

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิ ออร์จิน์ สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) ของบริษัท ออร์จิน์ คอน โคมิเนียม จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงที่ตั้งโครงการใน รูปที่ 2.1-1 ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 6 โฉนด รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 5-1-63 ไร่ (8,652 ตารางเมตร)

##### 2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการ จะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

###### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- จากถนนสุขุมวิท เลี้ยวเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงตรงไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวซ้ายไปตามทางของถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งเหนือประมาณ 430 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาไปตามทางของถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งตะวันออกเฉียงประมาณ 500 เมตร จะพบจุดกัลบริด ให้กัลบริดจากนั้นตรงมาในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ติดกับซอยลาซาล 30)

- จากถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกตรงไปประมาณ 2.5 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ติดกับซอยลาซาล 30)

- จากถนนเทพรัตน เลี้ยวเข้าสู่ซอยบางนา-ตราด 4 มุ่งหน้าไปทางทิศใต้ เพื่อเข้าสู่ซอยลาซาล 23 ตรงไปสุดทางประมาณ 500 เมตร จะพบทางให้เลี้ยวซ้าย จากนั้นให้ตรงไปในทิศมุ่งตะวันออกเฉียงประมาณ 50 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวขวา แล้วตรงไปในทิศมุ่งใต้ประมาณ 20 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันออกเฉียงประมาณ 560 เมตร จะพบจุดกัลบริด ให้กัลบริดแล้วตรงมาในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 80 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ติดกับซอยลาซาล 30)

- จากถนนสุขุมวิท 107 (ซอยแบร์ริง) เลี้ยวเข้าสู่ถนนแบร์ริง-ลาซาล มุ่งหน้าไปทางทิศเหนือ ตรงไปประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 105 (ลาซาล) จากนั้นตรงมาในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 500 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ติดกับซอยลาซาล 30)

## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ตรงไปประมาณ 480 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวซ้ายไปตามถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งใต้ประมาณ 430 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวขวาไปตามถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 1.1 กิโลเมตร เพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท โดยสามารถเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนบางนา-ตราด ถนนสรรพาวุธ และทางด่วนบูรพาวิถี เป็นต้น

- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ตรงไปประมาณ 200 เมตร จะพบจุดกัลบริด ให้กัลบริดจากนั้นตรงมาในทิศมุ่งตะวันออกประมาณ 3 กิโลเมตร เพื่อออกสู่ถนนศรีนครินทร์ โดยสามารถเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนบางนา-ตราด และทางด่วนบูรพาวิถี เป็นต้น

- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ตรงไปประมาณ 480 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวขวา แล้วตรงไปในทิศมุ่งเหนือประมาณ 20 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยลาซาล 23 แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปสู่คทางประมาณ 50 เมตร จะพบทางให้เลี้ยวขวา จากนั้นให้ตรงไปในทิศมุ่งเหนือเพื่อเข้าสู่ซอยบางนา-ตราด 4 ตรงไปประมาณ 800 เมตร จะสามารถออกสู่ถนนเทพรัตน โดยสามารถเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ทางด่วนบูรพาวิถี ถนนสรรพาวุธ และถนนสุขุมวิท เป็นต้น

- ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ตรงไปประมาณ 200 เมตร จะพบจุดกัลบริด ให้กัลบริดจากนั้นตรงมาในทิศมุ่งตะวันออกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนแบร์ริง-ลาซาล จากนั้นให้ตรงมาในทิศมุ่งใต้ประมาณ 1.2 กิโลเมตร เพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท 107 (แบร์ริง) โดยสามารถเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนสุขุมวิท และศรีนครินทร์ เป็นต้น

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันละสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) กว้าง 24 เมตร กลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มทาว์นเฮาส์ สูง 2-3 ชั้น และถนนสาธารณประโยชน์
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง และบ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 1-3 ชั้น ซอยลาซาล 30 (ถนนการะจำยอม) กว้าง 6 เมตร และถนนสาธารณประโยชน์



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ



## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ ดิ ออร์จิน สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 3 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 672 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง รวมห้องชุดทั้งหมด 673 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ดังนี้

1) อาคาร A ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 243 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,959.97 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องจดหมาย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำ โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง ห้องนั่งเล่น ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นที่ 4-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 175 ห้อง ในแต่ละชั้นแบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ และห้องเครื่องลิฟต์

