อสร้างและการก่อสร้าง

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

ช่วงก่อสร้างของโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ที่มีความสามารถรองรับน้ำเสียได้ 20.0 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากพนักงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 18 ต่อไป

1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ช่วงก่อสร้างของโครงการจะจัดให้มีท่อระบายน้ำ (ชั่วคราว) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 เมตร ความลาดเอียง 1.200 บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง รวบรวมเข้าสู่บ่อพักน้ำเพื่อให้เศษดินตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 18 ต่อไป โดยจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในท่อระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง ประกอบด้วยกัน 2 ส่วน คือ

- ขยะจากการก่อสร้างโครงการ ได้จัดเตรียมถังขยะที่มีฝาปิดชิด มีการคัดแยกขยะมูลฝอยจัดเตรียมพื้นที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้าง และเศษวัสดุก่อสร้างที่ต้องการทำลาย และมีการติดต่อประสานให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาต มารับเก็บขนไปกำจัดเป็นประจำเพื่อไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างในโครงการ

- ขยะจากคนงานก่อสร้าง คาดว่ามีปริมาณขยะมูลฝอยประมาณ 300 กิโลกรัม/วัน ซึ่งจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยทั่วไปขนาด 240 ลิตร จำนวน 9 ถัง โดยวางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและในแต่ละวันจะจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนา มาเก็บต่อไป