

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ THE NEST SUKHUMVIT 71 (เดอะ เนสต์ สุขุมวิท 71) ของบริษัท เดอะ เนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยปรีดิพนมยงค์ 2 ถนนสุขุมวิท 71 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงใน รูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 4034 (เลขที่ดิน 8931) ขนาดพื้นที่โครงการ 5-0-54 ไร่ หรือ 8,216 ตารางเมตร ซึ่งมีการโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะเนสต์ พร็อพเพอร์ตี้

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการ THE NEST SUKHUMVIT 71 (เดอะ เนสต์ สุขุมวิท 71) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร (ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี และอาคารอี) ระดับความสูงของอาคารชุดพักอาศัยแต่ละอาคาร 22.95 เมตร (วัดความสูงถึงระดับพื้นดาดฟ้า) และอาคารคลับเฮาส์ ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารเอฟ) มีจำนวนห้อง ชุดพักอาศัย 515 มีพื้นที่ของอาคารรวมทั้งสิ้น 26,173.07 ตารางเมตร

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ THE NEST SUKHUMVIT 71 (เดอะ เนสต์ สุขุมวิท 71) มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

2.3.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ THE NEST SUKHUMVIT 71 (เดอะ เนสต์ สุขุมวิท 71) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 5-0-54 ไร่ (8,216 ตารางเมตร) ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีรายละเอียด ดังนี้ (ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1)

รายละเอียดโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 5-0-54 ไร่ (8,216 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	4,089.74	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	4,126.26	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	26,173.07	ตร.ม.

2.3.1.1 เปรียบเทียบตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ดินโครงการ	=	8,216.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	26,173.07	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน	=	26,173.07 / 8,216.00	
	=	3.19 : 1	

(ไม่เกิน 7 : 1 ที่ดินประเภท พ .3-31 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556)

2) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	4,126.26	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	=	26,173.07	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	=	(4,126.26 / 26,173.07) x 100	
	=	ร้อยละ 15.77	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ที่ดินประเภท พ.3-31 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556)

3) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

2556

โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภท พ.3-31

กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

พื้นที่อาคารรวม = 26,173.07 ตร.ม.

พื้นที่ว่างต้องไม่น้อยกว่า = $(26,173.07 \times 4.5) / 100$

= 1,177.79 ตร.ม.

ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ = ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. 2556

= $(1,177.79 \times 50) / 100$

= 588.90 ตร.ม.

2.3.1.2 เปรียบเทียบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

1) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33

พื้นที่ดินโครงการ = 8,216.00 ตร.ม.

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 4,089.74 ตร.ม.

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $8,216.00 - 4,089.74$

= 4,126.26 ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดของแต่ละอาคาร

อาคารเอ (ชั้นที่ 1) = 822.90 ตร.ม.

อาคารบี (ชั้นที่ 1) = 674.53 ตร.ม.

อาคารซี (ชั้นที่ 1) = 632.52 ตร.ม.

อาคารดี (ชั้นที่ 1) = 641.62 ตร.ม.

อาคารอี (ชั้นที่ 1) = 659.19 ตร.ม.

อาคารเอฟ (ชั้นที่ 1) = 610.83 ตร.ม.

รวมพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุดทั้งโครงการ

= 4,041.59 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด

= $(4,126.26 / 4,041.59) \times 100$

= ร้อยละ 102.09

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ร้อยละ 102.09 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 4,089.74 ตร.ม.

พื้นที่ดินโครงการ = 8,216.00 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน

= $(4,089.74 / 8,216.00) \times 100$

= ร้อยละ 49.78

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 52

พื้นที่ดินโครงการ = 8,216.00 ตร.ม.

พื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด = 4,089.74 ตร.ม.

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $8,216.00 - 4,089.74$

= 4,126.26 ตร.ม.

คิดเป็นร้อยละ = $(4,126.26 / 8,216.00) \times 100$

= 50.22 ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุม

อาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

ตารางที่ 2.3-1 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

รายละเอียด		การออกแบบโครงการ	เกณฑ์
1	พื้นที่พัฒนาโครงการ (ตร.ม.) 8,216.00	8,216.00	-
2	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.) 4,089.74	4,089.74	-
3	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.) 4,089.74	4,126.26	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม (1,177.79 ตร.ม.) ^{1/}
4	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	26,173.07	-
5	อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	ร้อยละ 15.77	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม ^{1/}
6	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	3.19 : 1 ^{2/}	- ไม่เกิน 7 ต่อ 1 ^{1/}
7	พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (ตร.ม.)	1,505.45	- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง ^{1/} (588.90 ตร.ม.)

หมายเหตุ : 1/ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ที่ดินประเภท พ.3-31)

2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น พื้นที่ภายในอาคาร และที่ว่าง

2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-1

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-2

ตารางที่ 2.4.1-1 การเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 5 รื้อหรือกำแพงกันเขตที่อยู่มุม ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปิดมุมรื้อหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปิดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน</p>	<p>พื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตกเป็นพื้นที่มุมถนน 2 เส้น คือ ซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (กว้าง 11.70-13.10 เมตร) (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) และซอยแสงทิพย์ (กว้าง 8.46-9.75 เมตร) ซึ่งเข้าข่ายกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น ผู้ออกแบบจึงได้ออกแบบแนวรั้วในบริเวณดังกล่าว ให้ปิดมุมระยะ 4.12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 4 เมตร) และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p>	<p>ด้านทิศเหนือ ติดกับซอยปรีดีพนมยงค์ 2 ความกว้าง 11.70-13.10 เมตร (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ (อย่างน้อย 1.31 เมตร) พบว่า อาคารโครงการด้านติดถนนซอยปรีดีพนมยงค์ 2 จำนวน 3 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยปรีดีพนมยงค์ 2 เท่ากับ 2.58-4.20 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>- อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยปรีดีพนมยงค์ 2 เท่ากับ 8.72-10.21 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)</p> <p>- อาคารอี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยปรีดีพนมยงค์ 2 เท่ากับ 2.00-3.17 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)</p> <p><u>ด้านทิศตะวันตก</u> ติดกับซอยแสงทิพย์ ความกว้าง 8.46-9.75 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร พบว่าอาคารโครงการด้านทิศซอยแสงทิพย์ จำนวน 2 อาคาร ได้แก่</p> <p>- อาคารเอ ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยแสงทิพย์ อย่างน้อย 22.21 เมตร ซึ่งระยะกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ถึงแนวเขตที่ดินโครงการอย่างน้อย เท่ากับ 4.23 เมตร ดังนั้น แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ อย่างน้อย 26.44 เมตร (22.21 + 4.23 = 26.44 เมตร) (อย่างน้อย 6 เมตร)</p> <p>- อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยแสงทิพย์ อย่างน้อย 3.07 เมตร ซึ่งระยะกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ถึงแนวเขตที่ดินโครงการ อย่างน้อย เท่ากับ 4.23 เมตร ดังนั้น แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ อย่างน้อย 7.30 เมตร (3.07 + 4.23 = 7.30 เมตร) (อย่างน้อย 6 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำ สาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ตา ราง หรือตา กระจ โคง ถ้ำ แหล่งน้ำ สาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำ สาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คันเรือ หรือที่วางที่ไต้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร</p>	<p>ด้านทิศตะวันออก ติดกับคลองบางมะเขือ ความกว้าง 9.19-12.00 เมตร (ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร พบว่า อาคารโครงการด้านติดคลองบางมะเขือ จำนวน 2 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารดี แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตคลองบางมะเขือเท่ากับ 6.13-8.47 เมตร (อย่างน้อย 6 เมตร) - อาคารอี แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตคลองบางมะเขือเท่ากับ 6.03-9.15 เมตร (อย่างน้อย 6 เมตร)
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>ด้านทิศเหนือ ติดกับซอยปริดิพมยงค์ 2 มีความกว้างเขตทางบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือน้อยสุดเท่ากับ 11.70 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด พบว่า อาคารโครงการด้านติดถนนซอยปริดิพมยงค์ 2 จำนวน 3 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฝ้า) (ไม่เกิน 28.56 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 2.58) \times 2 = 28.56$) - อาคารบี อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฝ้า) (ไม่เกิน 40.84 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 8.72) \times 2 = 40.84$) (ยกเว้นไม่วัดจากซอยแสงทิพย์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด เนื่องจากอาคารบีเข้าข่ายข้อกำหนดข้อ 46) - อาคารอี อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฝ้า) (ไม่เกิน 27.40 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 2.00) \times 2 = 27.40$)

