

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งและการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ตั้งอยู่ในพื้นที่ 7 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา หรือ 12,560 ตรม. บริเวณถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ในโฉนดที่ดินเลขที่ 15214 เลขที่ดิน 6653 โฉนดที่ดินเลขที่ 1535 เลขที่ดิน 7314 และโฉนดที่ดินเลขที่ 250068 เลขที่ดิน 10984 โดยมีผังต่อโฉนดที่ดิน ดังรูปที่ 2.1-1 และสำเนาโฉนดที่ดิน

ที่ตั้งและผังบริเวณโดยสังเขปของโครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 แสดงดังรูปที่ 2.1-1 โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับถนนสุขุมวิท
ทิศใต้	ติดกับซอยสุขุมวิท 103
ทิศตะวันออก	ติดโครงการที่พักอาศัย และที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดบ้านพักอาศัย และที่ดินบุคคลอื่น

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 สามารถใช้เส้นทางหลักได้หลายเส้นทาง ดังนี้

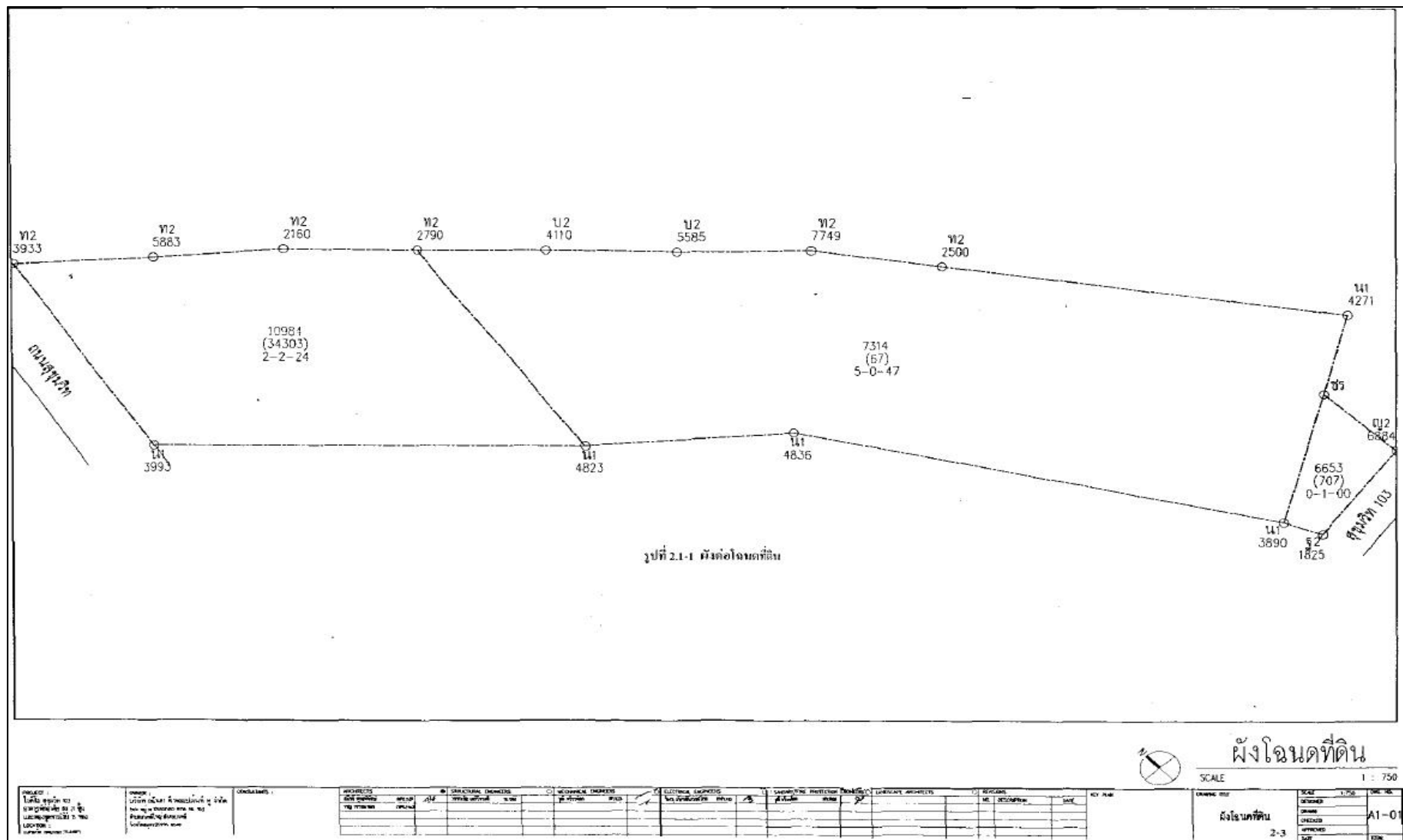
- ผู้ที่มาจากทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทในทิศทางมุ่งทิศใต้ ผ่านซอยสุขุมวิท 101/1 ตรงมาประมาณ 400 ม. โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ตั้งอยู่ทางซ้ายมือ (บริเวณด้านหน้าโครงการ)