2) อาคาร B ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 224 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,762.86 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องจดหมาย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 224 ห้อง ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 32 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำและห้องเครื่องลิฟต์

3) อาคาร C ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 205 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,920.96 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องจดหมาย ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องพักขยะ มูลฝอยรวมของโครงการ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

**ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องปั๊ม  
สระ เฉลียงสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น พื้นที่จัด  
สวน ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

**ชั้นที่ 3** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 23 ห้อง ห้องนั่งเล่น ห้องไฟฟ้า ห้องประปา  
ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร และบันได

**ชั้นที่ 4-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 165 ห้อง ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดพัก  
อาศัย จำนวน 33 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร  
และบันได

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ และห้องเครื่องลิฟต์

## 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

### 2.3.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ ดิ ออร์จิน สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยน  
ชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) ถือเป็นกิจการที่สามารถดำเนินการได้ สำหรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ  
พื้นที่ดิน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ มีรายละเอียด  
ดังต่อไปนี้

พื้นที่ดินโครงการ 5-1-63 ไร่ (2,163 ตารางวา)	=	8,652.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	4,469.90	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	4,182.10	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	29,643.79	ตร.ม.

## 2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น และที่ว่าง

### 2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการ ได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง ดังนี้

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

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

ตารางที่ 2.4.1-1 การเปรียบเทียบฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</li> <li>2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ</li> <li>3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</li> </ol>	<p>- <b>ทิศเหนือ</b> อาคารของโครงการมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นที่ดินก่อสร้างถึงระดับคาดฟ้า) ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร ทั้งนี้แนวอาคารของโครงการมีระยะร่นห่างจากถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) อย่างน้อย 21.48 เมตร ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงฯ ที่กำหนดให้ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร (สำหรับถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 20 เมตรขึ้นไป)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับดินหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือทรงปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>- <b>ทิศเหนือ</b> ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ทั้งนี้อาคารของโครงการมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคาดฟ้า) ซึ่งไม่เกิน 90.954 เมตร จึงเป็นไปตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด</p>

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

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p><b>ข้อ 48</b> การก่อสร้างอาคารใกล้เคียงอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกินกว่า 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร</p>	<p>โครงการมีการก่อสร้างอาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 3 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารมีระยะห่างกันตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด ดังนี้</p> <p><u>อาคาร A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร B อย่างน้อย 4.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดิน มีระยะห่างจากช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดินของอาคาร B อย่างน้อย 6.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> <li>- บริเวณที่มีหน้าต่าง ระเบียง มีระยะห่างจากหน้าต่าง ระเบียงของอาคาร C อย่างน้อย 12.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> </ul> <p><u>อาคาร B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร A อย่างน้อย 4.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดิน มีระยะห่างจากช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดินของอาคาร A อย่างน้อย 6.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> <li>- บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร C อย่างน้อย 8.32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณ ระเบียง มีระยะห่างจากระเบียงของอาคาร C อย่างน้อย 7.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> </ul> <p><u>อาคาร C</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริเวณที่มีหน้าต่าง ระเบียง มีระยะห่างจากหน้าต่าง ระเบียงของอาคาร A อย่างน้อย 12.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> <li>- บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร B อย่างน้อย 8.32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณ ระเบียง มีระยะห่างจากระเบียงของอาคาร B อย่างน้อย 7.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</li> </ul>

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

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร</p> <p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของคาคฟ้าของด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บสูงจากคาคฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร</p>	
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่บ และหลังคาของอาคารคั้นนั้นให้ทำผนังที่บสูงจากหลังคาไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>อาคารโครงการมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคาคฟ้า) มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินตามที่กฎกระทรวงกำหนด ดังนี้</p> <p><b>ทิศเหนือ</b></p> <p>อาคาร A บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.23 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p><b>ทิศตะวันออก</b></p> <p>อาคาร A บริเวณผนังที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) สำหรับบริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>



