

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการนิว เรน แจ็งวัฒนะ ของบริษัท เวิร์ดคอลล แจ็งวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารสโมสรและนิติบุคคล ความสูง 2 ชั้น (คาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 467 ห้อง 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 โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/22583 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2567 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 โดยได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ขผ.๔) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการนิว เรน แจ็งวัฒนะ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมีนาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตหลักสี่ต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการนิว เรน แสงวัฒนะ ตั้งอยู่ที่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดยบริษัท เวอร์ติคอล แสงวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัดโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารสโมสร และนิติบุคคล ความสูง 2 ชั้น (ดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 467 ห้อง โดยในการพัฒนาโครงการจะปลูกสร้าง ขนาดพื้นที่รวม 4-1-93.3 ไร่ หรือ 7,173.20 ตารางเมตร โดยโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เวอร์ติคอล แสงวัฒนะ อัลไลแอนซ์ จำกัด

โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนธารเกษม ความกว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักความสูง 2 ชั้น และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ลานจอดรถโลตัส สาขาแสงวัฒนะ ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนภายในโลตัส สาขาแสงวัฒนะ ถัดไปเป็นอาคารโลตัส สาขาแสงวัฒนะ ความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ทางสาธารณะ (ถนนเลียบคลองประปาฝั่งตะวันออก) ความกว้าง 12 เมตร ถัดไปเป็นถนนเลียบคลองประปา (พื้นที่ของการประปานครหลวง) และคลองประปา

ฉบับประจำเดือนมีนาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะก่อสร้าง)



1.2.2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

สภาพปัจจุบันโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2



รูปที่ 1-2 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.3 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก 2 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ 1 มีความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการเชื่อมต่อกับทางสาธารณะ (ถนนเลียบคลองฝั่งประปาฝั่งตะวันออก) มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการ ความกว้าง 12.00 เมตร ตลอดหน้าแปลงที่ดินโครงการไปจนถึงถนนแจ็งวัฒนะ อนึ่ง โครงการได้รับหนังสือตรวจสอบสภาพทางสาธารณะและความกว้างเขตทางสาธารณะ (ถนนเลียบคลองฝั่งประปาฝั่งตะวันออก) ดังแสดงสำเนาหนังสือรับรองการอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ ที่ กท 7803/2412 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2567 และทางเข้า-ออกโครงการ 2 มีความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ เชื่อมต่อกับถนนการะจำยอม ความกว้างประมาณ 6.00 เมตร ดังแสดงในโฉนดที่ดินของถนนการะจำยอมด้านทิศเหนือของโครงการ มีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1.1) เส้นทางจากถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก ข้ามแยกคลองประปาบนถนนจังหวัดน่านแล้ว เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางสาธารณะ (ถนนเลียบบคลองประปาฝั่งตะวันออก) ตรงมามุ่งหน้าทิศเหนือเป็นระยะทาง ประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ฝั่งขวามือ

(1.2) เส้นทางจากถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันตก จากแยกศูนย์ราชการจังหวัดน่าน ผ่านแยกคลอง ประปาแล้วกลับรถเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ทางสาธารณะ (ถนนเลียบบคลอง ประปาฝั่งตะวันออก) ตรงมามุ่งหน้าทิศเหนือระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ฝั่งขวามือ

(1.3) เส้นทางจากถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันตก จากแยกศูนย์ราชการจังหวัดน่าน กลับรถที่หน้า โลตัสจังหวัดน่านเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยจังหวัดน่าน 14 มุ่งหน้า ทิศเหนือระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยประชุม ตรงมาทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง ประมาณ 450 เมตร เข้าสู่แยกโลตัสจังหวัดน่าน-ซอยประชุม แล้วมุ่งตรงเข้าสู่ถนนการะจำยอมระยะทาง ประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ฝั่งซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ

(2.1) เดินทางจากโครงการเลี้ยวซ้าย ออกจากทางสาธารณะ (ถนนเลียบบคลองประปาฝั่งตะวันออก) ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก เพื่อเดินทางเชื่อมต่อไปยังถนน วิภาวดีรังสิตถนนกำแพงเพชร 6 และถนนพหลโยธินได้

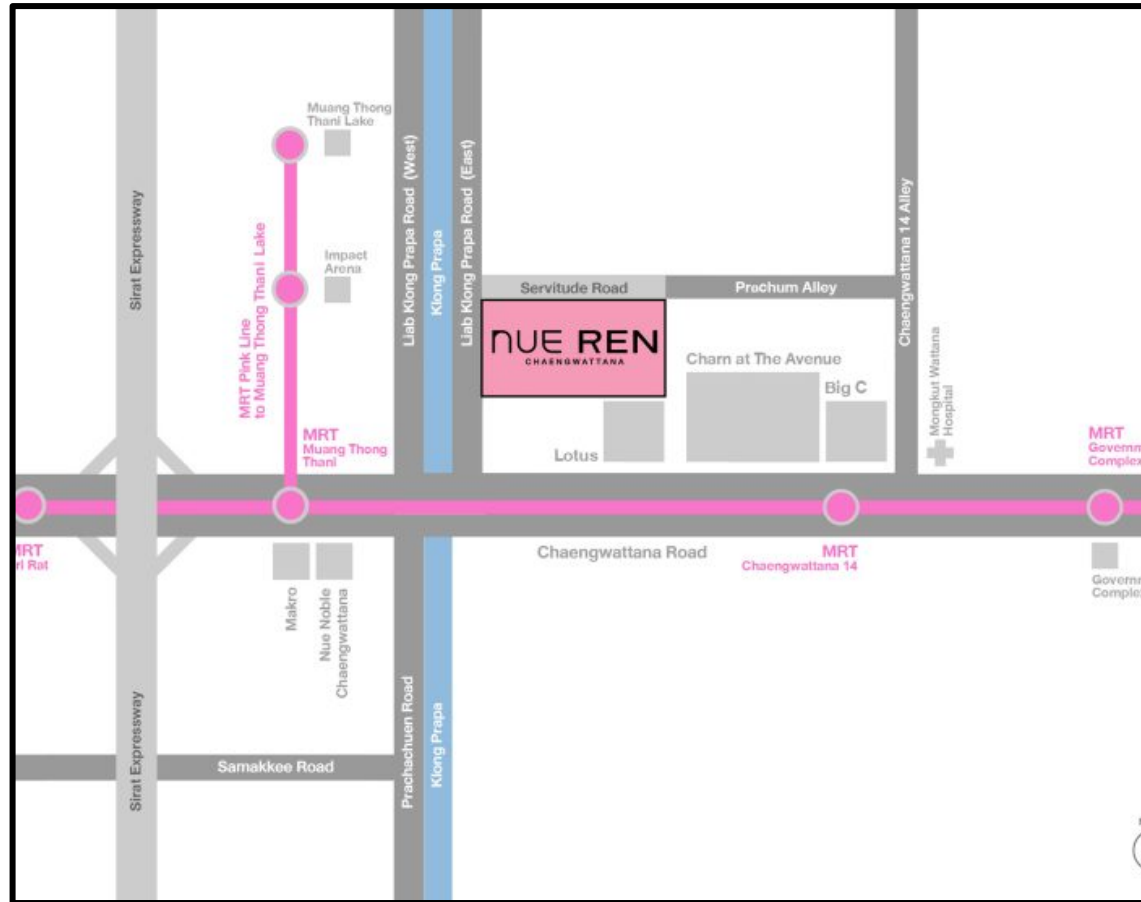
(2.2) เดินทางจากโครงการเลี้ยวซ้าย ออกจากทางสาธารณะ (ถนนเลียบบคลองประปาฝั่งตะวันออก) ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก ระยะทางประมาณ 140 เมตร แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันตก เพื่อเดินทางเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษศรีรัชและมุ่งหน้าแยก ปากเกร็ดได้

(2.3) เดินทางจากโครงการเลี้ยวขวา ออกจากถนนการะจำยอม มุ่งตรงทิศตะวันออกเข้าสู่ซอยประชุม วังตรงประมาณ 450 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยจังหวัดน่าน 14 มุ่งหน้าทิศใต้ระยะทางประมาณ 400 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจังหวัดน่านที่มุ่งตะวันออก แล้วกลับรถที่แยกศูนย์ราชการจังหวัดน่านเข้าสู่ถนน จังหวัดน่านที่มุ่งตะวันตก เพื่อเดินทางเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษศรีรัช และมุ่งหน้าแยกปากเกร็ดได้

