

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขใจ แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ดูรูปที่ 2.1-1 ถึง 2.1-3) ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40 บริษัท เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 104.64 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 272 ห้อง และอาคารสันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 7.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-84 ไร่ (5,136 ตารางเมตร) ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 19 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เออีซี-เจวี 7 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.1-1 (ดูรูปที่ 2.1-4)

ทั้งนี้ โฉนดที่ดินเลขที่ 5590 เลขที่ดิน 2614 อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เดิมตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดินที่แปลงของที่ดินโฉนดที่ 6526 (แปลงแม่แยกเป็นแปลงลูก คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 2870, 2871, 78439 ตำบลอำเภอเดียวกัน) ดังแสดงตำแหน่งโฉนดที่ดินเลขที่ 5590 และ 6526 ไว้ในรูปที่ 2.1-4 ปัจจุบันบริษัท เออีซี-เจวี 7 จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้ยกเลิกภาระจำยอมเดิมซึ่งได้จดทะเบียนไว้ (ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2527) เนื่องจากเจ้าของที่ดินแปลงภาระทรัพย์และแปลงสามทรัพย์ตกเป็นเจ้าของเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง เรื่อง ยกเลิกภาระจำยอม ลงวันที่ 7 กันยายน 2560 ดังแสดงในภาคผนวกที่ 1 ดังนั้นการยกเลิกภาระจำยอมของที่ดินโฉนดที่ 5590 จึงไม่ส่งผลกระทบต่อแปลงที่ดินโดยรอบแต่อย่างใด

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

แปลง	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่โครงการ	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	1485	5274	0-0-38	152
2	1768	5287	0-1-0	400
3	1823	5288	0-0-37.2	148.8
4	1824	5289	0-0-37.2	148.8
5	1825	5290	0-0-37.2	148.8
6	1826	5291	0-0-37.2	148.8
7	2703	2616	0-1-0	400
8	2711	2615	0-1-23	492
9	2868	4973	0-0-47	188
10	2869	5337	0-0-09	36
11	2870	4972	0-0-12.4	49.6
12	2871	5336	0-0-11.6	46.4
13	2999	4976	0-0-94	376
14	5590	2614	0-0-77	308
15	29741	4977	0-1-88	752
16	29742	4978	0-0-37.2	148.8
17	29745	4975	0-1-94	776
18	29746	4974	0-1-0	400
19	78439	2426	0-0-04	16
รวมพื้นที่โครงการ			3-0-84	5,136

ที่มา : บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด, 2560

โครงการได้ยื่นหนังสือรับรองและตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการทั้ง 19 แปลง ของโครงการไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 40 ว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินหรือไม่ ไปยังสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง โดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนงได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ โดยระบุว่า “ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้ง 19 โฉนด แล้วปรากฏว่าด้านหลังของ

โฉนดที่ดินไม่มีการจดทะเบียนว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่อย่างใด”

ทั้งนี้ เดิมโครงการออกแบบมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศเหนือเชื่อมกับถนนซอยสุขใจ แต่ทั้งนี้ จากการสำรวจความคิดเห็นบ้าน/อาคารในระยะ 100 เมตร ได้รับแจ้งว่าต้องการให้โครงการเปิดทางเข้า-ออกด้านถนนซอยสมานฉันท์เพิ่มอีกจำนวน 1 แห่ง เพื่อช่วยระบายการจราจรและลดผลกระทบด้านการจราจร ดังนั้น โครงการจึงได้ออกแบบโครงการรองรับกรณีที่สำนักงานเขตคลองเตยอนุญาตให้เปิดทางเข้า-ออกทั้ง 2 ด้านได้ บริษัทที่ปรึกษาจึงนำเสนอการเดินทางเข้า-ออกโครงการตามแบบที่มีการเข้า-ออกทั้งถนนซอยสุขใจและถนนซอยสมานฉันท์ ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-1)

**(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้**

**(1.1) เส้นทางที่ 1** จากถนนสุขุมวิททิศทางจากแยกอโศกมุ่งหน้าแยกเอกมัย เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 40 ซึ่งเป็นถนนที่เดินรถทางเดียว (ทิศมุ่งไปถนนพระรามที่ 4) ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 70 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือหรือตรงไปผ่านถนนซอยสุขใจ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.2) เส้นทางที่ 2** จากถนนสุขุมวิททิศทางจากอ่อนนุชมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 40 ซึ่งเป็นถนนที่เดินรถทางเดียว (ทิศมุ่งไปถนนพระรามที่ 4) ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 70 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือหรือตรงไปผ่านถนนซอยสุขใจ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.3) เส้นทางที่ 3** จากถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกพระรามที่ 4 มุ่งหน้าแยกกล้วยน้ำไท เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 42 ที่แยกกล้วยน้ำไท ซึ่งเป็นถนนที่เดินรถทางเดียว (ทิศมุ่งไปถนนสุขุมวิท) ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ หรือตรงไปผ่านถนนซอยสมานฉันท์ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.4) เส้นทางที่ 4** จากถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกพระโขนง มุ่งหน้าแยกกล้วยน้ำไท เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยสุขุมวิท 42 ที่แยกกล้วยน้ำไท ซึ่งเป็นถนนที่เดินรถทางเดียว (ทิศมุ่งไปถนนสุขุมวิท) ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ หรือตรงไปผ่านถนนซอยสมานฉันท์ แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 42 ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนสุขุมวิท เพื่อมุ่งหน้าแยกโศก ซึ่งเป็นเส้นทางสามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับแยกโศกได้ หรือจากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 42 มุ่งไปยังถนนสุขุมวิทได้เช่นกัน

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 42 ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนสุขุมวิท เพื่อมุ่งหน้าอ่อนนุช ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท และพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับแยกพระโขนงได้ หรือจากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 42 มุ่งไปยังถนนสุขุมวิทได้เช่นกัน

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 40 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนพระรามที่ 4 เพื่อมุ่งหน้าแยกพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 ถนนเกษมราษฎร์ ถนนพระรามที่ 3 และถนนรัชดาภิเษกได้ หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 40 มุ่งไปยังถนนพระรามที่ 4 ได้เช่นกัน

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขใจ ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 40 ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 เพื่อมุ่งหน้าแยกพระรามที่ 4 ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 ถนนกล้วยน้ำไท และพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับแยกพระโขนงได้ หรือจากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยสมานฉันท์ ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 40 มุ่งไปยังถนนพระรามที่ 4 ได้เช่นกัน

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุดคือ สถานีเอกมัย โดยสถานียังกล่าวมีตำแหน่งทางขึ้น-ลงสถานีอยู่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 42 ห่างจากโครงการประมาณ 600 เมตร เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-6 และ 2.1-7)

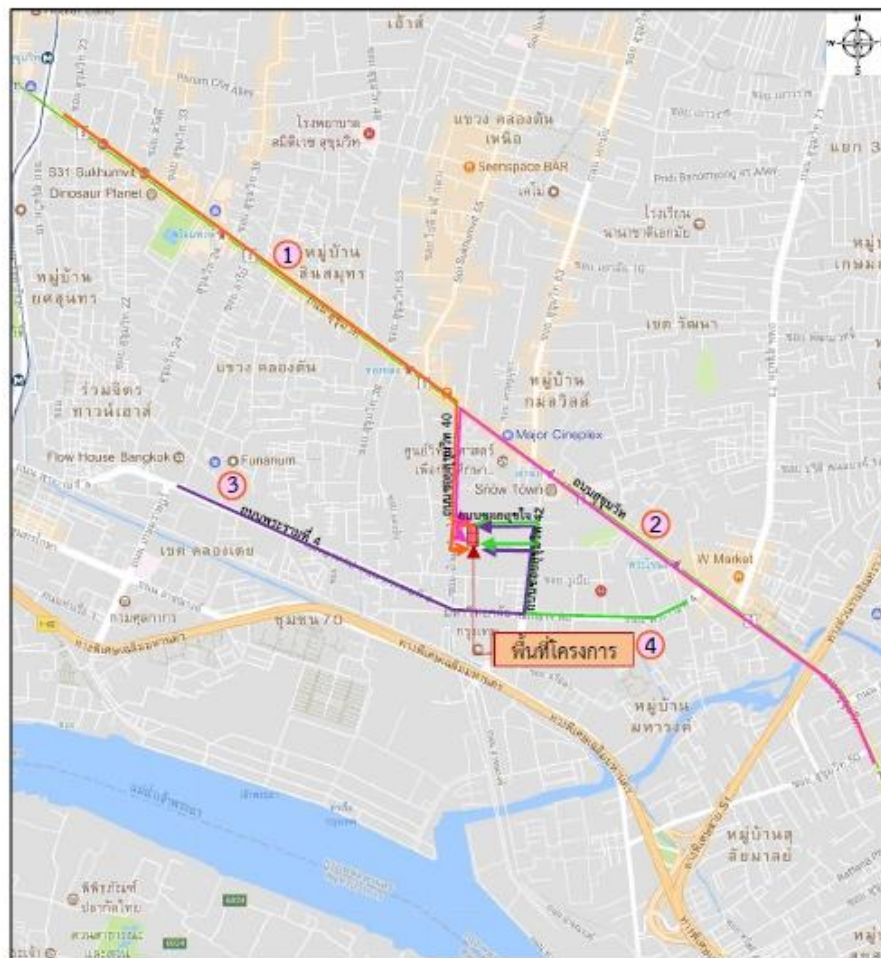
ทิศเหนือ      มีอาณาเขตติดต่อกับ      ถนนซอยสุขใจ ความกว้างประมาณ 6.68-6.70 เมตร ละ

		<p>กระบายน้ำ ความกว้างประมาณ 4.28 เมตร* ถัดไปเป็น</p> <p>บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง (ใกล้</p> <p>ถนนซอยสุขใจ จำนวน 1 หลัง) บ้านพักอาศัย (ให้เช่า)</p> <p>(บ้านสุขใจ) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 12 หลัง (ใกล้</p> <p>ถนนซอยสุขใจ จำนวน 2 หลัง) และทาวน์เฮ้าส์ ขนาด</p> <p>ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง</p>
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	<p>พื้นที่ว่าง บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2</p> <p>หลัง และอาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1</p> <p>อาคาร ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น</p> <p>จำนวน 3 หลัง</p>
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	<p>ถนนซอยสมานฉันท์ เขตทางกว้างประมาณ 6.33-7.40</p> <p>เมตร* ถัดไปเป็นสถานีสูบน้ำประปาคลองเตย</p>
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	<p>ร้านขายเมล็ดกาแฟ-อุปกรณ์กาแฟ (Café' Caps) ขนาด</p> <p>ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร สนามเทนนิส (Sun Tennis</p> <p>Court) และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 9</p> <p>หลัง ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (@Home</p> <p>40) ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และทาวน์</p> <p>เฮ้าส์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 9 หลัง</p>

