

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความจำเป็นในการดำเนินโครงการ

บริษัท เอ็นอดี แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปในรายงานจะเรียกว่า “เจ้าของโครงการ” มีแนวคิดที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ดินโครงการขนาด 4 ไร่ 3 งาน 42.5 ตารางวา หรือ 7,770 ตารางเมตร จากสภาพปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่าง มาเป็นการให้บริการในรูปแบบอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อ “ดิคอนโด คอนเมือง เฟส 1 (Dcondo Donmueang Phase 1)” สำหรับโครงการ ดิคอนโด คอนเมือง เฟส 1 (Dcondo Donmueang Phase 1) เป็นอาคารชุดพักอาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 499 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 8 ห้อง อาคารห้องพักขยะ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีที่จอดรถยนต์ 159 คัน

โครงการ ดิคอนโด คอนเมือง เฟส 1 (Dcondo donmueang Phase 1) ดำเนินการโดย บริษัท เอ็นอดี แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 141 ตอนพิเศษ 4 ง ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/18994 ลงวันที่ 10 กันยายน 2568 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ ดิคอนโด คอนเมือง เฟส 1 (Dcondo donmueang Phase 1) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกัน

และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะก่อสร้าง) เสนอต่อหน่วยงานผู้อนุญาต (กทผ.), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ) และสำนักงานเขตดอนเมืองต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมครั้งล่าสุด ฉบับประจำเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม พ.ศ. 2568 ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตดอนเมือง เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 และได้ยื่นส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว ดังแสดง ในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิคอนโด คอนมือง เฟส 1 (Dcondo Donmueang Phase 1) ของบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 แขวงคอนมือง เขตคอนมือง กรุงเทพมหานคร แสดงดังรูปที่ 1-1 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 499 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 8 ห้อง อาคารห้องพักขยะสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ และที่จอดรถรวม 159 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ 153 คัน และที่จอดรถคนพิการหรือ ทูพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน) ก่อสร้างบนเนื้อที่ดินโครงการขนาด 4 ไร่ 3 งาน 42.5 ตารางวา หรือ 7,770 ตารางเมตร

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนซอยประชาอุทิศ 5 (ท้ายซอย) กว้างประมาณ 5.50 ม. ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างกำลังจะพัฒนาเป็นโครงการ ดิคอนโด คอนมือง เฟส 2 (Dcondo Donmueang Phase 2)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 กว้างประมาณ 6.00-12.00 ม. ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น ของหมู่บ้านมั่นคงเปรมประชาสมบุญ ถัดไปเป็นคลองเปรมประชากร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้ง โครงการ ดีคอนโด ดอนเมือง เฟส 1 (Dcondo Donmueang Phase 1)

1.2.2 การเดินทางมายังพื้นที่โครงการ

สำหรับการเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้ซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 เป็นทางเข้าออกโครงการ ซึ่งมีความกว้างถนน 6.00 - 12.00 เมตร ดังรายละเอียดรูปที่ 1-2 ดังนี้

1) **เส้นทางที่ 1** จากถนนสรองประภา มุ่งหน้าถนนเชิดวุฒากาศ เลี้ยวซ้ายสู่ถนนเชิดวุฒากาศ ขับตรงไป และกลับรถเข้าสู่ถนนกำแพงเพชร 6 ขับตรงประมาณ 1.3 กม. และกลับรถเข้าสู่ถนนเชิดวุฒากาศ และเลี้ยวซ้ายเข้าซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ขับตรงไปและเลี้ยวขวา ขับไปถึงประมาณ 200 ม. จะพบทางเข้าโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

