

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

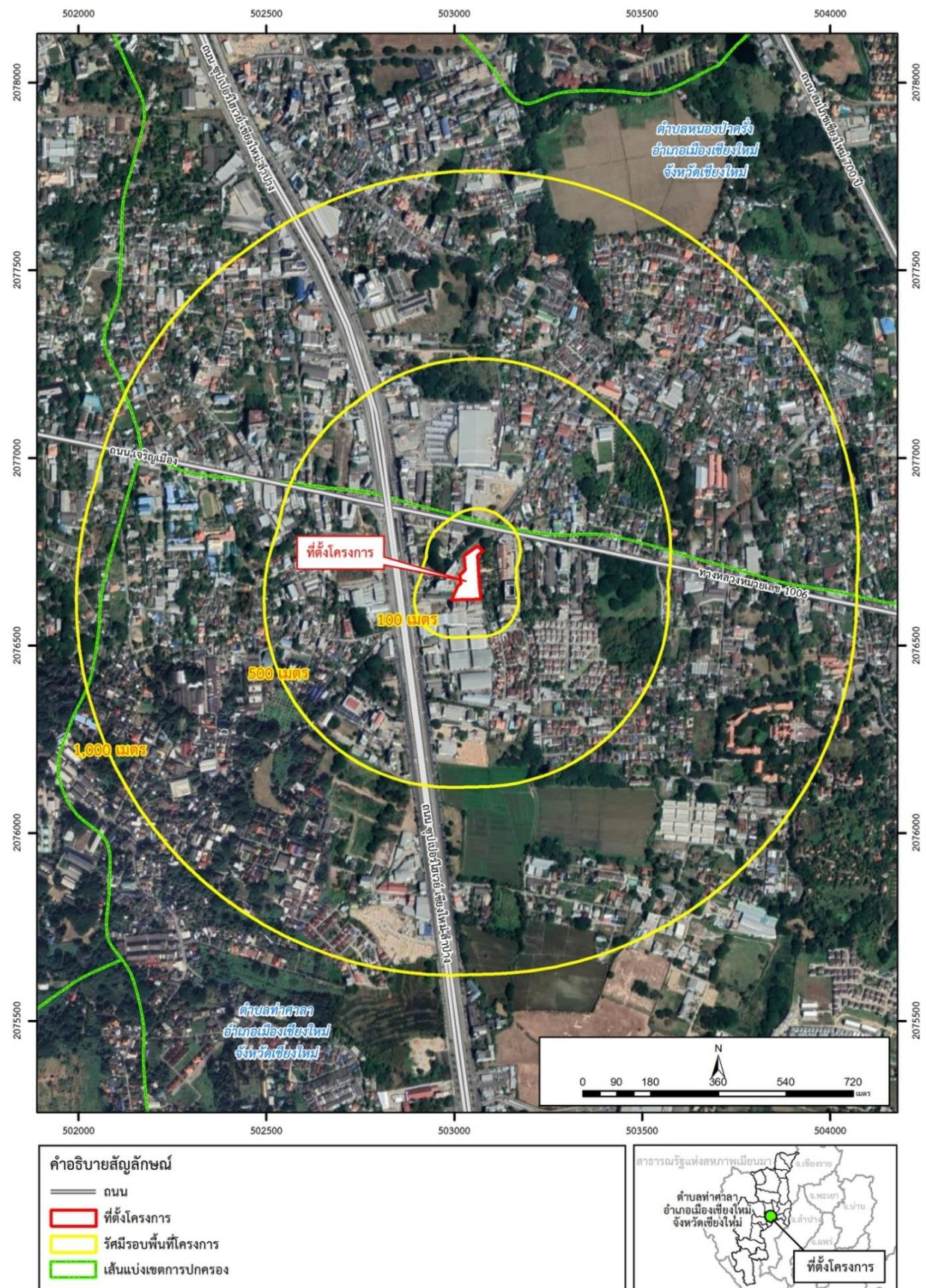
2.1.1 ที่ตั้ง สภาพปัจจุบันและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) โดยบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพิกุลฝอยรวม 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 469 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 190 คัน (เป็นที่จอดรถผู้พิการ 6 คัน) ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 4-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ทางหลวงหมายเลข 1006 ตอน เชียงใหม่ – ออนหลวย (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ทางหลวงหมายเลข 1006”) หมู่ที่ 5 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยโครงการตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 (ดูรายละเอียดในหัวข้อ 2.4)