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสาย ขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร</p>	<p>อาคารโครงการที่เข้าข่ายข้อกำหนดข้อ 46 ได้แก่ อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ตั้งอยู่ที่มุมซอยปรีดิพนมยงค์ 2 (กว้าง 11.70-13.10 เมตร) (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) และซอยแสงทิพย์ (กว้าง 8.46-9.75 เมตร) ความสูงของอาคาร สูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะ ร่นเทียบกับซอยปรีดิพนมยงค์ ซึ่งเป็นถนนที่กว้างกว่าโดยอาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (ไม่เกิน 40.84 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 8.72) \times 2 = 40.84$) และแนวอาคารด้านซอยแสงทิพย์ ซึ่งเป็นถนนที่แคบกว่าความกว้างอาคารในด้านนั้น เท่ากับ 45.85 เมตร (ไม่เกิน 60 เมตร)</p>
<p>ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมียะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p>	<p>โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร (ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี และอาคารอี) ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และอาคารคลับเฮาส์ ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารเอฟ) ระดับความสูง 6.325 เมตร (ความสูงวัดถึง ระดับพื้นสวนหลังคา) ซึ่งโครงการมีการออกแบบระยะห่างของแต่ละอาคาร ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) ติดกับอาคารบี อาคารอี และอาคารเอฟ โดยระยะห่างจากอาคารบี เท่ากับ 4.67-4.86 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) มีระยะห่างจากอาคารอี เท่ากับ 4.15-4.80 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารเอฟ เท่ากับ 3.75-5.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - อาคารบี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) ติดกับอาคารเอ อาคารซี และอาคารเอฟ โดยระยะห่างจากอาคารเอ เท่ากับ 4.67-4.86 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) มีระยะห่างจากอาคารซี เท่ากับ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารเอฟ เท่ากับ 23.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร</p> <p>(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บึ่งต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บึ่ง ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของคานฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทาการก่อสร้างเป็นผนังที่บึ่งสูงจากพื้นคานฟ้า ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร</p>	<p>- อาคารซี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฟ้า) ติดกับอาคารบี อาคารดี และอาคารเอฟ โดยระยะห่างจากอาคารบี เท่ากับ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) มีระยะห่างจากอาคารดี เท่ากับ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารเอฟ เท่ากับ 6.00-8.40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p> <p>- อาคารดี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฟ้า) ติดกับอาคารซี อาคารอี และอาคารเอฟ โดยระยะห่างจากอาคารซี เท่ากับ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) มีระยะห่างจากอาคารอี เท่ากับ 5.80-11.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารเอฟ เท่ากับ 8.48-9.88 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p> <p>- อาคารอี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฟ้า) ติดกับอาคารเอ อาคารดี และอาคารเอฟ โดยระยะห่างจากอาคารเอ เท่ากับ 4.15-4.80 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) มีระยะห่างจากอาคารดี เท่ากับ 5.80-11.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารเอฟ เท่ากับ 4.15-9.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p> <p>- อาคารเอฟ ระดับความสูง 6.325 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นสวนหลังคา) ติดกับอาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี อาคารอี โดยระยะห่างจากอาคารเอ เท่ากับ 3.75-5.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ระยะห่างจากอาคารบี เท่ากับ 23.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ระยะห่างจากอาคารซี เท่ากับ 6.00-8.40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ระยะห่างจากอาคารดี เท่ากับ 8.48-9.88 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) และมีระยะห่างจากอาคารอี เท่ากับ 4.15-9.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p>
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p>	<p>โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร (ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี และอาคารอี) ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคานฟ้า) และอาคารคลับเฮาส์ ความสูง 2</p>