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

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
	<p><b>ทิศตะวันตก</b> อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.03 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p><b>ทิศใต้</b> อาคาร B บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.01 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-2 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร  
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>- <b>ทิศเหนือ</b> ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคานฟ้า) ซึ่งไม่เกิน 90.954 เมตร จึงเป็นไปตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 190 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</li> <li>2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ</li> <li>3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</li> </ol>	<p>- <b>ทิศเหนือ</b> อาคารโครงการมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคานฟ้า) ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร โดยแนวอาคารของโครงการมีระยะร่นจากถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) อย่างน้อย 21.48 เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อบัญญัติฯ ที่กำหนดให้ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร (สำหรับถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป)</p>

ตารางที่ 2.4.1-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p><b>ข้อ 52</b> อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>(3) ห้องแถวหรือตึกแถวสูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างคันหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อดังกล่าว โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากัน จะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(5) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้าอาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่าง ด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้าน</p>	<p>- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 ใน 10 ส่วนของพื้นที่ดิน ซึ่งโครงการจัดให้มีที่ว่างเท่ากับ 4,182.10 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 2,59.60 ตารางเมตร ((8,652.00 x 30)/100)) จึงเป็นไปตามข้อบัญญัติฯ กำหนด</p> <p>- โครงการจัดให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารตามข้อบัญญัติฯ โดยมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ดังนี้</p> <p><u>พื้นที่ว่าง 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร A</u> ซึ่งมีเส้นรอบรูปยาว 248.66 เมตร ดังนั้น 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร A จึงเท่ากับ 41.44 เมตร โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างจริงยาว 41.86 เมตร (ไม่น้อยกว่า 41.44 เมตร)</p> <p><u>พื้นที่ว่าง 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร B</u> ซึ่งมีเส้นรอบรูปยาว 193.30 เมตร ดังนั้น 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร B จึงเท่ากับ 32.21 เมตร โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างจริงยาว 37.52 เมตร (ไม่น้อยกว่า 32.21 เมตร)</p> <p><u>พื้นที่ว่าง 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร C</u> ซึ่งมีเส้นรอบรูปยาว 207.42 เมตร ดังนั้น 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคาร C จึงเท่ากับ 34.57 เมตร โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างจริงยาว 37.60 เมตร (ไม่น้อยกว่า 34.57 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>หน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p> <p>(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมิต่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนหรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	
<p>ข้อ 54 อาคารด้านซิดที่ติดถนนช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือมีระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตรและสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>อาคารโครงการมีขนาดความสูง 8 ชั้น มีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นลาดฟ้า) จำนวน 3 อาคาร มีระยะห่างระหว่างอาคารด้านซิดในแต่ละทิศทางของโครงการเป็นไปตามที่ข้อบัญญัติฯ กำหนด ดังนี้</p> <p><b>ทิศเหนือ</b></p> <p>อาคาร A บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.23 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p><b>ทิศตะวันออก</b></p> <p>อาคาร A บริเวณผนังที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2.58 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) สำหรับบริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติ  
กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
	<p><b>ทิศตะวันตก</b> อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.03 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p><b>ทิศใต้</b> อาคาร B บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.01 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>
<p>ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p>	<p>อาคารโครงการมีขนาดความสูง 8 ชั้น มีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นลาดฟ้า) (มากกว่า 15.00 เมตร) จำนวน 3 อาคาร ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทั้งนี้ อาคารโครงการออกแบบให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 2.12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)</p>

2.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

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 ดิ ออร์จิน์ สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้

### 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

### 2.5.3 น้ำใช้

ในการก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปานครหลวง สำนักงานพระโขนง โดยจำแนกการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ (คนงานไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง มีปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ส่วนน้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง จะมีปริมาณรวมประมาณ 60 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน รายละเอียดมีดังนี้

#### 1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

##### (1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	300	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(300 x 50)/1,000	
	=	15	ลบ.ม./วัน

##### (2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดพรมบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน  
รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน



## 2) นำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	300	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	200	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(300 x 200)/1,000	
	=	60.00	ลบ.ม./วัน

### 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 300 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้  
จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 15 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น  
ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้)  
ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการ  
ก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะ  
จัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แบบชีวภาพ แบบเติมอากาศชีวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter, CAB)  
ขนาด 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่  
โครงการ ประมาณ 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ  
ด้านหน้าโครงการต่อไป

### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีราง  
ระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อ  
ดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบาย  
น้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่าง  
มีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อดัก  
น้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

