

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ HIVE SUKHUMVIT 65 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับถนนภายในโครงการถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 124 ห้อง ขนาดพื้นที่ 1-1-50 ไร่ (2,200 ตารางเมตร) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้ **ดังรูปที่ 1-1**

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 138787 (เลขที่ดิน 2388) ขนาดพื้นที่ 0-2-87 ไร่ (1,148 ตารางเมตร)
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 9739 (เลขที่ดิน 2375) ขนาดพื้นที่ 0-2-63 ไร่ (1,052 ตารางเมตร)

โครงการตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 มีระยะห่างจากปากทางถนนซอยประมาณ 360 เมตร ทางเข้า-ออกโครงการมีความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 65 ซึ่งมีเขตทางกว้าง 7.3 เมตร การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ**ดังรูป 1-1**

➤ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการมี 4 เส้นทางหลัก ได้แก่

- 1) **เส้นทางที่ 1** จากถนนสุขุมวิทขาออกเมืองเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ตรงไปประมาณ 360 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านหน้าสุดถนน
- 2) **เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิทขาเข้าเมืองตรงไปกลับรถที่บริเวณจุดกลับรถด้านหน้าโรงพยาบาลสุขุมวิท เข้าสู่ถนนสุขุมวิทขาออกเมือง เดินทางตรงไปประมาณ 240 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ตรงไปประมาณ 360 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านหน้าสุดถนน
- 3) **เส้นทางที่ 3** จากถนนสุขุมวิท 71 ในทิศมุ่งเข้าแยกพระโขนงเลี้ยวเข้าถนนซอยปรีดิพนมยงค์ 15 (เชื่อมไปยังถนนซอยสุขุมวิท 65) ตรงไปตามถนนซอยระยะทางประมาณ 960 เมตร จะพบทางแยกเลี้ยวขวาตรงไปประมาณ 60 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ข้างหน้าสุดถนน
- 4) **เส้นทางที่ 4** จากถนนซอยสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) เลี้ยวเข้าถนนซอยเอกมัย 10 เดินทางไปตามถนนซอยระยะทางประมาณ 560 เมตร ถึงทางสามแยกเลี้ยวเข้าไปประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะพบอีกสามแยกเลี้ยวขวาไปประมาณ 70 เมตร จะพบอีกสามแยกเลี้ยวขวากลับแล้วตรงไปประมาณ 60 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านหน้าสุดถนน

➤ การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการมี 4 เส้นทางหลัก ได้แก่

- 1) **เส้นทางที่ 1** จากโครงการออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ตรงไปประมาณ 360 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิทขาออกเมืองตรงไประยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร สามารถกลับรถได้สะพานข้ามคลองพระโขนงเพื่อเข้าสู่ถนนสุขุมวิทเข้าเมืองได้
- 2) **เส้นทางที่ 2** จากโครงการออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ตรงไปประมาณ 360 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิทขาออกเมืองได้
- 3) **เส้นทางที่ 3** จากโครงการระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ในทิศตะวันออกตรงไปตามถนนซอยสุขุมวิท 63 ระยะทางประมาณ 960 เมตร จะออกสู่ถนนซอยปริติพนมยงค์ 15 สามารถเลี้ยวเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 71 ได้
- 4) **เส้นทางที่ 4** จากโครงการระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 65 ในทิศตะวันออกตรงไประยะทางประมาณ 70 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนชัยพฤกษ์ซอย 1 ในทิศเหนือตรงไปตามถนนระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะพบทางสามแยกเข้าสู่ถนนซอยเอกมัย 10 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยเอกมัย 10 ออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) ได้

นอกจากนี้ ยังสามารถใช้บริการของรถไฟฟ้า BTS ซึ่งสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีเอกมัย ตั้งอยู่บริเวณแยกเอกมัยมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 750 เมตร

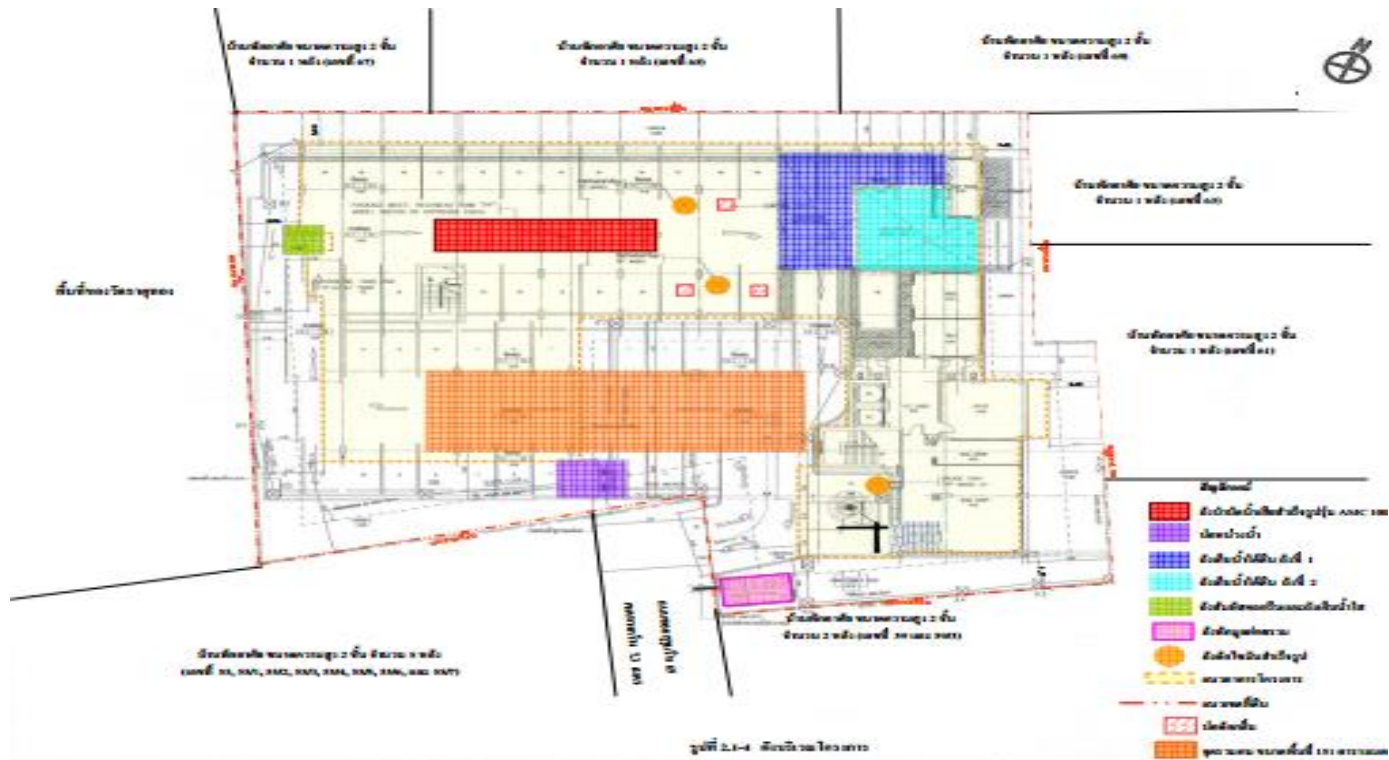
สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้ และ

รูปที่ 1-2

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ถัดไปเป็นถนนส่วนบุคคล และกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง และบ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ถัดไปเป็นถนนชัยพฤกษ์ซอย 1 เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ถัดไปเป็นถนนส่วนบุคคล และกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง และบ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 65 เขตทางกว้างประมาณ 7.3 เมตร และกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ของวัดธาตุทอง ซึ่งพื้นที่ส่วนที่ติดโครงการเป็นกลุ่มศาลาสวดอภิรกรรม และพื้นที่บ้านพักเจ้าหน้าที่ของวัดธาตุทอง