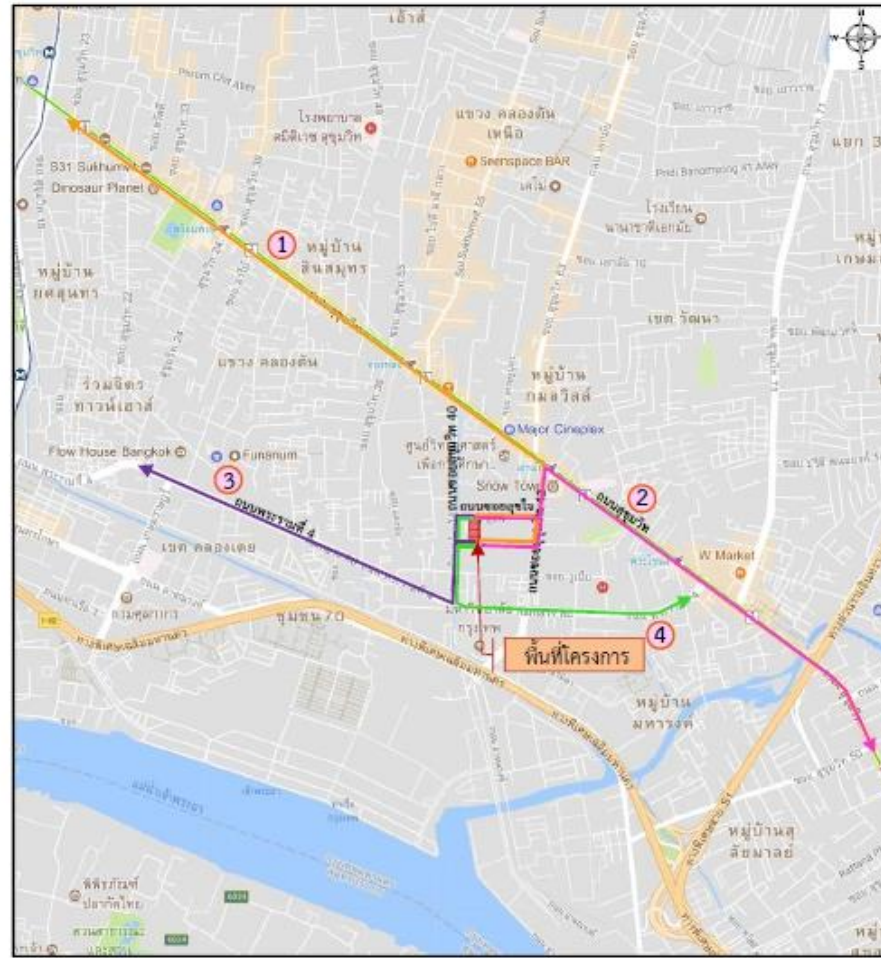
หมายเหตุ : \* สำนักงานเขตคลองเตย ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ดังนี้

- 1) ตามหนังสือที่ กท 7203/4953 ลงวันที่ 4 กันยายน 2560 โดยระบุว่า “สำนักงานเขตคลองเตยได้ตรวจสอบแล้วปรากฏรายละเอียด ดังนี้
  1. ซอยสุขุมวิท 40 ตั้งแต่ถนนสุขุมวิทถึงแยกซอยสุขใจและซอยสมานฉันท์ มีความกว้างของเขตทางที่วัดได้ตามสภาพปัจจุบันประมาณ 7.28-8.18 เมตร และกระบายน้ำ (บ้านกล้วยใต้) มีความกว้างประมาณ 6.78-7.90 เมตร มีสภาพเป็นทางสาธารณะ
  2. ซอยสุขใจ ตั้งแต่ถนนซอยสุขุมวิท 40 ถึงหน้าโฉนดที่ดินเลขที่ 2870, 2871, 78439 และ 2703 เลขที่ดิน 4972, 5336, 2426 และ 2616 มีความกว้างของเขตทางที่วัดได้ตามสภาพปัจจุบันประมาณ 6.68-8.73 เมตร และกระบายน้ำมีความกว้างประมาณ 2.28-4.28 เมตร
  3. ซอยสมานฉันท์ ตั้งแต่ถนนซอยสุขุมวิท 40 ถึงหน้าโฉนดที่ดินเลขที่ 1768, 5590 และ 29741 เลขที่ดิน 5287, 2614 และ 4977 มีความกว้างของเขตทางที่วัดได้ตามสภาพปัจจุบันประมาณ 6.28-9.32 เมตร”
- 2) ตามหนังสือที่ กท 7203/6132 ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2560 ระบุ “สำนักงานเขตคลองเตยได้ตรวจสอบแล้วขอเรียนว่า กระบายน้ำข้างทางซอยสุขใจ รวมอยู่ในเขตทางซอยสุขใจ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 1 ข้อ 5 (4) และซอยสุขใจตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 40 ถึงซอยสุขุมวิท 42 เป็นทางสาธารณะ มีความกว้างเขตทางที่วัดได้ตามสภาพปัจจุบัน 6.68-8.73 เมตร และกระบายน้ำมีความกว้างประมาณ 2.28-4.70 เมตร”

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนตุลาคม 2560 เป็นพื้นที่ว่าง (เดิมเป็นที่ตั้งบ้าน/อาคาร ขนาดความสูง 2-4 ชั้น จำนวน 8 หลัง ซึ่งได้มีการรื้อถอนแล้ว) และได้มีการก่อสร้างสำนักงานขายชั่วคราว เมื่อเดือนตุลาคม และพฤศจิกายน 2560 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร และสถานประกอบการ เป็นต้น เรียงรายตามแนวถนนซอยสุขใจ ถนนซอยสมานฉันท์ ถนนซอยสุขุมวิท 40 ถนนซอยสุขุมวิท 42 และถนนซอยเชื่อมต่อต่าง ๆ



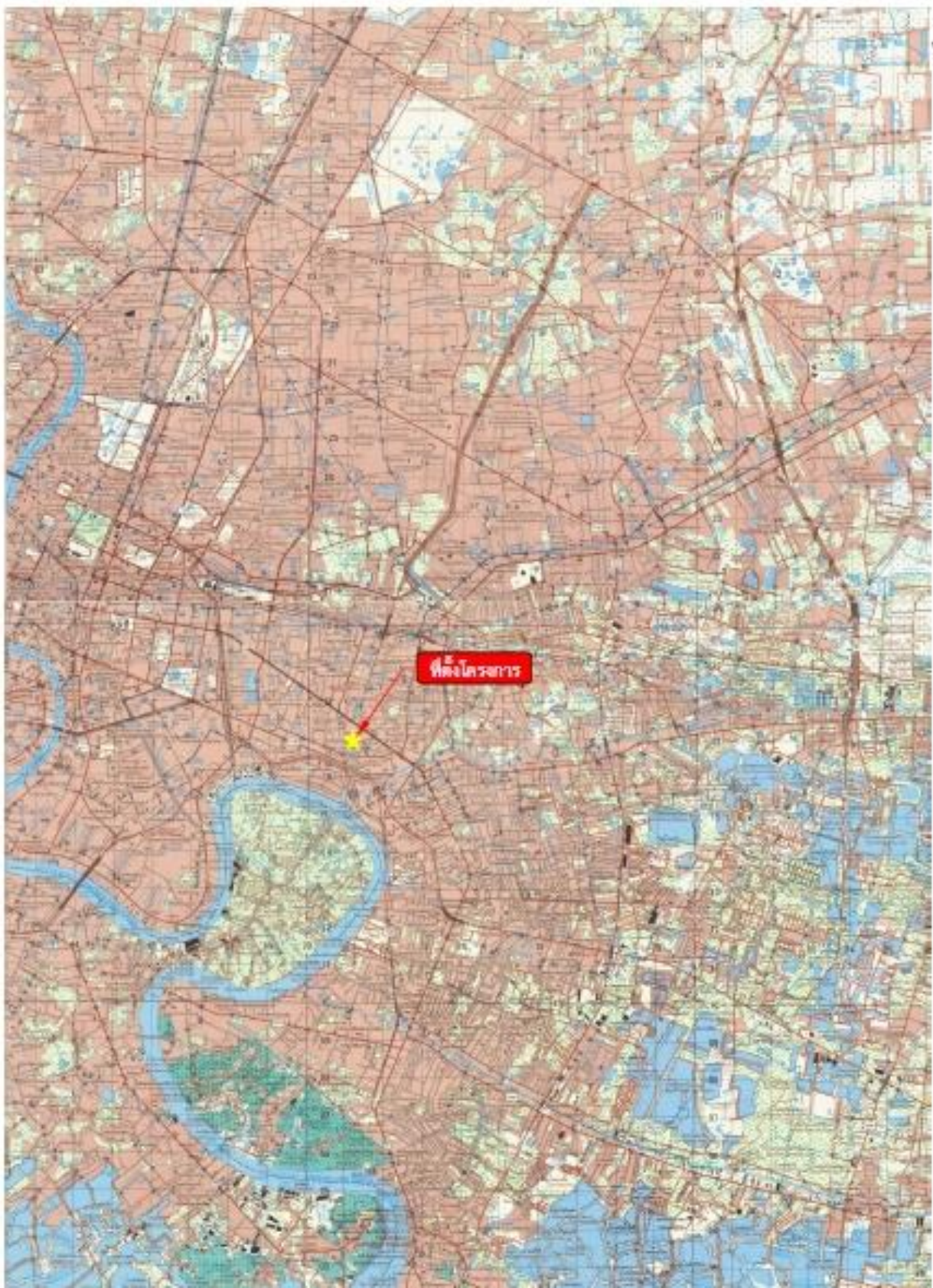
เส้นทางการเดินทางเข้าสู่โครงการ



เส้นทางการเดินทางออกจากโครงการ

รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ โดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ





รูปที่ 2.1-2 ที่ตั้งโครงการตามแผนที่ 1 : 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร

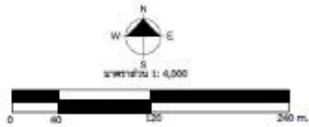




#### สัญลักษณ์

พื้นที่โครงการ

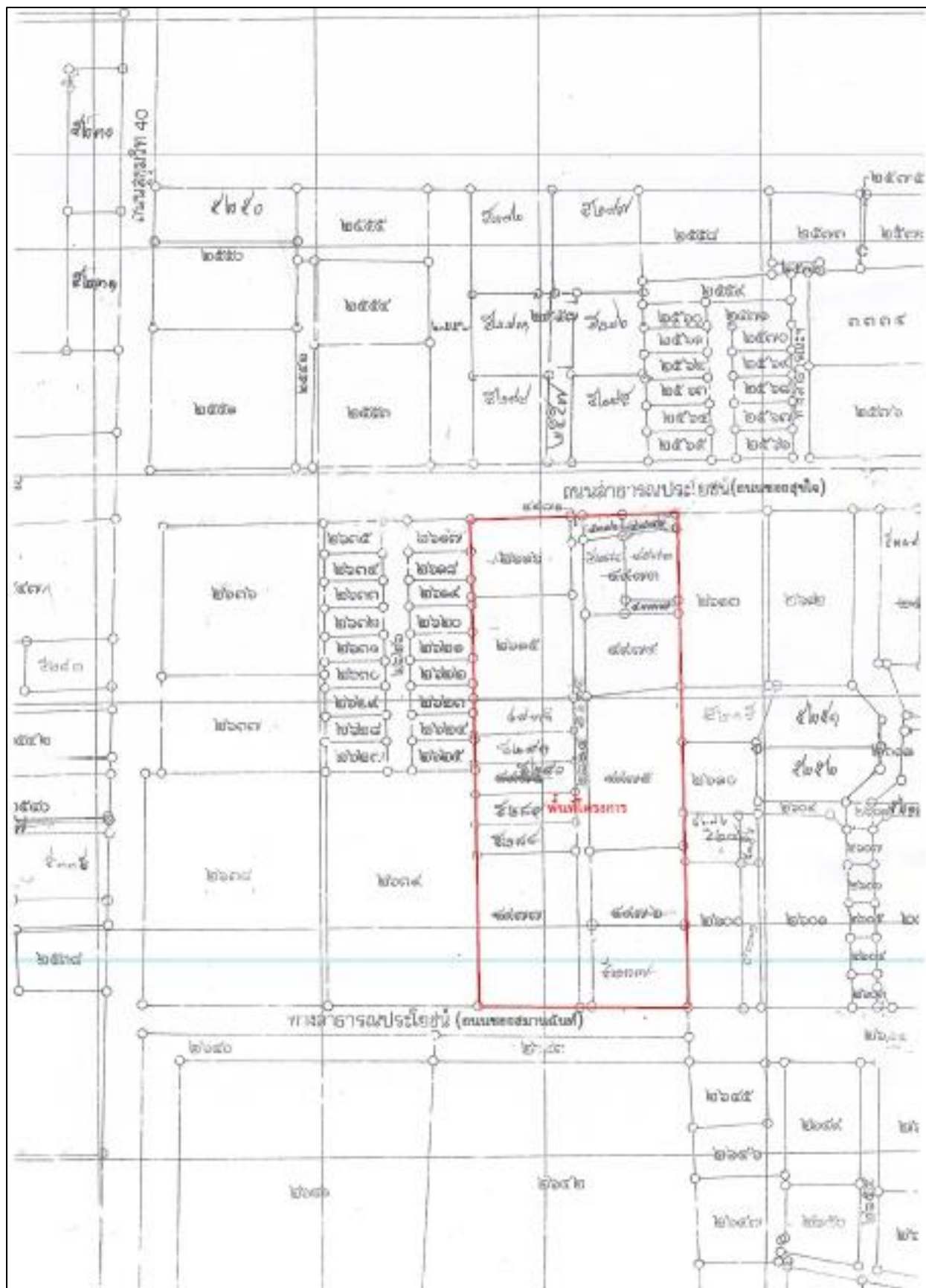
- 1 สถานีสูบน้ำประปาคลองเตย
- 2 โรงเรียนปทุมคงคา
- 3 สถาบันการส่งเสริมการสอนวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
- 4 โรงเรียนดาราคาม
- 5 วิลเลจ อินเตอร์เนชั่นแนล อีดูเคชั่นเซ็นเตอร์ (วี ไอ อี) มูลนิธิอโศกไทย
- 6 มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- 7 โรงเรียนอนุบาลบ้านรัก
- 8 วังรินฤติ
- 9 สถาบันวัยเยาว์เด็ก เมโลดี้ส์ เนอสเซอรี่
- 10 โรงเรียนอนุบาลโคบาลโคะ
- 11 สถาบันการศึกษาทางไกล
- 12 สมาคมดาราศาสตร์ไทย
- 13 อาคาร ยู เนส โก้
- 14 สำนักงานเลขาธิการวีรชนศึกษาแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- 15 ศูนย์วิทยาศาสตร์เพื่อการศึกษาแห่งชาติ (ท้องฟ้าจำลอง)
- 16 สถานีตำรวจนครบาลท่าเรือ
- 17 ศูนย์วิจัยและพัฒนาการทหาร กรมวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีกลาโหม
- 18 โรงเรียนชุมชนหมู่บ้านพัฒนา
- 19 โรงเรียนอนุบาลดวงประทีป
- 20 โรงเรียนฝึกอาชีพกรุงเทพมหานคร (คลองเตย)
- 21 วัดธาตุทอง
- 22 The Tiny Seeds International Pre-School
- 23 โรงพยาบาลสุขุมวิท
- 24 โรงพยาบาลเทพธารินทร์
- 25 ศูนย์บริการสาธารณสุข 21 (วัดธาตุทอง)



