

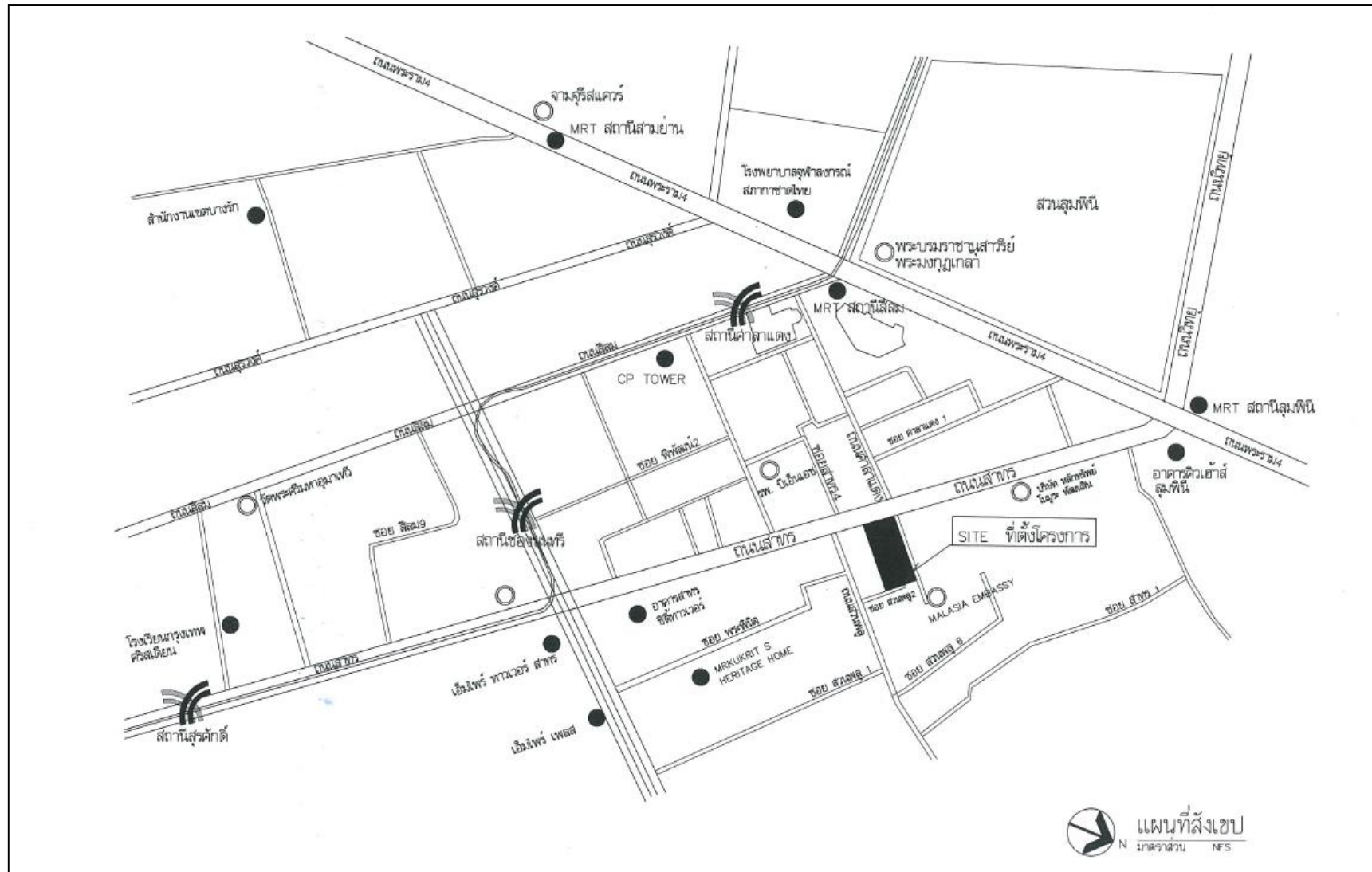
บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ สุภาลัย ไอคอน สาทร์ เป็นโครงการประเภทอาคารชุด สูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงานจำนวน 14 ห้อง) มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,262 คัน ตั้งอยู่บนถนนสาทร แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขปในรูปที่ 2.1-1) ก่อสร้างบนแปลงที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เนื้อที่ดิน 7-3-82 ไร่หรือ 12,728 ตร.ม. โดยจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 1 นิติบุคคล และมีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ชั้น 2 มีขนาดพื้นที่ 63 ตร.ม. แบ่งการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

