

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.1.1 ชื่อโครงการ โครงการ The Bangkok Thonglor
- 1.1.2 สถานที่ตั้ง ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1)
- 1.1.3 ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- 1.1.4 จัดทำโดย บริษัท โอกลา เทสติ้ง แอนด์ คอนซัลติง เซอร์วิส จำกัด
โทรศัพท์ 0-2868-1246 โทรสาร 0-2868-0860
- 1.1.5 โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ
เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 (สำเนาหนังสือเห็นชอบที่ ทส
1009.5/8389 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 แสดงไว้ในภาคผนวก ก.)
- 1.1.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติครั้งสุดท้าย
ฉบับที่ 3 ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2561
- 1.1.7 การดำเนินการทั่วไปของโครงการ
ช่วงงานโครงสร้างอาคาร (เดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2562)
- 1.1.8 รายละเอียดโครงการ

1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

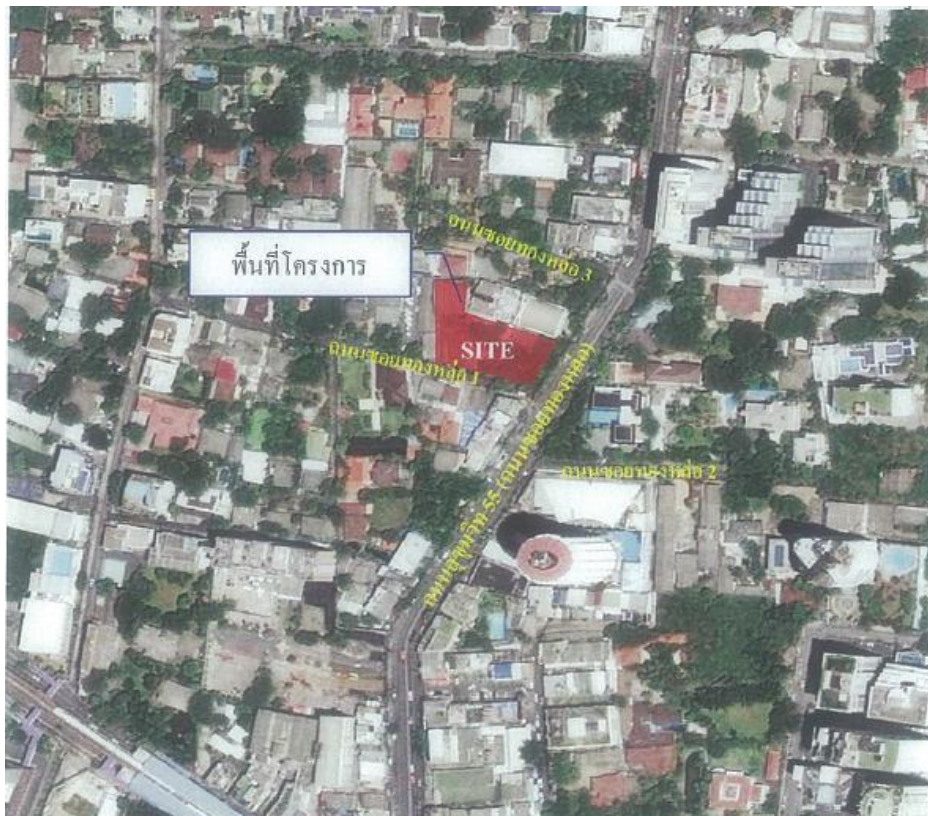
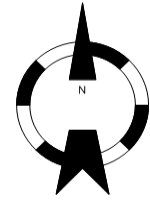
โครงการ The Bangkok Thonglor ตั้งอยู่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) แขวง
คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น ชั้นใต้
ดิน 5 ชั้น ความสูง 113.70 เมตร (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย
รวมทั้งสิ้น 148 ห้อง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 4 แปลง ขนาดพื้นที่ดินโครงการ
1-2-94.2 ไร่ หรือ 2,776.8 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนเมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคครบครันและ
มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ประกอบด้วยถนนสายหลักที่สำคัญ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรีตัด
ใหม่ ถนนสุขุมวิท 63 (ถนนซอยเอกมัย) และถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ)

2) พื้นที่โครงการ

โครงการ The Bangkok Thonglor ขนาดพื้นที่ดินโครงการ 1-2-94.2 ไร่ หรือ 2,776.8
ตารางเมตร ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่ข้างเคียงดังนี้ (รูปที่ 1-2)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารสำนักงานและแสดงนิทรรศการ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ของสถาบันปรีดี พนมยงค์) และบ้านพัก อาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
----------	-----------	--

ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนซอยทองหล่อ 1 เขตทางกว้างประมาณ 7.50-7.90 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา (อยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 1 จำนวน 1 คูหา) บ้านพัก อาศัย ขนาด 1-2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และบ้านพักอาศัย (เปิด สอนพิเศษไม่มีผู้พักเวลากลางคืน) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) เขตทางกว้าง 23 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคารเก็บสินค้า ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (บริษัท อาซัน เซอร์วิส จำกัด)



รูปที่ 1-1 โครงการ The Bangkok Thonglor
ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนากรุงเทพมหานคร



พื้นที่โครงการ

1. อาคาร Eight Thonglor Residence
2. อาคาร Summerset Sukhumvit Thonglor
3. สถานเอกอัครทูตอิหร่าน
4. อาคาร ควอทโทร บาย แสนสิริ
5. สถาบันปริดี พนมยงค์
6. อาคาร Fifty Fifth Tower Condominium
7. อาคาร Bangkok Marriott Hotel
8. อาคาร Museum of Thai Pharmacy
9. สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีทองหล่อ)
10. อาคารโนเบิล รีมีกซ์
11. อาคาร CV 12 The Residence Apartment
12. โรงเรียนนานาชาติเวลส์
13. อาคารโรงแรมสลิน
14. โรงพยาบาลสมิติเวช
15. อาคาร 49 พลัส
16. อาคาร City Resort Sukhumvit 49



