

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ (ชื่อเดิม ไอทีโอ ท่าพระ) มีจำนวนห้องพักจำนวน 844 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ (ชื่อเดิม ไอทีโอ ท่าพระ) ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ.2566ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/15551 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2558 ทางนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ (ชื่อเดิม ไอทีโอ ท่าพระ) ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่โครงการ 4-1-96.60 ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 844 ห้อง

#### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ (ชื่อเดิม ไอทีโอ ท่าพระ) ของนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

#### 1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการในปัจจุบันแสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1-1



## 1.5 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ (ชื่อเดิม ไอทีโอ ท่าพระ) ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ดำเนินการ โดย นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ พื้นที่โครงการทั้งหมด เท่ากับ 4-1-96.60 ไร่ (7,186.4 ตารางเมตร) โดยตั้งอยู่บนเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 27 แปลง ดังแสดงผังต่อโฉนด ที่ดินหลังจากโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ สำนวนโฉนดที่ดินของโครงการซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ ท่าพระ อินเตอร์เซ็นจ์ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิม โครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 844 ห้อง

สำหรับการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้าออก 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับ ถนนเพชรเกษม มี โครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **ถนนเพชรเกษม (ขาเข้า)** จากวงเวียนใหญ่มาตามเส้นทางถนนเพชรเกษมขาออก ข้าม คลอง บางกอกใหญ่ ขั้ตรงมาประมาณ 800 เมตร เข้าสู่ทางคู่ขนานถนนเพชรเกษม จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือระหว่างเพชร เกษมซอย 7/1ถึง เพชรเกษมซอย 9 รวมระยะทางจากวงเวียนใหญ่ถึงโครงการประมาณ 1.8 กิโลเมตร

- **ถนนเพชรเกษม (ขาออก)** จากแยกทางต่างระดับเพชรเกษม(บางหว้า) มาตามเส้นทาง ถนนเพชร เกษมขาเข้า ข้ามคลองบางกอกใหญ่ขึ้นสะพานข้ามแยกท่าพระ ขั้ตรงมาประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถได้สะพานเนา จำเนียร ขั้ตรงไป เส้นทางถนนเพชรเกษมขาออกและเข้าสู่ทางคู่ขนานถนนเพชรเกษม จะพบ โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ ระหว่างเพชรเกษมซอย 71ถึง เพชรเกษมซอย 9 ก่อนถึงแยกท่าพระ รวมระยะทางจากวง เวียนใหญ่ถึงโครงการประมาณ 4.2 กิโลเมตร

- **ถนนจรัญสนิทวงศ์** จากสามแยกพณิชยการธนบุรี มุ่งหน้าแยกท่าพระ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ถนนเพชร เกษมขาเข้า ขั้ตรงมาประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถได้สะพานเนาจำเนียร ขั้ตรงไปเส้นทางถนน เพชรเกษมขาออกและ เข้าสู่ทางคู่ขนาน ถนนเพชรเกษม จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือระหว่างเพชรเกษมซอย 71 ถึงเพชรเกษมซอย 9 ก่อนถึง แยกท่าพระ รวมระยะทางจากวงเวียนใหญ่ถึงโครงการประมาณ 3.6 กิโลเมตร

- **ถนนรัชดาภิเษก** จากสี่แยกรัชดาภิเษก-ตลาดพลูมาตามเส้นทางถนนรัชดาภิเษกขาออก มุ่งหน้าแยก ท่าพระ เลี้ยวขวาสู่ถนนเพชรเกษมขาเข้า ขั้ตรงมาประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถได้สะพานเนา จำเนียร ขั้ตรงไปเส้นทาง ถนนเพชร เกษมขาออกและเข้าสู่ทางคู่ขนานถนนเพชรเกษม จะพบโครงการอยู่ด้าน ซ้ายมือระหว่างเพชรเกษม ซอย 71 ถึง เพชร เกษม ซอย 9 ก่อนถึงแยกท่าพระ รวมระยะทางจากถนนรัชดาภิเษกถึง โครงการประมาณ 3.9 กิโลเมตร

- **ถนนราชพฤกษ์** จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร มุ่งหน้าแยกรัชดา-ตลาดพลู เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนน รัชดาภิเษกขาออก และจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร มุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-ตลาดพลู เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนน รัชดาภิเษกขา ออก มุ่งหน้าแยกท่าพระ เลี้ยวขวาสู่ถนนเพชรเกษมขาเข้า ขั้ตรงมาประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถ ได้สะพานเนาจำเนียร ขั้ตรงไป เส้นทางถนน เพชรเกษมขาออกและเข้าสู่ทางคู่ขนานถนนเพชรเกษม จะพบ โครงการอยู่ด้านซ้ายมือระหว่างเพชรเกษมซอย 71 ถึง เพชรเกษม ซอย 9 ก่อนถึงแยกท่าพระรวมระยะทางจากถนนราชพฤกษ์ถึงโครงการประมาณ 5 กิโลเมตร

## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม ประมาณ 120 เมตร ถึงแยกท่าพระ ตรงไปตามถนน เพชรเกษมขาออก เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนราชพฤกษ์ ถนนกัลปพฤกษ์ และเขตบางแค เป็นต้น
- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม กลับรถได้สะพานแยกท่าพระตรงไปตาม ถนนเพชรเกษม ขาเข้า เพื่อเดินทางต่อไปยังถนน ช่น วงเวียนใหญ่ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนน ประชาธิปก และถนนลาดหญ้า เป็นต้น
- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม ประมาณ 120 เมตร ถึงแยกท่าพระ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ถนนรัชดาภิเษก เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนราชพฤกษ์ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน และสะพานกรุงเทพ เป็นต้น
- ออกจากโครงการซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม ประมาณ 120 เมตร ถึงแยกท่าพระ เลี้ยวขวาเข้าสู่ ถนนจรัญสนิทวงศ์ เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนพลาธิการธนบุรี สามแยกไฟฉาย และถนนพรานนก เป็นต้น

อนึ่งปัจจุบันบริเวณถนนเพชรเกษมและบริเวณแยกท่าพระ มีการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อ ขยาย ช่วงหัวลำโพง-บางแค และบางซื่อ-ท่าพระ เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit System) มีความจุ 50,000 คน ชั่วโมง/ทิศทาง แนวเส้นทางเริ่มต้นโดยการต่อเชื่อมกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล บริเวณสถานีบางซื่อ ผ่าน สถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วง บางใหญ่ - บางซื่อ เข้าสู่ถนน ประชากราษฎรสาย 2 ผ่านสี่แยก บางโพ ข้ามแม่น้ำ เจ้าพระยา เลี้ยวซ้ายเข้า ถนนจรัญสนิทวงศ์บริเวณ โรงเรียนเทคโนโลยี พระราม 6 ผ่านแยกบางพลัด แยกบรม ราชชนนี แยกไฟฉาย และสิ้นสุดที่แยกท่าพระ โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง - บางแค เป็นเส้นทางยกระดับ ทั้งหมด ประมาณ 9 กิโลเมตร มี 10 สถานี ได้แก่ สถานีเตาปูน(เป็นสถานีร่วมกับรถไฟฟ้า สายสีม่วง ช่วงบาง ใหญ่-บางซื่อ) สถานี บางโพ สถานีบางอ้อ สถานีบางพลัด สถานีสิรินธร สถานีบางยี่ขัน สถานีบางขุนนนท์ สถานีแยกไฟฉาย สถานีจรัญสนิทวงศ์ 13 และ สิ้นสุดที่สถานีท่าพระ เชื่อมต่อกับโครงการ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง - บาง แค โดยโครงการจะเริ่มต้นที่ บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง ผ่านถนนเจริญกรุง วังบูรพา ถนนสนามไชย พระบรมมหาราชวัง ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่ บริเวณปากคลองตลาด ผ่านคลองบางกอกใหญ่ ถนนอิสรภาพ แล้วเปลี่ยนเป็นเส้นทางยกระดับที่แยกท่า พระ ซึ่งเป็นสถานีร่วมกับ โครงการฯ สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ - ท่าพระ มีระยะทางประมาณ 14 กิโลเมตร แบ่งเป็น เส้นทางวิ่งใต้ ดินในช่วงหัวลำโพง- ท่าพระ ระยะทาง 5 กิโลเมตร มีสถานีใต้ดินจำนวน 4 สถานี ได้แก่ สถานีวัดมังกรฯ สถานีวังบูรพา สถานี สนามไชย สถานีอิสรภาพ และทาง วิ่งยกระดับในช่วงท่าพระ - บางแค ระยะทาง 9 กิโลเมตร มีสถานียกระดับจำนวน 7 สถานี ได้แก่ สถานีท่าพระ สถานีบางไผ่ สถานี บางหว้า (เป็น สถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงสนามกีฬา - บางหว้า) สถานีเพชรเกษม 48 สถานีภาษีเจริญ สถานี บางแค สถานีหลักสอง ซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ประมาณปี 2560 โดย สถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีท่าพระ อยู่บริเวณแยกท่าพระ เป็นสถานีร่วมมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 200 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้าออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น นับเป็น เส้นทางที่เชื่อมต่อกับ รถไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆได้หลายเส้นทางทำให้สามารถ เดินทางได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง และ บริเวณพื้นที่โครงการมีป้ายรถโดยสารประจำทางติดกับพื้นที่ โครงการ บนถนนเพชรเกษม (ห่างจากพื้นที่ทางเข้า-ออกโครงการ ประมาณ 250 เมตร) และมีสะพานลอยข้ามถนน ผู้พักอาศัย ภายในโครงการสามารถใช้บริเวณรถโดยสารประจำทางได้อย่าง สะดวกและปลอดภัย

