



การพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์ ของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด

BANGKOK DOCK

ประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

กรกฎาคม 2562



ความเป็นมาและความสำคัญ

บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด (บอท.) เป็นรัฐวิสาหกิจในกำกับของกองทัพเรือสังกัดกระทรวงกลาโหม เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2457 ในนาม บริษัท บางกอกดิคกโดยถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 688 ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมต่อเรือ

ปัจจุบันการดำเนินงานของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด กำลังประสบปัญหาในด้านต่างๆ หลายด้าน ทำให้มีผลผลิตจากกิจกรรมหลักอยู่ในระดับต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะกิจกรรมในการซ่อมเรือ ประกอบกับสภาพแวดล้อมของท่าเรือที่ตั้งของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด มีการเปลี่ยนแปลงไปจากอดีตอย่างมาก



บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด จึงมีความประสงค์ที่จะทำการจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาและวิเคราะห์ให้ทราบถึงรูปแบบธุรกิจที่เป็นไปได้ และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมคุ้มค่า ตามโครงการพัฒนาที่ดินของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด พื้นที่ย่านนาวา กรุงเทพมหานคร ในเชิงพาณิชย์ โดยการให้เอกชนเข้าร่วมในฐานะเป็นผู้ลงทุนและบริหาร



วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาสำรวจ รวบรวม ข้อมูลพื้นฐานทางด้านกายภาพและการดำเนินงานของโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ยานนาวา
- 2) เพื่อศึกษาความเหมาะสมด้านการตลาด กำหนดรูปแบบส่วนผสมทางธุรกิจ การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณพื้นที่ยานนาวา
- 3) เพื่อศึกษาและจัดทำแนวคิดและออกแบบทางวิศวกรรม สถาปัตยกรรม รวมถึงสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน
- 4) เพื่อศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น จัดทำข้อเสนอแนะและมาตรการเพื่อป้องกันและแก้ไข
- 5) เพื่อศึกษาความเหมาะสมด้านการเงินและการจัดการโครงการด้านการลงทุน การจัดหาแหล่งเงินทุนที่มีความเหมาะสม แผนงานบริหารความเสี่ยงของโครงการ และความเหมาะสมของอัตราผลตอบแทนหรือผลประโยชน์สูงสุด
- 6) เพื่อศึกษารูปแบบธุรกิจ/การบริหารจัดการ เพื่อพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
- 7) เพื่อจัดทำร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมลงทุน

ขอบเขตของการบริการของที่ปรึกษา

1.) งานศึกษาสำรวจ รวบรวม ข้อมูลพื้นฐานทางด้านกายภาพปัจจุบัน และดำเนินงานของโครงการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่

- ทบทวนผลการศึกษาและการดำเนินงานของโครงการต่างๆ
- รวบรวมข้อมูลพื้นฐานทางด้านกายภาพในปัจจุบัน

2.) งานศึกษาความเหมาะสมด้านการตลาด กำหนดรูปแบบ และส่วนผสมทางธุรกิจ

- สำรวจ ศึกษาศักยภาพของพื้นที่ รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทาน (Demand and Supply)
- ศึกษาและวิเคราะห์ความเหมาะสมด้านการตลาด
- ศึกษาและสำรวจความคิดเห็นและความสนใจของผู้ประกอบการเอกชน
- ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในซึ่งประกอบด้วย จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรคต่างๆ (SWOT Analysis)

3.) งานศึกษาและจัดทำแนวคิดการออกแบบด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม รวมถึงการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนา พื้นที่ โครงการ (Master Plan)

- ศึกษาและออกแบบเชิงความคิด (Conceptual Design)
 - ศึกษา สำรวจ และคาดการณ์ปริมาณจราจร
 - จัดทำแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่โครงการ (Master Plan)
-

ขอบเขตของการบริการของที่ปรึกษา (ต่อ)

4.) งานศึกษาความเหมาะสมด้านการเงิน การลงทุน ของการดำเนินโครงการ

- ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) และแผนการลงทุน (Investment Plan)
- ศึกษาโครงสร้างแหล่งที่มาของเงินทุน สัดส่วนของเงินทุน และนำเสนอทางเลือกที่เหมาะสม

5.) งานศึกษาวิเคราะห์ความเสี่ยงของการดำเนินโครงการ

- ศึกษาและวิเคราะห์ความเสี่ยงของการดำเนินโครงการ (Risk Management)
- ศึกษา วิเคราะห์ และประเมินการเสียโอกาสธุรกิจ การเสียโอกาสในการพัฒนาที่ดิน

6.) งานศึกษาและกำหนดรูปแบบบริหารจัดการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่

- ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่
- ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์สูงสุด
- ศึกษาผลกระทบและการรับภาระทางการเงินของบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด

7.) งานศึกษาประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และการจัดทำข้อเสนอแนะ มาตรการป้องกันและแก้ไข

- สํารวจ เก็บข้อมูล และจัดทำระบบข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อการศึกษา วิเคราะห์และประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น
 - จัดทำข้อเสนอแนะ มาตรการที่เหมาะสมและแก้ไขผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
 - การดำเนินงานด้านการมีส่วนร่วมของประชาชน
-

ขอบเขตของการบริการของที่ปรึกษา (ต่อ)

8.) งานสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ และการตลาดเพื่อสร้างความเข้าใจและสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ

9.) งานจัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ ตามหลักเกณฑ์การศึกษาฯ ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และ/หรือ วิธีการที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ.2556

10.) งานจัดทำร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมลงทุน
ร่างขอบเขตและข้อกำหนดของ โครงการวิธีการคัดเลือก
และร่างสัญญาการร่วมทุน

- จัดทำร่างประกาศเชิญชวนเอกชนการร่วมลงทุน
 - จัดทำร่างขอบเขตของโครงการและร่างสัญญาร่วมลงทุน
 - ให้ข้อเสนอแนะแนวทางการประเมินความเสี่ยง และแนวทางการบริหารความเสี่ยง
-

กำหนดการส่งมอบและขอบเขตการส่งงานตาม TOR

1) รายงานแผนการปฏิบัติงาน (Inception Report)

ภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยแสดงถึงรายละเอียดของงานที่จะดำเนินงาน วิธีการ และแผนงาน จำนวน 6 ชุด พร้อมแผ่น CD-ROM จำนวน 1 ชุด (อ้างถึง SVS/0762/620239 16 พฤษภาคม 2562)

2) รายงานความก้าวหน้าของโครงการครั้งที่ 1 ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา ในรายงานดังกล่าวจะมีเนื้อหาประกอบไปด้วยขอบเขตของงาน ตามข้อ 1.4 1) ถึง 3) รวมถึงผลงานที่ผ่านมา ปัญหาอุปสรรค ข้อเสนอแนะต่างๆ และงานที่จะต้องดำเนินการต่อไป จำนวน 6 ชุด พร้อมแผ่น CD-ROM จำนวน 1 ชุด

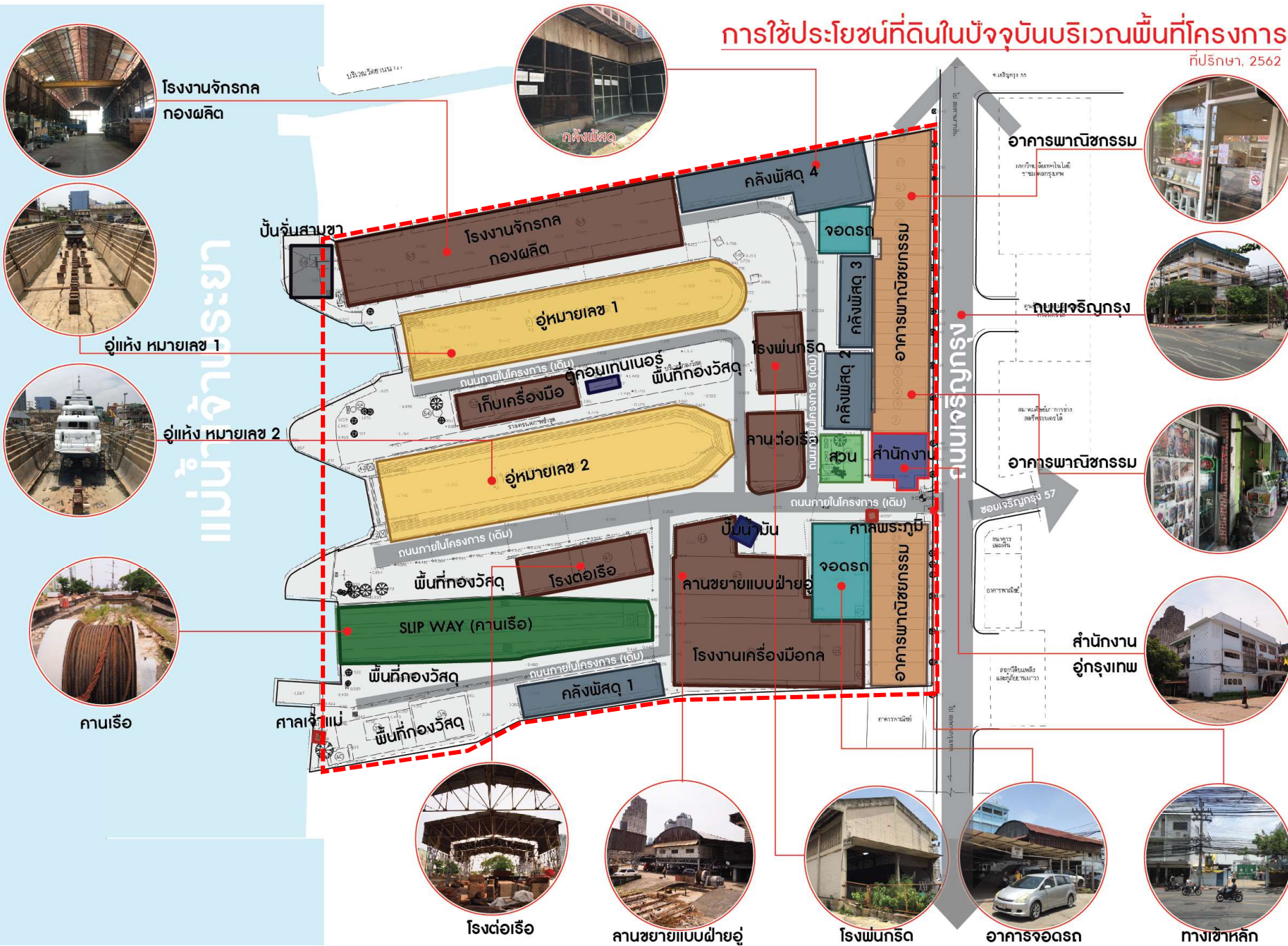
3) รายงานความก้าวหน้าของโครงการครั้งที่ 2 ให้แล้วเสร็จภายในเวลา 120 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญา ในรายงานดังกล่าวจะมีเนื้อหาประกอบไปด้วยขอบเขตของงาน ตามข้อ 1.4 1) ถึง 10) รวมถึงผลงานที่ผ่านมา ปัญหาอุปสรรค ข้อเสนอแนะต่างๆ รวมถึงงานที่จะต้องดำเนินการต่อไป จำนวน 6 ชุด พร้อมแผ่น CD-ROM จำนวน 1 ชุด

4) รายงานสรุปผลการศึกษาดัชนีสมบรูณ์ และแผนแม่บทการ ดำเนินการร่วมทุนดัชนีสมบรูณ์ให้ครอบคลุมสิ่งที่ต้องการ อย่างน้อยตามที่กำหนดในขอบเขตของงาน จำนวนอย่างละ 6 ชุด พร้อมแผ่น CD-ROM จำนวน 2 ชุด โดยจะรวบรวมรายละเอียดข้อมูล ผลการศึกษาและข้อเสนอแนะต่างๆ อย่างครบถ้วนภายใน 150 วัน นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา

การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการ

ที่ปรึกษา. 2562

แม่น้ำเจ้าพระยา



โรงงานจักรกล กองผลิต



คลังพัสดุ



อู่แห้ง หมายเลข 1



อู่แห้ง หมายเลข 2



คานเรือ



โรงต่อเรือ



ลานขยายแบบฝ้ายอู่



โรงพนักรีด



อาคารจอดรถ



ทางเข้าหลัก



อาคารพาณิชย์กรม



ถนนเจริญกรุง



อาคารพาณิชย์กรม



สำนักงาน อู่กรุงเทพ

โครงการคมนาคมและการเข้าถึงบริเวณโดยรอบอุทากรุงเทพ



การเข้าถึงทางบกและทางน้ำ



การออกขั้วกับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



พื้นที่โครงการ
อยู่ในพื้นที่ **ย.8-21** พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

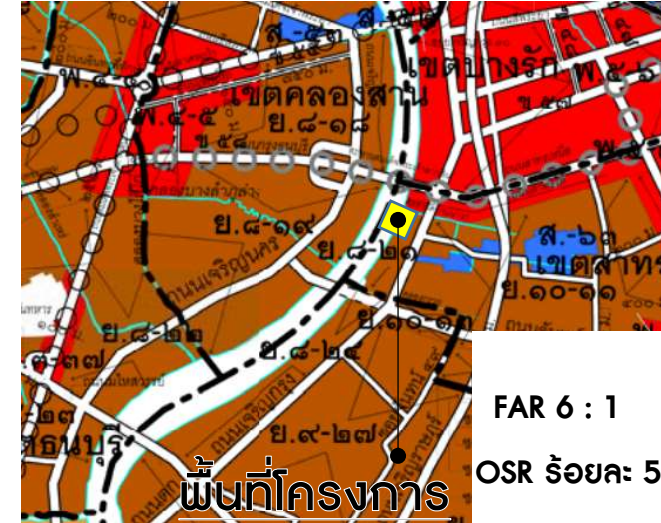
(ร่าง)
2556 2562

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.8	ย.11
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว		
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด		
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว		
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร		
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	2	2
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	3	3
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร		
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	1	1
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	2	1
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	3	2
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	3

- 1 = เจ็อนไซตั้งอูริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 2 = เจ็อนไซตั้งอูริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 650 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอูริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ
- 3 = เจ็อนไซตั้งอูริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน /หรืออยู่ในระยะ 800 เมตร จากสถานีร่วม /หรือตั้งอูริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร ภายในระยะ 250 เมตรจากท่าเรือโดยสารสาธารณะ

กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

อยู่ในพื้นที่ ย.8-21 พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



(ร่าง) กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.

อยู่ในพื้นที่ ย.11-26 พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS

จากกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นส่งเสริมการพัฒนาโดยรอบสถานี (Transit Oriented Development หรือ TOD) ระยะ 500 เมตรรอบสถานี



ตัวอย่างโครงการปรับปรุงพื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรสถานีบางหว้า

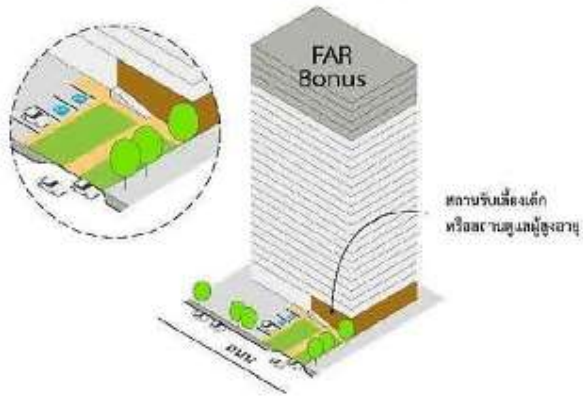
โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในรัศมี 500 ม. การพัฒนาพื้นที่รอบย่านสถานีรถไฟฟ้า บริเวณสถานี BTS ตากสิน จึงเป็นโอกาสให้โครงการสามารถพัฒนาและปลูกสร้างอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

หมายเหตุ : วัระยะจากแนวเขตชานชาลา
รถไฟฟ้าออกไปเป็นรัศมี 500 เมตร



FAR Bonus

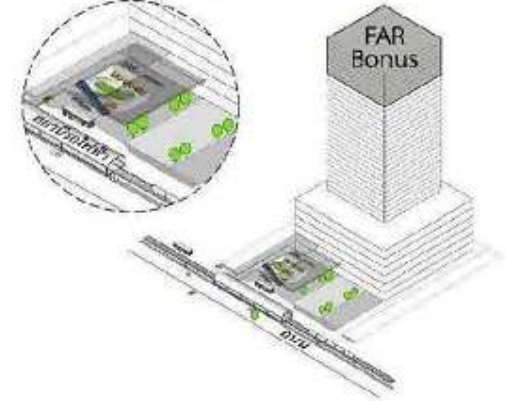
สถานรับเลี้ยงเด็ก หรือสถานดูแลผู้สูงอายุ



พื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือสวนสาธารณะริมน้ำ



พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการสัญจรของระบบรถไฟฟ้า

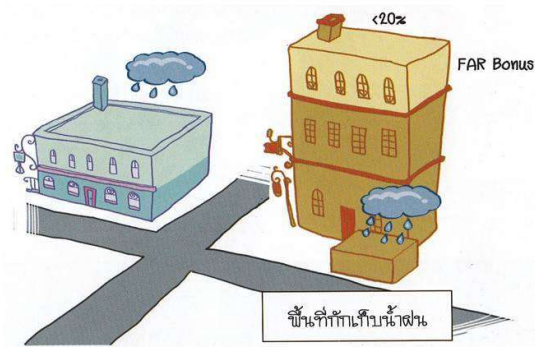


ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ได้มีมาตรการให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) โดยการให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายต่างๆ ตามที่ (ร่าง) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) กำหนด โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้ไม่เกิน **20% ของพื้นที่อาคาร** ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนั้นๆ ประกอบด้วย

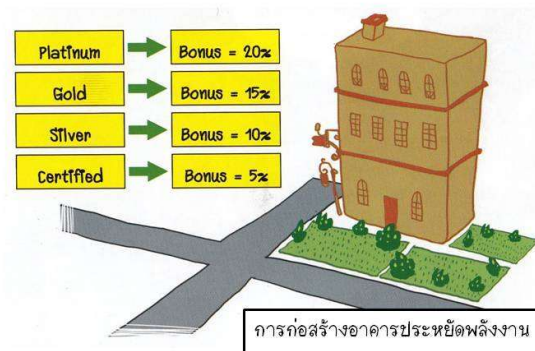
FAR Bonus (ต่อ)



1) การจัดให้มีที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 5 ตร.ม. ต่อพื้นที่ว่าง เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่ได้จัดให้มี 1 ตร.ม.



2) การจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในระยะ 500 เมตร โดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเพื่อการจอดแล้วจร (Park and Ride) ของประชาชนทั่วไป โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 30 ตร.ม. ต่อการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ 1 คัน



3) การจัดให้มีที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าราคาตลาด (Affordable Housing) หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเดิมภายในระยะ 5 กม. โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 4 ตร.ม. ต่อพื้นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าราคาตลาดหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเดิมที่ได้จัดให้มี 1 ตร.ม.

FAR Bonus (ต่อ)

- 4) การจัดให้มีอาคารเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงาน โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 5%, 10%, 15% และ 20% ในกรณีที่ได้รับการรับรองการเป็นอาคารเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงานระดับที่ 1 (Certified) ระดับที่ 2 (Silver) ระดับที่ 3 (Gold) และระดับที่ 4 (Platinum) ตามลำดับ
- 5) การจัดให้มีพื้นที่รับหรือกักเก็บน้ำฝน 1 ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ 5% ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ต้องไม่เกิน 20%
- 6) การจัดให้มีพื้นที่สำหรับการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร (Transit Facilities) ภายในระยะ 200 เมตร โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 5 ตร.ม. ต่อพื้นที่สำหรับการเปลี่ยนถ่ายการ 1 ตร.ม.



FAR Bonus (ต่อ)

- 7) การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะริมน้ำแม่น้ำเจ้าพระยา (River Front Open Space) โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 8 ตร.ม. ต่อพื้นที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะริมน้ำแม่น้ำเจ้าพระยาที่ได้จัดให้มี 1 ตร.ม.
- 8) การจัดให้มีสถานที่ดูแลเด็กและผู้สูงอายุในเวลากลางวัน (Day Care) ในอาคารพาณิชย์ สำนักงานหรือที่อยู่อาศัย โดยให้สามารถเพิ่มพื้นที่อาคารได้อีก 8 ตร.ม. ต่อสถานที่ดูแลเด็กและผู้สูงอายุในเวลากลางวันที่ได้จัดให้มี 1 ตร.ม.



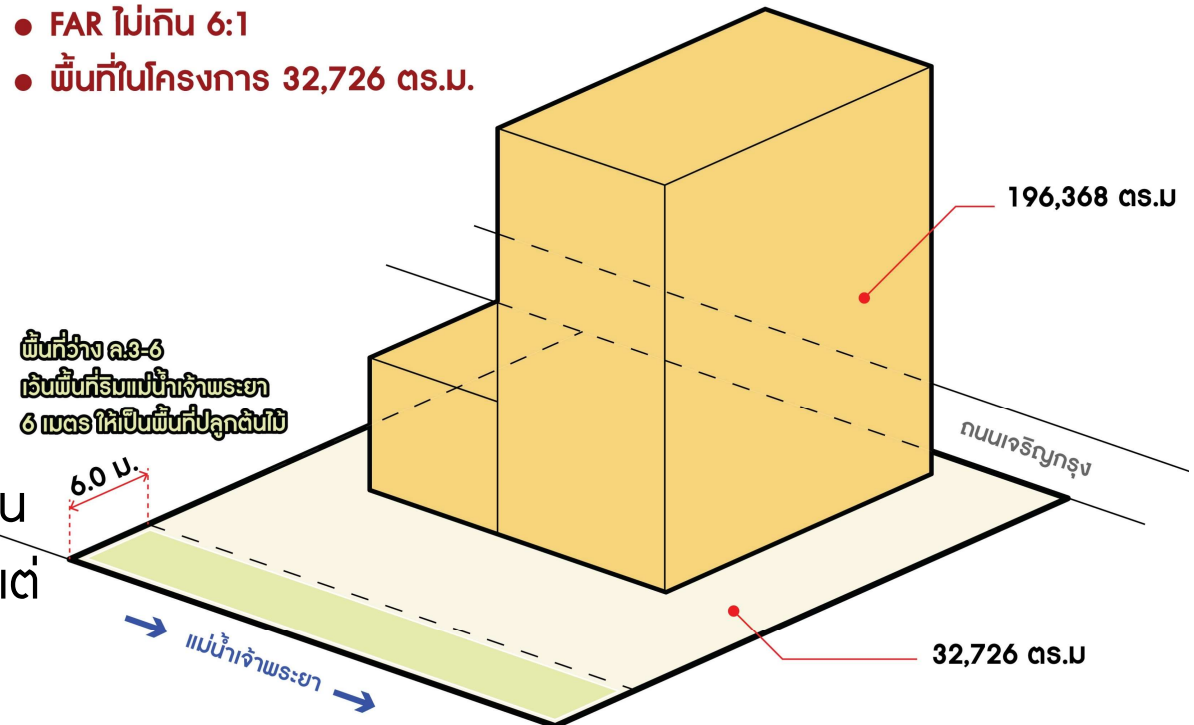
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 1. “อาคารสูง” อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

- FAR ไม่เกิน 6:1
- พื้นที่ใช้โครงการ 32,726 ตร.ม.

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ”

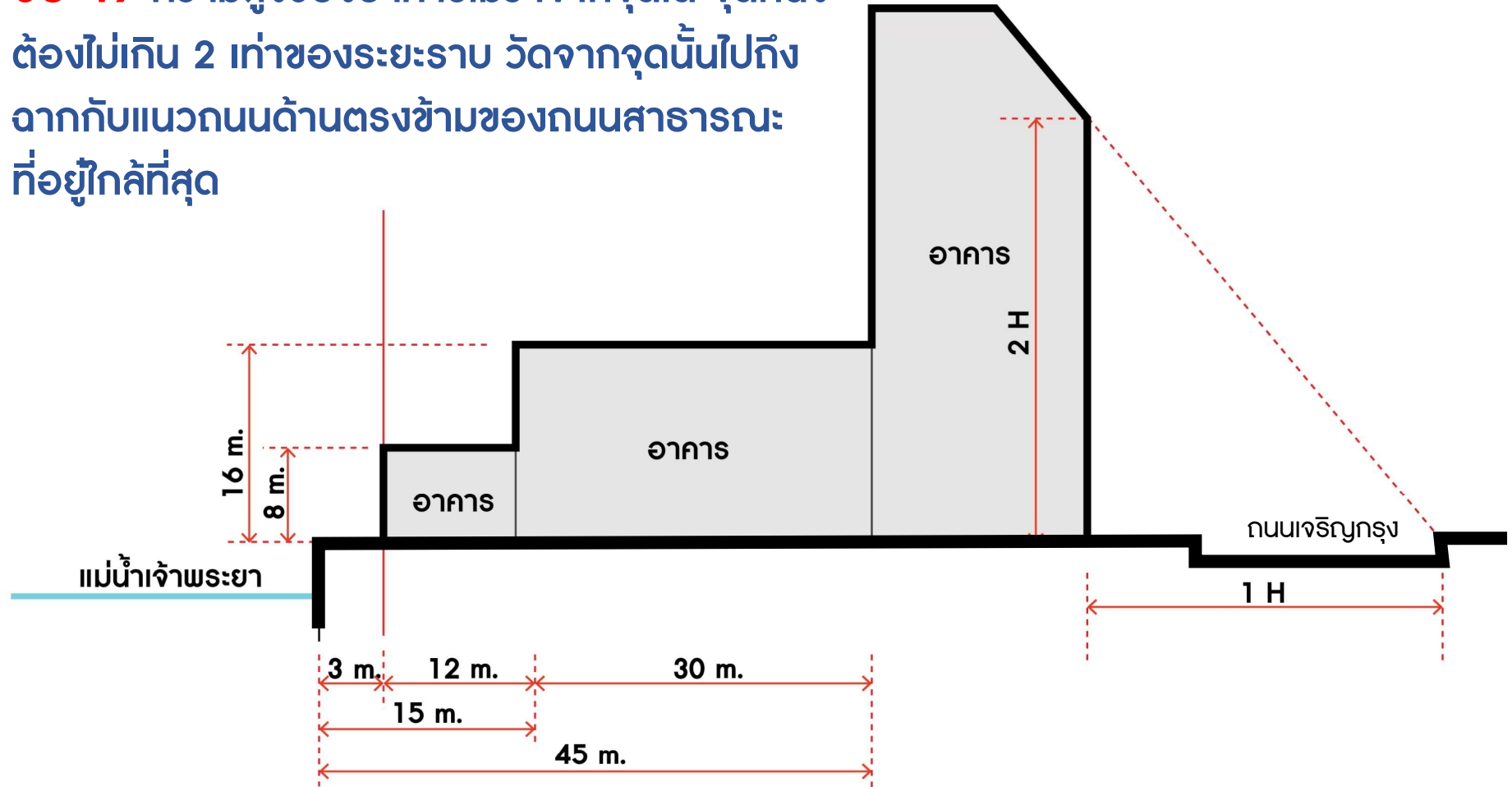
หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