- ผู้ที่มาจากทางด้านทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางได้หลายเส้นทาง คือ ถนนสุขุมวิทในทิศทางมุ่งทิศเหนือ ผ่านสี่แยกบางนา-ตราด ตรงขึ้นไประหว่างแยกสุขุมวิท-อุดมสุข (สุขุมวิท 103) แล้วตรงไปประมาณ 400 ม. โครงการตั้งอยู่ทางขวามือของถนนสุขุมวิท (บริเวณด้านหน้าโครงการ) หรือเลี้ยวเข้าไปในซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 200 ม. โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือระหว่างซอยอุดมสุข 1/1 และอุดมสุข 3 (บริเวณด้านหลังโครงการ)
- ผู้ที่มาจากทางทิศตะวันออก สามารถใช้เส้นทางถนนสรรพาวุธในทิศทางมุ่งทิศตะวันตก เลี้ยวซ้ายบริเวณสี่แยกบางนา-ตราด ตรงขึ้นไประหว่างแยกสุขุมวิท-อุดมสุข (สุขุมวิท 103) แล้วตรงไปประมาณ 400 ม. โครงการตั้งอยู่ทางขวามือของถนนสุขุมวิท (บริเวณด้านหน้าโครงการ) หรือเลี้ยวเข้าไปในซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 200 ม. โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือระหว่างซอยอุดมสุข 1/1 และอุดมสุข 3 (บริเวณด้านหลังโครงการ)

2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน และสภาพแวดล้อมโดยรอบ

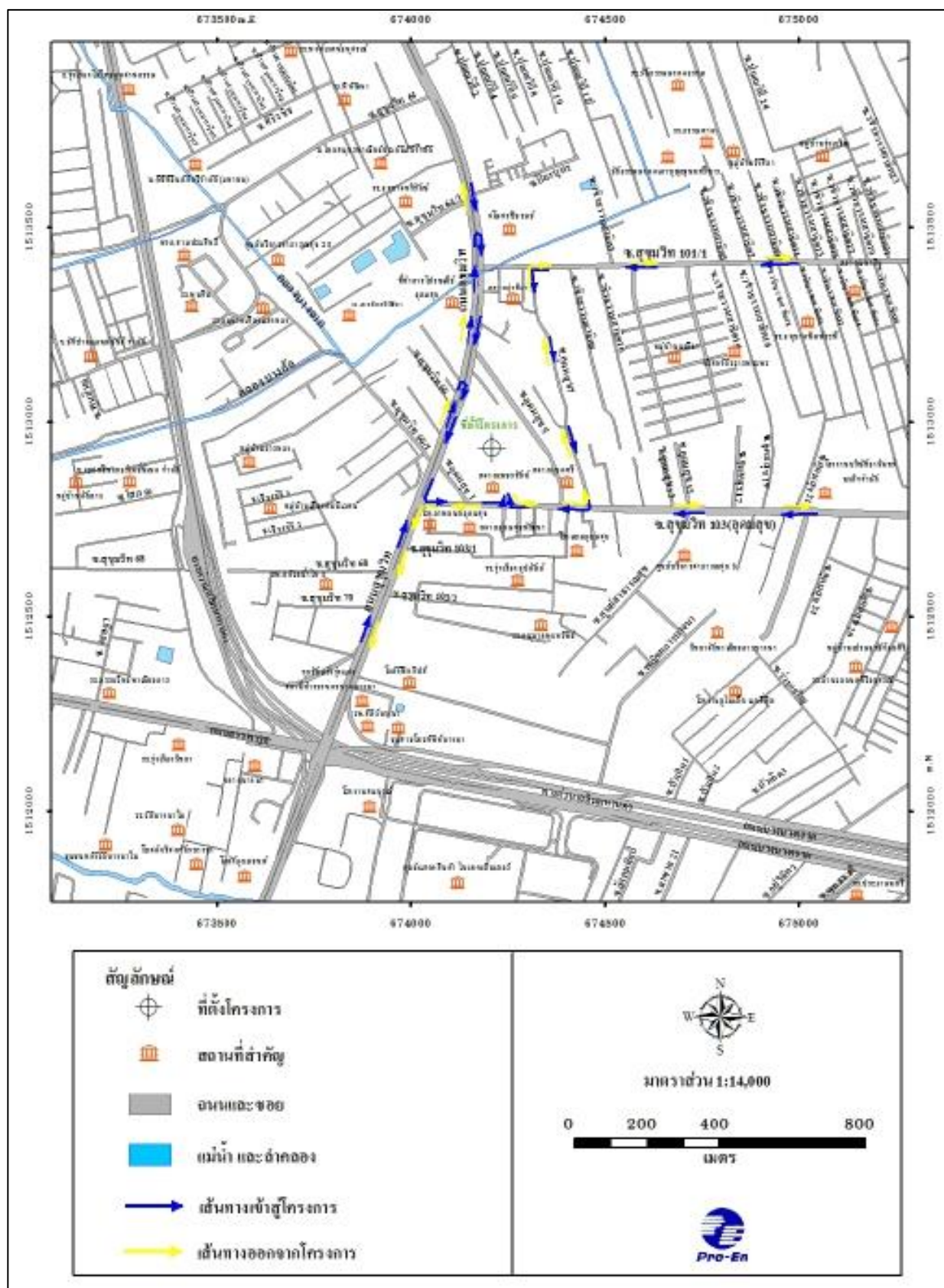
สภาพพื้นที่ในปัจจุบันก่อนการพัฒนาโครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 เป็นอาคารพาณิชย์สูงประมาณ 3-4 ชั้น ปัจจุบันได้รับการรื้อถอนแล้ว มีสภาพเป็นพื้นที่ที่ไม่มีสิ่งก่อสร้างถาวรแต่อย่างใด (รูปที่ 2.2-1)

สำหรับสภาพแวดล้อมโดยทั่วไปรอบพื้นที่โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์และสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย (รูปที่ 2.2-2) ซึ่งสอดคล้องกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ที่กำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการ เป็นพื้นที่ หมายเลข พ.1-14 หรือพื้นที่ในเขตสีแดง ซึ่งให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชย์กรรมและชุมชนเป็นส่วนใหญ่

ทั้งนี้ สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ สำนักงาน ที่พักอาศัย สถานทีราชการ สถานศึกษา สถาบันศาสนา โรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งได้แก่ บริษัทไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด โรงแรมอุดมสุข ศูนย์บริการสาธารณสุข 32 ศูนย์บริการสาธารณสุข 8 โรงเรียนสหพาณิชย์ โรงเรียนวัดธรรมมงคลธรรม โรงเรียนรุ่งเรืองอุปถัมภ์ วิทยาลัยพาณิชยการบางนา วัดธรรมมงคลเกาบุญญนนท์วิหาร คริสตจักรธารพระพร โรงงานบริษัทธานินทร์นวกิจ จำกัด เป็นต้น



รูปที่ 2.1-1 ผังโฉนดที่ดิน



รูปที่ 2.1-2 แผนที่แสดงที่ตั้งและเส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



