

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เรฟเฟอร์เรนซ์ สาทร์-วงเวียนใหญ่ (Reference Sathorn-Wongwianyai) ตั้งอยู่ชอย
กรุงธนบุรี 2 แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร (ดูรูปที่ 2.1-1) ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี
แอสเสท ทรี จำกัด ซึ่งโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 32 ชั้น ความสูง
108.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) ขนาดความสูง
51 ชั้น ความสูง 175.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์
(อาคาร C) ขนาดชั้นเดียว ความสูง 6.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวน
ห้องชุดรวมทั้งสิ้น 819 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 815 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์
(ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) และทางเชื่อม 2 แห่ง โดยก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่
โครงการ 3-2-72.8 ไร่ หรือ 5,891.2 ตารางเมตร

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก
ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ด้านทิศเหนือเชื่อมกับชอยกรุงธนบุรี 2
โดยการเดินทางเข้า-ออกโครงการ มีรายละเอียดดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-1)

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทาง ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทิศมุ่งตะวันออกเฉียงเหนือ เลี้ยวขวาวบริเวณ
แยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ
1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าชอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนประชาธิปไตย ทิศมุ่งตะวันตกเฉียงใต้ เดินรถตรงไปตามถนน
ประชาธิปไตยผ่านวงเวียนใหญ่เข้าถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี
ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าชอย
กรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนลาดหญ้า ทิศมุ่งตะวันตก เดินรถตรงไปตามถนนลาดหญ้า เลี้ยวซ้าย
ที่วงเวียนใหญ่เข้าถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี ระยะทาง
ประมาณ 1.9 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าชอยกรุงธนบุรี 2
ระยะทางประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนอินทรพิทักษ์ ทิศมุ่งตะวันออก เดินทางตรงไปตามถนนอินทรพิทักษ์ เลี้ยวขวาที่วงเวียนใหญ่เข้าถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอย กรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนราชพฤกษ์ ทิศมุ่งตะวันออก เดินทางตรงไปตามถนนราชพฤกษ์ ผ่านแยกตากสินเข้าถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ ระยะทาง ประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(1.6) เส้นทางที่ 6 จากถนนกรุงธนบุรี ทิศมุ่งตะวันตก เดินทางตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ผ่านทาง จัตุรัสรถไฟฟ้าสถานีวงเวียนใหญ่ ระยะทางประมาณ 100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทาง ประมาณ 80 เมตร แล้วตรงเข้าสู่โครงการ

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทาง ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเดินทางออกซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยก ตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน สามารถตรงไปเพื่อออกสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ทิศมุ่งตะวันออกเฉียงใต้ได้

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเดินทางออกซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวขวาที่แยก ตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระยะทางประมาณ 570 เมตร ตรงผ่านแยกวงเวียนใหญ่ เพื่อออกสู่ ถนนประชาธิปไตยทิศมุ่งตะวันออกเฉียงเหนือได้

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเดินทางออกซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวขวาที่แยก ตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระยะทางประมาณ 570 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกวงเวียนใหญ่ เพื่อออกสู่ถนนลาดหญ้าทิศมุ่งตะวันออกได้

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเดินทางออกซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวขวาที่แยก ตากสิน ออกถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ระยะทางประมาณ 570 เมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกวงเวียนใหญ่ เพื่อออกสู่ถนนอินทรพิทักษ์ทิศมุ่งตะวันตกได้

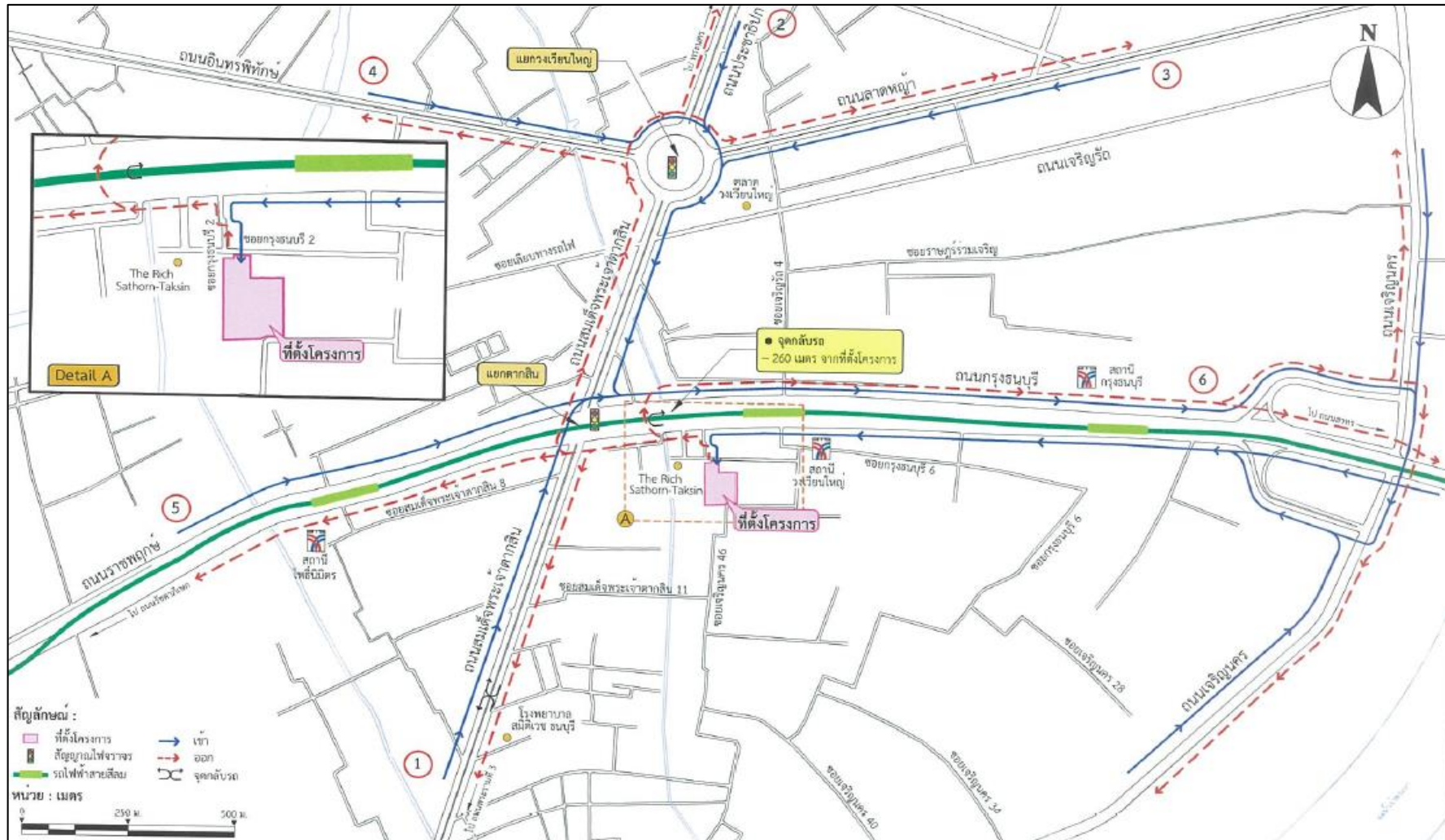
(2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเดินทางออกซอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 260 เมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ สามารถเดินทางตรงไปเพื่อออกถนนกรุงธนบุรีทิศมุ่งตะวันออกได้

(2.6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเดินรถออกชอยกรุงธนบุรี 2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนกรุงธนบุรี ตรงไปตามถนนกรุงธนบุรี ระยะทางประมาณ 270 เมตร ตรงผ่านแยกตากสิน ออกสู่ถนนราชพฤกษ์ สามารถตรงไปเพื่อออกสู่ถนนราชพฤกษ์ที่สมุมั้ตะวันตกได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีวงเวียนใหญ่ โดยสถานีดังกล่าวมีตำแหน่ง ทางขึ้น-ลงสถานีอยู่บริเวณทางถนนกรุงธนบุรี ห่างจากโครงการประมาณ 100 เมตร เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ ช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ชอยกรุงธนบุรี 2 เขตทางกว้าง 10.15-13.17 เมตร และทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง 7.00-10.00 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 6 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 6 หลัง และทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง 1.90-5.00 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 4 คูหา
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ชอยกรุงธนบุรี 4 เขตทางกว้าง 6.00-6.70 เมตร และลำกระโดงสาธารณะ กว้าง 1.00 เมตร (ปัจจุบันไม่มีสภาพลำกระโดง) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 10 คูหาอื่น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 3 หลัง และทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง 1.10-2.50 เมตร ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย เดอะริช แอท สาทร-ตากสิน (The Rich @Sathorn-Taksin) ขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

2.2 ประเภทและขนาด และรายละเอียดภายในโครงการ

2.2.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 32 ชั้น ความสูง 108.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) ขนาดความสูง 51 ชั้น ความสูง 175.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (อาคาร C) ขนาดชั้นเดียว ความสูง 6.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 819 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 815 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น ความสูง 108.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 217 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 216 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 25,287.70 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 25,042.70 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง จำนวน 16 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 15 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 คัน) ที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 3 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 15 คัน โถงต้อนรับ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องน้ำ (แบ่งเป็น ชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ห้องนักผจญภัย ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดและทางเดิน
ชั้นห้องเครื่องไฟฟ้า	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดและทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 37 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 คัน) ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดและทางเดิน

ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง จำนวน 39 คัน/ชั้น (รวม 195 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 190 คัน และ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน) ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 8-9	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง จำนวน 38 คัน/ชั้น (รวม 76 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 74 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 9A	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 18 คัน) ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องพัดลม ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 10	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 11-15	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง/ชั้น (รวม 55 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 16-30	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (รวม 150 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 31	ประกอบด้วย	พื้นที่สีเขียว ห้องออกกำลังกายห้องน้ำ (แบ่งเป็น ชาย-หญิง) ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ห้องโยคะ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน

ขนาดพื้นที่	ประกอบด้วย	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
<p>2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 51 ชั้น ความสูง 175.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 599 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 29,969.20 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 29,949.20 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้</p>		
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 15 คัน) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องพักรวมฝอยรวม ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ (แบ่งเป็น ชาย-หญิง) ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-9	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง/ชั้น (รวม 104 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 10	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 11-24	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง/ชั้น (รวม 182 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 25-49	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น (รวม 300 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นห้องเครื่อง	ประกอบด้วย	ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 50	ประกอบด้วย	สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องน้ำ (แบ่งเป็น ชาย-หญิง) และห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 51	ประกอบด้วย	ห้องนั่งเล่น ห้องออนเซ็น ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ขนาดชั้นเดียว ความสูง 6.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 685 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง จำนวน 4 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถส่วนบุคคลสำหรับห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 1 คัน) และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 1 คัน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	พื้นที่สีเขียว และบันได

4) ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ B โครงการมีทางเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 2 แห่ง รายละเอียด ดังนี้

(1) เชื่อมระหว่างชั้นที่ 2 (อาคาร A) กับชั้นที่ 2 (อาคาร B) ความกว้าง 3.60 เมตร โดยสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม 6.65 เมตร

(2) เชื่อมระหว่างชั้นที่ 10 (อาคาร A) กับชั้นที่ 10 (อาคาร B) ความกว้าง 3.20 เมตร โดยสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม 32.50 เมตร

ลักษณะทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยพื้นที่อาคารโครงการไม่ได้นับรวมพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมด้วย รายละเอียดจะกล่าวถึงต่อไป

2.2.2 ความสูงห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และผลการด้านความเป็นส่วนตัว

โครงการมีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โดยมีความสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ดังนี้

1) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) บริเวณชั้นที่ 1 (อาคาร A) จำนวน 1 ห้อง ระดับพื้นที่ 1 อยู่ที่ +0.50 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ซอยกรุงธนบุรี 2 ด้านหน้าโครงการ) ระดับพื้นที่ 2 อยู่ที่ +6.50 เมตร ซึ่งความสูงของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) วัดจากพื้นที่ 1 ถึงพื้นที่ 2 เท่ากับ 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)

2) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) บริเวณชั้นที่ 1 (อาคาร C) จำนวน 3 ห้อง ระดับพื้นที่ 1 อยู่ที่ +0.50 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ซอยกรุงธนบุรี 2 ด้านหน้าโครงการ) ระดับพื้นที่ลาดฟ้า อยู่ที่ +6.80 เมตร ซึ่งความสูงของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) แต่ละห้องวัดจากพื้นที่ 1 ถึงพื้นที่ลาดฟ้า เท่ากับ 6.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)

สำหรับความเป็นส่วนตัวของห้องชุดพักอาศัย จากการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) บริเวณชั้นที่ 1 (อาคาร A และ C) ในการออกแบบจัดให้มีทางเข้า-ออกของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) แยกต่างหาก โดยไม่ใช้ทางเข้าร่วมกับส่วนห้องชุดพักอาศัยแต่อย่างใด รายละเอียดดังนี้

1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ชั้นที่ 1 (อาคาร A) จำนวน 1 ห้อง มีประตูทางเข้า-ออกเชื่อมกับโถงต้อนรับด้านทิศตะวันตกของอาคาร A โดยชั้นดังกล่าวไม่มีห้องชุดพักอาศัย จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของห้องชุดพักอาศัยแต่อย่างใด

2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ชั้นที่ 1 (อาคาร C) จำนวน 3 ห้อง ซึ่งอาคาร C เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ขนาดชั้นเดียว แยกต่างหากจากอาคาร A และ B และไม่มีห้องชุดพักอาศัย จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวแต่อย่างใด

2.2.3 รายละเอียดถึงอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

1) สระว่ายน้ำ โครงการมีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 50 (อาคาร B) มีขนาดพื้นที่ 189.69 ตารางเมตร โดยสระว่ายน้ำมีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรงแรงน้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และทำความสะอาดง่าย มาเชื้อโรคโรดใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมคลอไรด์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงคดกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้อย่างชัดเจนในกรณีที่มีการใช้สระในเวลากลางคืน และจัดให้มีที่นั่งน้ำแยกชายหญิงอย่างชัดเจน รวมทั้งต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบไปในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำ และการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ นำเสนอไว้ในบทที่ 4 และ 5 ต่อไป

2) พื้นที่ส่วนกลางกับผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัยของห้องชุดพักอาศัย

โครงการมีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ชั้นเดียวกับชั้นห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ชั้นที่ 10 (อาคาร A และ B) โดยพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ พื้นที่ลิโบริว ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยใช้ลิฟต์ขึ้นมายังชั้นที่ 10 ของอาคาร A และ B ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องชุดพักอาศัย และมีประตูคีย์การ์ดกั้นระหว่างพื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางเดิน

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่อยู่ชั้นที่ 31 และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) 50, 51 และชั้นดาดฟ้า (อาคาร B) และชั้นดาดฟ้า (อาคาร C) เป็นชั้นที่ไม่มีห้องชุดพักอาศัย ดังนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

2.2.4 รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) และร้อยละของพื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ มีดังนี้

- 1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 3-2-72.8 ไร่ หรือ 5,891.2 ตารางเมตร
ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.2.4-1

ตารางที่ 2.2.4-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

ลักษณะการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,912.90
2. พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	2,645.94
3. พื้นที่ลิโบริวภายนอกอาคาร	1,332.36
3.1 พื้นที่ลิโบริวความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร	1,307.14
3.2 พื้นที่ลิโบริวความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร	25.22
รวมทั้งหมด	5,891.2

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทที่ปรึกษานำเสนอการเปรียบเทียบการออกแบบอาคารโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบการออกแบบอาคารภายในโครงการ (อาคาร A และ B) ซึ่งเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามหมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคาร และแนวอาคาร หมวด 2 เรื่อง ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบบันไดหลักอาคารภายในโครงการ (A B และ C) ตามหมวด 1 ลักษณะของอาคาร หมวด 2 ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร และเปรียบเทียบแนวอาคารโครงการ ตามหมวด 4 แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคาร

4) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการ ตามหมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ และตามหมวดที่ 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ ในข้อที่เกี่ยวข้อง

6) กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
โครงการมีทางเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 2 แห่ง โดยมีความกว้าง 3 เมตร และลักษณะของทางเชื่อมเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

7) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระบุ "ตามมาตรา 1342 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติไว้ว่า บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปัส หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้"

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ **"พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"**

โครงการมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 819 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 815 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) ซึ่งเป็นห้องที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 774 ห้อง และพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 41 ห้อง

จากการประเมินพบว่า **"โครงการจะมีคนในโครงการ 2,565 คน แบ่งเป็นผู้พักอาศัยส่วนพักอาศัย 2,527 คน พนักงานโครงการ 20 คน และพนักงานห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 18 คน"**

2.5 พื้นที่สีเขียว

1) รายละเอียดพื้นที่สีเขียว

โครงการมีพื้นที่สีเขียวที่บริเวณชั้นที่ 1 และบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 2,569.57 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

(1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1** มีพื้นที่สีเขียวขนาด 1,307.14 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด รวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (25.22 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 884.79 ตารางเมตร และไม้พุ่มคลุมดินนอกทรงพุ่มไม้ยืนต้น 422.35 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ มะฮอกกานี แคนา มั่งมี สะเดา แก้วหิมาลย์ หนวดปลาหมึกแกระ ไทรเกาหลี พุดศุภโชค และขาไก่เขียว เป็นต้น โดยพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ทั้งหมดจะปลูกลงดินโดยตรง

(2) **พื้นที่สีเขียวบนอาคาร** ขนาดพื้นที่รวม 1,262.43 ตารางเมตร ดังนี้

(2.1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 10 (อาคาร A)** มีพื้นที่สีเขียวขนาด 711.74 ตารางเมตร โดยไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้อาคาร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ แคนา จิกน้ำ ซิลเวอร์โอ๊ค หนวดปลาหมึกแกระ สนใบพาย พุดศุภโชค ขาไก่เขียว และหล้ามาเลเซีย เป็นต้น โดยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.00 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.60-1.00 เมตร

(2.2) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 31 (อาคาร A)** มีพื้นที่สีเขียวขนาด 117.87 ตารางเมตร โดยไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้อาคาร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ และสนใบพาย เป็นต้น โดยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.00 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.50 เมตร

(2.3) พื้นที่สีเขียวชั้นลาดฟ้า (อาคาร A) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 67.27 ตารางเมตร โดยไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้อาคาร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ หญ้ามาเลเซีย เป็นต้น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.3 เมตร

(2.4) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 50 (อาคาร B) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 92.37 ตารางเมตร โดยไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้อาคาร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ และสนใบพาย เป็นต้น โดยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.00 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.30 เมตร

(2.5) พื้นที่สีเขียวชั้นลาดฟ้า (อาคาร C) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 273.18 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ หญ้ามาเลเซีย เป็นต้น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 1.35 เมตร