

บทที่ 1 บทนำ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Hyde ตั้งอยู่ที่ซอยสุภาพงษ์ 8 (ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 4) ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต ประเวศ กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูป 2.1-1 (หน้า ร2-1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

สำหรับที่ตั้งโครงการ ตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความใน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 พบว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ย.7-15) ดังแสดงในรูปที่ 2.1-2 (หน้า ร2-2) ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคเป็นส่วนใหญ่ ดังระบุในสำเนาหนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ในภาคผนวก ก.1 อาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ แสดงดังรูป 2.1-3 (หน้า ร2-3) แผนผังโครงการพร้อมภาพถ่าย สภาพแวดล้อมข้างเคียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	บ้านพักอาศัย ที่ว่าง และอพาร์ทเมนต์สูง 7 ชั้น (ศิริพรแมนชั่น)
ทิศใต้	จรด	ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ สูง 8 ชั้น (โกมลอพาร์ทเมนต์) และบ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก	จรด	ซอยสุภาพงษ์ 8 อาคารว่างสูง 8 ชั้น บ้านพักอาศัย และอพาร์ทเมนต์ สูง 5 ชั้น (วิไลพรอพาร์ทเมนต์ และจินผาอพาร์ทเมนต์)
ทิศตะวันตก	จรด	โรงพิมพ์ ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 และพื้นที่ว่าง

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจากถนนศรีนครินทร์ สามารถเข้าได้ 2 ทางดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 44 (ซอยหมู่บ้านมิตรภาพ) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนหมู่บ้านมิตรภาพ และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 6 ประมาณ 800 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งอยู่สุดซอย และเส้นทางนี้จะใช้เป็นเส้นทางหลักในการเข้า-ออกของโครงการ

เส้นทางที่ 2 จากถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 42 (ซอยสุภาพงษ์ 3) ประมาณ 100 ม. เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 4 (ซอยสุภาพงษ์ 8) ไปประมาณ 200 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ The Hyde เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 7 อาคาร รวมจำนวนห้องพัก 1,068 ห้อง นอกจากนี้ยังมีอาคารสโมสรและที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ถนน ทางเดินสวนหย่อมและสนามหญ้า จัดสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 25107 เลขที่ดิน 5421 (สำเนาโฉนดที่ดินแสดงไว้ในภาคผนวก ข.) มีพื้นที่ 12-1-69 ไร่ หรือประมาณ 19,897 ตร.ม. ดังแสดงไว้ในรูปที่ 2.2-1 (หน้า ร2-5) แผนผังโครงการ

2.3 รูปแบบและความสูงของอาคาร

อาคารภายในพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย กลุ่มอาคารพักอาศัยจำนวน 7 อาคาร 3 รูปแบบ อาคารสโมสร และที่จอดรถ การวัดระดับความสูงของอาคารในโครงการ ได้กำหนดให้ระดับ ± 0.00 ม. อยู่บริเวณตำแหน่งที่ว่างด้านหน้าอาคารที่กว้างอย่างน้อย 12 ม. และมีความยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังแสดงในรูปที่ 2.3-1 (หน้า ร2-6) แผนผังโครงการแสดงรายละเอียดและตำแหน่งในการวัดระดับความสูงของอาคาร และรูปที่ 2.3-2 (หน้า ร2-7) รูปตัดอาคาร A และ C2 สำหรับอาคารของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

(1) อาคารสโมสรและที่จอดรถ (อาคาร A) เป็นอาคาร คสล. สูง 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นลาดฟ้า 12.0 ม. และมีความยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ดังแสดงในรูปที่ 2.3-2 (หน้า ร2-7) รูปตัดอาคาร A และ C2 สำหรับอาคารของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นใต้ดิน 2 (B2) ใช้พื้นที่เป็นที่จอดรถจำนวน 51 คัน และห้องเครื่อง ดังแสดงในรูปที่ 2.3-9 (หน้า ร2-14) แปลนพื้นที่ชั้น B2 อาคาร A
- ชั้นใต้ดิน 1 (B1) ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 34 คัน พื้นที่ออกกำลังกาย (Fitness) ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง และห้องน้ำ สำหรับชั้นนี้มีการจัดสวนสำหรับหลังคา ดังแสดงรูปที่ 2.3-10 (หน้า ร2-15) แปลนพื้นที่ชั้น 1 อาคาร A
- ชั้น 1 ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 23 คัน พื้นที่จัดสวน และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-11 (หน้า ร2-16) แปลนพื้นที่ชั้น 1 อาคาร A
- ชั้น 2 ใช้พื้นที่เป็นสำนักงาน ร้านค้า และห้องน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-12 (หน้า ร2-17) แปลนพื้นที่ชั้น 2 และชั้นลาดฟ้า อาคาร A
- ชั้นลาดฟ้า มีการจัดสวนบนชั้นลาดฟ้า (ดูรูปที่ 2.3-12 (หน้า ร2-17) แปลนพื้นลาดฟ้า อาคาร A

(2) กลุ่มอาคารพักอาศัย จำนวน 7 อาคาร ประกอบด้วย

▪ อาคาร B1 , B2 , B3 , และ B4 เป็นอาคาร คสล. สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังคา 22.94 เมตร และความสูงของระดับพื้นดินก่อสร้างถึงจุดสูงสุดของอาคาร (หลังคาห้องเครื่องลิฟท์) 26.49 เมตร ดังแสดงในรูปที่ 2.3-13 (หน้า ร2-18) ถึงรูปที่ 2.3-16 (หน้า ร2-21) รูปตัดอาคาร B1-B4 แสดงที่ว่างหน้าอาคารและระดับความสูงของอาคาร และรูปที่ 2.3-17 (หน้า ร2-22) ถึงรูปที่ 2.3-22 (หน้า ร2-27) รูปด้านและรูปตัดของกลุ่มอาคาร B โดยในชั้นต่าง ๆ ของอาคารมีการใช้พื้นที่ดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน** ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 42 คัน ห้องน้ำ ห้องปั๊ม ห้องไฟฟ้า และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-23 (หน้า ร2-28) และรูปที่ 2.3-24 (หน้า ร2-29) แปลนพื้นที่ชั้นใต้ดิน อาคาร B1 และ B4 และอาคาร B2 และ B3 ตามลำดับ
- **ชั้น 1-7** ในแต่ละอาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 35 ตร.ม. (1 ห้องนอน) จำนวน 119 ห้อง (17 ห้อง/ชั้น) ห้องชุดพักอาศัยขนาด 55 ตร.ม. (2 ห้องนอน) จำนวน 35 ห้อง (5 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-25 (หน้า ร2-30) ถึงรูปที่ 2.3-27 (หน้า ร2-32) แปลนพื้นที่ชั้น 1-7 ของอาคาร B1, B2, B3 และ B4
- **ชั้น 8** ในแต่ละอาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (35 ตร.ม.) จำนวน 14 ห้อง และขนาด 2 ห้องนอน (55 ตร.ม.) จำนวน 1 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-28 (หน้า ร2-33) แปลนพื้นที่ชั้น 8 ของอาคาร B1, B2, B3 และ B4
- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้พื้นที่เป็นห้องเครื่องลิฟท์ ห้องปั๊มน้ำ และถังเก็บน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-29 (หน้า ร2-34) แปลนพื้นที่ชั้นดาดฟ้า ของอาคาร B1, B2, B3 และ B4

▪ อาคาร C1 และ C2 เป็นอาคาร คสล. สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังคา 22.94 เมตร และความสูงของระดับพื้นดินก่อสร้างถึงจุดสูงสุดของอาคาร (หลังคาห้องเครื่องลิฟท์) 26.49 เมตร ดังแสดงในรูปที่ 2.3-30 (หน้า ร2-35) ถึงรูปที่ 2.3-31 (หน้า ร2-36) รูปตัดอาคาร C1 และ C2 แสดงที่ว่างหน้าอาคารและระดับความสูงของอาคาร และรูปที่ 2.3-32 (หน้า ร2-37) ถึงรูปที่ 2.3-37 (หน้า ร2-42) รูปด้านและรูปตัดของอาคาร C1 และ C2 โดยในชั้นต่าง ๆ ของอาคารมีการใช้พื้นที่ดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน** ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 33 คัน ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ ห้องปั๊ม และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-38 (หน้า ร2-43) แปลนพื้นที่ชั้นใต้ดินอาคาร C1 และ C2
- **ชั้น 1-8** ในแต่ละอาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (35 ตร.ม.) จำนวน 112 ห้อง (14 ห้อง/ชั้น) ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน (55 ตร.ม.) จำนวน 32 ห้อง (4 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า และ

ห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-39 (หน้า ร2-44) ถึงรูปที่ 2.3-41 (หน้า ร2-46) แปลนพื้นที่ 1-8 ของอาคาร C1 และ C2

- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้พื้นที่เป็นห้องเครื่องลิฟท์ ห้องปั้มน้ำ และถังเก็บน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-42 (หน้า ร2-47) แปลนพื้นที่ดาดฟ้า ของอาคาร C1 และ C2

▪ **อาคาร D C2** เป็นอาคาร คสล. สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีความสูงของอาคารจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังคา 22.94 เมตร และความสูงของระดับพื้นดินก่อสร้างถึงจุดสูงสุดของอาคาร (หลังคาห้องเครื่องลิฟท์) 26.49 เมตร ดังแสดงในรูปที่ 2.3-43 (หน้า ร2-48) รูปตัดอาคาร D แสดงที่วางหน้าอาคารและระดับความสูงของอาคาร และรูปที่ 2.3-44 (หน้า ร2-49) ถึงรูปที่ 2.3-49 (หน้า ร2-54) รูปด้านและรูปตัดของอาคาร D โดยในชั้นต่าง ๆ ของอาคารมีการใช้พื้นที่ดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน** ใช้เป็นพื้นที่จอดรถจำนวน 25 คัน ห้องพักขยะ ห้องน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ และห้องปั้มน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-50 (หน้า ร2-55) แปลนพื้นที่ใต้ดินอาคาร D
- **ชั้น 1-8** ในแต่ละอาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (35 ตร.ม.) จำนวน 72 ห้อง (9 ห้อง/ชั้น) ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน (55 ตร.ม.) จำนวน 32 ห้อง (4 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า และห้องพักขยะ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-51 (หน้า ร2-56) และรูปที่ 2.3-52 (หน้า ร2-57) แปลนพื้นที่ 1-8 ของอาคาร D
- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้พื้นที่เป็นห้องเครื่องลิฟท์ ห้องปั้มน้ำ และถังเก็บน้ำ ดังแสดงในรูปที่ 2.3-53 (หน้า ร2-58) แปลนพื้นที่ดาดฟ้า ของอาคาร D

สำหรับจำนวนขนาดห้องชุดพักอาศัยในแต่ละอาคารสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.3-1 และสำเนาใบประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมของสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการแสดงไว้ในภาคผนวก ค.

2.4 การใช้พื้นที่โครงการ

โครงการมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 66,001.62 ตร.ม. ดังรายละเอียดในตาราง 2.4-1 สรุปการใช้พื้นที่อาคาร นอกจากตัวอาคารสโมสรและที่จอดรถ (อาคาร A) และกลุ่มอาคารพักอาศัย (อาคาร B1-B4, C1-C2 และ D) แล้ว บนพื้นที่โครงการยังประกอบไปด้วย สระว่ายน้ำ ถนน ทางเดิน และพื้นที่สีเขียว รวมทั้งมีถังเก็บน้ำใช้ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อนกวางน้ำ อยู่บริเวณใต้ดินของพื้นที่โครงการ สำหรับการใช้งบประมาณของโครงการ และอัตราส่วนการใช้พื้นที่โครงการสรุปได้ดังตารางที่ 2.4-2 และตารางที่ 2.4-3 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) หรือ FAR

พื้นที่อาคาร = 66,011.62 ตร.ม.

พื้นที่โครงการ = 19,876.00 ตร.ม.

2. แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ

