

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

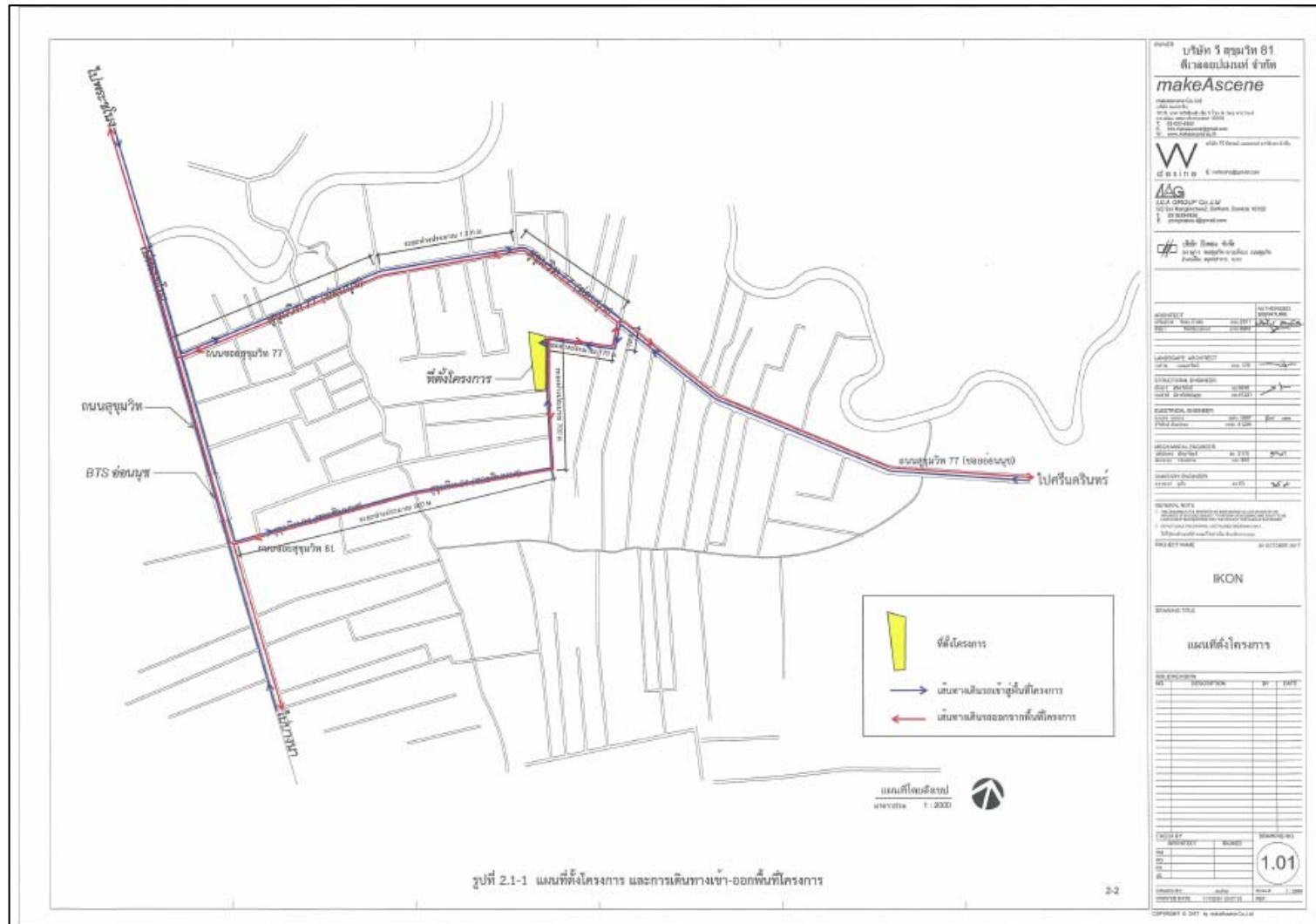
2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ IKON เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) อาคารสโมสร (อาคาร D) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีห้องชุดจำนวน 443 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 442 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวน 158 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์แบบปกติ จำนวน 128 คัน และที่จอดรถอัตโนมัติแบบ Puzzle จำนวน 30 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 12 คัน ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ถนนสุขุมวิท แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (แสดงแผนที่ที่ตั้งโครงการโดยสังเขปในรูปที่ 2.1-1) ก่อสร้างแปลงที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท วิ สุขุมวิท 81 จำกัด จำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 19975, 19976, 19977, 1978, 19979, 19980 และ 19981 เลขที่ดิน 9779, 9780, 9781, 9782, 9783, 9784, 9785 มีขนาดที่ดิน 3-2-24 ไร่ หรือ 5,969 ตารางเมตร ดังแสดงในตารางที่ 2-1-1 และดังแสดงผังโฉนดที่ดินโครงการในรูปที่ 2.1-2

