

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ ณ รีวา เจริญนคร ตั้งอยู่ถนนเจริญนคร แขวงสำเหร่ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ดำเนินการโดยบริษัท ณวรงค์ เจริญนคร จำกัด เป็นโครงการที่มีความทันสมัย เป็นส่วนตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานครบครัน พร้อมทั้งจัดแต่งภูมิสถาปัตยกรรม ที่จอดรถ และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการเพื่อความร่มรื่นสวยงาม โดยได้ออกแบบโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักจำนวน 253 ห้อง โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 19,601 ตารางเมตร

โครงการได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/15667 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 (รายละเอียดตั้ง ภาคผนวก ก หนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมทั้งมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม) จากนั้นโครงการได้เริ่มทำการก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2564 อ้างอิงตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ แบบ อ.1 (ดังแสดงใน ภาคผนวก ข ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1)) โดยโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างอย่างเคร่งครัด

รายงานฉบับนี้จัดทำเป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปีเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565 ซึ่งทางบริษัท ณวรงค์ เจริญนคร จำกัด ได้มอบหมายให้บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 พร้อมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงาน

1.2.1 เพื่อดำเนินการตรวจติดตามผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการในระยะก่อสร้างตามที่ได้รับความคิดเห็นจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารการจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อให้ข้อเสนอแนะในกรณีที่โครงการไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการฯ หรือยังคงมีผลกระทบหลงเหลืออยู่โดยจะเสนอแนะมาตรการที่มีประสิทธิภาพใกล้เคียงหรือดีกว่ามาตรการเดิม เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชน

1.2.3 เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง จัดส่งให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ทบทวนรายละเอียดโครงการ และข้อมูลการดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ณ รีวา เจริญนคร

1.3.2 ตรวจติดตามและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ณ รีวา เจริญนคร ในระยะก่อสร้างระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้นำเสนอแก่หน่วยงานอนุญาตฉบับนี้ ครอบคลุมผลการปฏิบัติงานช่วงก่อสร้างของโครงการ ณ รีวา เจริญนคร ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/15667 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565 โดย บริษัท เอนไวรอนเมนทัล มูฟเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) ทำการรวบรวมข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง และติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเป็นประจำทุก 6 เดือน

## 1.4 รายละเอียดโครงการ

### 1.4.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ ณ รีวา เจริญนคร ตั้งอยู่ถนนเจริญนคร แขวงสำเหร่ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ขนาดพื้นที่ 1-2-80.9 ไร่ หรือ 2,723.60 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 118.10 เมตร โดยมีห้องชุด 253 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 129 คัน (ดังแสดงในรูปที่ 1.4-1) โดยมีอาณาเขตโดยรอบติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยเจริญนคร 58 ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ศูนย์ซ่อมสีและตัวถังรถยนต์และอาคารพาณิชย์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารชุดพักอาศัย พระยาภิรมย์ ชาโตว์ รีเวอร์โบ๊ท
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนเจริญนคร เขตทางกว้าง 30 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น

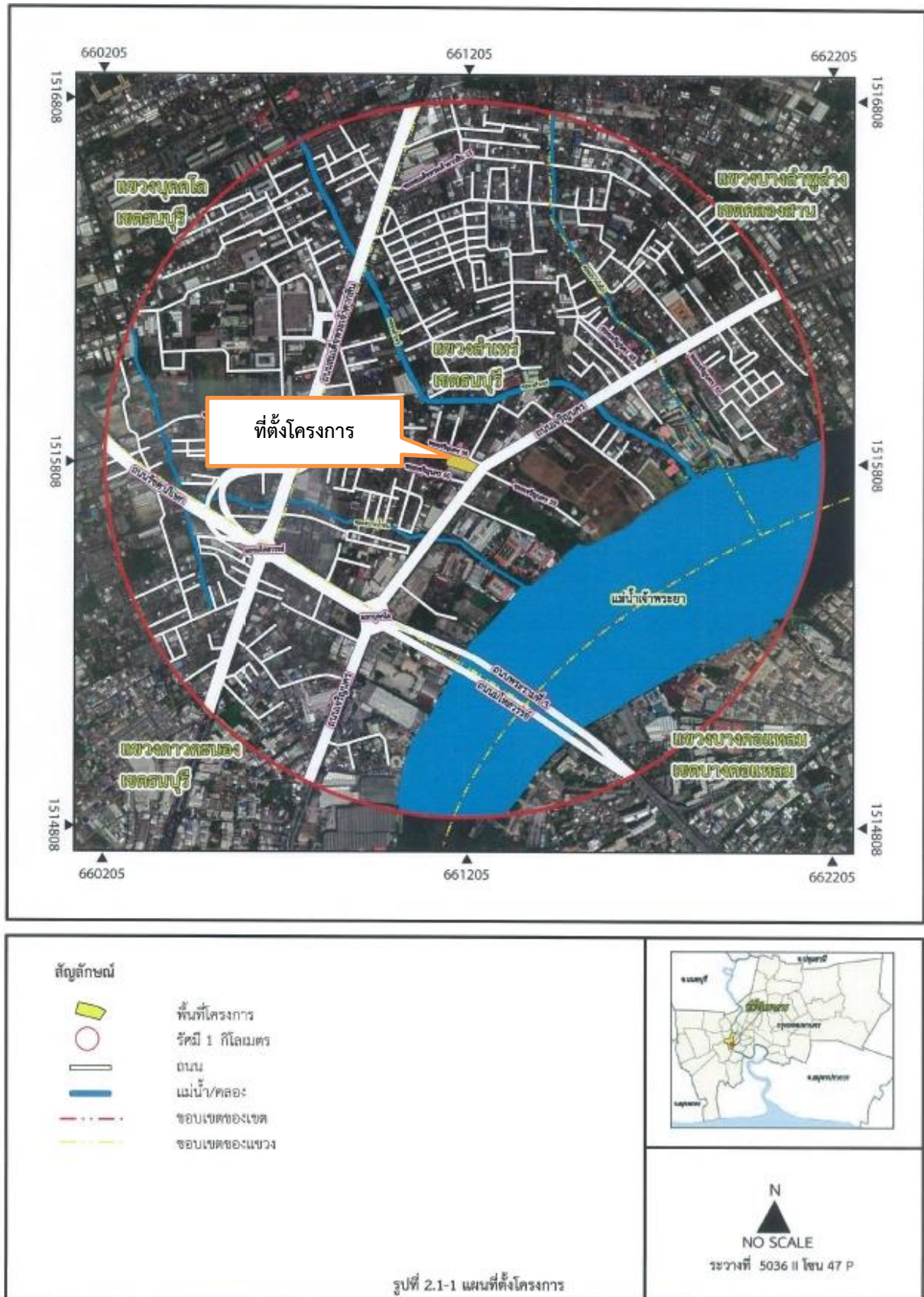
สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวม (อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์) อาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ร้านอาหาร สถานที่ราชการ และที่ว่าง ฯลฯ ตลอด 2 ฝั่งของถนนเจริญนคร (แสดงดังรูปที่ 1.4-2)