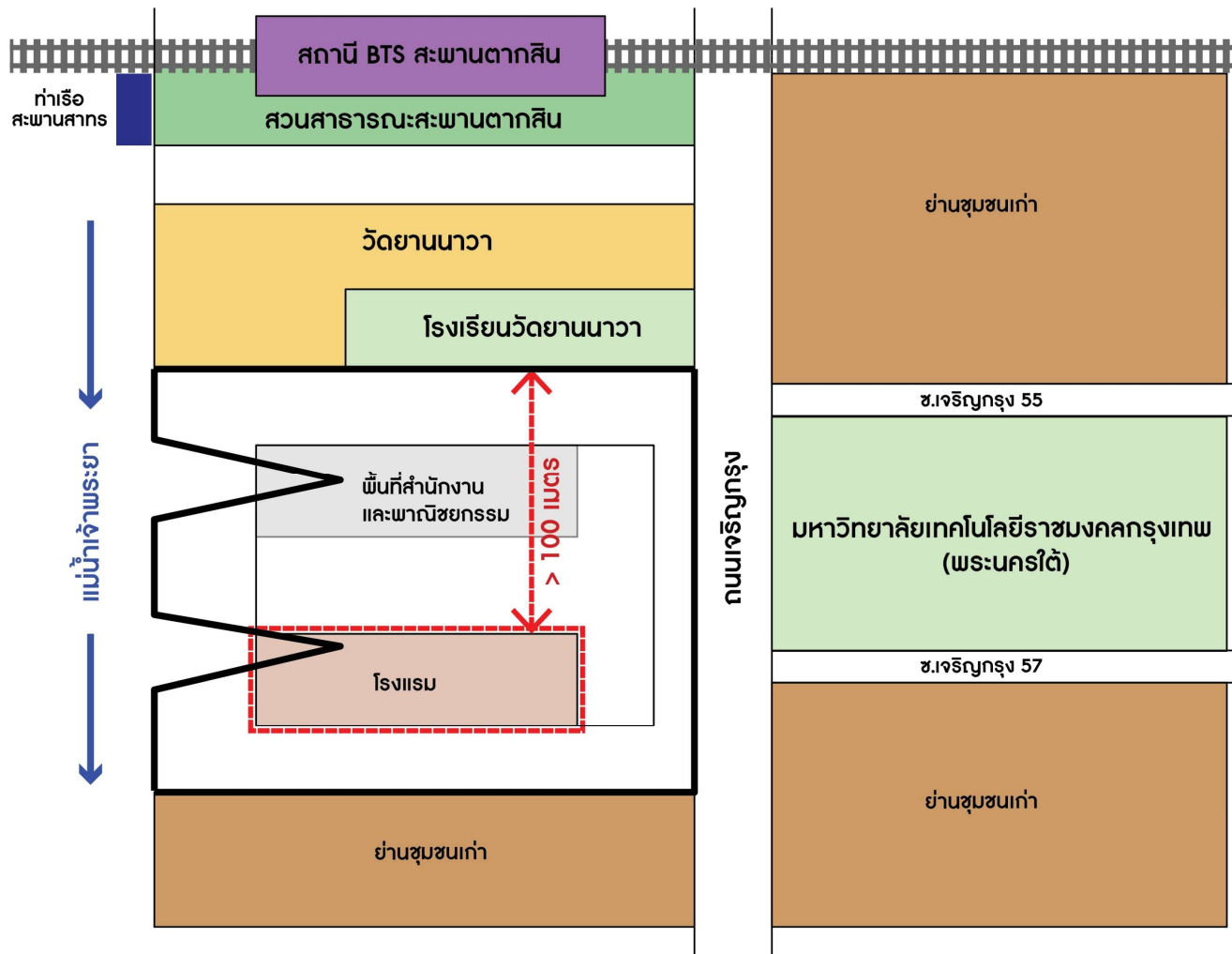


ข้อ 2. ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด จุดหนึ่ง ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปถึงฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ที่สุด





พื้นที่อ่อนไหว
ต่อการได้รับผลกระทบ
ในระยะประชิดโครงการ

1. วัดยานนาวา มีความสำคัญ คือ
 - พระอารามหลวง
 - โบราณสถานขึ้นทะเบียน
2. โรงเรียนวัดยานนาวา
3. ม. ราชมงคลกรุงเทพ (พระนครใต้)
4. แม่น้ำเจ้าพระยา
5. ชุมชนเก่า