ทั้งนี้โครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล และมีห้องสำนักงานนิติบุคคลตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C มีขนาดพื้นที่ 23.68 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.1-1 โฉนดที่ดินโครงการ

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่				กรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่	งาน	ตร.วา	ตร.ม.	
1	19975	9779		2	87	1,148	บริษัท วิ สุขุมวิท 81 จำกัด
2	19976	9780	-	1	73	692	
3	19977	9781	-	2	47	988	
4	19978	9782	-	-	89	356	
5	19979	9783	-	2	8	832	
6	19980	9784	-	2	52	1,008	
7	19981	9785	-	1	68	672	
รวม			3	2	24	5,696	



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ผังโครงการ และการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-2 ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

ตามมกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คำจำกัดความสำหรับอาคารบางประเภทไว้ ดังนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522)

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยงานแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นทางลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้หมายความว่ารวมถึงห้องพักด้วย (พระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 ม. ขึ้นไป และที่พื้นที่รวมกันทุกชั้นตอนหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงชั้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

การพัฒนาโครงการบนพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างเท่ากับ 3-2-24 ไร่ หรือ 5,969 ตร.ม. โดยก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A,B และC) อาคารสโมสร (อาคารD) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุด 443 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 442 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง โดยอาคาร A,B และC จัดเป็นอาคารชุด และอาคารอยู่อาศัยรวม มีพื้นที่อาคารรวมของแต่ละอาคารเท่ากับ 7,329.50 7,568.32 และ 6,223.56 ตร.ม. ตามลำดับ (ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.) จึงจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ (ยกเว้นอาคารสโมสร มีพื้นที่อาคารรวม 268.88 ตร.ม.) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีการแบ่งใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 2,836.50 ตร.ม. รายละเอียดดังตารางที่ 2.2-1

ตารางที่ 2.2-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.)	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
2,836.50	2,859.50	5,696

2.3 ผังบริเวณโครงการ (Lay out)

2.3.1 กลุ่มเป้าหมายและประเภท/ขนาดโครงการ

อาคารโครงการเป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A, B และ C) อาคารสโมสร (อาคาร D) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีห้องชุดจำนวน 443 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 442 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ถนนสุขุมวิท แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

2.4 สภาพก่อนการพัฒนาโครงการ

สภาพก่อนการพัฒนาโครงการ เป็นพื้นที่ว่าง และสำนักงานขายของโครงการ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ซึ่งมีสภาพแวดล้อมโดยรวมโครงการส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อาคารบ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม และอพาร์ทเมนต์ โดยมีอาณาเขตพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โดยรอบโครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	พื้นที่ก่อสร้างคอมมูนิตี้ มอลล์ People Park
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 406 บ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น อาคารชุดพักอาศัยลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 77-2 สูง 18 ชั้น และอาคารจอดรถ สูง 8 ชั้น

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ IKON เป็นอาคารชุดอาศัยรวม สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A,B และ C) อาคารสโมสร (อาคารD) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีห้องชุดจำนวน 443 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 442 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) โดยแต่ละอาคารมีจำนวนห้องชุดดังนี้

- 1.อาคาร A มีจำนวนห้องชุด 163 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 162 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง
2. อาคาร B มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 152 ห้อง
3. อาคาร C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 128 ห้อง
4. อาคาร D (อาคารสโมสร) ไม่มีห้องชุดพักอาศัย

2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

2.6.1 กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่า ตั้งอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ย.6-30 จัดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่ดินประเภท ย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชายเมือง เขตนิคมอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประเภทที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 32 ประเภท