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้</p> <p>(1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารเอฟ) ระดับความสูง 6.325 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นสวนหลังคา) ซึ่งโครงการมีการออกแบบผนัง ผนังอาคารที่มีหน้าตาประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.01-4.20 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - อาคารบี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.01-10.21 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - อาคารซี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.33-4.79 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - อาคารดี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.02-8.47 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - อาคารอี ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเท่ากับ 3.05-9.15 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>ด้านทิศเหนือ ติดกับซอยประดิพัทธ์ 2 มีความกว้างเขตทาง 11.70-13.10 เมตร (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด พบว่า อาคารโครงการด้านติดถนนซอยประดิพัทธ์ 2 จำนวน 3 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาน้ำ) (ไม่เกิน 28.56 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 2.58) \times 2 = 28.56$)

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
	<p>- อาคารบี อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) (ไม่เกิน 40.84 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 8.72) \times 2 = 40.84$) (ยกเว้นไม่วัดจากชอยแสงทิพย์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด เนื่องจากอาคารบีเข้าข่ายข้อกำหนดข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)</p> <p>- อาคารอี อาคารมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) (ไม่เกิน 27.40 เมตร) (คำนวณมาจาก $(11.70 + 2.00) \times 2 = 27.40$)</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูง ไม่เกิน 2 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถวบ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p><u>ด้านทิศเหนือ</u> ติดกับชอยปริดิพมยงค์ 2 ความกว้าง 11.70-13.10 เมตร (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ (อย่างน้อย 1.31 เมตร) พบว่า อาคารโครงการด้านติดถนนชอยปริดิพมยงค์ 2 จำนวน 3 อาคาร ได้แก่</p> <p>- อาคารเอ ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางชอยปริดิพมยงค์ 2 เท่ากับ 2.58-4.20 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)</p> <p>- อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางชอยปริดิพมยงค์ 2 เท่ากับ 8.72-10.21 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)</p> <p>- อาคารอี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางชอยปริดิพมยงค์ 2 เท่ากับ 2.00-3.17 เมตร (อย่างน้อย 1.31 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
	<p>ด้านทิศตะวันตก ติดกับซอยแสงทิพย์ ความกว้าง 8.46-9.75 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร พบว่า อาคารโครงการด้านทิศซอยแสงทิพย์ จำนวน 2 อาคาร ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคารเอ ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยแสงทิพย์อย่างน้อย 22.21 เมตร ซึ่งระยะกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ถึงแนวเขตที่ดินโครงการ อย่างน้อย เท่ากับ 4.23 เมตร ดังนั้น แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์อย่างน้อย 26.44 เมตร ($22.21 + 4.23 = 26.44$ เมตร) (อย่างน้อย 6 เมตร) - อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยแสงทิพย์อย่างน้อย 3.07 เมตร ซึ่งระยะกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์ถึงแนวเขตที่ดินโครงการ อย่างน้อย เท่ากับ 4.23 เมตร ดังนั้น แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางของซอยแสงทิพย์อย่างน้อย 7.30 เมตร ($3.07 + 4.23 = 7.30$ เมตร) (อย่างน้อย 6 เมตร)
<p>ข้อ 54 อาคารด้านซิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้น ไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ส่วนของอาคารโครงการที่อยู่ใกล้แนว เขตที่ดิน ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้อาคารด้านซิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตูหน้าต่างช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้น ไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร พบว่า - อาคารเอ ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) แนวอาคารมีระยะร่นน้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดิน ชั้น 1 เท่ากับ 2.58 เมตร (อย่างน้อย 2.00 เมตร) และชั้น 2-8 เท่ากับ 3.01 เมตร (อย่างน้อย 3.00 เมตร)