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ นิว เรน แจ้งวัฒนะ ของบริษัท เวอร์ติคอลล จำกัด

ฉบับประจำเดือนมีนาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 (ระยะก่อสร้าง)



รูปที่ 1-3 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ นิว เรน แจ้งวัฒนะ มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารสโมสรและนันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น (คาเฟ่) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 467 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 174 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 168 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 6 คัน) โดยมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 23,315 ตารางเมตร

1.4 การใช้น้ำ

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาประจักษ์ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณาการก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้างรวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 30.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

1.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คณาการก่อสร้างสูงสุด จำนวน 300 คน แบ่งเป็นชาย 240 คน และหญิง 60 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้สวัสดิการขั้นต่ำเกี่ยวกับสุขภาพอนามัยของคณาการ โดยออกแบบจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม และอ่างล้างมือสำหรับคณาการ แยกออกจากกัน มีความสอดคล้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เนื่องจากคณาการไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีปริมาณ 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวมเนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับการขั้นตอนการการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปขนาดไม่น้อยกว่า 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ชุด ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

1.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างมีปริมาณการเข้า-ออกโครงการ แบ่งออกเป็น การขนส่งดิน จะเริ่มทยอยขนดินเข้าในช่วงงานเสาเข็ม และงานโครงสร้างฐานราก คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินเข้าพื้นที่โครงการประมาณ 2-3 เดือนแรก การขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการสูงสุดตลอดระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 40 เที่ยว/วัน สำหรับการรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง (คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 300 คน) จะมีปริมาณเข้า-ออก โครงการสูงสุดตลอดระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 16 เที่ยว/วัน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถไว้ในโครงการ โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการ การจราจร โดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

โครงการจะใช้เส้นทางขนส่งในระยะก่อสร้าง บนถนนแจ้งวัฒนะเข้าสู่เส้นทางชั่วคราวในพื้นที่ทางสาธารณะ (ถนนเลียบคลองประปาฝั่งตะวันออก) เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร เพื่อใช้ในการเข้า-ออกพื้นที่โครงการตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง ตั้งแต่บริเวณหน้าที่ดินที่ตั้งโครงการไปทางทิศใต้ถึงถนนแจ้งวัฒนะ ระยะทางโดยประมาณ 300 เมตร ให้เป็นทางเข้า-ออก สาธารณะชั่วคราวจำนวน 2 ช่องจราจร

1.7 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรี โดยโครงการติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาไฟตก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1.8 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยละอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง “กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย” ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดปัญหาขึ้น โดยจัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่อย่างเป็นทางการเป็นสัดส่วน มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้

ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน และจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบได้สะดวกเมื่อจำเป็น เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการ และต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ได้ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้เป็นแหล่งเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้

1.9 การระบายน้ำ

โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราวเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1:200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำชั่วคราว และบ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตะกอน และก้างขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ อีกทั้งจัดให้มีเครื่องสูบน้ำ ประจำพื้นที่ก่อสร้างเพื่อช่วยเร่งระบายน้ำออกสู่ภายนอก และป้องกันน้ำจากโครงการไหลเข้าแปลงที่ดินข้างเคียง

1.10 การจัดการมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง ประกอบด้วยกัน 2 ส่วน คือ

- ขยะจากการก่อสร้างโครงการ ได้จัดเตรียมถังขยะที่มีฝาปิดชิด มีการคัดแยกขยะมูลฝอยจัดเตรียมพื้นที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้าง และเศษวัสดุก่อสร้างที่ต้องการทำลาย และมีการติดต่อประสานให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาต มารับเก็บขนไปกำจัดเป็นประจำเพื่อไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างในโครงการ

- ขยะจากคณงานก่อสร้าง ซึ่งจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยทั่วไปขนาด 240 ลิตร โดยวางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและในแต่ละวันจะจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตหลักสี่มาเก็บต่อไป