### 2.5.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการสูงสุด จำนวน 36 เที่ยว/วัน แบ่งเป็น  
- รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้างสูงสุดโดยใช้รถโดยสารขนาดกลาง (6 ล้อ)  
จำนวน 16 เที่ยว/วัน

- รถขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ) จำนวน 20 เที่ยวต่อวัน

### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการรื้อถอนอาคารเดิม และระยะก่อสร้าง มีดังนี้

#### 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 29,643.79 ตารางเมตร และจากการคำนวณวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างเฉลี่ยที่ 56.23 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 76.70 อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.72 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.53 ยิมซ่มบอร์ดร้อยละ 0.33 และไม้อ้อยละ 0.05

#### 2) มูลฝอยจากกิจกรรมของพนักงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ถูพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 21 (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 6 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 3 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 9 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 3 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3-15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนา มาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

### 2.5.8 การไฟฟ้า

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

## 2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.6.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน

## 2.6.2 ระบบน้ำใช้

### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคประมาณ 422.54 ลูกบาศก์เมตร/วันหรือ 17.61 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวงสาขาพระโขนง โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

### 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายใน โครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมิน ให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียงเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 422.54 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

### 3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร

## 2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำล้าง และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 สำหรับน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอยคิดปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ทั้งนี้น้ำใช้จากสระว่ายน้ำไม่คิดปริมาณน้ำเสีย คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 337.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## 2.6.4 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการ ดิ ออร์จิน สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง เช่น ความสูง 22.95 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 3

อาคาร ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมแต่ละอาคาร ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่เพื่อให้โครงการสามารถพึ่งพาตัวเองได้ในระดับหนึ่งในช่วงระหว่างที่ระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงพระโขนงยังเดินทางมาไม่ถึงโครงการ โครงการจึงได้จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

#### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

##### อาคาร A

(1) ระบบท่อยี่น (Stand Pipe) โดยโครงการจัดให้มีท่อยี่น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ โดยโครงการจะจัดเตรียมปั้มสูบน้ำ แบบเคลื่อนที่ชนิดใช้เครื่องยนต์ (Portable Fire Pump) ขนาด 500 GPM TDH 120 PSI พร้อมอุปกรณ์สำหรับสูบน้ำจากถังน้ำดับเพลิงใต้ดิน เข้าระบบท่อยี่นเพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ (ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้)

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็วเพื่อส่งน้ำไปยังท่อยี่น ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีความเหมาะสมในการจ่อรถดับเพลิง

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จะติดตั้งจำนวน 2 ตู้/ชั้น ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว และสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 30 เมตร 1 เส้น และถังดับเพลิงมือถือ ชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้ทุกชั้นและสามารถใช้งานได้ครอบคลุมทุกพื้นที่ของอาคาร

##### อาคาร B

(1) ระบบท่อยี่น (Stand Pipe) โดยโครงการจัดให้มีท่อยี่น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ โดยโครงการจะจัดเตรียมปั้มสูบน้ำแบบเคลื่อนที่ชนิดใช้เครื่องยนต์ (Portable Fire Pump) ขนาด 500 GPM TDH 120 PSI พร้อมอุปกรณ์ สำหรับสูบน้ำจากถังน้ำดับเพลิงใต้ดิน เข้าระบบท่อยี่นเพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ (ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้)

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็วเพื่อส่งน้ำไปยังท่อยี่น ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีความเหมาะสมในการจ่อรถดับเพลิง

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จะติดตั้งจำนวน 3 ตู้ (สำหรับชั้นที่ 1) และ 2 ตู้/ชั้น (สำหรับชั้นที่ 2-8) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว และสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 30 เมตร 1 เส้น และถังดับเพลิงมือถือ ชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้ทุกชั้นและสามารถใช้งานได้ครอบคลุมทุกพื้นที่ของอาคาร

## 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

### อาคาร A

ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร สำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ บันได ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ห้องพัก ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักรักษา ห้องนั่งเล่น และทางเดินทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ที่ห้องครัวของห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง และบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ โดยจะเป็นตัวรับกลุ่มควันและความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ ยังมีอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Pull Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ที่จะติดตั้งอยู่บริเวณ โถงบันไดหนีไฟ และบริเวณทางเดินด้านปลายสุดของอาคารทั้งสองด้านของแต่ละชั้น