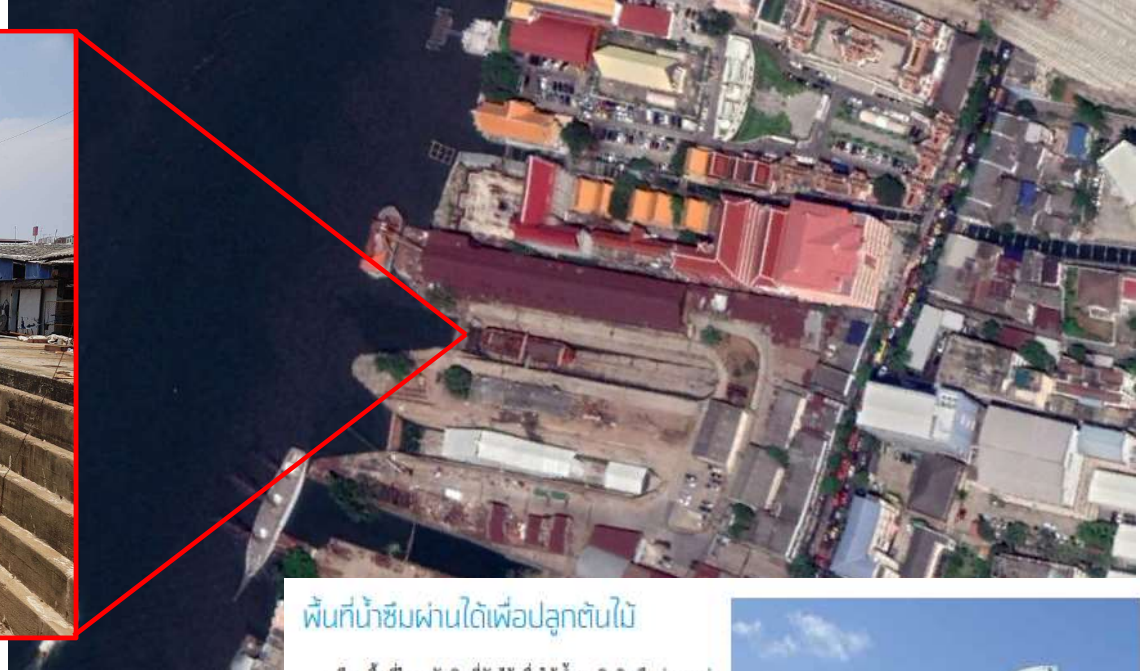
ข้อควรคำนึงเป็นพิเศษ เนื่องจากพื้นที่อ่อนไหวระยะประชิด

ระยะก่อสร้าง

- ควบคุมผลกระทบด้านการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมอย่างให้ความสำคัญยิ่ง
- ควบคุมฝุ่นละออง เสียง และความสั่นสะเทือนในระดับสำคัญยิ่ง
- ควบคุมด้านการขนส่งในสภาวะการจราจรติดขัดรุนแรง และการป้องกันอุบัติเหตุในระดับสำคัญ
- ควบคุมความเสี่ยงจากผลกระทบด้านการเคลื่อนไหวนៃของดิน
- ดำเนินการด้านมวลชนสัมพันธ์ อย่างสำคัญยิ่ง เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชน
- ควรได้รับความเห็นชอบแนวทางการดำเนินงานจากวัด และสถานศึกษาใกล้เคียง

ระยะดำเนินการ

- ต้องไม่มีกิจการในลักษณะ สถานบันเทิงตามกฎหมายว่าด้วยสถานบันเทิง
- ต้องไม่มีกิจการที่มีการจำหน่าย จ่าย แจก สุรา และยาสูบ
- ต้องไม่มีกิจการที่เข้าข่ายละเมิดต่อศีลธรรมอันดี หรือเป็นอันตรายต่อเยาวชน
- การควบคุมผลกระทบด้านการจราจร และการปฏิบัติตามข้อกำหนด ของ สจส.
- การควบคุมผลกระทบต่อแม่น้ำเจ้าพระยา



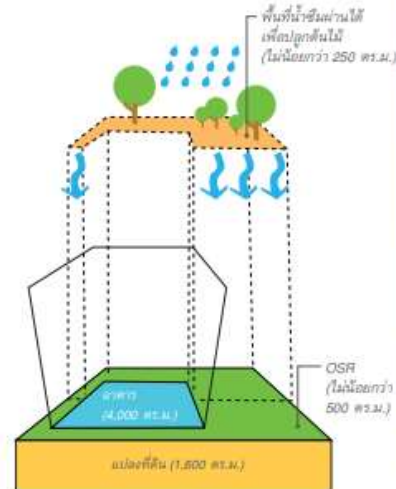
พื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่บ้น้ำทั้งหมด
“จำเป็นต้องรื้อถอนพื้นที่คอนกรีตบางส่วน”

เพื่อจัดทำพื้นที่ปลูกต้นไม้ริมฝั่งแม่น้ำ และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้
ตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพ พ.ศ. 2556 กำหนดว่า

“ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50
ของ พื้นที่ว่าง” (พื้นที่ว่างในที่นี้หมายถึง OSR เท่านั้น)

พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

คือ พื้นที่ในระดับดินที่จัดไว้เพื่อให้น้ำบนผิวดินซึมผ่านลงสู่
ใต้ดินได้โดยสะดวกและต้องมีการปลูกต้นไม้ประเภทไม้ยืนต้น
เป็นองค์ประกอบหลักในพื้นที่ส่วนนี้ ผังเมืองรวมฯ กำหนดว่า
“ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของ
พื้นที่ว่าง” (พื้นที่ว่างในที่นี้หมายถึง OSR เท่านั้น)

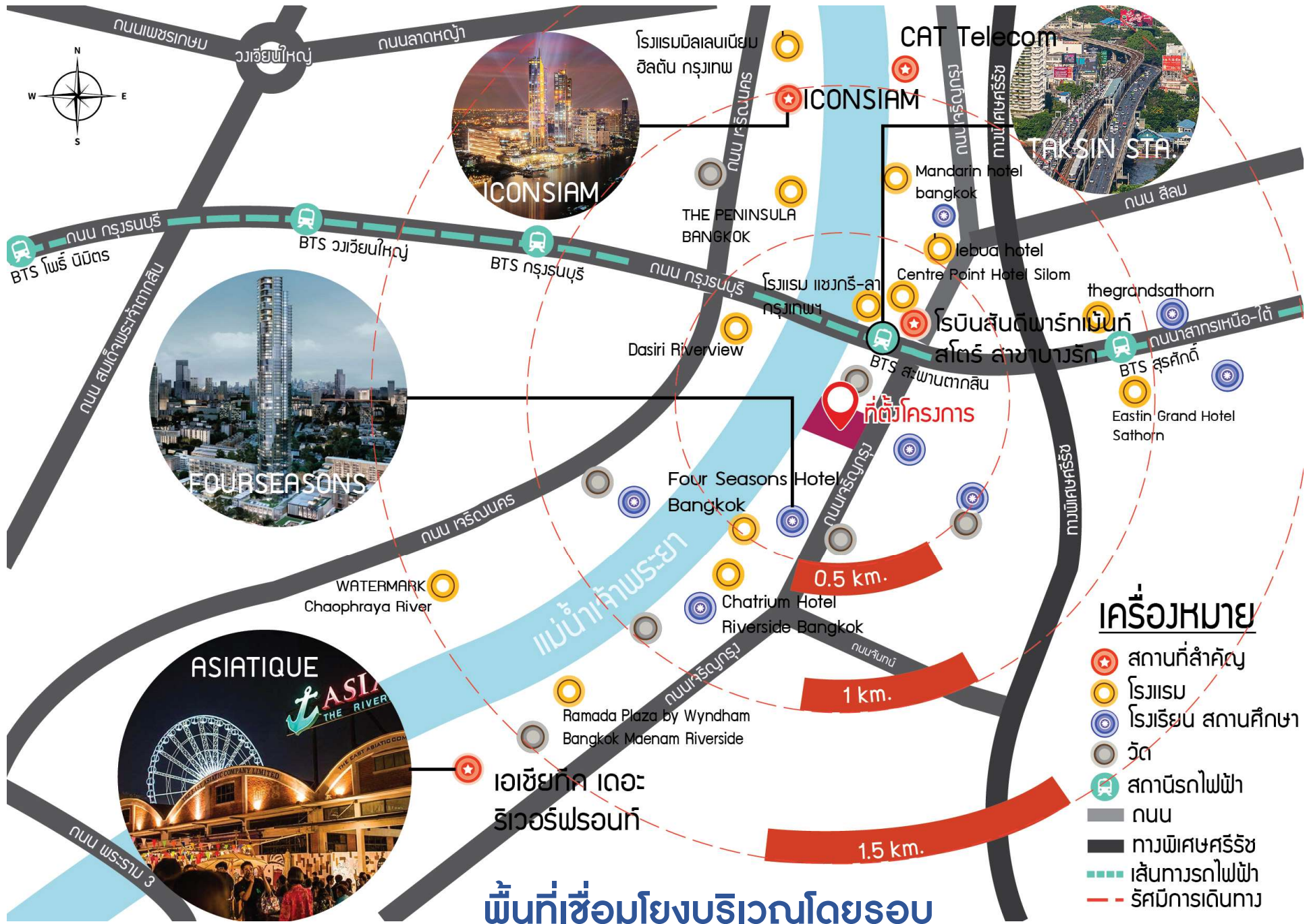


พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562

มาตรา 7 หน่วยงานเจ้าของโครงการที่จะจัดทำโครงการร่วมลงทุนในกิจการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะดังต่อไปนี้ ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

- (1) ถนน ทางหลวง ทางพิเศษ การขนส่งทางถนน
- (2) รถไฟ รถไฟฟ้า การขนส่งทางราง
- (3) ท่าอากาศยาน การขนส่งทางอากาศ
- (4) ท่าเรือ การขนส่งทางน้ำ
- (5) การจัดการน้ำ การชลประทาน การประปา การบำบัดน้ำเสีย
- (6) การพลังงาน
- (7) การโทรคมนาคม การสื่อสาร
- (8) โรงพยาบาล การสาธารณสุข
- (9) โรงเรียน การศึกษา
- (10) ที่อยู่อาศัยหรือสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ผู้สูงวัย ผู้ด้อยโอกาส หรือผู้พิการ
- (11) ศูนย์นิทรรศการและศูนย์การประชุม
- (12) กิจการอื่นตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

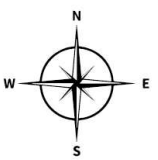
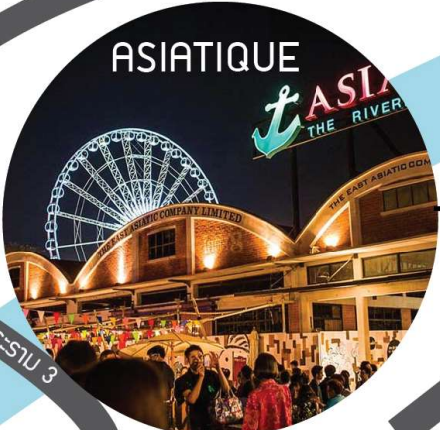
กิจการตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงกิจการเกี่ยวเนื่องที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินกิจการดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี



พื้นที่เชื่อมโยงบริเวณโดยรอบ

เครื่องหมาย

- ★ สถานที่สำคัญ
- โรงแรม
- โรงเรียน สถานศึกษา
- วัด
- 🚗 สถานีรถไฟฟ้า
- ถนน
- ทางพิเศษศรีรัช
- - - เส้นทางรถไฟฟ้า
- - - รัศมีการเดินทาง





บริษัท ฟิสูที เทคโนโลยี จำกัด
PHISUT TECHNOLOGY CO.,LTD.

388/53 หมู่บ้าน บิช แกลเลอรี
ถนนนวลจันทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230
Tel : 0 2136 7159, 0 2136 7324, 0 2136 7363 Fax : 0 2136 4289

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
15 BUSINESS ADVISORY LIMITED
เลขที่ 121 อาคาร อาร์.เอส ทาวเวอร์ ชั้นที่ 8 ห้องเลขที่ 36
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
Tel : 0 2641 3800 Fax : 0 2641 3801

BANGKOK DOCK