1. พื้นที่ส่วนที่ 1 ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 1-2
2. พื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ ที่จอดรถตั้งอยู่ที่ชั้น 1-10
3. พื้นที่ส่วนที่ 3 ได้แก่ ห้องชุดสำนักงานจำนวน 14 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 2-14
4. พื้นที่ส่วนที่ 2 ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 720 ห้อง ตั้งอยู่ที่ชั้น 12-56



รูปที่ 2.1-1 แสดงที่ตั้งของโครงการ

2.2 สถานภาพโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนสาทร ซึ่งมีสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัยตลอด 2 ฝั่งของถนนสาทร โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสาทร เขตทางกว้าง 45.05-47.30 ม. (แบ่งเป็นถนนสาทรเหนือ เขตทางกว้าง ประมาณ 22.05-22.30 ม. และถนนสาทรใต้ เขตทางกว้างประมาณ 23.00-25.00 ม.
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยเลขที่ 31 และซอยสวนพลู 2 (ทางสาธารณประโยชน์) กว้าง ประมาณ 5 ม.
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารชุด สาธารณการ์เด็นส์ ขนาดความสูง 41 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ถัดไปเป็นโรงแรม ดิ เอ็มบาสิซี สาทร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ปั๊มน้ำมันเชลล์ โรงแรม มาริโอท เอกเซกคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสตา ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุด บ้านปิยะ สาทร คอนโดมิเนียม ขนาดความสูง 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักอาศัย เลขที่ 7/13-22 ถัดไปเป็นถนนสวนพลู

โครงการ ศูนย์วิจัย ไอคอน สาทร ได้ออกแบบให้มีเส้นทางการเดินรถเข้า-ออกโครงการ จำนวน 2 แห่ง แบ่งเป็น ทางเข้า 1 แห่ง กว้าง 4.5 ม. และทางออก 1 แห่ง กว้าง 4.5 ม. เชื่อมกับถนนสาทร ซึ่งการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทาง ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากถนนพระรามที่ 4 ทิศมุ่งตะวันออกมุ่งหน้าแยกวิทยุเลี้ยวขวาวบริเวณแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 700 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากถนนวิทยุทิศใต้ มุ่งหน้าแยกวิทยุ ตรงผ่านแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 780 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 จากถนนพระรามที่ 4 ทิศตะวันตก มุ่งหน้าหน้าแยกวิทยุ เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกวิทยุเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 700 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 4 จากถนนสาทรเหนือ ทิศตะวันออกเลี้ยวเหนือ ผ่านแยกสาทร-นราธิวาสฯ ตรงไปประมาณ 950 ม. ผ่านแยกสาทร-คอนแวนต์ กลับรถ ณ จุดกลับรถ บริเวณแยกจุดกลับรถ เข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไปประมาณ 100 ม. จะพบพื้นที่โครงการทางด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 2 เส้นทางดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาทรใต้มุ่งทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 260 ม. กลับรถ ณ จุดกลับรถบริเวณทางแยกถนนคอนเวนต์ออกสู่ถนนสาทรเหนือมุ่งทิศตะวันออกถึงแยกวิฑูเพื่อออกสู่ถนนพระรามที่ 4 และถนนวิฑู สามารถออกสู่ถนนสารสิน ถนนราชดำริ ถนนพระรามที่ 6 ถนนพญาไท ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพชรบุรี ถนนราชปรารภ เพื่อไปยังพื้นที่ทางด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออก

เส้นทางที่ 2 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสาทรใต้มุ่งทิศตะวันตกสามารถเลี้ยวขวาบริเวณแยกสาทร-นราธิวาส ออกสู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนจันทร์ ถนนนางลิ้นจี่ ถนนพระรามที่ 3 ถนนสารบุรีประดิษฐ์ ถนนเจริญราษฎร์ และพื้นที่ทางด้านทิศใต้ หรือมุ่งตรงผ่านแยกสาทร-นราธิวาสถึงแยกสาทร-สุรศักดิ์ ออกสู่ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร ถนนเจริญรัช ถนนลาดหญ้า ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนราชพฤกษ์ เพื่อไปยังพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตก

2.3 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการเป็นอาคารชุด สูง 56 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 150,870 ตร.ม. ดังแสดงแบบจำลองอาคารโครงการในรูปที่ 2.3-1 และการใช้ประโยชน์ พื้นที่แต่ละชั้นดังตารางที่ 2.3-1



รูปที่ 2.3-1 แบบจำลองอาคาร โครงการ

ตารางที่ 2.3-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน	ห้องเครื่องปั๊ม และถังเก็บน้ำใต้ดิน
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง AHU ห้อง HV ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องแม่บ้าน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องเก็บของ (Store) โถงต้อนรับ ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ห้องจดหมาย ห้องนิติบุคคล ห้องจัดการอาคารส่วนสำนักงานและส่วนพาณิชย์กรรม ห้องประชุม โถงพักคอย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้อง AHU ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ ส่วนที่จอดรถ ชั้น L : ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และบันได ส่วนสำนักงาน ชั้น 1 : ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคล 63 ตร.ม. ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 3 ส่วนที่จอดรถชั้น M :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 70 คัน ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้อง AHU ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ
ชั้นที่ 4 ส่วนที่จอดรถ ชั้น P1 : ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 2 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 5 ส่วนที่จอดรถชั้น P2 :	ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร โครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
<p>ชั้นที่ 6 ส่วนที่จอดรถชั้น P3 :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 3 :</p>	<p>ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 7 ส่วนที่จอดรถชั้น P4 :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 4 :</p>	<p>ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 8 ส่วนที่จอดรถชั้น P5 :</p>	<p>ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได พื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ และห้องไฟฟ้าสื่อสาร</p>
<p>ชั้นที่ 9 ส่วนที่จอดรถชั้น P6 :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 5 :</p>	<p>ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 159 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และห้องไฟฟ้าสื่อสาร</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 10 ส่วนที่จอดรถชั้น P7 :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 6 :</p>	<p>ประกอบด้วย ทางวิ่งรถ และที่จอดรถยนต์ จำนวน 153 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์สำหรับคนพิการ 2 คัน) ห้องเครื่องปั๊ม ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
<p>ชั้นที่ 11</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 7 :</p>	<p>ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่พักผ่อน ห้องสนทนาการ ห้องเด็กเล่น ห้องชานา ห้องอบไอน้ำ</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ Transfer</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 8 :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย บันไดเวียน และทางเดิน</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 12-14 (รวม 3 ชั้น)</p> <p>ส่วนพักอาศัย :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น (รวม 51 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 9-11 :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 15</p> <p>ส่วนพักอาศัย :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 16-17 (รวม 2 ชั้น)</p> <p>ส่วนพักอาศัย :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 12-13 :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น (รวม 34 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>
<p>ชั้นที่ 18</p> <p>ส่วนพักอาศัย :</p> <p>ส่วนสำนักงาน ชั้นที่ 14 :</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p> <p>ประกอบด้วย ห้องชุดสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้อง AHU ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ห้องเตรียมอาหาร ห้องไฟฟ้า ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นที่ 19 ส่วนพักอาศัย : ส่วนสำนักงาน ชั้นคาเฟ่ :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องปั๊ม ถังเก็บน้ำ บันได และพื้นที่ว่าง CUD ของระบบปรับอากาศ
ชั้นที่ 20 – 30 (รวม 11 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 24 ห้อง/ชั้น (รวม 264 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และ บันได
ชั้นที่ 31 – 38 (รวม 8 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 23 ห้อง/ชั้น (รวม 184 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และ บันได
ชั้นที่ 39 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 21 ห้อง/ชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 40 – 42 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 21 ห้อง/ชั้น (รวม 63 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และ บันได
ชั้นที่ 43 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 19 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 44 – 46 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 19 ห้อง/ชั้น (รวม 57 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และ บันได
ชั้นที่ 47 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 48 – 50 (รวม 3 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง/ชั้น (รวม 36 ห้อง) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัก ขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และ บันได
ชั้นที่ 51 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่สีเขียว
ชั้นที่ 52 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 12 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 53 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 6 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และ พื้นที่สีเขียว

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารโครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นที่ 54 ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 6 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงทางเดิน ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได
ชั้นที่ 55 - 56 (รวม 2 ชั้น) ส่วนพักอาศัย :	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1 ห้อง (Duplex) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์-โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์-โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได สระว่ายน้ำ (ส่วนตัว)
ชั้นคาเฟ่	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องอัดอากาศ ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นหลังคา	ถังเก็บน้ำ

2.4 การดำเนินการช่วงก่อสร้าง

2.4.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 45 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการก่อสร้างเริ่มจากงานเสาเข็มและฐานราก ถัดไปเป็นงานโครงสร้างสถาปัตยกรรม โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) งานเสาเข็มและฐานราก

ก่อนจะเริ่มก่อสร้าง ผู้รับเหมาต้องกำหนดเขตก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบก่อสร้าง จากนั้นวางตำแหน่งการจัดการภายในโครงการก่อสร้างให้เป็นระบบเพื่อให้ง่ายแก่การก่อสร้างและติดต่อ งานการก่อสร้างอาคารจะใช้เสาเข็มเจาะ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานเสาเข็มและฐานรากประมาณ 5 เดือน

(2) งานโครงสร้างสถาปัตยกรรม/งานระบบประกอบอาคาร

เป็นงานก่อสร้างองค์ประกอบอาคาร และองค์ประกอบงานสถาปัตยกรรม ได้แก่ สิวส์และพื้นผิวของอาคาร เพื่อให้เกิดการตอบสนองประโยชน์ตามที่ได้ออกแบบไว้โครงการดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ โดยจะเริ่มดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคหลังจากการวางฐานรากของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานสถาปัตยกรรมและงานระบบสาธารณูปโภคประมาณ 40 เดือน โดยจะเป็นช่วงเดือนที่ 5 ถึง 45 ของการก่อสร้าง

2.4.2 คนงานก่อสร้าง และที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานประมาณ 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาสถานที่สำหรับสร้างที่พักคนงานก่อสร้างที่ใกล้พื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อลดผลกระทบด้านจราจรจากการเดินทางและขนส่งคนงาน พร้อมทั้งจัดสร้างที่พักให้เป็นไปตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน ซึ่งภายในบ้านพักคนงานจะจัดให้มีห้องน้ำ ลานซักล้าง ตลอดจนที่ตั้งมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงาน และมีข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชนซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและหลานกับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน (มาตรฐาน ว.ส.ท.)

2.4.3 การระบายน้ำ

ในระยะก่อสร้างโครงการควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีที่ระบายน้ำชั่วคราว และมีบ่อพักระบายน้ำ สำหรับการระบายน้ำฝนรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจะรวบรวมน้ำทั้งหมดเข้าสู่บ่อพักขยะ และระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาทรต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการทำความสะอาดบ่อพักและตักตะกอนดินออกจากบ่อพักทุกสัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตัน

2.4.4 น้ำใช้

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง โครงการใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) น้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1.1) น้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน	= 300 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50 ลิ/คน/วัน (มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีคนงานพักนอกโครงการ)
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= $(300 \times 50) / 1,000$
	= 15 ลบ.ม./วัน

(1.2) น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำสำหรับพื้นที่ก่อสร้างโครงการทั้งหมด มีปริมาตร 20 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคณงาน ปริมาตรรวม 20 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

(2) น้ำใช้สำหรับบ้านพักคณงานก่อสร้าง

จำนวนคณงาน	= 300 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 200 ลิ./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= $(300 \times 200) / 1,000$
	= 60 ลบ.ม.

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดสำหรับบ้านพักคณงานก่อสร้าง มีปริมาตร 60 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคณงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 60 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.4.5 การบำบัดน้ำเสีย

ในระยะก่อสร้างจะมีปริมาณน้ำเสียจากคณงาน 12 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยจะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากน้ำใช้ส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้างและส่วนที่เหลือปริมาณเล็กน้อยจะปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ ซึ่งโครงการกำหนดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศที่สามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด และมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้ง มีค่าบีโอดีระบายนอก (BOD Effluent) ไม่เกิน 20 มก./ล. โดยน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อดักขยะและระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาทร หน้าโครงการต่อไป

2.4.6 การจราจร

ในระยะก่อสร้างโครงการมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้างเข้า-ออก โครงการสูงสุด ประมาณ 42 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- รถขนส่งเจ้าหน้าที่และคณงาน ใช้รถบรรทุก 6 ล้อ ในการขนส่ง จำนวน 12 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง คอนกรีต และดิน ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ ในการขนส่งสูงสุด จำนวน 35 เที่ยว/วัน

2.4.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- (1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กก./ตร.ม. โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กก./ตร.ม. ซึ่งมีองค์ประกอบหลักคือคอนกรีต ร้อยละ 74.9-79.4

อิฐ ร้อยละ 12.8-14.4 เหล็ก ร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก ร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคา ร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ด ร้อยละ 0.27-0.36 และ ไม้ ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ ม.ป.ป.)

ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม 150,870 ตร.ม. จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 8,483,42 ตัน (คิดคำนวณจาก $150,870 \times 56.28 = 8,483,420.1$ กก.)

(2) มูลฝอยจากกิจกรรมของพนักงาน โดยแบ่งเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างกับพื้นที่บ้านพักพนักงานก่อสร้าง ดังนี้

(2.1) มูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างโครงการมีพนักงาน จำนวน 300 คน โดยอัตราการเกิดปริมาณขยะ 3 ล./คน/วัน ซึ่งคาดว่าจะมีขยะจากพนักงานปริมาณ 0.9 ลบ.ม./วัน ($300 \times 3/1,000$) ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร จำนวน 5 ถัง มีปริมาตรรวม 1,000 ลิตร วางบริเวณพื้นที่ก่อสร้างให้เพียงพอและใน แต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตสาทรมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

(2.2) มูลฝอยบริเวณพื้นที่บ้านพักพนักงานก่อสร้างโครงการมีพนักงานจำนวน 300 คน โดยอัตราการเกิดปริมาณขยะ 3 ล./คน/วัน ซึ่งคาดว่าจะมีขยะจากพนักงานปริมาณ 0.9 ลบ.ม./วัน ($300 \times 3 /1,000$) ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยที่รองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 900 ลิตร วางบริเวณพื้นที่บ้านพักพนักงานก่อสร้างให้เพียงพอและในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตในพื้นที่มาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.4.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยจะติดตั้ง มิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย มีความสามารถในการ ให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.4.9 ปริมาณดินขุด-ดินถม และการจัดการ

โครงการ ศูนย์วิจัย ไอคอน สาทร เป็นโครงการอาคารชุด จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 56 ชั้น ความสูง 192.53 ม. (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้าของอาคารโครงการ) มีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 747 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 720 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 13 ห้อง และห้องชุดสำนักงาน จำนวน 14 ห้อง ที่จอดรถยนต์จำนวน 1,262 คัน และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ซึ่งเมื่อโครงการขุดดินเพื่อทำงานฐานรากและระบบสาธารณูปโภค พบว่า จะมีปริมาณดินขุดเท่ากับ 56,104 ลบ.ม. โดยไม่ได้นำดินมาถมกลับพื้นดินของโครงการ แต่จะนำดินประมาณ 206 ลบ.ม. มาใช้ในงานจัดสวนพื้นที่ชั้น 11 ทำให้มีปริมาณดินที่ต้องนำออกพื้นที่โครงการเท่ากับ 55,898 ลบ.ม. และโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมานำดินดังกล่าวออกนอกพื้นที่โครงการต่อไป