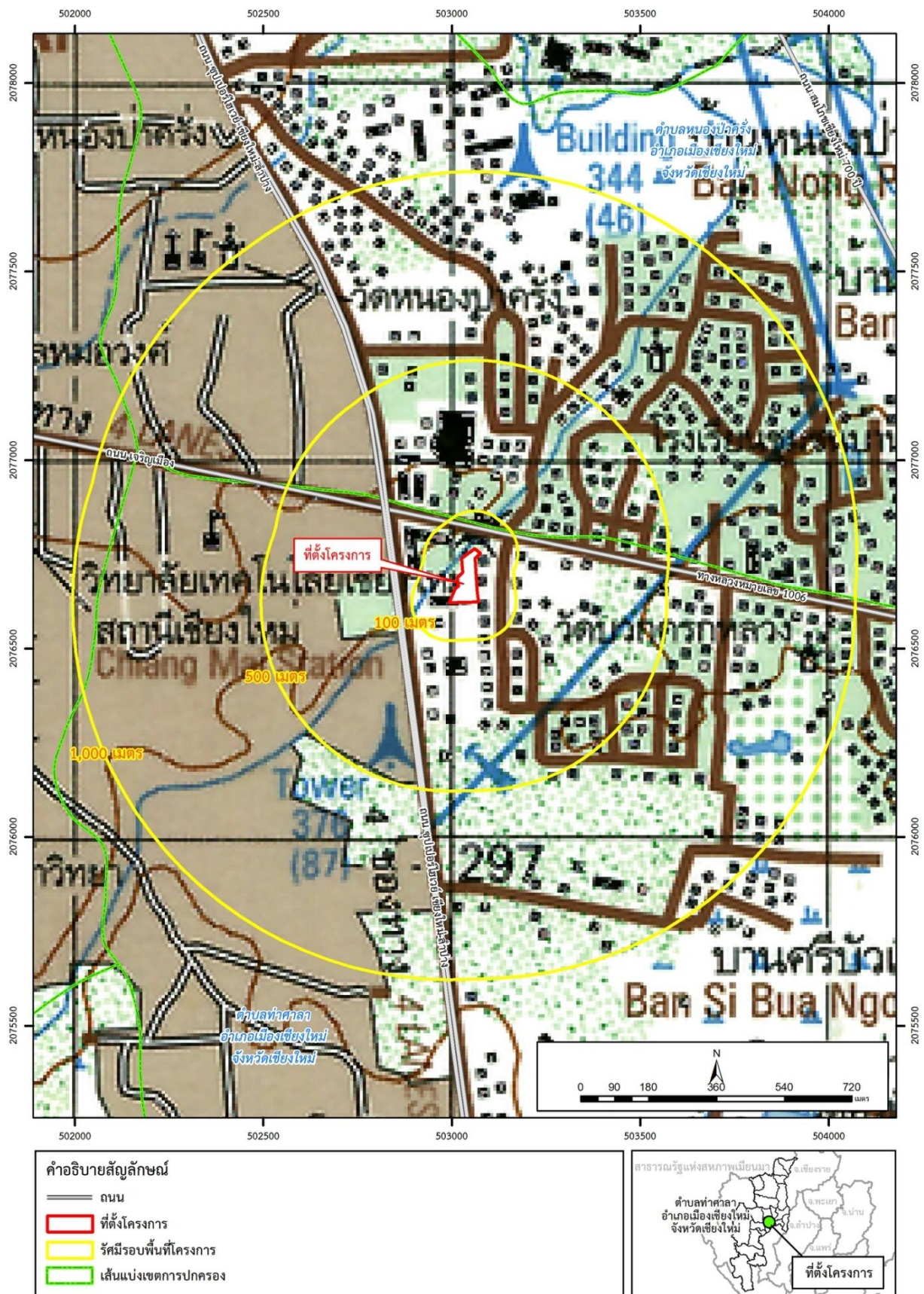
ตำแหน่งที่ตั้งโครงการแสดงด้วยภาพถ่ายดาวเทียม และแผนที่ภูมิประเทศ แสดงดังรูปที่ 2.1.1-1 และ 2.1.1-2 ตามลำดับ

สภาพปัจจุบัน (ณ เดือนสิงหาคม 2565) ของที่ดินที่ตั้งโครงการเป็นที่ว่างมีวัชพืชปกคลุม มีลำเหมืองสาธารณประโยชน์ผ่านกลางที่ดินโครงการจำนวน 2 สาย มีความกว้าง 1.20-1.80 เมตร และ 1.50-2.30 เมตร ตามลำดับ สภาพพื้นที่โดยรอบโครงการ มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม บ้านพักอาศัย และที่ดินว่างเปล่า สำหรับอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบทั้ง 4 ด้าน มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่รอการพัฒนา ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และถนนสาธารณประโยชน์มีเขตทางกว้าง 12-22 เมตร ถัดไปเป็นทางหลวงหมายเลข 1006 มีเขตทางด้านหน้าโครงการกว้าง 17.30 เมตร
ทิศใต้	ติดกับ	อาคารวิ-ทวิน ดอนจัน เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ถัดไปเป็นศูนย์ฮอนด้า ฟิงคนคร เชียงใหม่ สาขาซูเปอร์ไฮเวย์ สูง 1 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ลำเหมืองสาธารณประโยชน์กว้าง 4.65 – 8.00 เมตร (ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะ ซื่อซอยเจ้ากุลวงศ์อุทิศ) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น (เลขที่ 3/2) และโครงการ The Nine Thasala (อาคารสำนักงาน) สูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาธารณประโยชน์มีเขตทางกว้าง 12 – 22 เมตร และลำเหมืองสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 1.8 เมตร ถัดไปเป็นโครงการ The Next 2 เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โกดังให้เช่า สูง 1 ชั้น และพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานธนาคารออมสินภาค 8 จังหวัดเชียงใหม่



รูปที่ 2.1.1-1 ที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 2.1.1-2 ที่ตั้งโครงการตามแผนที่ภูมิประเทศ 1 ต่อ 50,000

สภาพปัจจุบันภายในที่ดินที่ตั้งโครงการ แสดงในรูปที่ 2.1.1-3

สภาพปัจจุบันและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565) แสดงในรูปที่ 2.1.1-4

หนังสือยืนยันความกว้างของทางหลวงหมายเลข 1006 แสดงในภาคผนวก ก.2-1

หนังสือยืนยันความกว้างของลำเหมืองสาธารณะประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการ แสดงในภาคผนวก ก.2-2

อนึ่ง เนื่องจากพื้นที่โครงการมีลำเหมืองสาธารณะประโยชน์จำนวน 2 สาย ผ่านกลางพื้นที่ซึ่งมีสภาพดินแข็ง มีวัชพืชปกคลุมหนาแน่นไม่มีสภาพเป็นลำเหมืองดังรูปที่ 2.1.1-5 เพื่อการระบายน้ำแล่นนั้นเจ้าของโครงการจึงได้ขออนุญาตไปยังเทศบาลตำบลท่าศาลา เพื่อฟื้นฟูลำเหมืองและขอรังวัดความกว้างของลำเหมืองฯ เพื่อนำมาออกแบบระยะห่างของอาคาร และสะพานข้ามลำเหมืองฯ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างนั้นซึ่งต่อมาทางเทศบาลฯ ได้ให้อนุญาตในการฟื้นฟูลำเหมืองฯ ดังกล่าว ดังเอกสารในภาคผนวก ก.2-3 และแจ้งผลการรังวัดความกว้างของลำเหมืองฯ ตามหนังสือที่ ชม 55603/0977 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2564 ดังนี้

- 1) ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 1 ตัดผ่านพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก กว้าง 1.20-1.80 เมตร
- 2) ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 ตัดผ่านพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก กว้าง 1.50-2.30 เมตร

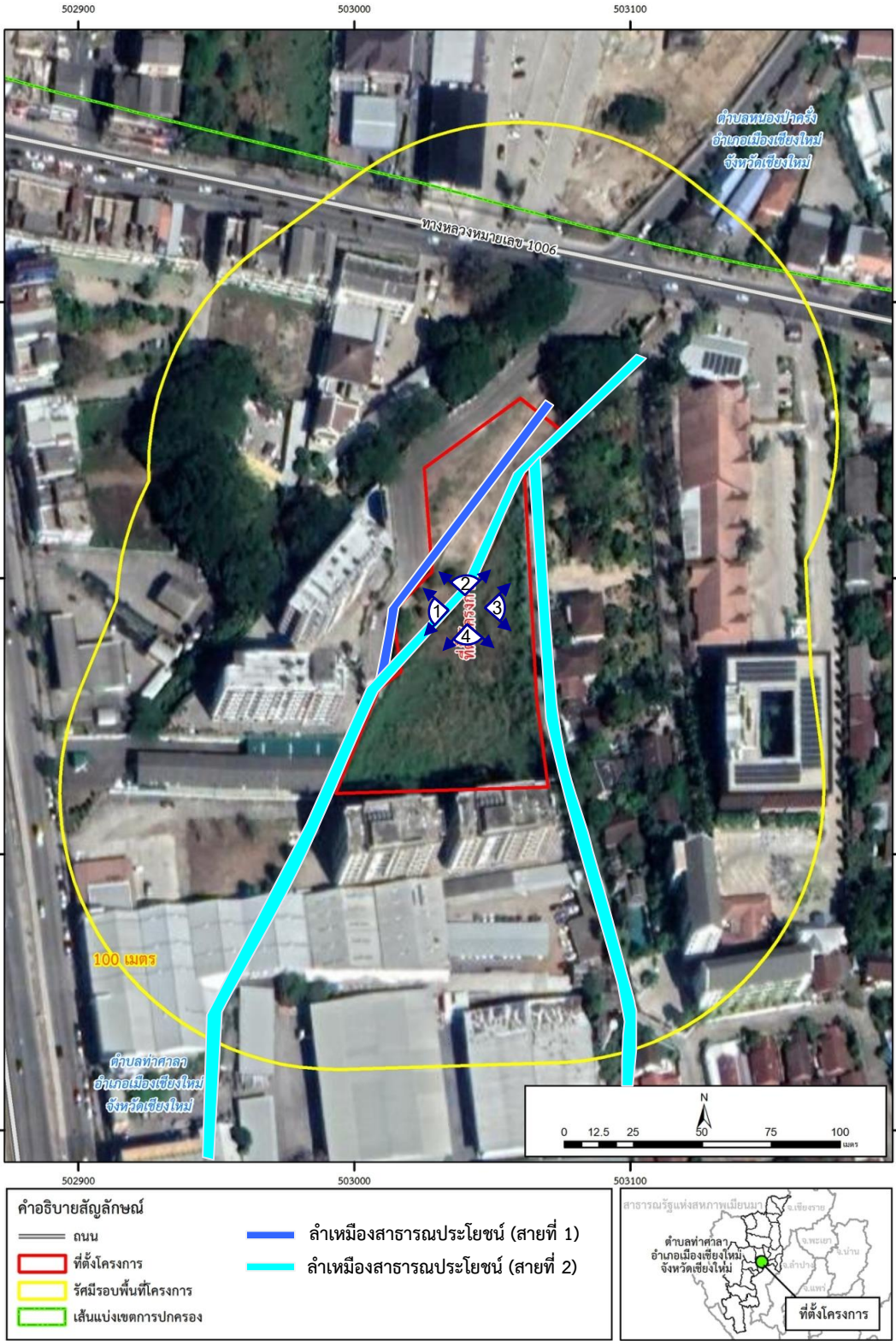
จากรายละเอียดข้างต้น บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เจ้าของโครงการ) จึงได้มีหนังสือแจ้งขอใช้ประโยชน์พื้นที่ลำเหมืองฯ ดังกล่าวเพื่อขอเชื่อมทางเข้าออกโครงการกับสาธารณะประโยชน์ ก่อสร้างสะพานข้ามลำเหมืองฯ และระบายน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วลงสู่ลำเหมืองฯ ต่อเทศบาลตำบลท่าศาลาเพื่อนำเสนอผ่านอำเภอเมืองเชียงใหม่ ไปยังคณะกรรมการตรวจสอบการขออนุญาตใช้พื้นที่สาธารณะประโยชน์จังหวัดเชียงใหม่เพื่ออนุมัตินั้น ต่อมาทางจังหวัดเชียงใหม่ได้มีหนังสือที่ 0018.1/24964 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2564 ผ่านอำเภอเมืองเชียงใหม่อนุญาตให้บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินการตามที่ขออนุญาตได้ (ดูภาคผนวก ก.2-4) สรุปได้ดังนี้

1. ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะประโยชน์ ด้านทิศตะวันตกของโครงการเป็นถนน คสล.ขนาดหน้ากว้าง 12.00 เมตร เชื่อมระหว่างถนน คสล.ภายในโครงการอาคารชุด คือ โฉนดเลขที่ 118487 กับถนนคสล. สาธารณประโยชน์ กว้าง 12.00 เมตร จำนวน 1 จุด พิกัด N 18.7818361, E 99.0286468

2. ขออนุญาตก่อสร้างสะพานท่อเพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ จำนวน 1 จุด ขนาด 2.00 x 23.00 เมตร บริเวณลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาดความกว้างของลำเหมือง 1.50 เมตร ความลึก 1.50 เมตรในบริเวณโฉนดเลขที่ 118487 เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ โดยมีความยาว 23.00 เมตร จำนวน 1 จุด พิกัด N 18.7818361, E 99.0286468

3. ขออนุญาตก่อสร้างสะพานท่อเพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ จำนวน 1 จุด ขนาด 2.10 x 35.00 เมตร บริเวณลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาดความกว้างของลำเหมือง 1.50 เมตร ความลึก 1.50 เมตร ในบริเวณโฉนดเลขที่ 118486, 118487 และ 118424 เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ โดยมีความยาว 35.00 เมตร จำนวน 1 จุด พิกัด N 18.7816173, E 99.0286518