รูปที่ 2.1-3      ผังแสดงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการในมาตราส่วน 1:4,000



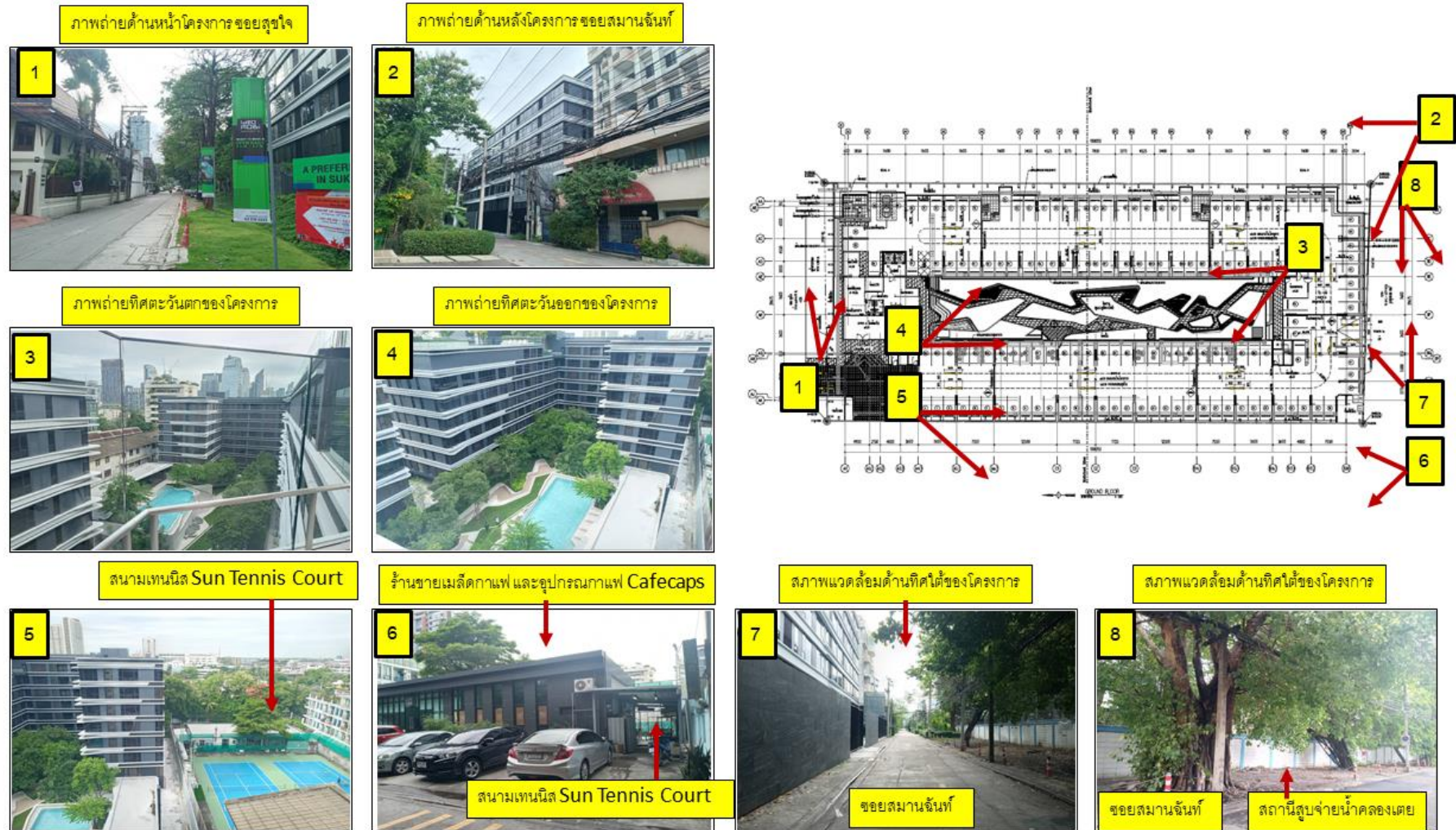




รูปที่ 2.1-5 ระหว่างที่ดินบริเวณโครงการ







รูปที่ 2.1-7 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน และสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการ



## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 104.64 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย รวมทั้งสิ้น 272 ห้อง และอาคารสันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 7.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 19,753 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้ (ดูตารางที่ 2.2-1)

**1) อาคาร A** เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 104.64 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 140 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,734 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 66 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 3 คัน) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเก็บเอกสาร ห้องจดหมาย ห้องน้ำชาย-หญิง โถงต้อนรับ ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องเก็บของ ห้อง CCTV ห้อง MDB ห้องยิม ห้องเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 140 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได

**2) อาคาร B** เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 104.64 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 132 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,463 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 66 คัน) ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 2-7** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 120 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องอาบน้ำชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได

3) อาคารสันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 7.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นหลังคา) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 556 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 14 คัน) ห้องเครื่องสูบน้ำส้วมระบายน้ำ และบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ส้วมระบายน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน

ชั้นหลังคา ประกอบด้วย หลังคา

ทั้งนี้ โครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ B ที่ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 แห่ง โดยลักษณะของทางเชื่อมมีความกว้าง 4.2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร และไม่เกิน 6 เมตร) (ดูรูปที่ 2.2-1) ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 32/1 ที่ระบุว่า “ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

(2) อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(3) วัสดุโครงสร้างหลักต้องเป็นวัสดุทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

(4) ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร

(5) ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดกำหนดให้ผนังของอาคารเป็นผนังทึบ

(6) ลักษณะอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด

การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามวรรคหนึ่งไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน”

อนึ่ง โครงการจัดให้มีส้วมระบายน้ำ จำนวน 2 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารสันทนาการ 1 แห่ง และอยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร B 1 แห่ง (ดูรูปที่ 2.2-2 และ 2.2-3) มีขนาดพื้นที่ส้วมระบายน้ำ (ไม่รวมลาน

สระ) 130 และ 97.8 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยสระว่ายน้ำโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และทำความสะอาดง่าย ฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ (ดูรูปที่ 2.2-2 และ 2.2-3) นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้อย่างชัดเจนในกรณีที่มีการใช้สระในเวลากลางคืน และจัดให้มีห้องน้ำแยกชายหญิงอย่างชัดเจน (ดูรูปที่ 2.2-2 และ 2.2-5) ซึ่งโครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำ และการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ นำเสนอไว้ในบทที่ 4 5 และ 6 ต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำของอาคารสันตนาการอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ด้านล่างของสระว่ายน้ำ และห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร B อยู่บริเวณชั้นที่ 8 (ดูรูปที่ 2.2-4 และ 2.2-5) ซึ่งห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 8 ของอาคาร B อยู่ติดกับห้องชุดพักอาศัย รวมทั้งบริเวณชั้นที่ 7 ได้ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำเป็นห้องชุดพักอาศัย จึงอาจส่งผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือนต่อผู้พักอาศัยห้องดังกล่าว ดังนั้น โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบ ดังนี้

1) ติดตั้งแผ่นดูดซับเสียง (Acoustic Sound Absorber) ซึ่งจะช่วยในการดูดซับเสียงที่เกิดขึ้นภายในห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ ไม่ให้รบกวนผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง

2) ติดตั้งฐานรองเครื่องสูบน้ำ หรือใส่ยาง หรือใส่สปริง เพื่อลดความสั่นสะเทือนจากการทำงานของเครื่องสูบน้ำ

3) โครงการจะต้องแจ้งผู้พักอาศัยที่สนใจซื้อห้องชุดพักอาศัยที่อยู่ติด และได้ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำของโครงการให้ทราบตั้งแต่ต้น เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจซื้อห้องชุดของโครงการ