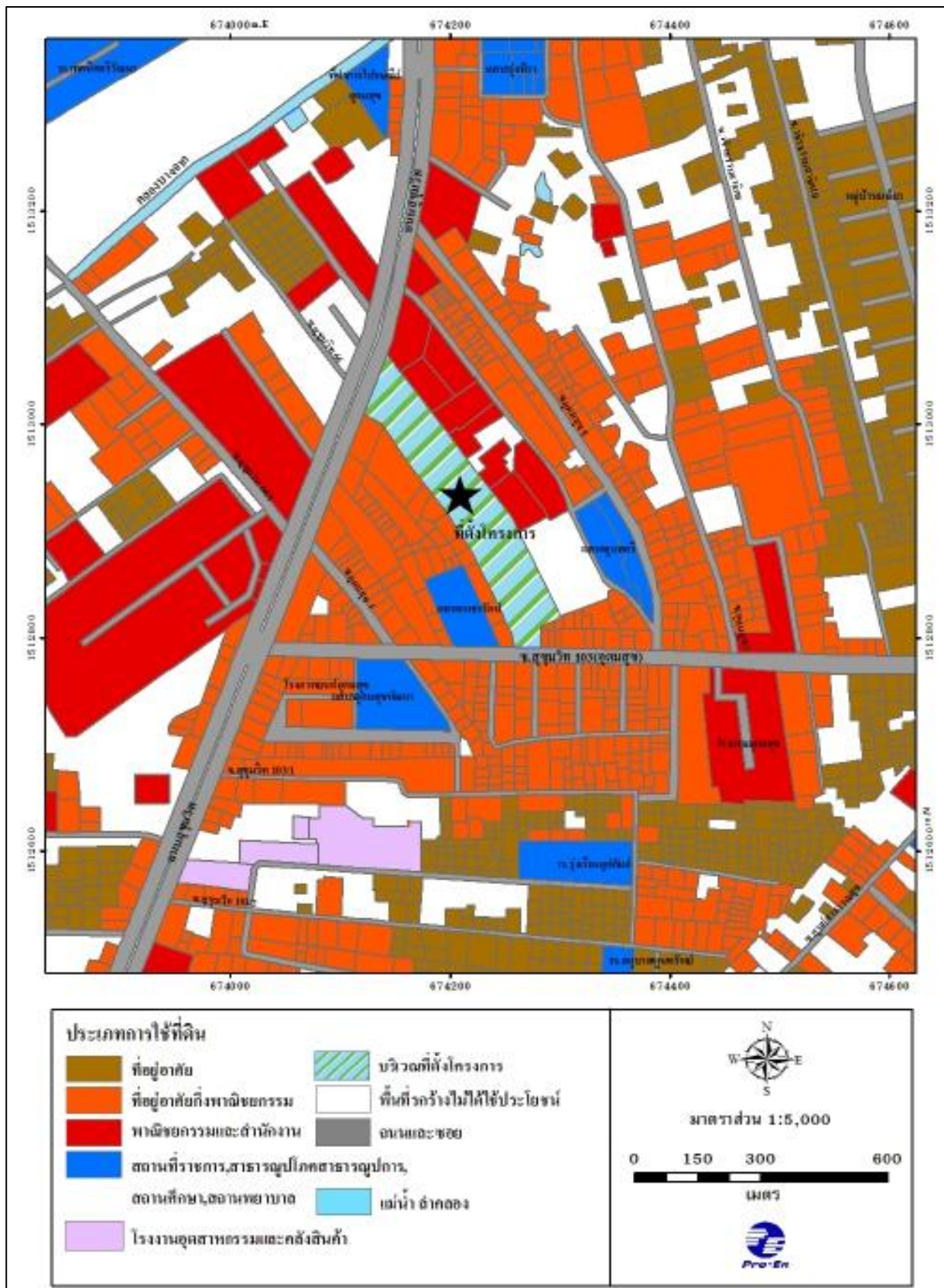
ก) มุมมองบริเวณด้านหลังโครงการ



ข) มุมมองทางด้านทิศตะวันตกและตะวันออกของโครงการ



รูปที่ 2.2-1 แสดงสถานภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 2.2-2 ลักษณะการใช้ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 กลุ่มเป้าหมาย และประเภท/ขนาดของโครงการ

โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ได้รับการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดพักอาศัย ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทนักธุรกิจทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ประชาชน/พนักงานบริษัทในระดับกลางถึงระดับ ที่ทำงานอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการ และมีความต้องการที่พักอาศัยที่อยู่ไม่ไกลจากสถานที่ทำงาน

โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ได้รับการออกแบบเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 หลัง ประกอบด้วยทาวเวอร์ 2 ทาวเวอร์ สูงทาวเวอร์ละ 21 ชั้น มีความสูงจากพื้นถึงพื้นชั้นหลังคาประมาณ 62.75 ม. โดยจะมีทางเดินเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ ในพื้นที่ชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 4 และพื้นที่ชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นทางเชื่อมแบบสะพานลอยฟ้า ทั้งนี้ บริเวณชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภค เช่น ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ เป็นต้น นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่สำนักงาน ส่วนพาณิชยกรรม โถงพักคอย และที่จอดรถ ชั้นที่ 2 ถึง ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถและพื้นที่พาณิชยกรรมบางส่วน ชั้นที่ 5 ถึงชั้นที่ 21 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พักอาศัย ซึ่งมีขนาดห้องตั้งแต่ 24.25-36.75 ตรม. จำนวน 1,172 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ ห้องสปา สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ร้านค้า สวนและศาลาพักผ่อน เป็นต้น พร้อมระบบสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐาน เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการจัดการขยะมูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ (แบบจำลองของโครงการแสดงดังรูปที่ 2.3-1)



รูปที่ 2.3-1 แบบจำลองอาคารของโครงการ

2.3.2 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

ตามประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

“ข้อ 2 (วรรคที่สอง) สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคที่หนึ่งและสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย”

“ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก”

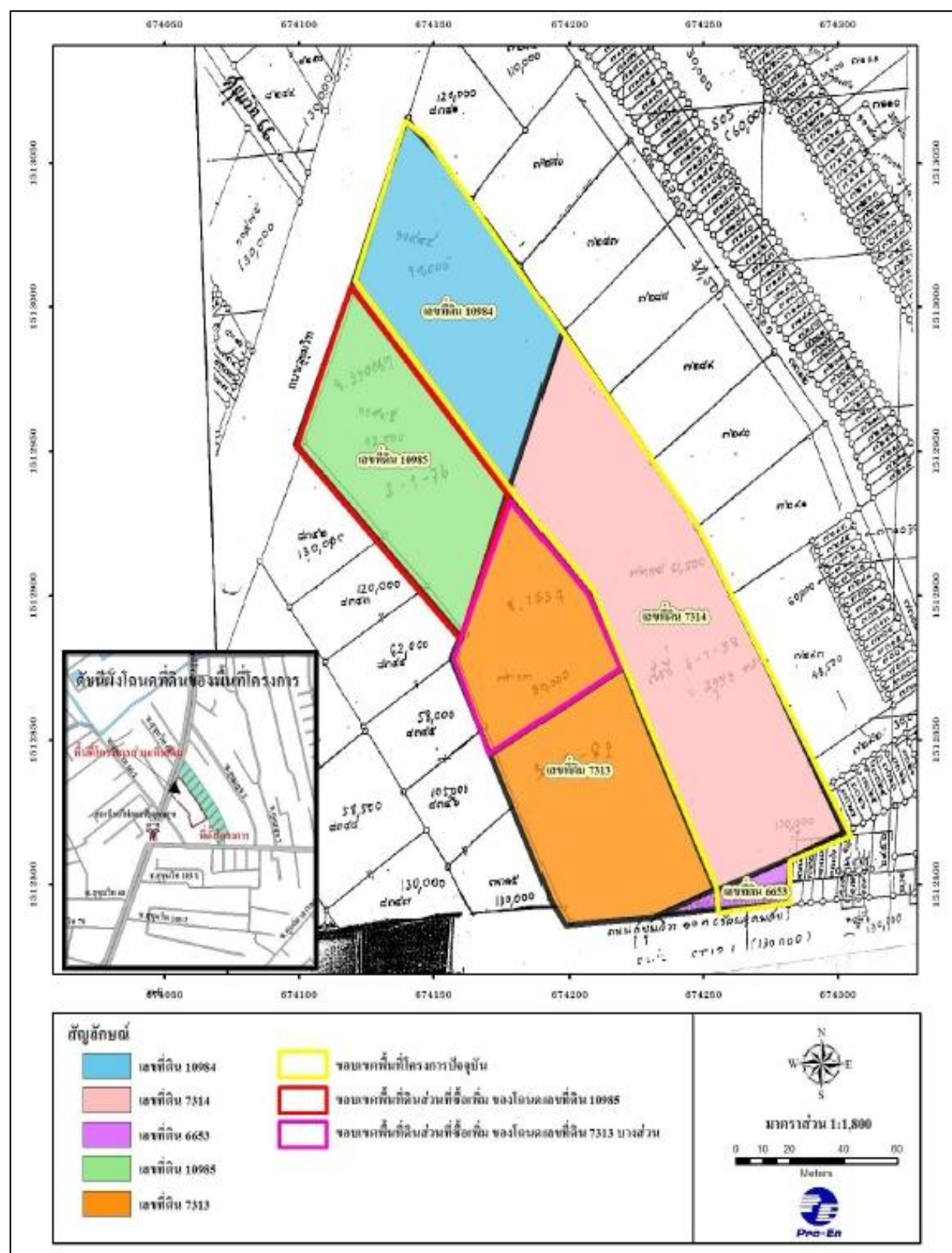
ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินถึงตัวอาคารประมาณ 6-9.40 ม. (กฎหมายกำหนดไม่ต่ำกว่า 6 ม.) ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นถนนรอบอาคารและทางวิ่งสำหรับรถดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 4,040 ตรม. นอกนั้นเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ด้านหน้า ด้านข้าง ด้านหลัง และตามแนวเขตที่ดินของโครงการ รวมทั้งพื้นที่อื่นๆ เช่น ทางเดิน ขอบถนน เป็นต้น ประมาณ 2,664.72 ตรม. รวมพื้นที่ใช้ประโยชน์นอกอาคารทั้งหมดประมาณ 6,704.72 ตรม. ผังบริเวณการจัดวางอาคาร แสดงดังรูปที่ 2.3-2

รูปที่ 2.3-2 ผังบริเวณการจัดวางอาคารและระยะถอยร่น

จากการตรวจสอบลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อยู่ติดกับโครงการทั้ง 4 ด้าน และระยะถอยร่นของอาคารจากที่ดินข้างเคียง พบว่า

- **ทิศเหนือ** ติดถนนสุขุมวิท ซึ่งโครงการจัดให้มีระยะถอยร่นของตัวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือประมาณ 35 ม.
- **ทิศใต้** ติดถนนซอยสุขุมวิท 103 (อุดมสุข) ซึ่งโครงการจัดให้มีระยะถอยร่นของตัวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ประมาณ 7.3-50 ม.
- **ทิศตะวันออก** ติดโครงการที่พักอาศัย คอนโด ซิตี้ โฮมและที่ดินบุคคลอื่นซึ่งโครงการจัดให้มีระยะถอยร่นของตัวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกประมาณ 6-7.5 ม.
- **ทิศตะวันตก** ติดบ้านพักอาศัย และที่ดินบุคคลอื่น ซึ่งโครงการจัดให้มีระยะถอยร่นของตัวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกประมาณ 6-11.4 ม.

อย่างไรก็ตาม บริเวณบ้านพักอาศัยที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งเป็นบ้านไม้ มีความสูงประมาณ 2 ชั้น ปัจจุบันทางบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ หู จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ได้ดำเนินการติดต่อซื้อขายที่ดินบริเวณดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้พื้นที่ที่ได้ทำการซื้อขายตั้งอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 250069 เลขที่ดิน 10985 ซึ่งมีพื้นที่ 2 ไร่ 1 งาน 76 ตารางวา หรือ 3,904 ตรม. และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1534 เลขที่ดิน 7313 โดยบริษัทฯ จะขอจัดซื้อประมาณ 661 ตารางวา หรือประมาณ 2,644 ตรม. รวมพื้นที่ประมาณ 6,548 ตรม. ดังรูปที่ 2.3-3 ซึ่งหนังสือสัญญาซื้อขายและสำเนาโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ที่ดินที่จะจัดซื้อดังกล่าวไม่ได้รวมอยู่ในพื้นที่โครงการแต่อย่างใด โดยปัจจุบันทางบริษัทฯ ยังไม่มีเป้าหมายในการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอย่างชัดเจน ซึ่งหลังจากที่โครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว ผลกระทบต่อชุมชนบริเวณนี้จะไม่เกิดขึ้นเนื่องจากจะถูกรื้อถอนเพื่อการพัฒนาที่ดินดังกล่าวต่อไป ดังนั้นจากการประเมินระยะห่างของโครงการทั้งสองนี้จะมีระยะห่างกันอย่างน้อยประมาณ 6 ม. ขึ้นไป ซึ่งเป็นระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินถึงตัวอาคาร ดังนั้นระยะถอยร่นของอาคารโครงการจึงมีความเหมาะสมและไม่ส่งผลกระทบต่อบริเวณที่พักอาศัยข้างเคียงแต่อย่างใด



รูปที่ 2.3-3 ผังแสดงพื้นที่ดำเนินการซื้อขายเพิ่มเติม

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในตัวอาคาร

โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103 ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ 2 ทาวเวอร์ สูงทาวเวอร์ละ 21 ชั้น คิดเป็นพื้นที่อาคารประมาณ 62,790 ตรม. พื้นที่แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 3.0 ม. ยกเว้นชั้นที่ 1 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.30 ม. ชั้นที่ 2-3 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 2.75 ม. และชั้นที่ 4 มีความสูงจากพื้นถึงเพดานประมาณ 3.50 ม. มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมด 1,187 ห้อง และร้านค้าจำนวน 15 ห้อง ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสรุปได้ ดังนี้

2.1) พื้นที่ส่วนกลาง

- ชั้นที่ 1 (Ground) ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคของ โครงการ เช่น โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ เป็นต้น พื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชย์ รวมทั้งทางวิ่งและที่จอดรถจำนวน 152 คัน นอกจากนี้ยังมีทางเดินเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 4,576 ตรม.
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ทางวิ่งและที่จอดรถจำนวน 74 คัน พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงบันได โถงลิฟต์ และห้องน้ำ เป็นต้น รวมทั้งพื้นที่พาณิชย์ นอกจากนี้ยังมีทางเดินเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,166 ตรม.
- ชั้นที่ 3 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ทางวิ่งและที่จอดรถจำนวน 97 คัน และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องเครื่อง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีทางเดินเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 2,780 ตรม.
- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ทางวิ่งและที่จอดรถจำนวน 120 คัน และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องเครื่อง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีทางเดินเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 3,420 ตรม.

2.1) พื้นที่ภายในทาวเวอร์ 1

- ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พักอาศัยจำนวน 35 ห้อง และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟต์ โถงบันได และทางเดินเป็นต้น รวมทั้งพื้นที่บันไดนอกหลังคาและติดตั้ง เครื่องจักรกล คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,408 ตรม. พื้นที่สีเขียว 233.77 ตรม.
- ชั้นที่ 6 ถึง ชั้นที่ 20 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พักอาศัยจำนวนชั้นละ 35 ห้อง และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟต์ โถงบันไดและทางเดิน เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 21,120 ตรม. พื้นที่สีเขียว 103.50 ตรม.
- ชั้นที่ 21 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พักอาศัยจำนวน 26 ห้อง และที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ทางเดิน และห้องเครื่องปั๊ม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีสะพานลอยฟ้าเชื่อมระหว่าง 2 ทาวเวอร์ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,116 ตรม.และมีพื้นที่สีเขียวขนาดประมาณ 6.90 ตรม.
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการซึ่งได้แก่ สระว่ายน้ำ และห้องล็อกเกอร์ ที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟต์ โถงบันได ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ เป็นต้น คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 780 ตรม. และมีพื้นที่สีเขียวขนาดประมาณ 278.02 ตรม.

แบบแปลนการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นของทาวเวอร์ 2 สรุปดังตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1

รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 103

ชั้นที่	รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารที่ใช้กีดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
พื้นที่ส่วนกลาง				
ชั้นที่ 1 (Ground)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ดั่งระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ - พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 	1,272 50 504 2,750	1,826	4,576
ชั้นที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ดั่งระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และห้องน้ำ - พื้นที่คาบฟ้า บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล - พื้นที่พาณิชย์ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 	454 50 605 2,157	1,059	3,166
ชั้นที่ 3	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ดั่งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ห้องเครื่อง - พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 	220 2,560	220	2,780

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 103

ชั้นที่	รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
ชั้นที่ 4	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ห้องเครื่อง - พื้นที่คาบฟ้า บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล - พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 	<p>420</p> <p>210</p> <p>3,210</p>	420	3,420
รวมพื้นที่ส่วนกลาง				
-	พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ และห้องน้ำ	2,366	3,525	13,942
-	พื้นที่คาบฟ้า บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล	260		
-	พื้นที่สำนักงาน	50		
-	พื้นที่พาณิชย์	1,109		
-	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง	10,677		

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 103

ชั้นที่	รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
ทาวเวอร์ 1				
ชั้นที่ 5	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พักอาศัยจำนวน 35 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ห้องเครื่อง - พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล 	1,106 536 234	1,642	1,408
ชั้นที่ 6-20	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พักอาศัยจำนวนชั้นละ 35 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟท์ โถงบันได และทางเดิน 	1,106 / ชั้น 302 / ชั้น	1,408 / ชั้น	1,408 / ชั้น
ชั้นที่ 21	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พักอาศัยจำนวน 26 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และห้องเครื่องปั๊ม - พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล 	818 405 107	1,223	1,116
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องสปา ห้องออกกำลังกาย ห้องล็อกเกอร์ และพื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน พื้นที่หนีไฟทางอากาศ 	780	780	780

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)				
รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 103				
ชั้นที่	รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
รวมพื้นที่ทาวเวอร์ 1		17,696	24,765	24,424
-	พื้นที่พักอาศัย	6,251		
-	พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และพื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องสปา ห้องออกกำลังกาย ห้องล็อกเกอร์			
-	พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล	341		
<u>ทาวเวอร์ 2</u>				
ชั้นที่ 5	- พื้นที่พักอาศัยจำนวน 35 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ห้องเครื่อง - พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล	1,106 536 234	1,642	1,408
ชั้นที่ 6-20	- พื้นที่พักอาศัยจำนวนชั้นละ 35 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟท์ โถงบันได และทางเดิน	1,106 / ชั้น 302 / ชั้น	1,408 / ชั้น	1,408 / ชั้น

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารในโครงการไอดีโอ สุขุมวิท 103

ชั้นที่	รายละเอียดการจัดสรรพื้นที่	พื้นที่ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วน กับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
ชั้นที่ 21	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พักอาศัยจำนวน 26 ห้อง - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และห้องเครื่องปั๊ม - พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล 	818 405 107	1,223	1,116
ชั้นหลังคา	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องล็อกเกอร์ และพื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน พื้นที่หนีไฟทางอากาศ 	780	780	780
รวมพื้นที่ทาวเวอร์ 2	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่พักอาศัย - พื้นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคบางส่วน ได้แก่ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ โถงลิฟท์ โถงบันได ทางเดิน และพื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องล็อกเกอร์ - พื้นที่คาเฟ่ บันไดนอกหลังคา และพื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล 	17,696 6,251 341	24,765	24,424
พื้นที่รวม		63,038	53,055	62,790

3. สรุปการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ สุขุมวิท 103

จากการจัดวางรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ สรุปได้ดังนี้

- โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 7 ไร่ 3 งาน 40 ตารางวา หรือ 12,560 ตรม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 4,798 ตรม. พื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารประมาณ 7,762 ตรม.
- พื้นที่อาคารทั้งหมด 63,732 ตรม. ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารที่ใช้อัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (Gross Area) เท่ากับ 62,790 ตรม.
- สัดส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio : FAR) คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{FAR} &= \frac{\text{ผลรวมของพื้นที่อาคารทุกชั้น}}{\text{พื้นที่โครงการ}} \\ &= \frac{62,790}{12,560} \\ &= 4.99 \end{aligned}$$

สัดส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (FAR) เท่ากับ 4.99 ต่อ 1 (<5:1)

- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6 (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินใช้เป็นที่ตั้ง คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{OS} &= \frac{\text{พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่โครงการ}} \\ &= \frac{7,762 \times 100}{12,560} \\ &= 61.80\% \end{aligned}$$

พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุมหรือพื้นที่ว่างมีค่าเท่ากับ 61.80% (>30%)

- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2540 สำหรับการใช้ที่ดินประเภท พ.1-14 กำหนดให้อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{OSR} &= \frac{\text{พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุม} \times 100}{\text{ผลรวมของพื้นที่อาคารทุกชั้น}} \\ &= \frac{7,762 \times 100}{63,732} \\ &= 12.18\% \end{aligned}$$

พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุมหรือพื้นที่ว่างมีค่าเท่ากับ 12.18% (>6.0%)

ดังนั้น โครงการจึงต้องมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.0 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 และอัตราส่วนของที่ว่างไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ (ร้อยละ 30) ของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)