อนึ่ง โครงการตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 มีระยะห่างจากปากทางถนนประมาณ 360 เมตร สภาพพื้นที่โครงการเดิมเป็นบ้านพักอาศัยขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ปัจจุบันได้ปรับปรุงเป็นสำนักงานขายชั่วคราว สำหรับสภาพแวดล้อมภายในถนนซอยสุขุมวิท 65 ตั้งแต่บริเวณปากทางถนนซอยที่เชื่อมกับถนนสุขุมวิทจนถึงที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-4 ชั้น ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจค้าขาย อาคารพักอาศัยรวม ขนาดความสูง 7-11 ชั้น กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น และอาคารสำนักงานบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ชุมสายโทรศัพท์ ซอยชัยพฤกษ์ เป็นต้น





1.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

อาคารโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับถนนภายในโครงการถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 124 ห้อง มีพื้นที่อาคาร 7,809 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้ และตารางที่ 1-1 และรูปที่ 1-3 ถึงรูปที่ 1-6

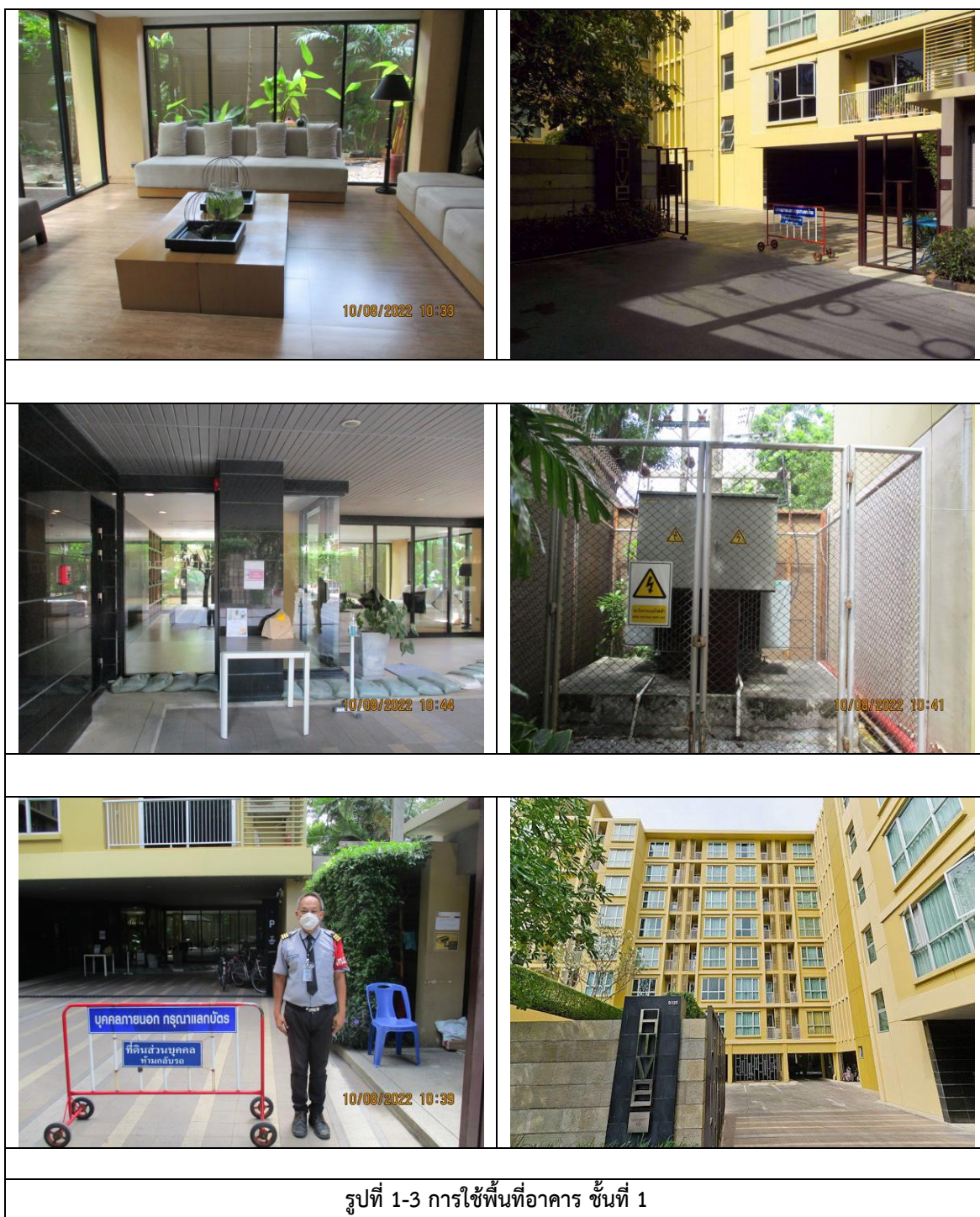
- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย สำนักงาน โถงต้อนรับ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้า พื้นที่จอดรถยนต์ (จำนวนที่จอดรถยนต์ 59 คัน) ทางวิ่ง ทางเดิน บันได ลิฟต์ และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 14 ห้อง และห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 3-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 16 ห้อง/ชั้น และห้องชุดขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) รวมจำนวนห้องชุดพักอาศัย 108 ห้อง ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ทางเดิน บันได และห้องเครื่องลิฟต์