4) ขออนุญาตก่อสร้างสะพานท่อเพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ จำนวน 1 จุด ขนาด 2.10 x 11.00 เมตร บริเวณลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาดความกว้างของลำเหมือง 1.50 เมตร ความลึก 1.50 เมตร ในบริเวณโฉนดเลขที่ 118424 กับโฉนดที่ดินเลขที่ 118487 เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ โดยมีความยาว 11.00 เมตร จำนวน 1 จุด พิกัด N 18.7819579, E 99.0288926



รูปที่ 2.1.1-3 สภาพปัจจุบันภายในที่ดินที่ตั้งโครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565)



ลำเหมืองสาธารณประโยชน์ (หมายเลข 1) กว้าง 1.20 เมตร



ลำเหมืองสาธารณประโยชน์ (หมายเลข 1) กว้าง 1.25 เมตร



ลำเหมืองสาธารณประโยชน์ (หมายเลข 1) กว้าง 1.50 เมตร



ลำเหมืองสาธารณประโยชน์ (หมายเลข 2) กว้าง 2.30 เมตร

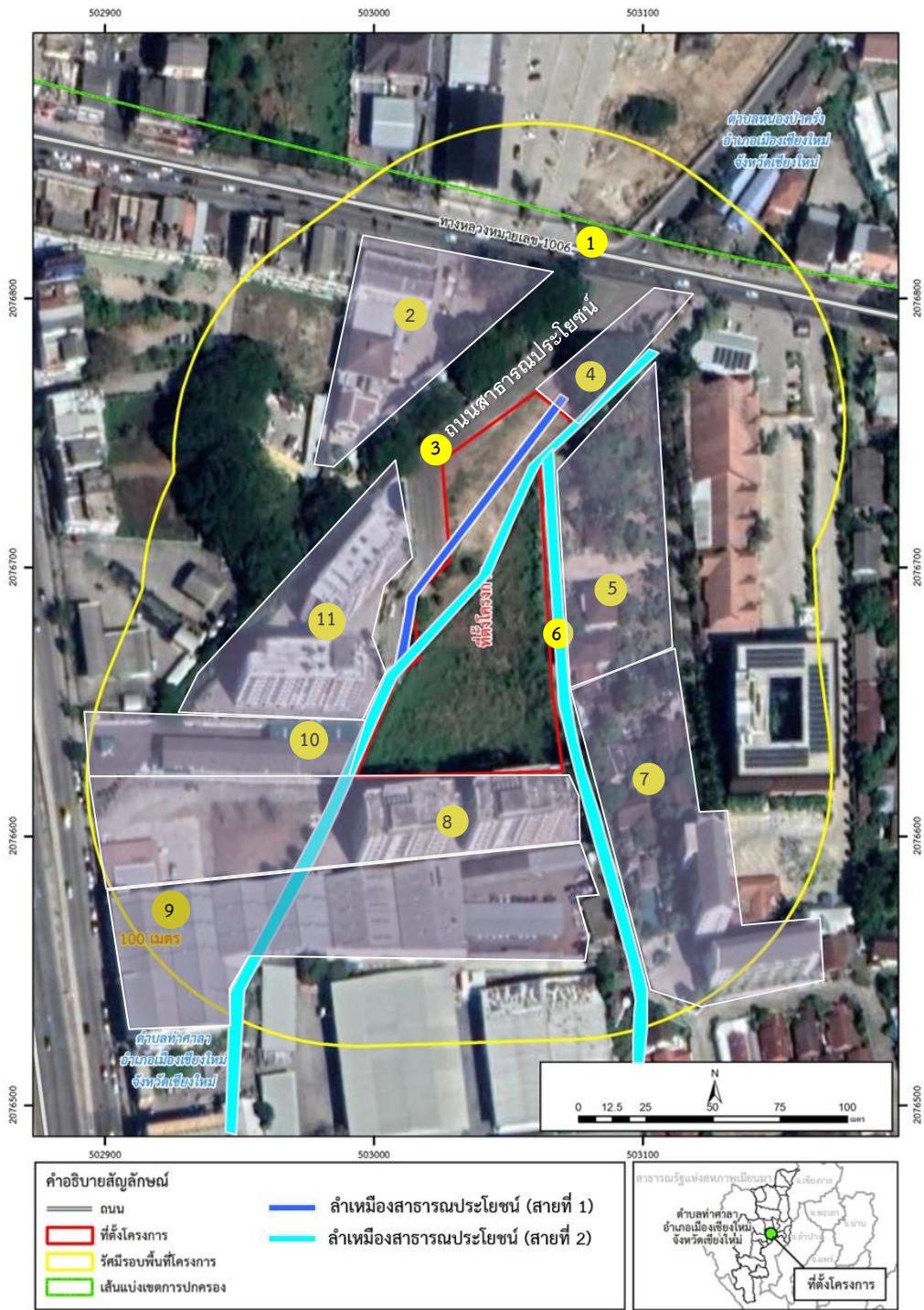
รูปที่ 2.1.1-3 สภาพปัจจุบันภายในที่ดินที่ตั้งโครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565) (ต่อ)



รูปที่ 2.1.1-3 สภาพปัจจุบันภายในที่ดินที่ตั้งโครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565) (ต่อ)



รูปที่ 2.1.1-4 สภาพปัจจุบันและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565)



รูปที่ 2.1.1-4 สภาพปัจจุบันและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565) (ต่อ)



รูปที่ 2.1.1-4 สภาพปัจจุบันและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ (ณ เดือนสิงหาคม 2565) (ต่อ)



รูปที่ 2.1.1-5 สภาพลำเหมืองสาธารณประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการ ก่อนได้รับอนุญาตฟื้นฟูสภาพ



รูปที่ 2.1.1-5 สภาพลำเหมืองสาธารณประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการ ก่อนได้รับอนุญาตฟื้นฟูสภาพ (ต่อ)

