

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ปัจจุบันธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเติบโตเพิ่มมากขึ้น มีผู้ลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจด้านนี้เป็นจำนวนมาก ทั้งอาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนถึงอาคารชุด ซึ่งปัจจุบันนี้ได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคมากขึ้น

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ประกอบด้วย อาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ของนิติบุคคลอาคารชุดไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม ที่ถนนพหลโยธินแขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร สามารถเลือกเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว หรือระบบขนส่งมวลชน ทั้งรถโดยสารประจำทางหลายสาย รถไฟฟ้า BTS สถานีสายหยุด อยู่ด้านหน้าโครงการ ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทางไปยังโครงการได้ ผู้พักอาศัยสามารถลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวได้ตอบสนองกับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน

ดังนั้น บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จึงมีแผนพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นโครงการอาคารชุด สูง 14 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 490 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 170 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว นับเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในย่านใจกลางเมือง

#### 1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ โดยปัจจุบันมีอาคารสูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 490 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 170 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สีเขียว นับเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่ต้องการที่พักอาศัย ที่มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในย่านใจกลางเมือง

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมพ.ศ. 2552 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2552 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง โดยในการพัฒนาโครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ เป็นการพัฒนาอาคารที่เข้าข่ายตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังไม่ได้ก่อสร้าง พ.ศ. 2552 เนื่องจากโครงการมีความประสงค์จะเพิ่มจำนวนห้องพักและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้เป็นอาคารชุดพักอาศัย จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2552 ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1009.5/15454 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2558 ดังแสดงใน ภาคผนวก ก.

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลางคือ บริษัท วอเตอร์ อินเด็กซ์ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-209 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ (ระยะดำเนินการ) ฉบับระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2565 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

### 1.3 รายละเอียดโครงการ

#### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ประกอบด้วยอาคาร คสล. สูง 14 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 490 ห้อง ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด มีพื้นที่รวม 2-3-60.5 ไร่ หรือ 4,642.0 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับบริษัท พลังไทยเพื่อไทย จำกัด เป็นสถานีบริการก๊าซ NGV และน้ำมัน
	ปตท. ถัดไปเป็นอาคารชุดเดอะเบสสะพานใหม่

ทิศใต้	ติดกับ บริษัท สยามนิสสัน กรุงเทพ จำกัด เป็นโชว์รูม และ ศูนย์บริการรถยนต์นิสสัน สูง 1-2 ชั้น เลขที่ 246, 248 ถัดไปเป็น บริษัท ตลาดนัดมอเตอร์ไซด์ ฮอนด้า โอเค จำกัดสูง 4 ชั้น เลขที่ 9/278-283 และอาคารพาณิชย์ สูง 4ชั้น เลขที่ 9/290-320
ทิศตะวันออก	ติดกับ บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 59 และ 61 ถัดไปเป็นถนน ซอยพหลโยธิน 48 แยก 1 กว้างประมาณ 7 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดกับ ถนนพหลโยธินกว้างประมาณ 32 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น เลขที่ 67/13-20, 67/52

### 1.3.2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน และการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน

ในการเดินทางโดยรถยนต์ เพื่อมายังพื้นที่โครงการจะใช้ถนนพหลโยธิน เป็นเส้นทางสายหลักมีรายละเอียดดังนี้

##### 1.1 เดินทางมาจากถนน แจ้งวัฒนะ

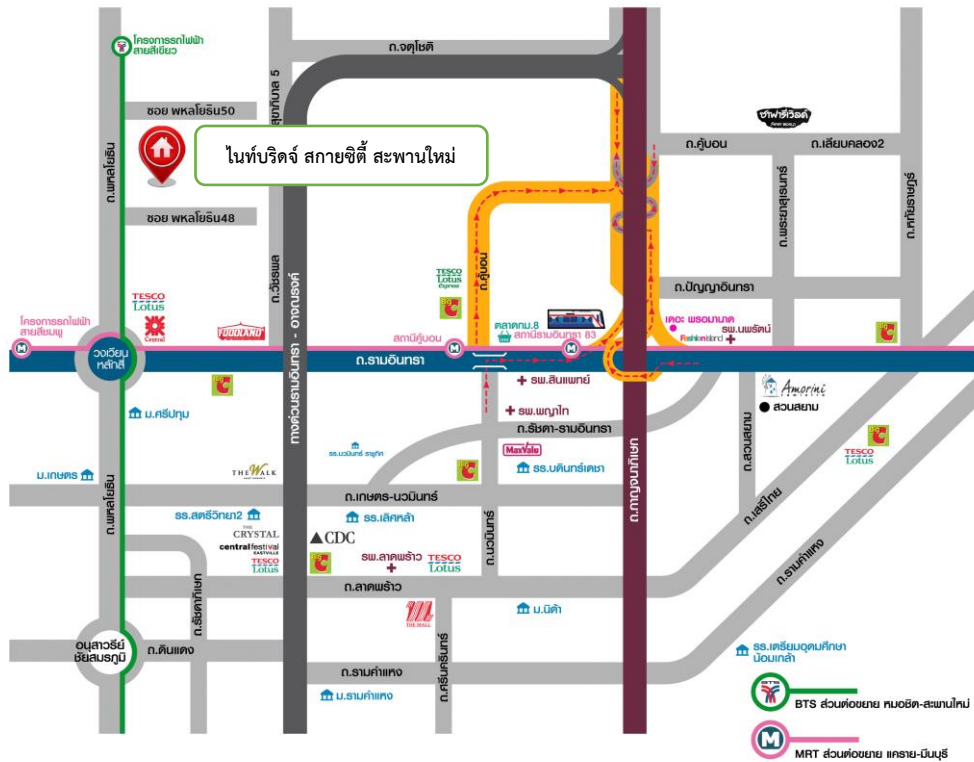
- ตรงไปตามถนนแจ้งวัฒนะ เมื่อถึงบริเวณสะพานข้ามสี่แยกอนุสาวรีย์หลักสี่ ให้เบี่ยงซ้าย ไม่ต้องขึ้นสะพาน ตรงไปถึงวงเวียนอนุสาวรีย์หลักสี่ ใหวนตามวงเวียนเข้าสู่ถนนพหลโยธิน จากนั้นให้ตรงไปประมาณ 1.7 กิโลเมตร และกลับรถ จากนั้นตรงมาประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ ติดกับสถานีบริการน้ำมัน ปตท.

##### 1.2 เดินทางมาจากถนน รามอินทรา

- ตรงไปตามถนนรามอินทรา เมื่อถึงบริเวณสะพานข้ามสี่แยกอนุสาวรีย์หลักสี่ ให้ชิดซ้าย ไม่ต้องขึ้นสะพาน ตรงไปถึงวงเวียนอนุสาวรีย์หลักสี่ ใหวนตามวงเวียนเข้าสู่ถนนพหลโยธิน จากนั้นให้ตรงไปประมาณ 1.7 กิโลเมตร และกลับรถ จากนั้นตรงมาประมาณ 350 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางซ้ายมือ ติดกับสถานีบริการน้ำมัน ปตท.

## 2) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS

โครงการรถไฟฟ้ามหานคร โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ - คูคต ดำเนินการโดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ซึ่งพื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับ สถานีสายหยุด ตั้งอยู่บริเวณซอยสายหยุด อยู่หน้าพื้นที่โครงการ ในปัจจุบันสร้างเสร็จและเปิดให้บริการแล้ว ผู้พักอาศัยสามารถใช้บริการได้โดยสะดวก (รูปที่ 1-1 )



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่โครงการ



รูปที่ 1-2 สภาพภายนอกของโครงการ

#### 1.4 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ สูง 14 ชั้น มีความสูง 40.40 เมตร (ระดับสูงสุดของอาคาร) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวม 490 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สวนหย่อม และที่จอดรถยนต์ 170 คัน เป็นต้น

โครงการอาคารชุด ไนท์บริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ จัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีห้องชุดพักอาศัยรวม 490 ห้อง มี 22 รูปแบบ จำนวน 490 ห้อง ซึ่งรายละเอียดขนาดดังต่อไปนี้

ลำดับ	รูปแบบ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ลำดับ	รูปแบบ	พื้นที่ (ตร.ม.)
1	S1	22.50	12	A3.1	28.40
2	S2	23.10	13	A4	29.60
3	S3	24.40	14	A5	30.30
4	S4	25.15	15	A6	34.90
5	S5	26.10	16	A7	31.70
6	S6	26.50	17	B1	34.20
7	S7	28.50	18	B1.1	34.20
8	S8	29.50	19	B2	34.80
9	A1	25.80	20	B2.1	34.80
10	A2	28.10	21	B3	40.80
11	A3	28.40	22	C1	48.80

## 1.5 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยพื้นที่ของโครงการ เน้นการพักอาศัย และการพักผ่อนเป็นหลัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่มุ่งเน้นสำหรับการใช้ชีวิตสมัยใหม่ในเมืองหลวง มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารโครงการ เท่ากับ 27,574.00 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร
ชั้นที่ 1	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 64 คัน โถงต้อนรับ สำนักงานนิติบุคคล ห้องประชุม ห้องจดหมาย ห้องควบคุม ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องระบบไฟฟ้า ห้องน้ำ ห้องควบคุมไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องปั๊ม ห้องประปา ห้องขยะรวม ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 2	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 28 คัน ห้องประปา ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 3	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 36 คัน ห้องพักขยะ ห้องประปาห้องระบบไฟฟ้า ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ <b>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</b> ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง
ชั้นที่ 4	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 42 คัน ห้องพักขยะ ห้องประปาห้องระบบไฟฟ้า ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ <b>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</b> ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง
ชั้นที่ 5	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> ห้องพักขยะ ห้องประปา ห้องระบบไฟฟ้า ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ <b>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</b> ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 49 ห้อง
ชั้นที่ 6-13	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> ห้องพักขยะ ห้องประปา ห้องระบบไฟฟ้า ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ <b>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</b> ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 49 ห้อง/ชั้น (รวม 392 ห้อง)

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร
ชั้นที่ 14	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> ห้องพักขยะ ห้องประปา ห้องไฟฟ้า ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ <b>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</b> ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 37 ห้อง
ชั้นดาดฟ้า	<b>ทรัพย์สินส่วนกลาง</b> ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำ พื้นที่จัดสวน พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดินหนีไฟ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

#### 1.6 ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด

โครงการอาคารชุด โน้ทบริดจ์ สกายซิตี สะพานใหม่ ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 นิติบุคคล โดยจัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคล บริเวณชั้นที่ 1 มีพื้นที่ประมาณ 36.63 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับกรรมการนิติบุคคล พนักงาน และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้ประมาณ 4 คน เพื่อดูแลและให้บริหารจัดการโครงการ โดยโครงการได้จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย บริเวณชั้นดาดฟ้า
- ห้องพักขยะประจำชั้น และห้องพักขยะรวม ประกอบด้วย ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะอันตราย
- ถนน ทางเดินเท้า และพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ จำนวน 170 คัน
- ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า พร้อมท่อ อุปกรณ์ และเครื่องสูบน้ำประปา
- ถังบำบัดน้ำเสียรวมพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์
- พื้นที่สีเขียวบริเวณโดยรอบ และบนอาคารโครงการ
- ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องประชุม ห้องจดหมาย ห้องควบคุม ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องควบคุมไฟฟ้าหลัก ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม ห้องประปา ส่วนซ่อมบำรุง ห้องเครื่องลิฟต์
- โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และทางเดินภายในอาคาร และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ
- โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน ตามหลักวิศวกรรม
- ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกอาคาร พร้อมระบบควบคุม ระบบป้องกันฟ้าผ่า ระบบดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ ปั๊มน้ำดับเพลิง และเครื่องอัดอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) พร้อมอุปกรณ์