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ ไอทีโอ ท่าพระ มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัย(คานา แมนชั่น) สูง 8 ชั้น กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 6 หลัง ถนนเพชรเกษม ความกว้าง 40 เมตร และถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 12 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ซอยเพชรเกษม 712 ความกว้างประมาณ 4.8 เมตร ลำกระโดงสาธารณะ ประโยชน์ ความกว้าง 1.80 เมตร ซึ่งสภาพปัจจุบันดินขึ้น ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น จำนวน 16 หลัง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง บ้านพักอาศัยสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และถนนส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 6.5 เมตร ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น พื้นที่ว่างเปล่าและถนนส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 6.5 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ซอยเพชรเกษม 9 (ซอยส่วนบุคคล) ความกว้างประมาณ 4.5 เมตร ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ ความกว้าง 42.80-5.40 เมตร ซึ่งสภาพปัจจุบันดินขึ้น ถัดไป เป็น กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง และกลุ่มบ้านพักอาศัยสูง 1-2 ชั้น จำนวน 8 หลัง

ทั้งนี้โครงการตั้งอยู่ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร โดยสภาพ พื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนกันยายน 2558) เป็นพื้นที่อาคารรื้อถอน และสภาพทั่วไปบริเวณ โครงการ จัดเป็นสังคมเมืองที่มีความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ อาทิเช่น กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-4 ชั้น บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-3 ชั้น อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น สถานที่ราชการต่างๆ สถานประกอบการ ต่างๆ ร้านสะดวกซื้อ ร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่ว่างเป็นต้น เรียงรายตามแนวถนนเพชรเกษมทั้งสองฟากมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่างๆ ได้แก่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2560) รถโดยสารขนส่งมวลชน (ขสมก.) รถโดยสารเอกชนที่ร่วมบริการ รถประจำทาง รถสองแถว เป็นต้น

## 1.6 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 22 ชั้น ความสูง 69.60 เมตร (วัดความสูงจากระดับ พื้นดินถึง ระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องเพื่อการพักอาศัยทั้งสิ้น 844 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคาร ทั้งหมด 50,009.18 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 48,894.18 ตารางเมตร) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน และ ทางวิ่ง (ภายในอาคาร) สำนักงานนิติบุคคล โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้อง ประชุม ห้องน้ำ ห้องแม่บ้าน ห้องเครื่องปั๊ม ห้องพักขยะมูลฝอย รวม ทางเดิน บันได โถงบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 79 คัน ที่กัลบริดและทางวิ่ง (ภายในอาคาร) ทางเดิน บันได โถงบันได และลิฟต์
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าหลัก พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 79 คัน ที่กัลบริด และทางวิ่ง (ภายในอาคาร) ทางเดิน บันได โถงบันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 4	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 79 คัน ที่กัลบริดและทางวิ่ง (ภายในอาคาร) ทางเดิน ห้องควบคุม ห้องกำเนิดไฟฟ้า บันได โถงบันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 5	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 44 คัน ที่กัลบริดและทางวิ่ง (ภายในอาคาร) ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 27 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 3 ห้อง ห้องไฟฟ้าและห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงบันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 49 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 46 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 3 ห้อง พื้นที่จัดสวน ห้องไฟฟ้าและห้องพัสดุฝอย ประจำชั้น ทางเดินบันได โถงบันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 7-20	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 50 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 47 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 3 ห้อง ห้องไฟฟ้าและห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงบันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 21	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 30 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน(น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 27 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 3 ห้อง ห้องไฟฟ้าและห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม บันได โถงบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นที่ 22	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 32 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 30 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 2 ห้อง ห้องไฟฟ้าและห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ระเบียงสระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน ถังสำรองน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม พื้นที่ หนีไฟทางอากาศ โถงลิฟต์ ทางเดินและบันได พื้นที่หนีไฟทางอากาศ หลังคา