5) ขออนุญาตระบายน้ำซึ่งผ่านการบำบัดแล้วลงสู่ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์โดยเป็นน้ำภายในอาคาร และเป็นน้ำฝนภายในพื้นที่ แล้วไหลผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร โดยปากท่อระบายน้ำยื่นออกจากแนวเขตพื้นที่โครงการ ประมาณ 15 เซนติเมตร โดยผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำประจำจุด แล้วไหลลงสู่ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์กว้างประมาณ 2.00 เมตร ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของโครงการอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 จุด

จุดที่ 1 พิกัด N 18.7813377, E 99.0291356

จุดที่ 2 พิกัด N 18.7823252, E 99.0290944

จุดที่ 3 พิกัด N 18.7823982, E 99.0287603

จากรายละเอียดข้างต้น เจ้าของโครงการจึงได้นำหนังสือดังกล่าวประกอบการขออนุญาตก่อสร้างสะพาน คสล. เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์ข้ามผ่านลำเหมืองฯ เพื่อเชื่อมกับถนนสาธารณะประโยชน์ และสะพาน คสล. เพื่อเป็นทางเดินข้าม รวมถึงก่อสร้างกำแพงกันดินเลียบไปกับลำรางฯ ซึ่งต่อมาทางเทศบาลตำบลท่าศาลาได้มีหนังสือที่ ชม.55603/1565 อนุญาตให้เจ้าของโครงการก่อสร้างตามรายละเอียดที่ขออนุญาตมาตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 52/2564 ลงวันที่ 5 ตุลาคม 2564 ได้

ทั้งนี้ สะพานข้ามลำเหมืองที่เชื่อมกับถนนสาธารณะประโยชน์จะมีระดับผิวสะพานเสมอระดับถนนภายในโครงการ (+0.10 ม.) มีความกว้างของสะพานตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ซึ่งไม่ต่ำกว่า 12 เมตร เพื่อสามารถใช้เป็นที่วางหน้าอาคารเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ได้ตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ตำแหน่งก่อสร้างสะพานข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์แสดงในรูปที่ 2.1.1-6

ใบอนุญาตก่อสร้างและแบบขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์แสดงในภาคผนวก ก.2-4

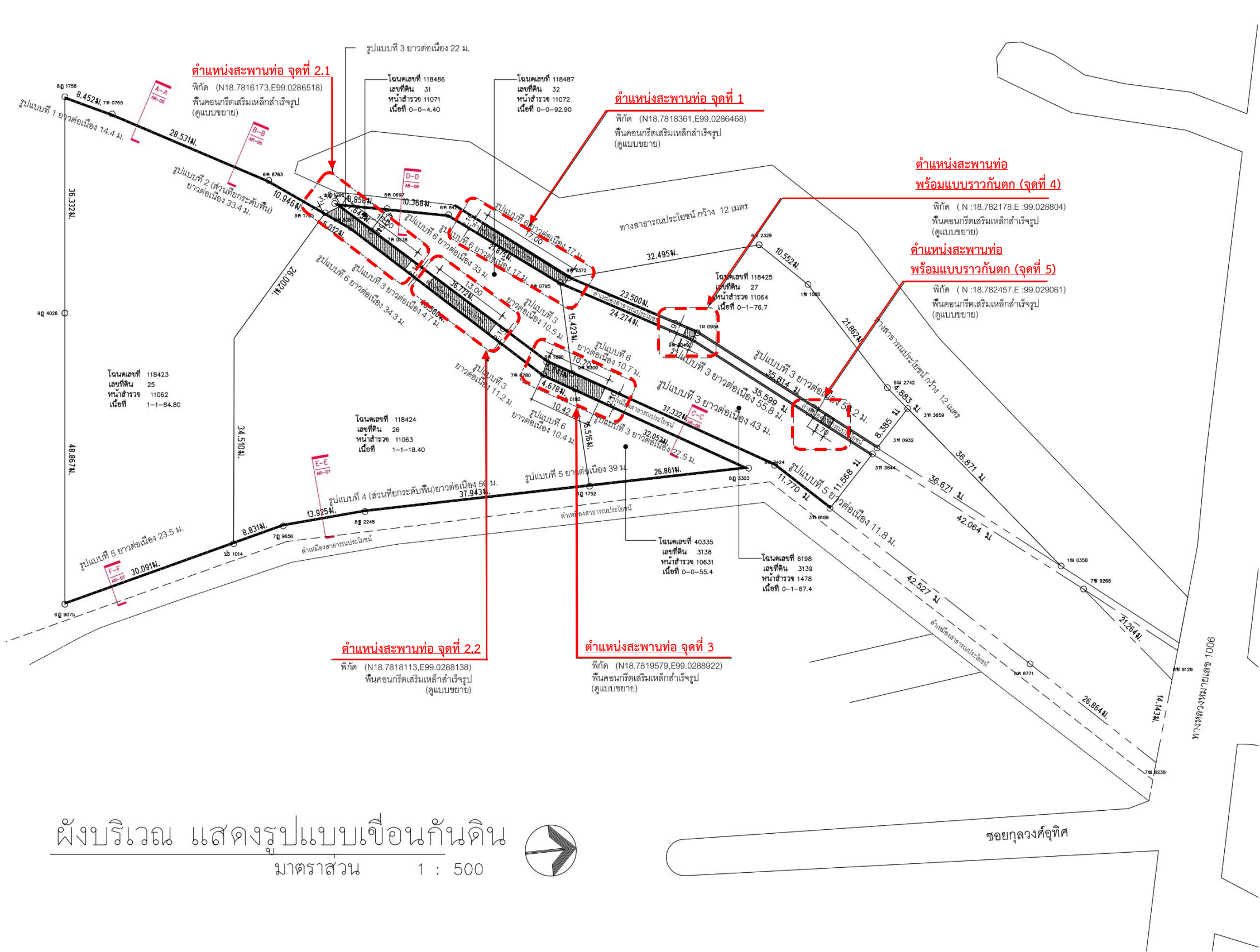
การออกแบบก่อสร้างสะพานข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ เป็นสะพาน คสล. มีรูปแบบเป็นสะพานท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก (Box culvert) วางคร่อมผ่านลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างตลอดแนวที่ผ่านที่ดินโครงการระหว่าง 1.20-2.30 เมตรจำนวน 3 จุด มีรายละเอียดดังนี้

จุดที่ 1 ตั้งอยู่ในพิกัด (N18.7818361, E99.0286468) ก่อสร้างสะพานท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก (Box culvert) เพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาด 2 × 23 เมตร เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ

จุดที่ 2.1 ตั้งอยู่บนพิกัด (N18.7816173, E99.0286518) ก่อสร้างสะพานท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก (Box culvert) เพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาด 2.1 × 15.0 เมตร เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ

จุดที่ 2.2 ตั้งอยู่บนพิกัด (N18.7818113, E99.0288138) ก่อสร้างสะพานท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก (Box culvert) เพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาด 2.1 × 13.0 เมตร เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ

จุดที่ 3 ตั้งอยู่ในพิกัด (N18.7819579, E99.0288922) ก่อสร้างสะพานท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก (Box culvert) เพื่อข้ามลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ขนาด 2.1 × 11.0 เมตร เพื่อใช้เป็นถนนในโครงการ



รูปที่ 2.1.1-6 ตำแหน่งก่อสร้างสะพานข้ามลำเหมืองสาธารณประโยชน์ และตำแหน่งสะพานท่อพร้อมรวกกันตก

2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

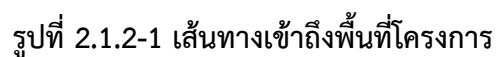
การเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมทางบก มีรายละเอียด ดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ ใช้เส้นทางคมนาคมสายหลักต่างๆ ดังนี้

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศเหนือ สามารถใช้ได้ 2 เส้นทาง
 - ใช้เส้นทางจากเส้นทางจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 หรือถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ไปในทิศมุ่งใต้ (SB) จนกระทั่งถึงแยกหนองประทีป จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 1006 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงไปประมาณ 270 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
 - ใช้เส้นทางจากถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี ไปในทิศมุ่งใต้ (SB) จนกระทั่งถึงสี่แยกบวกรกศิริไล แล้วเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 1006 ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ตรงไปประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศใต้ สามารถใช้ได้ 2 เส้นทาง
 - ใช้เส้นทางถนนสุขุมวิทไฮเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ไปในทิศมุ่งเหนือ (NB) ตรงไปถึงแยกหนองประทีป จากนั้นเลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 1006 แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันออก (EB) อีกประมาณ 270 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
 - ใช้เส้นทางจากถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี ไปในทิศมุ่งเหนือ (NB) จนกระทั่งถึงสี่แยกบวกรกศิริไล จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 1006 แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันตก (WB) อีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันออก
 - ใช้เส้นทางจากทางหลวงหมายเลข 1006 ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ผ่านสี่แยกบวกรกศิริไล ตรงไปอีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- การเข้าถึงโครงการจากทิศตะวันตก
 - ใช้เส้นทางจากถนนเจริญเมือง ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ผ่านแยกหนองประทีป จากนั้นเข้าสู่ทางหลวงหมายเลข 1006 ตรงไปอีกประมาณ 270 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาธารณประโยชน์บริเวณโครงการ The Next 2 ตรงไปอีกประมาณ 80 เมตร โครงการจะตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

แผนที่แสดงเส้นทางเข้าถึงพื้นที่โครงการแสดงในรูปที่ 2.1.2-1

สำเนาแผนการโอนถนนสาธารณประโยชน์ แสดงในภาคผนวก ก.1-2



2.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) ตั้งอยู่ที่ทางหลวงหมายเลข 1006 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,400 ตารางเมตร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 7 แปลง ทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ทั้งนี้ โครงการจะนำแปลงที่ดินนี้ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายชุดอาคารต่อไป

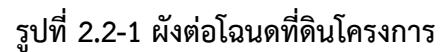
ผังต่อโฉนดที่ดินของโครงการดังรูปที่ 2.2-1

สำเนากรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งโครงการแสดงในภาคผนวก ก.1-1

ตารางที่ 2.2-1 รายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งโครงการ

แปลงที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ตามโฉนด	
			ไร่ - งาน - วา	ตารางเมตร
1	118423	25	1-1-84.80	2,339.20
2	118424	26	1-1-18.40	2,073.60
3	118425	27	0-1-76.7	706.80
4	118486	31	0-0-4.40	17.60
5	118487	32	0-0-92.90	371.60
6	40335	3138	0-0-55.4	221.60
7	6198	3139	0-1-67.4	669.60
รวมพื้นที่โครงการ			4-0-0	6,400

ที่มา : บริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2565



2.3 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

2.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคาร คสล. 2 อาคาร ดังนี้

- 1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 60.60 เมตร และระดับสูงสุด 67.75 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 469 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร
- 2) อาคารพิกุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับอะเส (บน) เท่ากับ 4.22 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 42.65 ตารางเมตร

อ้างอิง กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1.

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไปการวัดความสูงของอาคารให้วัดระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป”

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทั้งนี้ อาคารโครงการ มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงเกิน 23 เมตร จึงจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

2.3.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

อาคารของโครงการ มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมแนวสมัยใหม่ (Modern) โดยมีกลุ่มเป้าหมายลูกค้าหลักเป็นกลุ่มลูกค้าชาวไทยที่เป็นคนรุ่นใหม่ และชาวต่างชาติ อาคารจึงได้รับการออกแบบให้แลดูโปร่งสบาย เน้นการออกแบบที่เรียบง่าย มีแนวความคิดการออกแบบอาคารเน้นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 1 ซึ่งได้นำพันธุ์ไม้ประจำจังหวัดเชียงใหม่มาปลูกในพื้นที่โครงการ คือ ต้นทองกวาว เพื่อให้สื่อถึงความเป็นเอกลักษณ์ของจังหวัดเชียงใหม่ และมีการออกแบบพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 4 เพื่อให้ความร่มรื่นและเป็นส่วนตัวของที่พักอาศัยที่ชั้น 4 ภายในตัวอาคารมีการออกแบบให้ใช้แสงธรรมชาติเพื่อให้ภายในอาคารไม่อึดอัด มีพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมกับการใช้งานและมีความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย และจัดให้มีพื้นที่ว่าง/พื้นที่สีเขียวกระจายตัวรอบอาคาร ทั้งนี้เพื่อช่วยในการระบายอากาศและให้ความร่มรื่นแก่ตัวอาคาร ตลอดจนการใช้ที่ว่างที่จัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สันทนาการ มีที่ว่างรอบอาคารค่อนข้างมาก จะช่วยให้การจัดวางมวลอาคารไม่ดูหนาแน่นจนเกินไป