ตารางที่ 2.6.1-1 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินกับข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

รายการ	ข้อกำหนดผังเมือง	ข้อมูลโครงการ	ประเมิน
1.อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	ไม่เกิน 4:5:1	3.7:6:1	ผ่าน
2.อัตราส่วนที่ว่างต่ออาคารรวม (OSR)	ไม่เกินกว่าร้อยละ 6.5	ร้อยละ 13.37	ผ่าน
3. อัตราส่วนของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต่อพื้นที่ว่างตามเกณฑ์	ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ (695.14 ตร.ม)	ร้อยละ 68.27 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ (949.47 ตร.ม.)	ผ่าน

2.6.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร

(1) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

(2) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) โครงการต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

2.6.3 ความสูงของอาคาร ที่ว่าง และระยะร่น

(1) ความสูงของอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2542) หมวดที่ 4 ระบุว่า

“ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นมากที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดในแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) เป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทาง 6.00-8.00 เมตร โดยอาคาร A,B และ C มีความสูง 8 ชั้น มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงคาบฟ้าเท่ากับ 22.85 ม. และอาคารสโมสร (อาคาร D) มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงหลังคาเท่ากับ 8.10 ม. โดยความสูงของทุกอาคารในโครงการไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดจะมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบ เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

(2) ระยะร่นที่ว่างหน้าอาคาร

โครงการ IKON เป็นโครงการอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A,B และ C) อาคารสโมสร สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร D) และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ถนนสุขุมวิท แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะเข้าข่ายเป็น โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังนั้นแนวอาคารและระยะร่นของอาคารพิจารณาตามข้อกำหนดดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 41 ระบุว่า

“(1) ถัดถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างอย่างน้อย 10 เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจาก
กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถัดถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร
ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตนถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 ม. ที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ ถัดถนน
สาธารณะมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไป ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตนถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 ม.”

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดซอยถนนสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ซึ่งมีความกว้างเขตทาง
6.00-8.00 เมตร (น้อยกว่า 10 เมตร) มีระยะรั้นแนวอาคารจากเขตนถนนสาธารณะน้อยสุดเท่ากับ 3.08 เมตร
และที่ระยะรั้นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนน้อยสุดเท่ากับ 6.08 เมตร (ประเมินความกว้างที่น้อยที่สุด)
ซึ่งไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544)

จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5
เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ 52 “อาคารแต่ละหลังห้องมีที่ว่างตามข้อกำหนดต่อไปนี้”

(1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 ม.

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้น
รอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่เชื่อมต่อกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้
ต้องเชื่อมกับถนนภายในไม่กว้างน้อยกว่า 6 ม. ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นทางลอดใต้อาคาร ความ
สูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 ม.

ข้อ 53 “อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52 (3) และ 52 (6) ต้องมีลักษณะดังนี้ ”

แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาว
รอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 ม.

โครงการจัดให้อาคารที่อยู่ริมสาธารณะ ได้แก่ อาคาร A,B และอาคาร C มีแนวอาคารด้านที่
ประชิดซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ซึ่งเป็นทางสาธารณะ มีความยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 8 ของเส้นรอบรูป
อาคาร และมีระยะห่างอาคารจากสาธารณะไม่เกิน 20 ม.

ตารางที่ 2.6.3-1 แนวอาคารด้านที่ประชิดตดทางสาธารณะมีความยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 8 ของเส้นรอบรูปอาคาร

อาคาร	ความยาวเส้นรอบรูปอาคาร	1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร	แนวอาคารด้านประชิดตดถนนสาธารณะ ที่โครงการจัดให้มี	หมายเหตุ
A	183.24	22.90	59.81	ผ่านเกณฑ์
B	182.09	22.76	24.23	ผ่านเกณฑ์
C	60.70	7.58	23.30	ผ่านเกณฑ์

ตารางที่ 2.6.3-2 ที่ว่างกว้าง 12 ม. ที่มีพื้นที่ยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร

อาคาร	ความยาวเส้นรอบรูปอาคาร	1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร	พื้นที่ยาวต่อเนื่องกันของพื้นที่ว่าง 12 ม. พื้นที่โครงการจัดให้มี	หมายเหตุ
C	163.93	27.32	28.13	ผ่านเกณฑ์

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)

จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่องแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ

ข้อ 6 “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดโดยเฉพาะ จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ ”

- 1) ต้องมีระยะของทางเดินจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- 2) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะ ดังนี้
 - (ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไปต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร
 - (ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นที่ดินน้อยกว่า 23.00 เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

โครงการจัดให้มีที่จอดรถแบบ Puzzle ไว้บริเวณชั้น 1 ใต้อาคาร A และอาคาร B จำนวน 30 คัน มีระยะร่นที่จอดรถอัตโนมัติจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.03-3.05 ม. สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6 (ข)

ทั้งนี้ รายละเอียดเปรียบเทียบการออกแบบอาคารของโครงการ และข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคาร พื้นที่ว่าง และแนวอาคาร แสดงดังตารางที่ 2.6.3-3

ตารางที่ 2.6.3-3 รายละเอียดการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
1.กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556		
<p>ข้อ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่งท้ายกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(2) ที่ดินประเภท ย. 5 ถึง ย.7 ที่กำหนดไว้ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์เป็นบริเวณต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ข)ที่ดินประเภท ย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชาวมือง เขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม จำแนกเป็น ย.6-1 ถึง ย.6-48</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน ย.6-30 จัดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้างโครงการ มีพื้นที่อาคารรวมแต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตร.ม.เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p>	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>ข้อ 12 ที่ดินประเภท ย.6 เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องเขตเมืองชั้นในศูนย์ชุมชนชาวมือง เขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ที่ดินเพื่อการกิจการตามที่กำหนด 32 ประเภท</p>	<p>โครงการ IKONเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8ชั้น จำนวน 3อาคาร (อาคาร A,B และC) อาคารสโมสร (อาคาร D) สูง 2 ชั้น จำนวน1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีพื้นที่อาคารรวม อาคาร A,BและC เท่ากับ 7,329.50 7,568.32 และ 6,223.56 ตร.ม.</p>	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
<p>การใช้ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4:5:1 ที่ดินแปลงใดที่ได้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่ากี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดต้องไม่เกิน 4:5:1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า แต่อัตราส่วนที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของพื้นที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า และให้มีพื้นที่ซึมน้ำผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง</p>	<p>ตามลำดับ (ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.) และอาคารสโมสร (อาคาร D) 268.88 ตร.ม. จึงมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 21,390.26 ตร.ม. บนพื้นที่ 3-2-24 ไร่ หรือ 5,696 ตร.ม. มีค่า FAR เท่ากับ 3.76:1 (ไม่เกิน 4.5:1) และมี OSR เท่ากับร้อยละ 13.42 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5) และมีพื้นที่ซึมน้ำผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ 935.47 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 67.29 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50)</p> <p>การดำเนินโครงการ จึงเป็นกิจการที่สามารถดำเนินการได้ภายใต้ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p>	<p>เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
<p>ข้อ 12 ที่ดินประเภท ข.6 เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อการรองรับอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชาวมือง เขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ที่ดินเพื่อการใช้งานตามที่กำหนด 32 ประเภท</p> <p>การใช้ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 4:5:1 ที่ดินแปลงใดที่ได้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่ากี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดต้องไม่เกิน 4:5:1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า แต่อัตราส่วนที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่ากี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง</p>	<p>โครงการ IKON เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A,B และ C) อาคารสโมสร์ (อาคาร D) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีพื้นที่อาคารรวม อาคาร A,B และ C เท่ากับ 7,329.50 7,568.32 และ 6,223.56 ตร.ม. ตามลำดับ (ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.) และอาคารสโมสร์ (อาคาร D) 268.88 ตร.ม. จึงมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 21,390.26 ตร.ม. บนพื้นที่ 3-2-24 ไร่ หรือ 5,696 ตร.ม. มีค่า FAR เท่ากับ 3.76:1 (ไม่เกิน 4.5:1) และมี OSR เท่ากับร้อยละ 13.42 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5) และมีพื้นที่ที่ขีมน้ำผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ 935.47 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 67.29 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50)</p> <p>การดำเนิน โครงการ จึงเป็นกิจการที่สามารถดำเนินการได้ภายใต้ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p>	<p>เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		