ทั้งนี้หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า จะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงาน นิติบุคคล อาคาร โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางของส่วนอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ และทางวิ่ง (จำนวน 344 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่จัดสวน ห้องโถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องประชุม ห้องน้ำชาย-หญิง สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนและห้องพักผ่อนลอยประจําชั้น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ถังสำรองน้ำ บันไดลิฟต์และโถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องเครื่อง ไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องควบคุมระบบโทรศัพท์วงจรปิด ห้องที่ควบคุมเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และห้องนิติบุคคลอาคารชุด ขนาดพื้นที่ 37 ตร.ม. (ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร)

#### 1.7 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดิน โครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีดังนี้

##### 1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 4-1-96.60 ไร่ (7,186.4 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

(1) พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม	= 2,921.31	ตารางเมตร
(2) พื้นที่จอดรถ ทางวิ่งรถและทางเดินภายนอกอาคาร	= 2,554.86	ตารางเมตร
(3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	= 1,710.23	ตารางเมตร

##### 2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 7,186.4	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	= 48,894.18	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	= $48,894.18 / 7,186.4$	
	= 6.80 : 1	

(ไม่เกิน 7: 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)

##### 3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการ	= 7,186.4	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด	= 2,921.31	ตารางเมตร
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= $7,186.4 - 2,921.31$	
	= 4,265.09	ตารางเมตร
	= $(4,265.09 / 7,186.4) * 100$	
	= 59.34 ของพื้นที่โครงการ	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

##### 4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 4,265.09	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	= 48,894.18	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	= $(4,265.09 / 48,894.18) * 100$	
	= ร้อยละ 8.72	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)

## 1.8 แนวอาคารระยะถอยร่นและที่ว่าง

### 1.8.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว
- 2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว

### 1.8.2 พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

#### 1) ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการจากสำนักโยธาธิการและผังเมืองพบว่า โครงการตั้งอยู่ใน ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) หมายเลข ย.9-20 โดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้กำหนดให้ที่ดินประเภท ย.9 เป็นที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบ ขนส่งมวลชน

“การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือ แบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์ แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน ไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วน ของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิด จากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละสี่ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง”

ทั้งนี้ การดำเนินโครงการ ไอทีโอ ท่าพระ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยมี อัตราส่วนพื้นที่อาคาร ต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) เท่ากับ 6.80 : 1 (ไม่เกิน 7 : 1) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) ร้อยละ 8.72 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5) ดังนั้นการออกแบบอาคารโครงการจึงสอดคล้องตามต่อข้อกำหนดผัง เมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า

“ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร” ทั้งนี้ การดำเนินโครงการ ไอทีโอ ท่าพระ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพัก อาศัยมีการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ คิดเป็นร้อยละ 64.51 ของพื้นที่อาคารชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร)



3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดว่า

“ข้อ 52 อาคารแต่ละหลัง หรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมคลังสินค้าอาคารสาธารณะอาคารสูง เกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้า กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้นให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูป ภายนอกอาคาร โดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อม กับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับ ถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหาก เป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่อง ลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตรที่ว่างนี้อาจใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้น บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร

อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่ง ไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ”

ทั้งนี้ การดำเนินโครงการ ไอทีโอ ท่าพระ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยมีการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ คิดเป็นร้อยละ 59.34 ของพื้นที่ดินโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ) สำหรับอาคารของโครงการที่มีความสูงมากกว่า 15 เมตร มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคาร มากกว่า 2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) และการออกแบบอาคารของโครงการ มีการจัดให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อย กว่า 12 เมตร และมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงไม่ขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544