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ ณ รีวา เจริญนคร ได้ออกแบบการเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 แห่ง เชื่อมกับถนนเจริญนคร ซึ่งการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก ดังนี้

**เส้นทางที่ 1** จากถนนพระรามที่ 3 มุ่งหน้าทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ถึงแยกบุคคโลเลี้ยวขวาเข้าถนนเจริญนคร ตรงไประยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

**เส้นทางที่ 2** จากถนนกรุงธนบุรี มุ่งหน้าทางทิศตะวันตกไปตามถนนกรุงธนบุรี โดยใช้ช่องทางซ้ายเพื่อออกไปยังถนนเจริญนคร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญนคร ขับตรงไปประมาณ 3.2 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

สภาพของพื้นที่โครงการ ณ ปัจจุบันอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคาร และพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงานขายชั่วคราวโครงการ โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ (ดังแสดงในรูปที่ 1.4-3) และมีรายละเอียดดังนี้



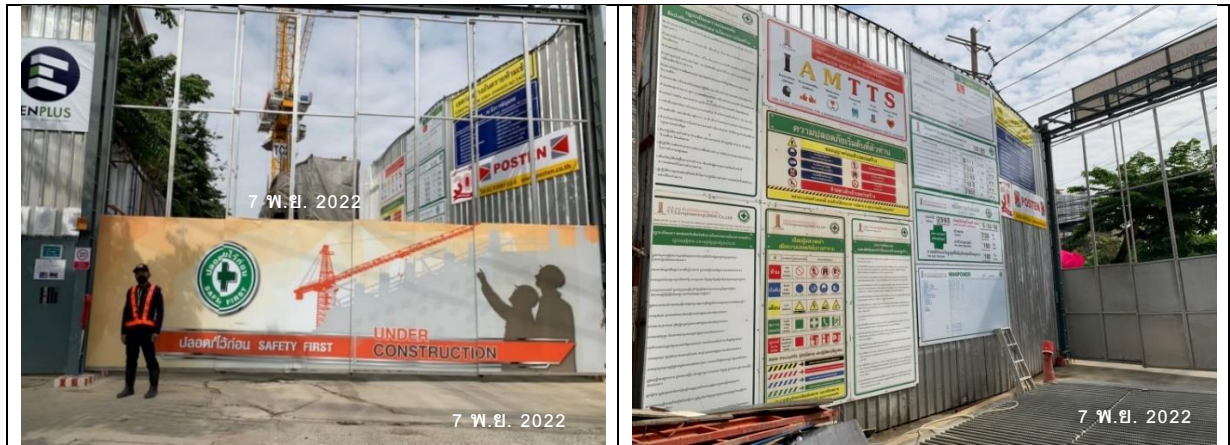
ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ณ ริ้วา เจริญนคร, 2564

รูปที่ 1.4-1 ที่ตั้งโครงการ ณ ริ้วา เจริญนคร



รูปที่ 1.4-2 ที่ตั้งโครงการและอาณาเขตติดพื้นที่โครงการ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ ณ ริ้วา เจริญนคร ของบริษัท ณวรงค์ เจริญนคร จำกัด (ระยะก่อสร้าง)  
ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2565