นอกจากนี้ ในด้านการตกแต่งหน้าตาอาคาร หรือ Façade จะใช้วัสดุ Precast Concrete และไม้สังเคราะห์ WPC ดัดโค้งโหนดสีเทา ตกแต่งผนังอาคารใช้ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี ราวกันตกของอาคารใช้เหล็ก Flat-Bar พ่นสีดำเงา ส่วนที่เป็นกรอบอาคารใช้ระแนงอลูมิเนียมสีดำ ตกแต่งชั้นหลังคาใช้อลูมิเนียมคอมโพสิต สีเทาและสีขาว และจัดให้ส่วนของหน้าต่าง หรือส่วนช่องเปิดของห้องพักแต่ละห้อง ติดตั้งกระจกลามิเนตสีเขียวใส มีค่าการสะท้อนแสง (Solar Reflectance) น้อยกว่าร้อยละ 30 สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) แก้ไขตามกฎหมายฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 27 วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคารหรือที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารต้องมีปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละ สามสิบ

แบบจำลองอาคารของโครงการ ดังรูปที่ 2.3.2-1

รายละเอียดการตกแต่งภายนอกอาคาร ดังรูปที่ 2.3.2-2



รูปที่ 2.3.2-1 แบบจำลองอาคารโครงการ



MATERIAL KEY

- | | |
|---|--|
| ① อลูมิเนียมคอมโพสิต สีเทาและขาว | ⑥ ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป และผนังก่ออิฐฉาบปูน ทาสี |
| ② ผนังตกแต่งก่ออิฐฉาบปูน ทาสี | ⑦ หน้าต่างห้องพัก กรอบอลูมิเนียมสีดำ กระจกกลามิเนตเขียวใส 6.38 มม. |
| ③ ระแนงอลูมิเนียมสีดำนอกตึก | หน้าต๋างส่วนกลาง กรอบอลูมิเนียมสีดำน กระจกกลามิเนตเขียวใส 6.38-10.38 มม. |
| ④ ราวกั้นตึกเหล็ก Flat-Bar พ่นสีเทาถึงเงา | ⑧ ประตูห้องพัก กรอบอลูมิเนียมสีดำน กระจกเขียว 6.00 มม. |
| ⑤ ไม้สังเคราะห์ WPC คัดโค้ง โทนสีเทา | ประตูส่วนกลาง กรอบอลูมิเนียมสีดำน กระจกเทมเปอร์เขียวใส 10-12 มม. |

รูปที่ 2.3.2-2 รายละเอียดการตกแต่งภายนอกอาคาร

2.3.3 การจัดผังบริเวณโครงการ

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 4-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางเมตร มีการจัดผังบริเวณโครงการจำแนกเป็น (ดูตารางที่ 2.3.3-1)

1) **พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area)** เท่ากับ 2,451.93 ตารางเมตร หรือร้อยละ 38.31 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ใช้ประโยชน์เป็นอาคาร คสล. จำนวน 2 อาคาร ดังนี้

- อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 2,409.28 ตารางเมตร
- อาคารพิกมุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 42.65 ตารางเมตร

2) **พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area)** เท่ากับ 3,948.07 ตารางเมตร หรือร้อยละ 61.69 ของพื้นที่ดินโครงการ มีการใช้ประโยชน์ดังนี้

- ทางเดิน ที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน และทางวิ่งรถนอกอาคาร เท่ากับ 2,019.89 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียว เท่ากับ 1,699.95 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร เท่ากับ 174.65 ตารางเมตร
- พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภค เช่น พื้นที่บ่อดิน และพื้นที่วางหม้อแปลงไฟฟ้านอกอาคาร เท่ากับ 53.58 ตารางเมตร