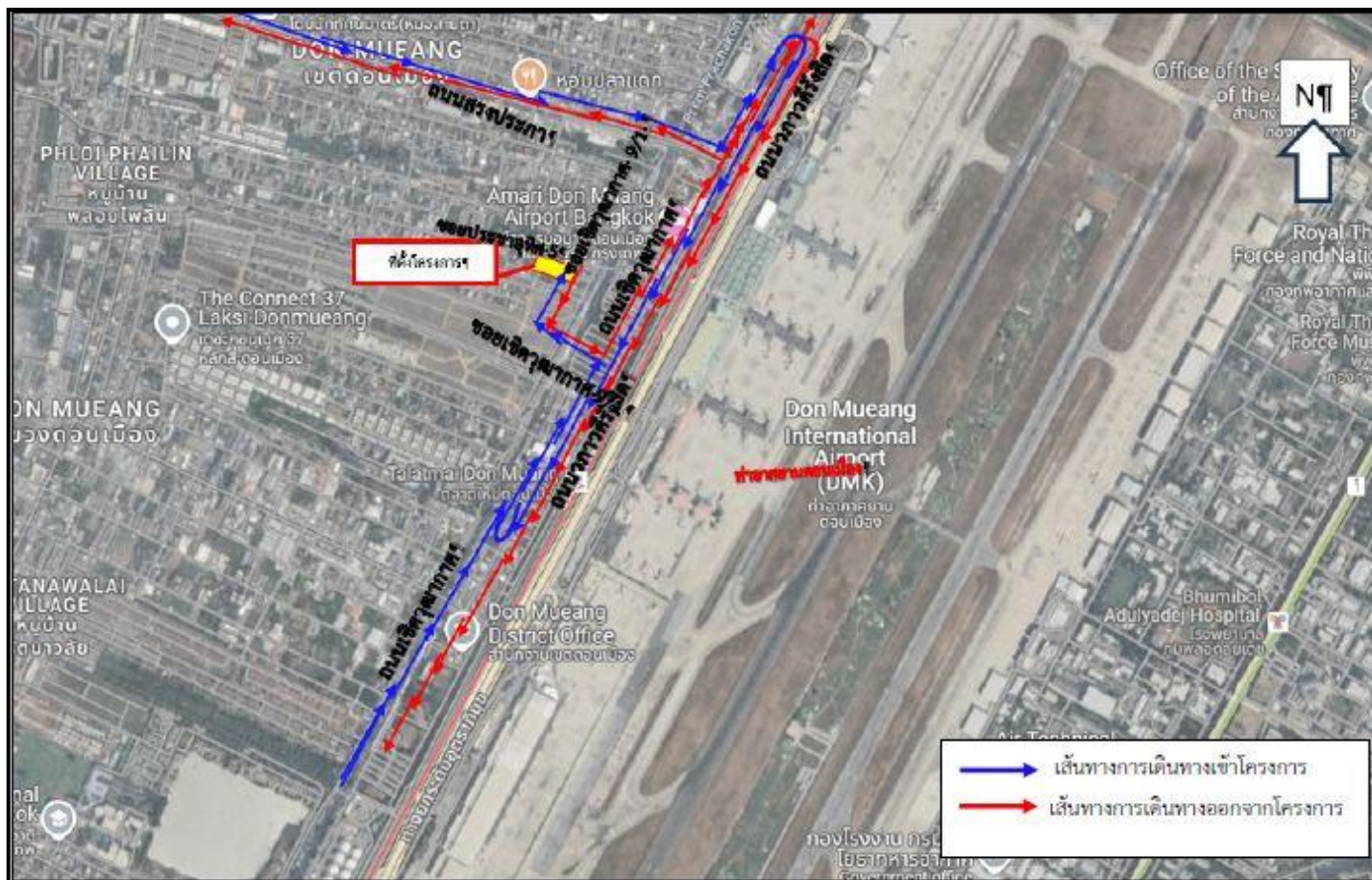
2) **เส้นทางที่ 2** จากถนนกำแพงเพชร 6 มุ่งหน้าทิศเหนือ ขับตรงไป และเบี่ยงซ้ายเข้าถนนเชิดวุฒากาศ และเลี้ยวซ้ายเข้าซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ขับตรงไปและเลี้ยวขวา ขับถึงไปประมาณ 200 ม. จะพบทางเข้าโครงการอยู่ซ้ายมือ

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

1) **เส้นทางที่ 1** จากโครงการ เลี้ยวขวาเพื่อออกซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ระยะทางประมาณ 200 ม. จากนั้นเลี้ยวซ้ายเพื่อมุ่งหน้าออกถนนซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ออกปากซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 จากนั้นเลี้ยวซ้ายมุ่งหน้าถนนซอยเชิดวุฒากาศ ประมาณ 300 ม. และเลี้ยวซ้ายสู่ถนนสรองประภา

2) **เส้นทางที่ 2** จากโครงการ เลี้ยวขวาเพื่อออกซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ระยะทางประมาณ 200 ม. จากนั้นเลี้ยวซ้ายเพื่อมุ่งหน้าออกถนนซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ออกปากซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 จากนั้นเลี้ยวซ้ายมุ่งหน้าถนนซอยเชิดวุฒากาศ ขับตรงไป และกลับรถเข้าสู่ถนนกำแพงเพชร 6

นอกจากนี้ ยังสามารถเดินทางเข้าสู่โครงการด้วยรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง สถานีคอนมือง ซึ่งมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 354 ม. ซึ่งเป็นสถานีให้บริการที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 499 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 8 ห้อง, อาคารห้องพักขยะ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีที่จอดรถยนต์รวม 159 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 153 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ จำนวน 6 คัน)

1.4 ระบบน้ำใช้

โครงการอยู่ในพื้นที่การให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สาขาประชาชื่น รับรองการให้บริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาประชาชื่น ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 ซึ่งได้ยืนยันความสามารถในการจ่ายน้ำประปาให้แก่โครงการได้อย่างเพียงพอสำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง

1.5 การระบายน้ำออกนอกโครงการ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราว เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ โดยจะควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราว ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง และปล่อยระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการริมถนนซอยเชิดวุฒากาศ 9/1 ต่อไป

1.7 การจัดการมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

โครงการจัดวางถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ และจะประสานกับสำนักงานเขตดอนเมืองให้มารับมูลฝอยนำไปกำจัดอย่างถูกต้องอย่างสม่ำเสมอ

1.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ดังแสดงในภาคผนวก ก-6 โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