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารบี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) แนวอาคารมีระยะร่นน้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 3.01 เมตร (อย่างน้อย 2.00 เมตร และ 3.00 เมตร) - อาคารซี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) แนวอาคารมีระยะร่นน้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 3.33 เมตร (อย่างน้อย 2.00 เมตร และ 3.00 เมตร) - อาคารดี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) แนวอาคารมีระยะร่นน้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 3.02 เมตร (อย่างน้อย 2.00 เมตร และ 3.00 เมตร) - อาคารอี ขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) แนวอาคารมีระยะร่นน้อยที่สุดจากแนวเขตที่ดิน ชั้น 1 เท่ากับ 2.00 เมตร (อย่างน้อย 2.00 เมตร) และชั้น 2-8 เท่ากับ 3.05 เมตร (อย่างน้อย 3.00 เมตร)

2.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า

“ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนข องอาคารที่ใช้ในการทำ กิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.2-1

ตารางที่ 2.4.2-1 ระยะค้ำตามประเภทอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะค้ำ
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครีว สำหรับ อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่ คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. เบริยง	2.20 เมตร

ระยะค้ำตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วน ของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยใน ห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะค้ำระหว่างพื้น ชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะค้ำระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อย กว่า 2.40 เมตร ด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะค้ำระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร”

2.4.3 พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 1) ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
- 2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522
- 3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ THE NEST SUKHUMVIT 71 (เดอะ เนสต์ สุขุมวิท 71) ได้ออกแบบอาคารให้ สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนพฤษภาคม 2561) เป็นพื้นที่ว่าง โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้างการก่อสร้าง โครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 22 เดือน

2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.5.3 น้ำใช้

การคำนวณน้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งแบ่งเป็นน้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง รวมปริมาณน้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ประมาณ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งน้ำใช้สำหรับโครงการในระยะก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท

2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิด Contact Aeration Biofilter System ขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยแสงทิพย์ด้านทิศตะวันตกของโครงการ

2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว ขนาดกว้าง 0.30 เมตร ลึก 0.50 เมตร ความลาดเอียง 1:200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยแสงทิพย์ด้านทิศตะวันตกของโครงการต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.5.6 การคมนาคม

โครงการจัดให้มีที่จอดรถและจุดกลับรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักรถคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่เกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อีฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคณงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ถุงพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 18 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก จำนวน 6 ถัง ถังรองรับมูลฝอยแห้ง จำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับ บมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 8 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3 -15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนามาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.5.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน

2.6.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค- บริโภค 333.27 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 13.89 ลูกบาศก์เมตร /ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา สุขุมวิท โดยการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท แจ้งว่าสามารถให้บริการน้ำประปาได้ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำ เข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำ ใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำ ชั้นคาตฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หาก พื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พัก อาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียงเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่า เมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวม ทั้งสิ้น 333.27 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้

3.1) การสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค

- อาคารเอ และอาคารเอฟ มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 50 ลูกบาศก์เมตร และมี ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 20 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิง 10 ลูกบาศก์เมตร) รวมเป็นปริมาณสำรองน้ำใช้ เท่ากับ 70 ลูกบาศก์เมตร (ไม่ น้อยกว่า 69.54 ลูกบาศก์เมตร) สำรองน้ำได้นาน 1 วัน

- อาคารบี มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 50 ลูกบาศก์เมตร และมีถังเก็บน้ำ ชั้น หลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 20 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อ การดับเพลิง 10 ลูกบาศก์เมตร) รวมเป็นปริมาณสำรองน้ำ ใช้ เท่ากับ 70 ลูกบาศก์เมตร (ไม่น้อยกว่า 67.59 ลูกบาศก์เมตร) สำรองน้ำได้นาน 1.04 วัน

- อาคารซีและอาคารดี มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 50 ลูกบาศก์เมตร และมีถัง เก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 20 ลูกบาศก์เมตร และ สำรองเพื่อการดับเพลิง 10 ลูกบาศก์เมตร) รวมเป็นปริมาณสำรองน้ำใช้ เท่ากับ 70 ลูกบาศก์เมตร (ไม่น้อย กว่า 65.84 ลูกบาศก์เมตร) สำรองน้ำได้นาน 1.06 วัน