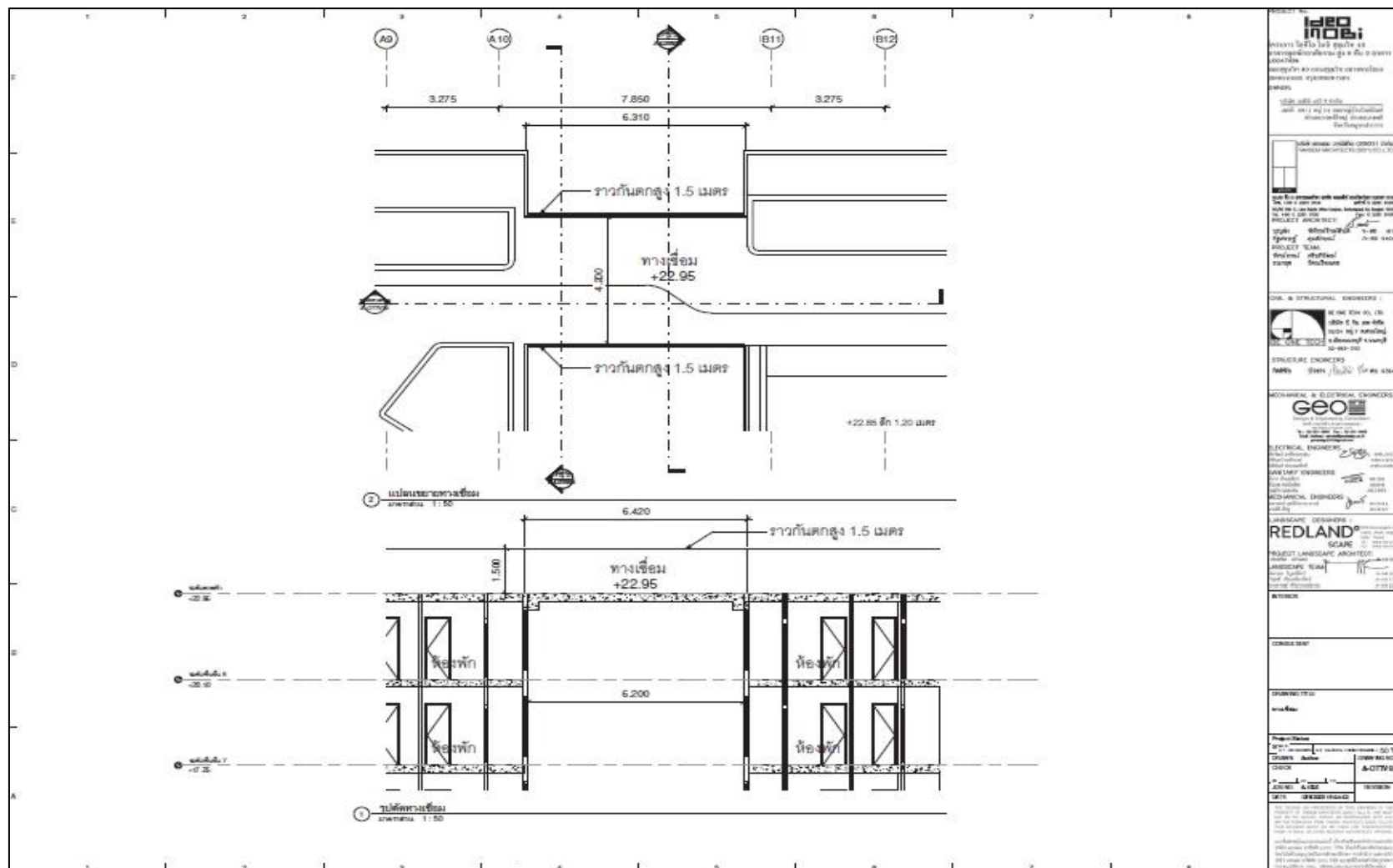
ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่บริเวณชั้นที่ 8 ของอาคาร B และชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และ B รวมทั้งสระว่ายน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร B ดังนั้น เพื่อความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยบริเวณชั้นที่ 8 ของทั้ง 2 อาคาร โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1. จัดให้มีประตูคีย์การ์ดกันส่วนพักอาศัย ทั้งอาคาร A และ B ดังแสดงในรูปที่ 2.2-5 ทั้งนี้ ประตูคีย์การ์ดจะมีระบบควบคุมการทำงานอัตโนมัติ โดยจะปลดล็อกประตูทันทีกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เพื่อไม่ให้กีดขวางการอพยพหนีไฟลงสู่ชั้นล่าง

2. แจ้งให้ผู้พักอาศัยที่จะซื้อห้องชุดพักอาศัยชั้นที่ 8 ของอาคาร A จำนวน 1 ห้อง ที่อยู่บริเวณทางเดินออกจากโถงลิฟต์ ทราบถึงผลกระทบที่อาจได้รับด้านความเป็นส่วนตัว เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจซื้อห้องชุดดังกล่าว

**ตารางที่ 2.2-1**    สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

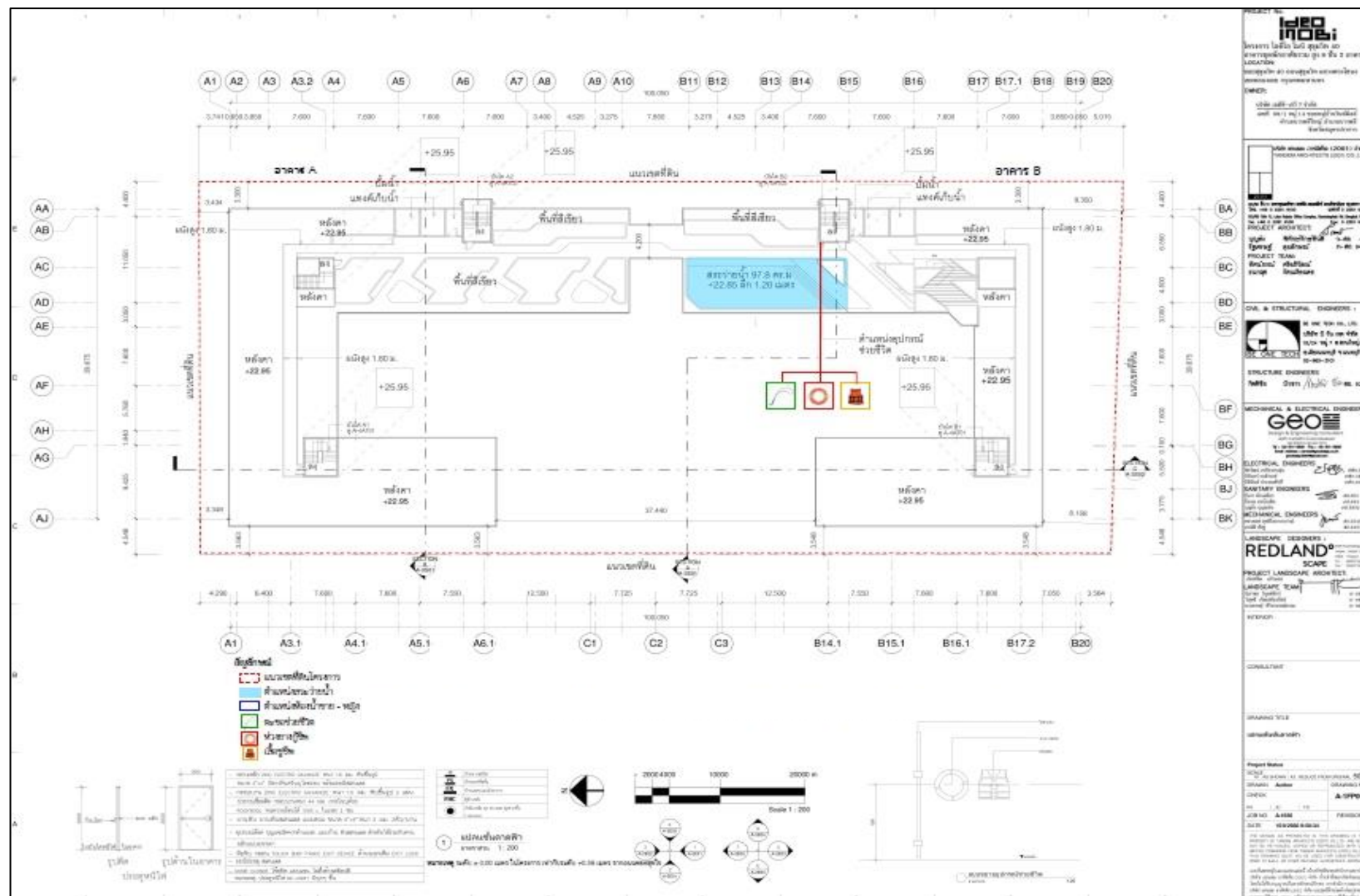
[illegible]



รูปที่ 2.2-1 แบบขยายทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ B



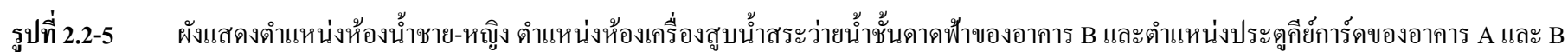




รูปที่ 2.2-3      แสดงตำแหน่งสระว่ายน้ำ ตำแหน่งห้องน้ำชาย-หญิง และตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิตบริเวณสระว่ายน้ำ ชั้นคาเฟ่ของอาคาร B







สำหรับการบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 29 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ จำนวน 4 ชุด เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสาร และห้องเก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี (ดูรูปที่ 2.2-6 และ 2.2-7) โดยจะมีการจัดทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 2703, 2711, 29742, 1826, 1825, 1824, 1823, 29741, 2868, 2869, 29746, 29745, 2999, 1768, 5590, 1485, 2870, 2871 และ 78439 ตามลำดับ ตำบลพระโขนง อำเภอคลองเตย (พระโขนง) กรุงเทพมหานคร

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็ม ฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- คาดฟ้า หลังคา

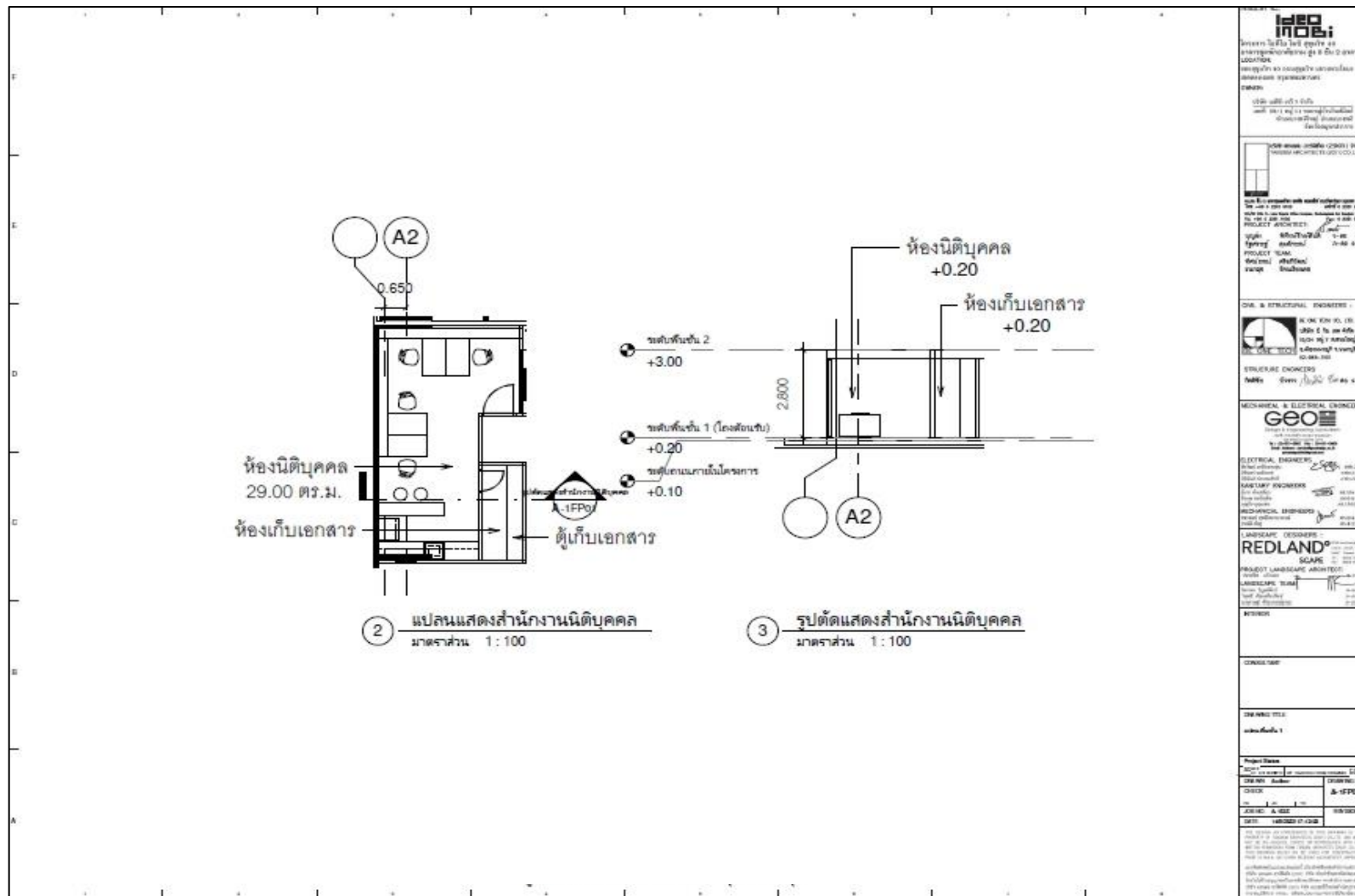
3. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ไม่รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)
- ห้องควบคุมอาคาร
- โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- โถงต้อนรับ
- คาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ
- ห้องพักขยะ
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพทส์ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถยนต์และที่จอดรถจักรยานยนต์ทั้งหมด
- สวนส่วนกลาง สวนพักผ่อน
- ถนน ทางเดินเท้า



- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องน้ำ ห้องล็อกเกอร์





รูปที่ 2.2-7 แบบขยายห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