<p>“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยงานแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว</p> <p>“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่พื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม.หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 ม. ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.</p>	โครงการ IKON เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A,B และ C) อาคารสโมส (อาคาร D) สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง มีพื้นที่อาคารรวม อาคาร A,B และ C เท่ากับ 7,329.50 7,568.32 และ 6,223.56 ตร.ม. ตามลำดับ (ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.) และอาคารสโมส (อาคาร D) 268.88 ตร.ม.	
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ต่อ)		
การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงชั้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด		
ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.	โครงการได้ออกแบบให้ห้องพักอาศัยและร้านค้าเพื่อการพาณิชย์มีขนาดพื้นที่ 23.23-46.89 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.)	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
<p>ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดดังนี้</p> <p>(2)อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วย หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ความกว้าง 1.50 ม.</p>	โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยรวม ซึ่งได้ออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.50 ม.	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
<p>ข้อที่ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่า 2.60 ม.</p> <p>(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่า 3.00 ม.</p> <p>(3) ห้องสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</p>	<p>โครงการจัดให้ห้องพักอาศัยมีความสูงจากพื้นเท่ากับ 2.85 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.60 ม.) ห้องสำนักงาน นิติบุคคล มีความสูงจากพื้นถึงพื้นเท่ากับ 3.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.00 ม.) และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) มีความสูงจากพื้นถึงพื้นเท่ากับ 3.50 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.)</p>	<p>เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 ม. ให้ร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 ม.</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือน้อยกว่า 8 ม. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทาง 6.00-8.00 ม. (น้อยกว่า 10 ม.) มีระยะร่นแนวอาคารจากเขตสาธารณะน้อยที่สุดเท่ากับ 3.08 ม. และมีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะน้อยที่สุดเท่ากับ 6.08 ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 6 ม.</p>	<p>เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	หมายเหตุ
(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ม. ให้รั้วแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.		
ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดจากแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังสูงสุด	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินนาศ) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างเขตทาง 6.00-8.00 ม. โดยอาคาร A,B และC มีความสูง 8 ชั้น มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงคาบฟ้าเท่ากับ 22.85 ม.และอาคารสโมสร มีระดับความสูงเท่ากับ 8.10 ม.	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ผนังอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่างประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงอาคารดังต่อไปนี้ (ค)อาคารที่สูงเกิน 9 ม.แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ไม่น้อยกว่า 6 ม. (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงอาคารดังต่อไปนี้	อาคาร A,B และC มีความสูง 8 ชั้นมีระดับความสูงจากพื้นดินถึงคาบฟ้าเท่ากับ 22.85 ม. (สูงเกิน 9 ม.แต่ไม่ถึง 23 ม.) - ผนังอาคาร A ซึ่งเป็นผนังทึบอยู่ห่างจากระเบียงอาคาร B น้อยสุดเท่ากับ 4.08 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.) - ผนังทึบของอาคาร B อยู่ห่างจากผนังทึบของอาคาร C น้อยสุดเท่ากับ 4.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 1.00 ม.) - ผนังทึบของอาคาร B อยู่ห่างจากระเบียงของอาคารน้อยที่สุดเท่ากับ 4.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.)	เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.6.3-3 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียด โครงการ	หมายเหตุ
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		
<p>(ค)อาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม.แต่ไม่ถึง 23 ม.ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังของระเบียงอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 ม. แต่ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</p> <p>(ง)อาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม.แต่ไม่ถึง 23 ม.ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังของระเบียงอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 ม. แต่ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</p> <p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 ม.</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะ (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้มีการก่อสร้างผนังทึบสูงจากชั้นคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 ม.</p>		

2.7 การบริหารโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

2.7.1 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

2.8 ระบบสาธารณูปโภค

2.8.1 ระบบน้ำใช้

(1) ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยประเมินจากอัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 200 ลิตร/คน-วัน พนักงานร้านค้า 50 ลิตร/คน-วัน น้ำล้างห้องพักขยะ 0.5 ลบ.ม./ วัน น้ำใช้สำหรับนันทนาการ (อาคารสโตร์) 30 ลิตร/คน-วัน น้ำรดต้นไม้ 1 ลบ.ม./ วัน น้ำเติมสระว่ายน้ำ 4.63 มม./ตร.-วัน และพนักงานโครงการ 75 ลิตร/คน-วัน รวมปริมาณการใช้น้ำ ทั้งโครงการ 280.83 ลบ.ม./วัน

(2) แหล่งน้ำใช้

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยเชื่อมต่อจากท่อส่งน้ำประปาริมซอยสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) บริเวณด้านหน้าโครงการเข้าสู่ภายในโครงการ

(3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการได้มีการออกแบบให้มีการสำรองน้ำภายในโครงการ ได้แก่ ถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำสำรองบนชั้นดาดฟ้าของอาคาร A,B และ C ปริมาตรความจุรวม 495 ลบ.ม. ใช้สำรองเพื่อการอุปโภคบริโภค 375 ลบ.ม. และใช้สำรองเพื่อการดับเพลิง 120 ลบ.ม.

(4) ระบบการจ่ายน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

ระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการ โดยน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบไปยังถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร จากนั้นน้ำจากถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าจะถูกจ่ายให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคาร

(5) การจัดการถึงเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการได้มีการออกแบบถึงเก็บน้ำใต้ดินและถึงเก็บน้ำบนชั้นลาดฟ้า โดยมีมาตรการในการจัดการน้ำใช้ การทำความสะอาด และความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถึงเก็บน้ำใต้ดิน ดังนี้

1) การจัดการน้ำใช้ในถึงเก็บน้ำ

ผู้ออกแบบได้เสนอมาตรการป้องกันการกัดเซาะผนังปูนและโครงสร้างเสาโดยการทาสีกันซึมภายในถึงเก็บน้ำใต้ดินและเสาที่อยู่ในถึงเก็บน้ำใต้ดินทั้งหมด

2) การทำความสะอาดถึงเก็บน้ำสำรอง

มีการทำความสะอาดถึงเก็บน้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถึงเก็บน้ำสำรองอย่างน้อยทุก 6 เดือน

3) ด้านความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถึงเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการจัดให้มีการใช้สีสำรองและทับหน้าด้วยสีอีพ็อกซี่ ซึ่งมีความหนาต่อชั้นสูงมีการยึดเกาะดี ทนทาน

2.8.2 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

เพื่อป้องกันผลกระทบจากการระบายน้ำฝนออกภายนอกอาคาร จึงได้ออกแบบให้มีการให้น้ำฝนไว้ภายในโครงการ ดังนี้

(1) การรวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในอาคาร

โครงการมีพื้นที่ มีขนาดเนื้อที่ดิน 3-2-24 ไร่ หรือ 5,696 ตร.ม. การระบายน้ำรอบอาคารโดยน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการจะไหลรวมลงสู่บ่อพักและท่อระบายน้ำฝนจากนั้นจะไหลรวมลงสู่บ่อหน้า ความจุ 210 ลบ.ม.

(2) การระบายน้ำออกนอกคูโครงการ

จากเวลาไหลรวมตัวน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 23.81 นาติ โดยมีอัตราการระบายน้ำฝนที่สามารถระบายได้ 0/037 ลบ.ม./วินาที หรือ 133.20 ลบ.ม./ชม. และสัมประสิทธิ์ไหลนองพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น โครงการได้ออกแบบให้มีการให้น้ำภายในโครงการพบว่า ที่ระยะเวลา 128 นาติ โครงการต้องมีพื้นที่ให้น้ำภายในโครงการไม่น้อยกว่า 201.12 ลบ.ม. หรือประมาณ 202 ลบ.ม.

2.8.3 การจัดการขยะ

(1) แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

แหล่งกำเนิดขยะในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ จากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณขยะมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวม ไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน สามารถประเมินปริมาณการเกิดขยะได้จากอัตราการเกิดขยะ 1 กก./คน-วัน พบว่า มีปริมาณขยะเกิดขึ้นทั้งโครงการประมาณ 1,375 กก./วัน ดังแสดงในตารางที่ 2.8.3-1

ตารางที่ 2.8.3-1 แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

แหล่งกำเนิด	จำนวน	อัตราการเกิดขยะ ^{1/}	ปริมาณขยะรวม (กก./วัน)
เฟส 1			
ผู้พักอาศัย	1,365 คน	1 กก./คน-วัน	1,365
พนักงานโครงการ	10 คน	1 กก./คน-วัน	10
รวม			1,375

หมายเหตุ: ^{1/}แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.8.4 ระบบไฟฟ้า

(1) ระบบไฟฟ้าหลัก

ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมของโครงการประมาณ 1,760 KVA แบ่งเป็นปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคาร A และ B ประมาณ 916 KVA และปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคาร C และ D ประมาณ 844 KVA โดยคำนวณจากการใช้งานภายในอาคาร ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ และอุปกรณ์ส่วนกลาง สำหรับหม้อแปลงภายในอาคาร จัดให้มีหม้อแปลงมีขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 หม้อแปลง สำหรับแปลงกระแสไฟฟ้าและจ่ายให้กับอาคาร A และ B จำนวน 1 หม้อแปลง และอาคาร C และ D จำนวน 1 หม้อแปลง ดังแสดงในตารางที่ 2.8.4-1

ตารางที่ 2.8.4-1 โหลดการใช้ไฟฟ้าและขนาดหม้อแปลงแต่ละอาคาร

อาคาร	โหลดไฟฟ้า (KVA)	ขนาดหม้อแปลง (KVA)
อาคาร A และ B	916	1,000
อาคาร C และ D	844	1,000
รวม	1,760	2,000

การเชื่อมต่อระบบจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ผ่านระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV ที่ติดตั้งแบบพาดเสาเข้าสู่หม้อเสริมของโครงการ ชนิด Oil Immersed Air Cooled จำนวน 2 ลูก ติดตั้งบนลานหม้อแปลงบนพื้นดินและอยู่ภายนอกอาคาร (Outdoor Yard) บริเวณทางเข้าออกโครงการ

2.8.5 ระบบสัญญาณ โทรศัพท์และกล้องวงจรปิดรักษาความปลอดภัย

โครงการออกแบบให้อ่างระบบพื้นฐานให้บริการรับชมที่วีดิจิตอลให้กับผู้อยู่อาศัยในหอพัก เพื่อเข้าถึงการรับชมที่วีดิจิตอล ด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่รับสัญญาณ แล้วใช้เครื่องขยายความแรงของสัญญาณไปยังห้องพักอาศัย ซึ่งผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องสัญญาณที่วีดิจิตอลมาติดตั้งหรือใช้โทรศัพท์ระบบดิจิตอลต่อสายสัญญาณภายในห้องพักก็สามารถรับชมได้

2.8.6 การระบายอากาศ

การระบายอากาศของโครงการมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกลดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล

มีการระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ไม่มีติดตั้งระบบปรับอากาศโดยคำนวณอัตราการระบายอากาศตามจำนวนเท่าของปริมาณห้องในหนึ่งชั่วโมง

2.9 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.9.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) หมวด 1 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) “อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ประกอบด้วย อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและแจ้งเหตุที่ใช้มือ และอุปกรณ์ส่งสัญญาณ สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือรับทราบอย่างทั่วถึง” โดยที่ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการมีทั้งระบบอัตโนมัติและแจ้งเหตุด้วยมือ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ

2.9.2 ทางหนีไฟ

(1) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair)

บันไดหนีไฟอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A,B และ C เป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทั้งหมด โดยอาคาร A และ B มีจำนวน 2 บันได/อาคาร (ST-01 และ ST-02) และอาคาร C มีจำนวน 3 บันได (ST-01,ST-02 และ ST-03) ให้บริการชั้นที่ 1 จนถึงชั้นดาดฟ้า ซึ่งโครงการได้ประเมินเวลาในการอพยพหนีไฟของผู้พักอาศัยจากอาคาร A ซึ่งมีบันไดหนีไฟ 2 บันได และมีผู้พักอาศัยในอาคารมากที่สุด

2.9.3 แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และมาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย

การป้องกันและการระงับอัคคีภัยในระยะดำเนินการของโครงการ ประกอบไปด้วย 3 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อนเกิดเหตุ ขณะเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ ดังนี้

(1) ระยะก่อนเกิดเหตุ

เป็นการเตรียมความพร้อมในภาวะปกติ เพื่อลดสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ ให้ความรู้ความเข้าใจและการฝึกซ้อมของผู้ปฏิบัติงานและผู้พักอาศัยในโครงการหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้น

1.1 แผนการสำรวจความเสี่ยงและตรวจตรา เป็นแผนการสำรวจความเสี่ยงและตรวจตราเพื่อเฝ้าระวังป้องกันและขจัดต้นเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ ก่อนจัดทำแผนควมมีข้อมูลต่าง ๆ

1.2 แผนรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นแผนเพื่อป้องกันอัคคีภัยในสถานประกอบการโดยเป็นการสร้างความสนใจ และส่งเสริมในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยให้เกิดขึ้นกับผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

(2) ขณะเกิดเหตุ

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเหตุฉุกเฉินขึ้น จะต้องมีการปฏิบัติงานของผู้เกี่ยวข้อง และผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยแบ่งเป็น แผนการดับเพลิง และแผนการอพยพ ดังนี้

2.1 แผนการดับเพลิง จะใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเหตุฉุกเฉิน ซึ่งเป็นสาเหตุ อันก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ทรัพย์สินและสิ่งแวดล้อม ของพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่งาน ประจำในพื้นที่และที่อยู่อาศัย

2.2 แผนการอพยพหนีไฟ โครงการจะจัดเตรียมแผนอพยพหนีไฟเพื่อให้การดับเพลิง และการอพยพบุคคลออกนอกอาคารในขณะเกิดเพลิงไหม้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

(3) ระยะหลังเกิดเหตุ

ภายหลังจากเหตุเพลิงไหม้สงบลง จะต้องมีการดำเนินงานเพื่อบรรเทาทุกข์และปฏิรูป การดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.10 การจราจร

(1) ทางเข้าออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการ 1 แห่ง เชื่อมออกสู่ถนนสุขุมวิท 81 (ซอยชินมาศ) มีขนาดความกว้าง 6.00 ม.

(2) ระบบจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถแบบทางเดียว ไปยังบริเวณ ที่จอดรถ และระบบจอดรถอัตโนมัติ

(3) จำนวนที่จอดรถ

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ข้อ 3 (1) จำนวนที่ จอดรถภายในอาคารประเภทต่าง ๆ ในท้องที่กรุงเทพมหานคร กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่มี ที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการใน อาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตร.ม.

(4) ระบบจอดรถแบบอัตโนมัติ

โครงการจัดให้มีระบบจอดรถอัตโนมัติ ได้แก่ ระบบจอดรถอัตโนมัติแบบ Puzzle โดยใช้เครื่องจักรกลเพื่อนำรถของผู้พักอาศัยที่ใช้รถแบบ Sedan

2.11 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการมีขนาดพื้นที่ 3-2-24 ไร่ ภายในโครงการประกอบด้วยห้องชุดทั้งหมด 443 ห้อง และมีผู้พักอาศัยและพนักงานในพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 1,375 คน โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้ที่ชั้น 1 และชั้นคาเฟ่อาคาร B และ C โดยมีพื้นที่สีเขียว 1,388 ตร.ม. รายละเอียดดังตารางที่ 2.11-1

ตารางที่ 2.11-1 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

ชั้น		พื้นที่ (ตร.ม.)		หมายเหตุ
		พื้นที่สีเขียว	พื้นที่ไม้ยืนต้น	
1		914	863.16	พื้นที่สีเขียวของโครงการจะไม่นับรวมพื้นที่ที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 ม. พื้นที่ใต้อาคาร พื้นที่ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ
คาเฟ่	อาคาร B	300	-	
	อาคาร C	174	-	
รวม		1,388	863.16	

พื้นที่สีเขียวของโครงการ 1,388 ตร.ม. และมีผู้พักอาศัยและพนักงานในพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 1,375 คน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.01 ตร.ม./คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 914 ตร.ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 687.50 ตร.ม. (ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างตามเกณฑ์) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 863.16 ตร.ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 343.75 ตร.ม. (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างตามเกณฑ์)