- อาคารอี มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 50 ลูกบาศก์เมตร และมีถังเก็บน้ำขึ้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 20 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิง 10 ลูกบาศก์เมตร) รวมเป็นปริมาณสำรองน้ำใช้เท่ากับ 70 ลูกบาศก์เมตร (ไม่น้อยกว่า 64.47 ลูกบาศก์เมตร) สำรองน้ำได้นาน 1.09 วัน

3.2) การสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

อาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี และอาคารอี มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำขึ้นหลังคา ปริมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 และร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ) ซึ่งโครงการมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้น 266.26 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียในระยะดำเนินการ ประกอบไปด้วย

- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิด Contact Aeration Activated Sludge System ขนาด 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 5 ชุด สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี และอาคารอี

- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิด Contact Aeration Biofilter System (ถังเกรอะ-เติมอากาศ) ขนาด 1,000 ลิตร/วัน จำนวน 1 ชุด สำหรับบำบัดน้ำเสียจากห้องน้ำส่วนกลางของอาคารบี

- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิด Contact Aeration Biofilter System (ถังเกรอะ-เติมอากาศ) ขนาด 1,600 ลิตร/วัน จำนวน 1 ชุด สำหรับบำบัดน้ำเสียจากห้องน้ำ ส่วนกลางของอาคารเอฟ (อาคารคลับเฮาส์)

2.6.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง
- 2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร
- 3) ระบบระบายน้ำเสียภายนอกอาคาร

2.6.5 การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดทำที่จอดรถเก็บขนขยะไว้ด้านหน้าห้องพักรวมบริเวณด้านทิศเหนือของอาคารโครงการติดกับซอยประดิพนมยงค์ 2 โดยในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) อำนาจความสะอาดด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนขยะ และผู้พักอาศัยภายในโครงการที่สัญจรผ่านบริเวณที่จอดรถเก็บขนขยะ นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมพนักงานทำความสะอาดให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักรวมแต่ละห้องให้สะอาดอยู่เสมอ

2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของจากการไฟฟ้านครหลวง

2.6.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

พื้นที่โครงการอยู่ติดกับถนนสาธารณะภายนอกโครงการจำนวน 2 สาย ได้แก่ ถนนซอยปรีดีพนมยงค์ 2 (กว้าง 11.70-13.10 เมตร) (เฉพาะบริเวณติดกับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ) และถนนซอยแสงทิพย์ (กว้าง 8.46-9.75 เมตร) ซึ่งมีความกว้างเพียงพอที่จะสามารถจอดรถดับเพลิงชั่วคราวและเหลือช่องจราจร 1 ช่องทางให้รถสามารถวิ่งบนถนนได้ โดยหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในโครงการ รถดับเพลิงก็สามารถจอดชั่วคราวบนถนนสาธารณะดังกล่าว เพื่อเข้าช่วยเหลืออาคารของโครงการที่ตั้งอยู่ติดกับถนนสาธารณะ (ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารอี) ได้

2.6.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และบริเวณบันไดหนีไฟแต่ละชั้นจัดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้

1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของแต่ละอาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ โถงพักคอย ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องซักกรีด ห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องนั่งเล่น ห้องพักผ่อนผ่อนประจำชั้น ห้องพักผ่อนผ่อนรวม ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า และห้องเครื่องปั๊มน้ำ

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ โถงพักคอย โถงลิฟท์ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องนั่งเล่น มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 1,055 ตันความเย็น (12,665,300 บีทียู/ชั่วโมง)

2.6.9 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,667.38 ตารางเมตร

2.6.10 ความปลอดภัยภายในโครงการ

การผ่านเข้า-ออกอาคารอาจส่งผลกระทบต่อในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่างๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงพักคอย ลิฟท์ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น ถนนภายในโครงการ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ

2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door) เป็นระบบที่ควบคุมการเข้า หรือ ออก อัตโนมัติ ใช้บัตรเป็นอุปกรณ์สำหรับเข้าผ่าน เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้าออกภายในพื้นที่โครงการหรือภายในอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต