

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดิ ออร์จิน์ สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 19) ของบริษัท ออร์จิน์ คอนโดมิเนียม 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) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ตรงไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวซ้ายไปตามทางของถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งเหนือประมาณ 430 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาไปตามทางของถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) ในทิศมุ่งตะวันออกประมาณ 500 เมตร จะพบจุดกลับรถ ให้กลับรถจากนั้นตรงมาในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 50 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ (ติดกับซอยลาซาล 30)

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

- จากถนนเทพรัตน เลี้ยวเข้าสู่ซอยบางนา-ตราด 4 มุ่งหน้าไปทางทิศใต้ เพื่อเข้าสู่ซอยลาซาล 23 ตรงไปสุดทางประมาณ 500 เมตร จะพบทางให้เลี้ยวซ้าย จากนั้นให้ตรงไปในทิศมุ่งตะวันออกประมาณ 50 เมตร จะพบสามแยก ให้เลี้ยวขวา แล้วตรงไปในทิศมุ่งใต้ประมาณ 20 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันออกประมาณ 560 เมตร จะพบจุดกลับรถ ให้กลับรถแล้วตรงมาในทิศมุ่งตะวันตกประมาณ 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 ตรงไปสู่ตทางประมาณ 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

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) กว้าง 24 เมตร กลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 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 (ถนนภาระจำยอม) กว้าง 6 เมตร และถนนสาธารณประโยชน์



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ ดิ ออริจิน สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาสาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคานฝ้า) 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

ชั้นคานฝ้า 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

ชั้นคานฝ้า 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 เกลียงสระว่ายน้ำ 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 ออร์จิน์ สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยน
ชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 22) ถือเป็นกิจการที่สามารถดำเนินการได้ สำหรับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ
พื้นที่ดิน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ มีรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

พื้นที่ดิน โครงการ 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 แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ 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 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"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p>- ทิศเหนือ อาคารของโครงการมีระดับความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นที่ดินก่อสร้างถึงระดับคานฝ้า) 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>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือทรงปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>- ทิศเหนือ ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคานฝ้า) 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>ข้อ 48 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 (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคาถฟ้า) จำนวน 3 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารมีระยะห่างกันตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด ดังนี้</p> <p>อาคาร A</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร B อย่างน้อย 4.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดิน มีระยะห่างจากช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดินของอาคาร B อย่างน้อย 6.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) - บริเวณที่มีหน้าต่าง ระเบียง มีระยะห่างจากหน้าต่าง ระเบียงของอาคาร C อย่างน้อย 12.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) <p>อาคาร B</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร A อย่างน้อย 4.7 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดิน มีระยะห่างจากช่องเปิดของกันสาดบริเวณทางเดินของอาคาร A อย่างน้อย 6.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) - บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร C อย่างน้อย 8.32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณ ระเบียง มีระยะห่างจากระเบียงของอาคาร C อย่างน้อย 7.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) <p>อาคาร C</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริเวณที่มีหน้าต่าง ระเบียง มีระยะห่างจากหน้าต่าง ระเบียงของอาคาร A อย่างน้อย 12.06 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) - บริเวณผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังทึบของอาคาร B อย่างน้อย 8.32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) และบริเวณ ระเบียง มีระยะห่างจากระเบียงของอาคาร B อย่างน้อย 7.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)

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 ด้านที่เป็นผนังทับต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของคานฝ้าของด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทับสูงจากคานฝ้าไม่น้อยกว่า 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) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทับ และหลังคาของอาคารคั่นนั้นให้ทำผนังทับสูงจากหลังคาไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>อาคารโครงการมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นคานฝ้า) มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ</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>ทิศตะวันออก</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

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
	<p>ทิศตะวันตก อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.03 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ 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 ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>- ทิศเหนือ ติดกับถนนสุขุมวิท 105 (ซอยลาซาล) มีความกว้างเขตทาง 24 เมตร ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด 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"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p>- ทิศเหนือ 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>ข้อ 52 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 เพื่อใช้ติดต่อกัน 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 $((8,652.00 \times 30)/100)$) 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 ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p> <p>(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมิต่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนหรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	
<p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 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 มีระยะห่างระหว่างอาคารด้านชิดในแต่ละทิศทางของโครงการเป็นไปตามที่ข้อบัญญัติฯ กำหนด ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ</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>ทิศตะวันออก</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>ทิศตะวันตก อาคาร C บริเวณผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 3.03 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ 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 ระยะเวลาก่อสร้างโครงการ

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ ดิ ออร์จิน์ สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 19) 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
มีประสิทธิภาพตลอดระยะเวลาก่อสร้าง 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 ยิมซ่มบอร์ดย้อยละ 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 ทั้งนี้ น้ำใช้จากสระว่ายน้ำไม่คิดปริมาณน้ำเสีย คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 337.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.4 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการ ดิ ออร์จิน สุขุมวิท 105 (Kensington Lasalle (เคนซิงตัน ลาซาล)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 19) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง เช่น ความสูง 22.95 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 3

อาคาร ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมแต่ละอาคาร ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่เพื่อให้โครงการสามารถพึ่งพาตัวเองได้ในระดับหนึ่งในช่วงระหว่างที่รุดดับเพลิงของสถานีดับเพลิงพระโขนงยังเดินทางมาไม่ถึงโครงการ โครงการจึงได้จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคาร A

(1) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โดยโครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ โดยโครงการจะจัดเตรียมปั๊มสูบน้ำ แบบเคลื่อนที่ชนิดใช้เครื่องยนต์ (Portable Fire Pump) ขนาด 500 GPM TDH 120 PSI พร้อมอุปกรณ์สำหรับสูบน้ำจากถังน้ำดับเพลิงใต้ดิน เข้าระบบท่อยืนเพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ (ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้)

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็วเพื่อส่งน้ำไปยังท่อยืน 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) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โดยโครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ โดยโครงการจะจัดเตรียมปั๊มสูบน้ำแบบเคลื่อนที่ชนิดใช้เครื่องยนต์ (Portable Fire Pump) ขนาด 500 GPM TDH 120 PSI พร้อมอุปกรณ์ สำหรับสูบน้ำจากถังน้ำดับเพลิงใต้ดิน เข้าระบบท่อยืนเพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ (ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้)

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็วเพื่อส่งน้ำไปยังท่อยืน 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 ซึ่งโครงการตั้งอยู่ห่างจากสถานีดับเพลิงพระโขนงประมาณ 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