ด้านหน้าโครงการ



พื้นที่ก่อสร้างโครงการ



ถนนหน้าโครงการ

สำนักงานขายของโครงการ

รูปที่ 1.4-3 สภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ เดือนพฤศจิกายน 2565

#### 1.4.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

##### (1) การใช้พื้นที่ของโครงการ

การพัฒนาโครงการ เป็นการก่อสร้างและดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 253 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 19,601 ตารางเมตร จึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็น โครงการอาคารพักอาศัยรวม และมีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีพื้นที่รวมกันเป็น 10,000 ตารางเมตร การใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 1-2-80.9 ไร่ หรือ 2,723.60 ตารางเมตร ดังรายละเอียดในตารางที่ 1.4-1

ตารางที่ 1.4-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละ
1. พื้นที่ปกคลุมดินของอาคาร อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร	1,015	37.27
2. ที่ว่างของโครงการ	1,708.60	62.73
- ทางวิ่งรถ	1,135	41.67
- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	573.6	21.06
รวม	2,723.60	100.00

##### (2) รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดทั้งโครงการ จำนวน 253 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 129 คัน มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 19,601 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดในการใช้พื้นที่ในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้น 1 มีการใช้พื้นที่เป็นสำนักงานนิติบุคคล ห้องรับรอง ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องควบคุม ห้องช่าง ห้องจดหมาย โถงทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได ห้องพักขยะรวม ห้องน้ำหญิง-ชาย และที่จอดรถ จำนวน 13 คัน
- ชั้น 2 ถึงชั้น 5 มีการใช้พื้นที่เป็นลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และที่จอดรถ จำนวน 25 คัน/ชั้น รวม 100 คัน
- ชั้น 6 มีการใช้พื้นที่เป็นบันได และที่จอดรถจำนวน 16 คัน
- ชั้น 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง ห้องเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะและแอโรบิก ห้องน้ำหญิง-ชาย ห้องพักขยะประจำชั้น บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดิน

- ชั้น 8 ถึงชั้น 13 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ชั้น (รวม 66 ห้อง) บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพักขยะประจำชั้น และทางเดิน - ชั้น 14 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพัก ขยะประจำชั้น และทางเดิน
- ชั้น 15 ถึงชั้น 21 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ชั้น (รวม 91 ห้อง) บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพักขยะประจำชั้น และทางเดิน
- ชั้น 22 ถึงชั้น 28 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ชั้น (รวม 77 ห้อง) บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพักขยะประจำชั้น และทางเดิน
- ชั้น 29 มีการใช้พื้นที่เป็นสรว่ายน้ำ ส่วนนั่งเล่น เลาจัน ห้องเตรียมอาหาร ห้องเก็บของ ห้องน้ำหญิง-ชาย บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดิน
- ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ มีการใช้พื้นที่วางถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ บันได และทางเดิน
- ชั้นตาดฟ้า มีการใช้พื้นที่เป็นบันได และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

### (3) จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” จากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีผู้พักอาศัย จำนวน 963 คน และพนักงานของ โครงการจำนวน 15 คน รวมมีผู้พักอาศัย 978 คน โดยมีรายละเอียดดังแสดงใน ตารางที่ 1.4-2

ตารางที่ 1.4-2 สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

รายละเอียด	จำนวน (ห้อง)	เกณฑ์	จำนวน (คน)
ห้องชุดพักอาศัยพื้นที่ >35 ตารางเมตร	102	5 คน/ห้อง	510
ห้องชุดพักอาศัยพื้นที่ < 35 ตารางเมตร	151	3 คน/ห้อง	453
พนักงานโครงการ			15
รวม			978

### 1.4.3 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการกำหนดให้มีการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีขนาดพื้นที่รวม 997.75 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 978 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นดินชั้นล่าง 490.86 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 489 ตารางเมตร) พื้นที่สีเขียวชั้นล่างภายนอกอาคารที่ปลูกไม้ยืนต้น 439.46 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 408.54 ตารางเมตร)

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 7 ขนาดพื้นที่รวม 320.10 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ ชงโคฮอนแลนด์ ส่วนพันธุ์ไม้พุ่มไม้คลุมดินที่ปลูก ได้แก่ พุดซ้อน บานเช้าสีนวล หนวดปลาหมึกแคระ พุดกุหลาบ และหญ้าม้าเลเชีย พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 29 ขนาดพื้นที่รวม 186.79 ตารางเมตร

### 1.5 แผนการดำเนินงานช่วงก่อสร้างและสถานภาพปัจจุบัน

โครงการ ณ รีวา เจริญนคร เริ่มก่อสร้างเมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ.2564 จากนั้นจึงเป็นการทำงานเสาเข็มฐานรากในช่วงเดือนพฤษภาคม - เดือนตุลาคม พ.ศ.2565 และเริ่มขึ้นโครงสร้างอาคารในช่วงเดือนตุลาคม จนถึงปัจจุบัน (อ้างอิง วันที่ลงสำรวจพื้นที่ ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565) ซึ่งคาดการณ์ว่าการก่อสร้างทั้งหมดจะแล้วเสร็จในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ.2567