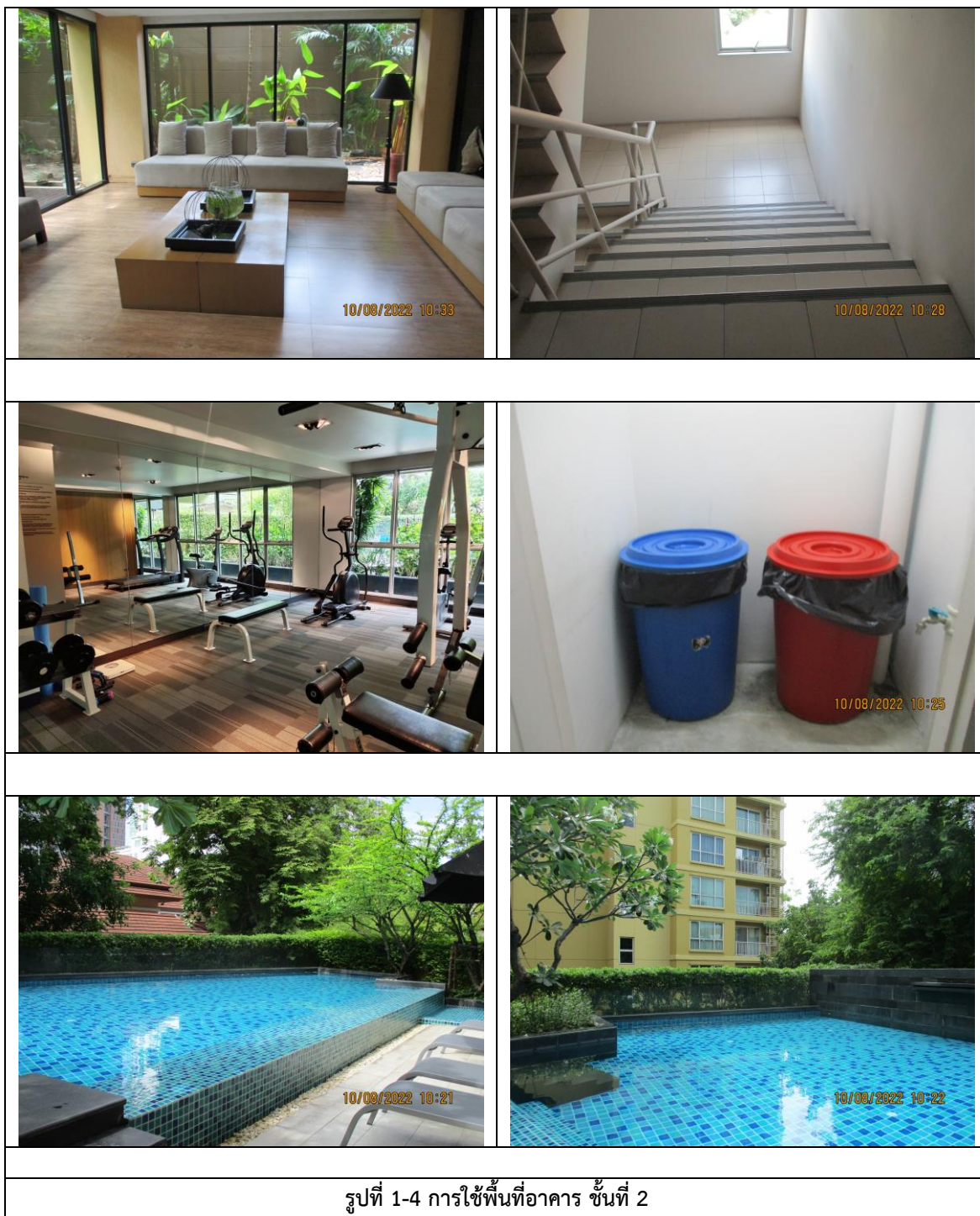
ตารางที่ 1-1 สรุปพื้นที่แต่ละชั้นภายในอาคาร

ชั้น	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ตร.ม.)	พื้นที่พักอาศัย		พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ทางเดิน อื่นๆ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	พื้นที่ดาดฟ้า บันไดนอก หลังคา พื้นที่ติดตั้ง เครื่องจักรกล (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารที่ใช้ คำนวณอัตราส่วนกับ พื้นที่ดิน* (ตร.ม.)
		ห้อง	ตร.ม.					
1	886	-	-	27	245	1,158	56	1,105
2	-	16	705	-	372	1,077	8	1,069
3-8	-	(18x6) 108	(781x6) 4,686	-	(152x6) 912	(933x6) 5,598	-	5,598
ดาดฟ้า	-	-	-	-	104	104	64	40
รวม	886	124	5,391	27	1,633	7,937	128	7,809

ที่มา: บริษัท ดีปัสตุดีโอ จำกัด

หมายเหตุ: พื้นที่อาคารที่ใช้คำนวณอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน = พื้นที่อาคารรวม - พื้นที่ดาดฟ้า บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล









สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดิน (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) มีดังนี้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 1-1-50 ไร่ หรือ 2,200 ตารางเมตร ประกอบด้วย
ดังตารางที่ 1-2

(1) พื้นที่อาคารคลุมดิน	=	1,184	ตารางเมตร
(2) พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	=	514	ตารางเมตร
(3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	=	502	ตารางเมตร

ตารางที่ 1-2 สรุปการใช้พื้นที่ภายในอาคาร

การใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,184
2. พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายในอาคาร	514
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	502
รวมทั้งหมด	2,200

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินของโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	=	2,200	ตารางเมตร
พื้นที่อาคาร	=	7,809	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	7,809/2,200	ตารางเมตร
	=	3.5:1	

(ไม่เกิน 8:1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการ	=	2,200	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,184	ตารางเมตร
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	2,200-1,184	ตารางเมตร
	=	1,016	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละ	=	(1,016x100/2,200)	
	=	46.2	ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)

พื้นที่ว่างภายในโครงการ	=	1,016	ตารางเมตร
พื้นที่อาคาร	=	7,809	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ	=	$(1,016 \times 100 / 7,809)$	ตารางเมตร
	=	13	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

1.3 แนวอาคารและระยะร่น

การเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นของอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้ **ดังรูปที่ 1-7 ถึงรูปที่ 1-8**

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงใน**ตารางที่ 1-3**

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เปรียบเทียบกับหมวด 5 เรื่อง แนวอาคาร ระยะร่นต่างๆ ของอาคาร รายละเอียดดังแสดงใน**ตารางที่ 1-4**

ตารางที่ 1-3 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 ชั้น ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>ข้อ 41 อาคารโครงการจะตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 พื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นรูปตัว L โดยมีพื้นที่บางส่วนด้านทิศตะวันออกความยาว 8.3 เมตร ขนานกับถนนซอยสุขุมวิท 65 เขตทางกว้าง 7.3 เมตร (น้อยกว่า 10 เมตร) โดยแนวอาคารบริเวณนี้มีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางถนนดังกล่าวระยะทางประมาณ 9.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>ข้อ 44 อาคารโครงการจะตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 พื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นรูปตัว L โดยมีพื้นที่บางส่วนด้านทิศตะวันออกความยาว 8.3 เมตร ขนานกับถนนซอยสุขุมวิท 65 ซึ่งความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ ในพื้นที่บริเวณดังกล่าว จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะร่นวัดจากจุดนั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวด้านตรงข้ามของถนนดังกล่าว (ดังรูปที่ 1-3)</p>
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>ข้อ 50 อาคารโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับถนนภายในโครงการถึงพื้นชั้นลาดฟ้า) ซึ่งผนังที่มีหน้าต่าง ประตู และระเบียงของอาคารแต่ละชั้นมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน แต่ละด้านอย่างน้อย ประมาณ 3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>

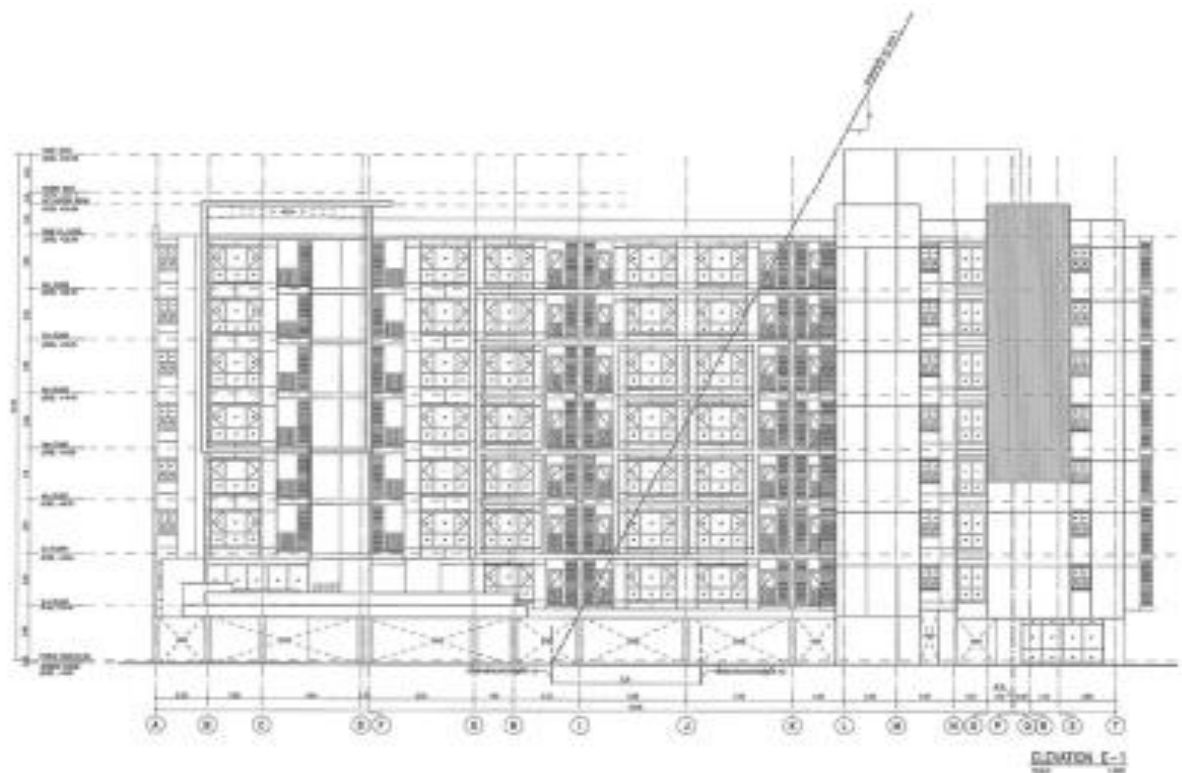
ตารางที่ 1-4 การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

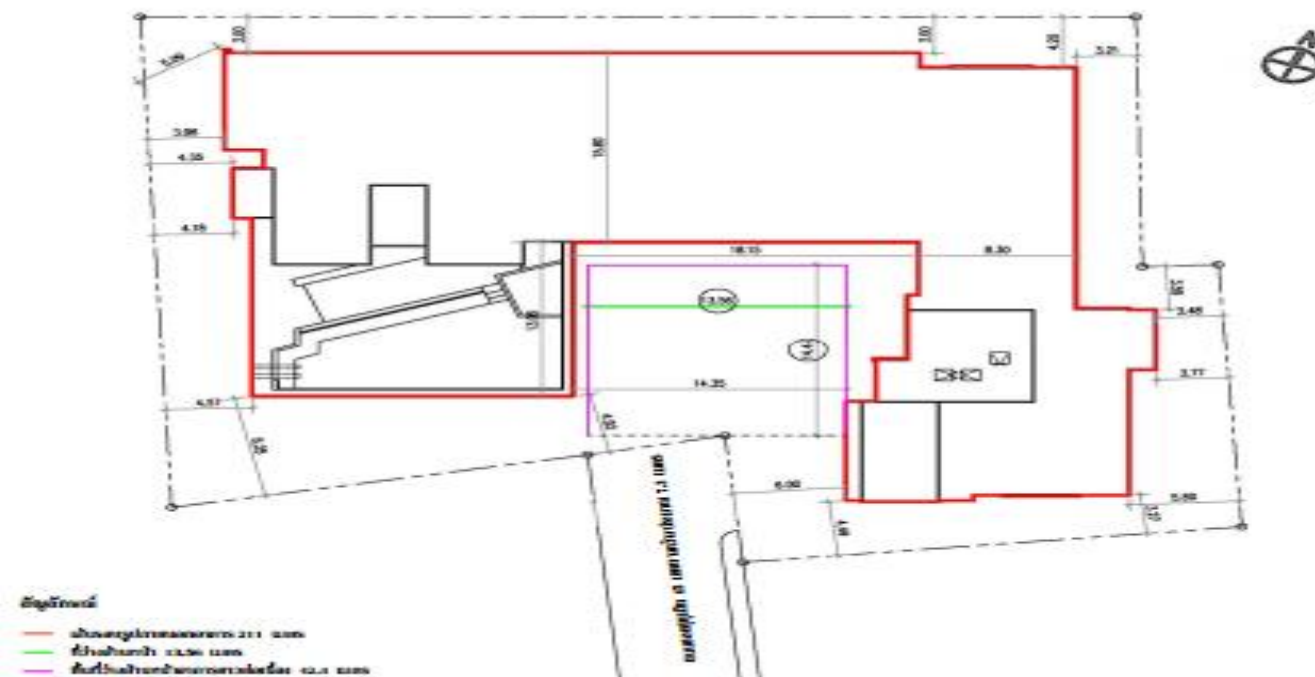
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>ข้อ 49 อาคารโครงการจะตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 พื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นรูปตัว L โดยมีพื้นที่บางส่วนด้านทิศตะวันออกความยาว 8.3 เมตร ขนานกับถนนซอยสุขุมวิท 65 ซึ่งความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ ในด้านที่ขนานกับถนนซอยสุขุมวิท 65 จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนดังกล่าว (ดังรูปที่ 1-3)</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ หอแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไปให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>ข้อ 50 อาคารโครงการจะตั้งอยู่สุดถนนซอยสุขุมวิท 65 เขตทางกว้าง 7.3 เมตร (น้อยกว่า 10 เมตร) พื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นรูปตัว L โดยมีพื้นที่บางส่วนด้านทิศตะวันออกความยาว 8.3 เมตร ขนานกับถนนซอยสุขุมวิท 65 มีระยะร่นแนวอาคารโครงการด้านที่ขนานกับถนนสาธารณะดังกล่าวประมาณ 9.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) (ดังรูปที่ 1-3)</p>
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) หอแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>(3) หอแถวหรือตึกแถวสูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของหอแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p>	<p>ข้อ 52 อาคารโครงการจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยซึ่งมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 46.2 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน)</p>