### อาคาร B

ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร สำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณ โถงลิฟต์ บันได ห้องพัก ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักรักษา และทางเดินทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ที่ห้องครัวของห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง และบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ โดยจะเป็นตัวรับกลุ่มควันและความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Pull Station) และเครื่องสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ที่จะติดตั้งอยู่บริเวณ โถงบันไดหนีไฟ และบริเวณทางเดินคั่นปลายสุดของอาคารทั้งสองชั้นของแต่ละชั้น

### อาคาร C

ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบและหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร สำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณ โถงลิฟต์ บันได ห้องออกกำลังกาย โถงพักผ่อน

ห้องปั๊มสระ ห้องพัก ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องพักขยะ และทางเดินทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ที่ห้องครัวของห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง ห้องน้ำส่วนกลาง และบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ โดยจะเป็นตัวรับกลุ่มควันและความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Pull Station) และเครื่องสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ที่จะติดตั้งอยู่บริเวณโถงบันไดหนีไฟ และบริเวณทางเดินด้านปลายสุดของอาคารทั้งสองด้านของแต่ละชั้น

### 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

#### อาคาร A

โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 40.5 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ทั้งนี้โครงการไม่เข้าข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่ได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อช่วยในการดับเพลิงได้อีกทางหนึ่ง โดยสามารถใช้ในการดับเพลิงไม่น้อยกว่า 21.3 นาที ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้เพียงพอ

#### อาคาร B

โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 40.5 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ทั้งนี้โครงการไม่เข้าข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่ได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อช่วยในการดับเพลิงได้อีกทางหนึ่ง โดยสามารถใช้ในการดับเพลิงไม่น้อยกว่า 21.3 นาที ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้เพียงพอ

#### อาคาร C

โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 41 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ทั้งนี้โครงการไม่เข้าข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่ได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อช่วยในการดับเพลิงได้อีกทางหนึ่ง โดยสามารถใช้ในการดับเพลิงไม่น้อยกว่า 21.6 นาที ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้เพียงพอ

### 4) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light)

ทุกอาคารจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟไว้ที่บริเวณ โถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น ตามมาตรฐานการออกแบบทางหนีภัยเพื่อความปลอดภัยสำหรับอาคาร ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (มยพ.) กำหนดมาตรฐานการออกแบบเส้นทางหนีไฟ (มยพ. 8301) ให้ขนาดป้ายทางออกทางหนีภัยและขนาดรูปแบบป้ายตัวอักษร (Font) โตไม่น้อยกว่า 15 ซม. ซึ่งโครงการได้นำมาเป็นแนวทางใน



การกำหนดขนาดป้ายบอกชั้นเป็นไปตามมาตรฐานกำหนดกล่าว เพื่อให้สามารถมองเห็นป้ายบอกชั้นได้อย่างชัดเจน

### 5) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)

ทุกอาคารจะติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินไว้ที่บริเวณบันไดหนีไฟ และโถงทางเดินเป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting) เพื่อให้ผู้พักอาศัยและพนักงานสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในภาวะที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบาง ไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้

### 6) ทางหนีไฟ

#### อาคาร A

จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST-1 กว้าง 1.20 เมตร และ ST-2 กว้าง 1.50 เมตร โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก

#### อาคาร B

จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST-1 กว้าง 1.50 เมตร และ ST-2 กว้าง 1.20 เมตร โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก

#### อาคาร C

จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST-1 กว้าง 1.50 เมตร และ ST-2 กว้าง 1.20 เมตร โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก

### 7) แผนการป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังสถานีดับเพลิงพระโขนง เพื่อร่วมซักซ้อมแผนการป้องกันอัคคีภัยเป็นประจำ ซึ่งโครงการ

ตั้งอยู่ห่างจากสถานีดับเพลิงพระโขนงประมาณ 6.4 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางจากสถานีดับเพลิงพระโขนงถึงพื้นที่โครงการประมาณ 7 นาที

#### 8) จุดรวมพล

โครงการได้กำหนดให้มีพื้นที่จุดรวมพล โดยแบ่งออกเป็น 4 จุด ดังนี้

- (1) จุดรวมพล (A) ขนาดพื้นที่ 202.04 ตารางเมตร
- (2) จุดรวมพล (B) ขนาดพื้นที่ 61.89 ตารางเมตร