

อุปสรรคของการออกแบบอาคารพักอาศัยรวมขนาดเล็กในกรุงเทพมหานคร

THE OBSTACLES OF THE DESIGN OF SMALL-SIZED COMMON HOUSING BUILDINGS IN BANGKOK

ทองพูล ทาลีเพชร^{1*}, ธรรมศ กติกาวงศ์ขจร² และ วิมลฐิฎกานต์ รัตนธีรวงศ์¹

¹ สาขาวิชาวิศวกรรมก่อสร้าง, คณะวิศวกรรมศาสตร์และสถาปัตยกรรมศาสตร์, มทร. ตะวันออก, กรุงเทพฯ, ประเทศไทย

² สาขาวิชาวิศวกรรมสำรวจ, คณะศิลปศาสตร์และวิทยาศาสตร์, มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น, จ.ปทุมธานี, ประเทศไทย

*Corresponding author; E-mail address: deanthongpoon@yahoo.com

บทคัดย่อ

การออกแบบและเขียนแบบอาคารอยู่อาศัยรวมเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ผู้ออกแบบอาคารมักประสบปัญหาด้านข้อกำหนดอาคารที่เกี่ยวข้องซึ่งมีจำนวนหลายฉบับ จึงเป็นสาเหตุทำให้ผู้ออกแบบออกแบบอาคารไม่ถูกต้องและต้องนำมาปรับปรุงแก้ไขใหม่ ทำให้งานล่าช้าเสียเวลาและเสียโอกาสในการลงทุน อย่างไรก็ตามก็มีนักวิจัยและผู้ออกแบบหลายคนพยายามแก้ปัญหาดังกล่าวนี้ ผู้เขียนจึงได้สืบค้นข้อมูลจาก Google Search ของหน่วยงานต่างๆ ด้านกฎหมายอาคาร เครือข่าย VPN เอกสาร. ตำรา คู่มือ และประสบการณ์ของผู้วิจัยและได้จัดเรียงอย่างเป็นลำดับ ขั้นตอน และเพื่อตรวจสอบอุปสรรคของการออกแบบอาคารสูงไม่เกิน 5 ชั้นเป็นแนวทางให้ผู้ออกแบบออกแบบอาคารได้อย่างรวดเร็วและถูกต้อง โดยการใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เป็นหลักสำหรับการออกแบบการศึกษาพบว่า ที่ดินแปลงนี้สามารถออกแบบอาคารได้สูง 5 ชั้น อาคารมีพื้นที่สูงสุด 730.375 ตร.ม. และมีค่า F.A.R. $\leq 1,560$ ตร.ม. และ O.S.R. $22.72\% \geq 6\%$ มีห้องพักอาศัยได้สูงสุด 20 ห้อง มีขั้นตอนการออกแบบ 11 ขั้นตอนและ 29 ข้อ ไม่มีที่จอดรถยนต์ ได้ขนาดอาคารเล็กมากไม่สามารถออกแบบอาคารได้ตามที่กำหนดเนื่องจากมีอุปสรรคหลักๆ คือ แปลงที่ดินที่มีขนาดเล็กและมีถนนโดยรอบ 3 ด้าน แนวอาคารต้องถอยร่นอาคารแนวตามถนน มีตำแหน่งลิฟท์ ต้องตรวจสอบแปลงที่ดินมีแนวเดินสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ที่ดินเป็นสี่เหลี่ยมคางหมูผู้ออกแบบจัดองค์ประกอบอาคารยาก วิธีการนี้ทำให้ผู้ออกแบบอาคารเข้าใจง่ายและสามารถออกแบบได้อย่างรวดเร็วและได้ขนาดอาคารที่ถูกต้อง ดังนั้นระบบนี้จึงสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางสำหรับการหาพื้นที่อาคารในแต่ละประเภทได้ต่อไป

คำสำคัญ: อุปสรรคของการออกแบบ, อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดเล็ก, อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน, อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม