

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการเดอะ นิซ ดากสิน ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะนิซ ดากสิน ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ก คอนกรีตเสริมเหล็กสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวนทั้งหมด 193 ห้อง ตั้งอยู่เลขที่ 332 ถนนอินทรพิทักษ์ แขวงหิรัญรูจี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยห้อง และร้านค้า 1 ร้าน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 10095.5/3448 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2553 ดังแสดงในภาคผนวก ข และได้ไปรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ค

โครงการเดอะ นิซ ดากสิน ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวโพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ง ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตธนบุรีต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตนบุรีเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 รวมทั้งได้ยื่นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2569 ดังแสดงในภาคผนวก จ

1.2 รายละเอียดโครงการ

1. ที่ตั้งโครงการ

โครงการเดอะ นิซ์ ดากสิน ตั้งอยู่ในพื้นที่ 1 ไร่ 1 งาน 19.8 ตารางวา หรือ 2,079.2 ตารางเมตร
ริมถนนอินทรพิทักษ์ แขวงหิรัญรูจี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

2. การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักได้หลายเส้นทาง ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดังนี้

- ผู้ที่มาจากทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางถนนประชาธิปไตยในทิศทางมุ่งทิศใต้ (SB) ผ่านสี่แยกบ้านแขก ตรงมาจนถึงวงเวียนใหญ่ จากนั้นขับรถวนรอบวงเวียนใหญ่เข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) วิ่งตรงไปจนแยกบางยี่เรือ กลับรถได้สะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ (สะพานนาวาจันทร์) เพื่อเข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ตรงไปผ่านแยกบางยี่เรือจากแยกบางยี่เรือ ขับตรงไปอีกประมาณ 400 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ
- ผู้ที่มาจากทางด้านทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินในทิศทางมุ่งทิศเหนือ (NB) ตรงมาจนถึงวงเวียนใหญ่ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) วิ่งตรงไปจนผ่านแยกบางยี่เรือ กลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ (สะพานนาวาจันทร์) เพื่อเข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ตรงไปผ่านแยกบางยี่เรือจากแยกบางยี่เรือขับตรงไปอีกประมาณ 400 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ
- ผู้ที่มาจากทางทิศตะวันออก สามารถใช้เส้นทางถนนลาดหญ้าในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) ตรงมาจนถึงวงเวียนใหญ่ จากนั้นขับรถอ้อมวงเวียนใหญ่เข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก (WB) วิ่งตรงไปจนผ่านแยกบางยี่เรือ กลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ (สะพานนาวาจันทร์) เพื่อเข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ตรงไปผ่านแยกบางยี่เรือจากแยกบางยี่เรือขับตรงไปอีกประมาณ 400 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ
- ผู้ที่มาจากทางทิศตะวันตก สามารถใช้เส้นทางถนนเพชรเกษมในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ข้ามสะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ (สะพานนาวาจันทร์) เพื่อเข้าสู่ถนนอินทรพิทักษ์ในทิศทางมุ่งทิศตะวันออก (EB) ตรงไปผ่านแยกบางยี่เรือจากแยกบางยี่เรือขับตรงไปอีกประมาณ 100 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

สภาพพื้นที่ในปัจจุบันของโครงการเดอะ นิช ตากสิน ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะนิช ตากสิน (ระยะดำเนินการ) ดังแสดงในรูปที่ 1-2



ภาพที่ 1-2 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนก ได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการฯ มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น เท่ากับ 14,445 ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดพิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตรม. และตั้งอยู่ริมถนนอินทรพิทักษ์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 30 เมตร โดยโครงการฯ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดกับถนนอินทรพิทักษ์ กว้างประมาณ 20.42 เมตร และมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินถึงตัวอาคารที่ระยะ 6.01-15.30 ม. เพื่อใช้เป็นถนนรอบอาคาร ทางวิ่งสำหรับรถดับเพลิง ซึ่งเป็นไปตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) นอกนั้นเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ตามแนวเขตที่ดินของโครงการ และพื้นที่อื่นๆ เช่น ทางเดิน ขอบถนน เป็นต้น รวมพื้นที่ใช้ประโยชน์นอกอาคารทั้งหมดประมาณ 1,303.75 ตรม.

2. การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 1 หลัง สูง 20 ชั้น มีความสูง 67.45 เมตร (ความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดของอาคาร) คิดเป็นเนื้อที่อาคารประมาณ 14,445 ตรม. พื้นที่แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.95 เมตร ยกเว้นชั้นที่ 1 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 3.10 เมตร ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 4 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณชั้นละ 2.60 เมตร ชั้นที่ 5 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 3.90 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 193 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสรุปได้ ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และถังเก็บน้ำใต้ดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 60 ตรม.
- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ร้านค้า 1 ร้าน (ร้านค้าภายในโครงการ เป็นร้านค้าที่ให้บริการสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการเท่านั้น) ห้อง Generator ห้องเครื่อง MDB ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องวิศวกร ห้องน้ำส่วนกลางแยกชายหญิง โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และที่จอดรถจำนวน 26 คัน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 753 ตรม.
- ชั้นที่ 2- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถจำนวนชั้นละ 18 คัน ห้องน้ำส่วนกลางแยกชายหญิง โถงลิฟท์ ทางเดิน และทางร่ว่ง คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ชั้นละประมาณ 730 ตรม.

- ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถจำนวน 18 คัน ห้องน้ำส่วนกลางแยกชายหญิง โถงลิฟท์ ทางเดิน และทางวิ่ง คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 606 ตรม.
- ชั้นที่ 6 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟท์ และทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 762 ตรม.
- ชั้นที่ 7 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 13 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟท์ และทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 691 ตรม.
- ชั้นที่ 8 ถึง ชั้นที่ 20 ใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัย ชั้นละ 13 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟท์ โถงบันไดและทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ประมาณ 691 ตรม.
- ชั้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว โถงลิฟท์ โถงบันไดและทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ 400 ตรม.
- ชั้นระหว่างชั้นดาดฟ้ากับชั้นห้องเครื่องลิฟท์ ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่บันไดและทางเดินขึ้นสู่ชั้นห้องเครื่องลิฟท์
- ชั้นห้องเครื่องลิฟท์ ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องลิฟท์/ห้องเครื่องปรับอากาศ และที่ตั้งถังเก็บน้ำ เป็นต้น
- ชั้นหลังคา/ชั้นหนีไฟทางอากาศ ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

1.5 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารของโครงการ ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์ ซึ่งจะติดตั้งในพื้นที่ห้องพักทุกห้อง ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับให้ รปภ. ตรวจสอบเหตุการณ์ภายในโครงการ ส่วนระบบโทรศัพท์สำหรับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire phone) จะติดตั้ง Fire Phone Communication Jack ไว้จำนวน 2 จุดต่อชั้นอยู่ตรงใกล้ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัยบริเวณบันไดหนีไฟ โดยมีระบบการควบคุมหลักตั้งอยู่ที่ห้องวิศวกรชั้นที่ 1 ของอาคาร

1.6 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการฯ ได้จัดระบบการจราจรภายในโครงการให้สอดคล้องกับสภาพการจราจรและระบบการจราจร โดยจัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการติดกับถนนอินทรพิทักษ์ โดยใช้เป็นช่องทางเข้า 1 ช่องทาง กว้าง 3.5 เมตร และช่องทางออก 1 ช่องทาง กว้าง 3.5 เมตร และมีจุดรับบัตรผ่านเข้า-ออก ให้บริการกับผู้พักอาศัยที่จะเข้าอาคาร โดยติดตั้งให้ห่างจากตำแหน่งทางเข้า-ออก โดยไม่กีดขวางทางจราจร ดังนั้น การจัดทางเข้า-ออก ดังกล่าวจึงช่วยลดความแออัดของสภาพการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

สำหรับพื้นที่จอดรถ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ได้กำหนดไว้ว่า อาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตรม. ทางโครงการมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่เท่ากับ 11,703 ตรม. จึงต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อย 98 คัน ทั้งนี้ ทางโครงการได้จัดที่จอดรถไว้ทั้งสิ้น 98 คัน บริเวณตั้งแต่ชั้นที่ 1-5 ของอาคาร คิดเป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายในอาคารทั้งหมดประมาณ 3,023 ตรม. โดยรายละเอียดที่จอดรถของโครงการ มีดังนี้

- ที่จอดรถบริเวณชั้นล่าง/ชั้นที่ 1 ของอาคาร	จำนวน 26 คัน
- ที่จอดรถบริเวณชั้นที่ 2-5 จำนวนชั้นละ 18 คัน	จำนวน 72 คัน
รวมจำนวนที่จอดรถของโครงการ	จำนวน 98 คัน

ทั้งนี้ สำนักงานเขตธนบุรีได้ออกหนังสือรับรองให้โครงการเชื่อมทางเข้า-ออกกับถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ หรือถนนอินทรพิทักษ์ได้

1.7 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงาม
กับโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3



รูปที่ 1-3 พื้นที่สีเขียว