**ตารางที่ 1-4 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(5) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 22 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้และที่ว่างนี้ต้องต่อเนื่องกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p> <p>(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร ร้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักขยะ หรือที่พักรวมขยะหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	<p>ข้อ 52 อาคารโครงการจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยซึ่งมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 46.2 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน)</p> <p>อาคารโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น มีที่ว่างด้านหน้ากว้าง 13.56 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ที่ว่างดังกล่าวมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาว 42.4 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ซึ่งเท่ากับ 35.17 เมตร (ความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 211 เมตร) (ดังรูปที่ 1-4)</p>
<p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>ข้อ 54 อาคารโครงการจะต้องมีด้านประชิดที่ดินเอกชนทั้ง 4 ด้าน โดยช่องเปิด ประตู และระเบียงของทุกชั้น จะมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละด้านอย่างน้อยประมาณ 3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร) (ดังรูปที่ 1-2)</p>
<p>ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะต้องใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p>	<p>ข้อ 55 อาคารโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (คิดความสูงที่ระดับถนนภายในโครงการถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) ซึ่งจะมีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย ประมาณ 3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) (ดังรูปที่ 1-2)</p>



รูปที่ 1-7 รูปตัดระยะ Set Back อาคารโครงการช่วงที่ตั้งอยู่ริมถนนซอยสุขุมวิท 65 กับถนนซอยสุขุมวิท 65



1.4 พื้นที่สีเขียว

ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 124 ห้อง และคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการ 564 คน จึงจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 564 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่า 282 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 141 ตารางเมตร “ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 567 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยประมาณ 1 ตารางเมตร/คน ” โดยมีรายละเอียดพื้นที่สีเขียว (ดังรูปที่ 1-9 ถึงรูปที่ 1-16)

1) **ชั้นที่ 1** จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 502 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 282 ตารางเมตร) โดยจะมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 236.4 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 141 ตารางเมตร) ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ชมพูพันธุ์ทิพย์ พิกุล ไทรใบด่าง เทียนทอง โมก เกล็ดแก้ว จั๋งญี่ปุ่น กระตมทองเลื้อย เอลิโคเนีย กล้วยแดง ขาไก่เขียว แก้ว พุดตะแคง ดินตุ๊กแก ผกากรอง เลื้อยขาว ยี่โถดอกแดง พังพวยฝรั่ง และชบา เป็นต้น

2) **ชั้นที่ 2** จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 65 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ พิกุล พื้จั่น แก้ว พังพวยฝรั่ง ขาไก่เขียว พุดตะแคง ชบา ไทรใบกลม โมก และเทียนทอง เป็นต้น

อนึ่ง ในการออกแบบผังการจัดภูมิสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการนั้น ได้คำนึงถึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูกในบริเวณต่างๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริง โดยได้แสดงตำแหน่งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในผังภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณชั้นที่ 1 (ดังรูปที่ 1-11)

นอกจากนี้ ในการออกแบบพื้นที่สีเขียวบนอาคารชั้นที่ 2 ได้ประสานกับวิศวกรโครงสร้างเพื่อให้คำนวณโครงสร้างที่จะรองรับน้ำหนักบริเวณเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวจะสามารถรองรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย สำหรับภาพตัดขวาง (Cross Section) ของการปลูกต้นไม้บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 2 ของอาคารโครงการ (ดังรูปที่ 1-14 ถึงรูปที่ 1-16)



รูปที่ 1-9 ผังการจัดภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณชั้นที่ 1 (ไม่ยืนต้น)