รูปที่ 1-2 บริเวณพื้นที่รอบโครงการ

3) กิจกรรมโครงการในระยะก่อสร้าง

● **คนงานก่อสร้างและที่พักคนงาน**

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น ประมาณ 300 คน ซึ่งคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่โครงการ โดยจะมีการจัดรถบริการรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้จัดจ้างผู้รับเหมาจึงไม่สามารถระบุตำแหน่งบ้านพักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท. 1010-34)

● **น้ำใช้**

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

○ **น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง สามารถคำนวณได้ ดังนี้**

จำนวนคนงาน	=	300	คน
อัตราการใช้น้ำ (Metcalf & Eddy Inc, 1979)	=	50	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(300 x 50)/1,000	
	=	15	ลบ.ม./วัน

○ **ปริมาณน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง**

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในสัปดาห์นี้จะมีปริมาณ 5 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างมีประมาณ 20 ลบ.ม./วัน

● **การบำบัดน้ำเสีย**

○ **ปริมาณน้ำเสียบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ**

โครงการจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ ซึ่งติดกับถนนซอยทองหล่อ 1 จำนวน 14 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในบริเวณก่อสร้าง ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 12 ลบ.ม./วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจะใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 15 ลบ.ม./วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) ซึ่งน้ำจะไหลไปยังถนนสุขุมวิทต่อไป

ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ

● การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีรางระบายน้ำ ความกว้าง 0.5 ม. บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำเพื่อให้เศษดินตกตะกอนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) ซึ่งจะไหลไปยังถนนสุขุมวิทต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในร่องระบายน้ำ และบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

● การจราจร

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงาน เข้า-ออกโครงการประมาณ 10 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รถขนส่งดิน ประมาณ 0 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 0 คัน คันละ 0 เที่ยว)
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 1 เที่ยว/วัน
- รถรับ-ส่งคนงาน ประมาณ 7 เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 3 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น

● การจัดการขยะมูลฝอยในช่วงก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างและมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

○ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้าง มีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กก./ตร.ม. โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กก./ตร.ม. ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9-79.4 อิฐ ร้อยละ 12.8-14.4 เหล็ก ร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก ร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคา ร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซั่มบอร์ด ร้อยละ 0.27-0.36 และไม้ ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ , มปป) ซึ่งมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่ก่อสร้างอาคาร	=	22,151	ตร.ม.
อัตราการผลิตของเสียเฉลี่ยจากการก่อสร้าง	=	56.23	กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	22,151 x 56.23	
	=	1,245,551	กก.
		1,246	ตัน

○ ผลฝอยจากกิจกรรมของโรงงาน

เช่น กระดาษและถุงพลาสติก ซึ่งสามารถคำนวณปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมของ
โรงงานได้จากจำนวนคนงาน 300 คน มีอัตราการการผลิตมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผน
สิ่งแวดล้อม, 2541) คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 900 ลิตร/วัน ซึ่งในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของ
โรงงาน โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการกำหนด

● การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง
เขตบางกะปิ โดยทางโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านคร
หลวงเขตบางกะปิ จะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ The Bangkok Thonglor ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) แขวง
คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น ชั้นใต้
ดิน 5 ชั้น ความสูง 113.70 เมตร (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย
รวมทั้งสิ้น 148 ห้อง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 4 แปลง ขนาดพื้นที่ดินโครงการ
1-2-94.2 ไร่ หรือ 2,776.8 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชนเมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคครบครันและ
มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ประกอบด้วยถนนสายหลักที่สำคัญ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรีตัด
ใหม่ ถนนสุขุมวิท 63 (ถนนซอยเอกมัย) และถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) โครงการเข้าข่ายที่ต้อง
จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี 2535 คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้เห็นชอบต้องรายงาน EIA ของโครงการเป็นที่
เรียบร้อยแล้วโดยโครงการมีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงานก่อสร้างรวม 30 เดือน

เนื่องจากรายงาน EIA ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่พิจารณา
รายงานฯ ได้กำหนดเงื่อนไขให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบอย่างเคร่งครัด (ภาคผนวก ก.) และได้ให้โครงการรายงานผลการ
ปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และ
หน่วยงานงานผู้ให้อนุญาตรับทราบผลการดำเนินงานทุก 6 เดือน ดังนั้น บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
(มหาชน) ในฐานะเจ้าของโครงการจึงได้ว่าจ้าง บริษัท โอกลา เทสติ้ง แอนด์ คอนซัลติง เซอร์วิส จำกัด ศึกษา
ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างโครงการและจัดทำรายงาน
ความก้าวหน้าผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตาม
ตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างโครงการ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตวัฒนา กรมที่ดิน และสถาบันปรีดี พนมยงค์ ซึ่ง
รายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1 ช่วงระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2562 ที่รายงานผลการปฏิบัติ
ตามมาตรการฯ ในระยะก่อสร้างช่วงระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2562

1.3 การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข

การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของโครงการ ประกอบด้วย การดำเนินการ 2 ส่วนดังนี้

การติดตามตรวจสอบผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะก่อสร้างโครงการ โดยตรวจสอบตามมาตรการฯ ที่ระบุไว้ในรายงาน EIA ที่ผ่านความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ ดังรายละเอียดที่แสดงในบทที่ 2 หัวข้อ 2.1 และตารางที่ 2-1

สำหรับการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง รายละเอียดดัง แสดงไว้ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.2 และตารางที่ 2-2