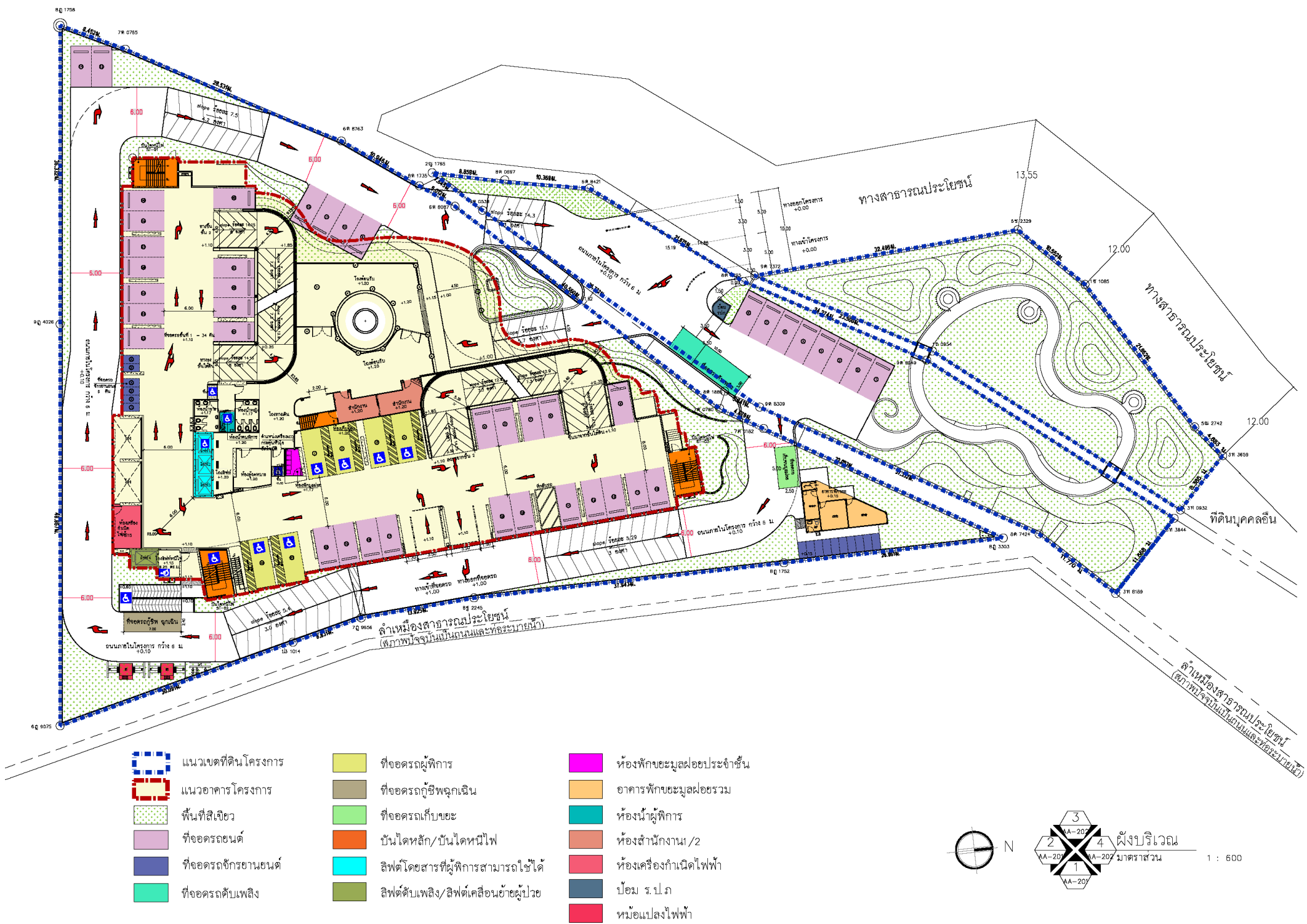
ผังบริเวณของโครงการ แสดงในรูปที่ 2.3.3-1

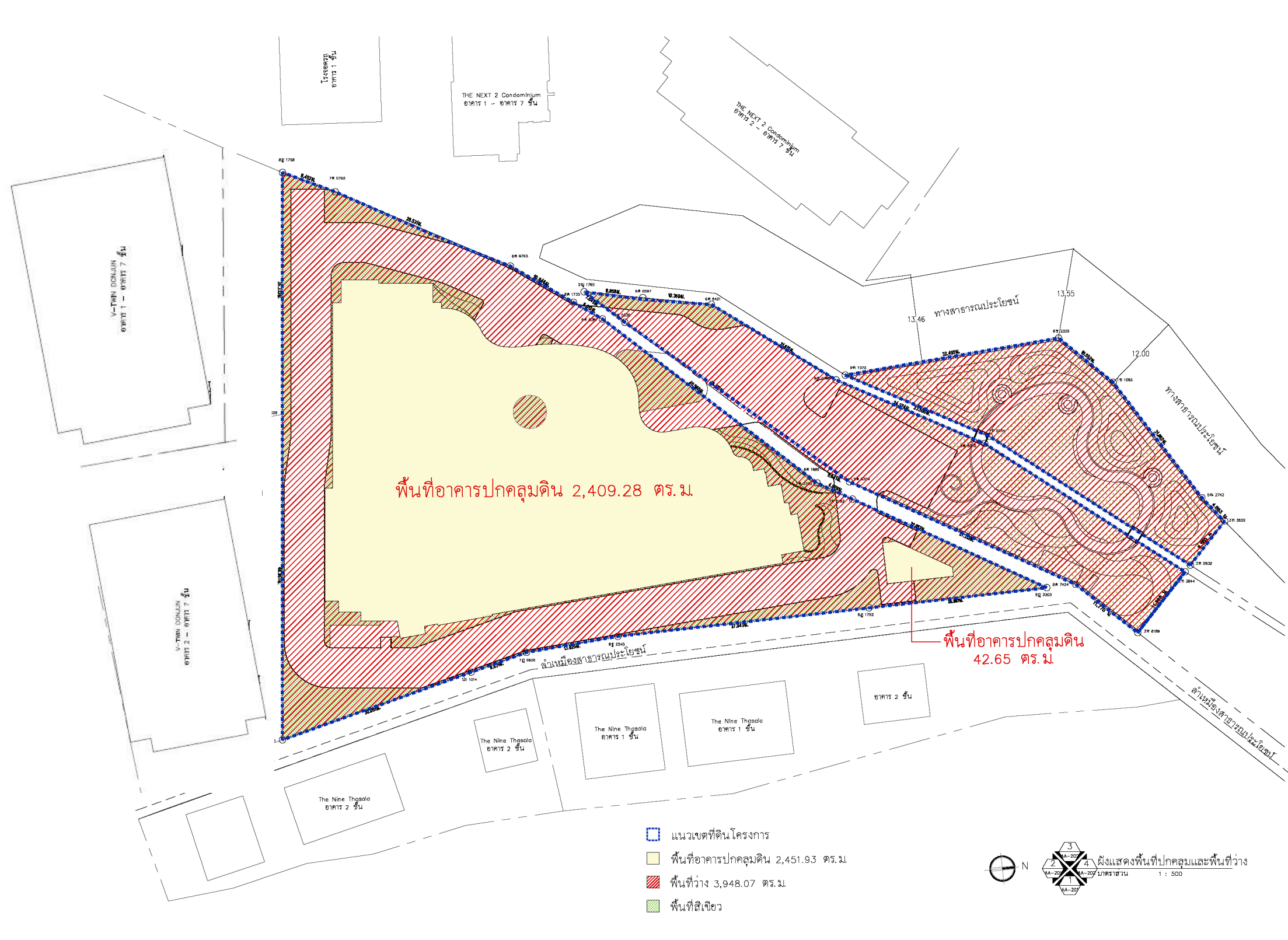
ผังแสดงพื้นที่อาคารปกคลุมและที่ว่าง แสดงในรูปที่ 2.3.3-2

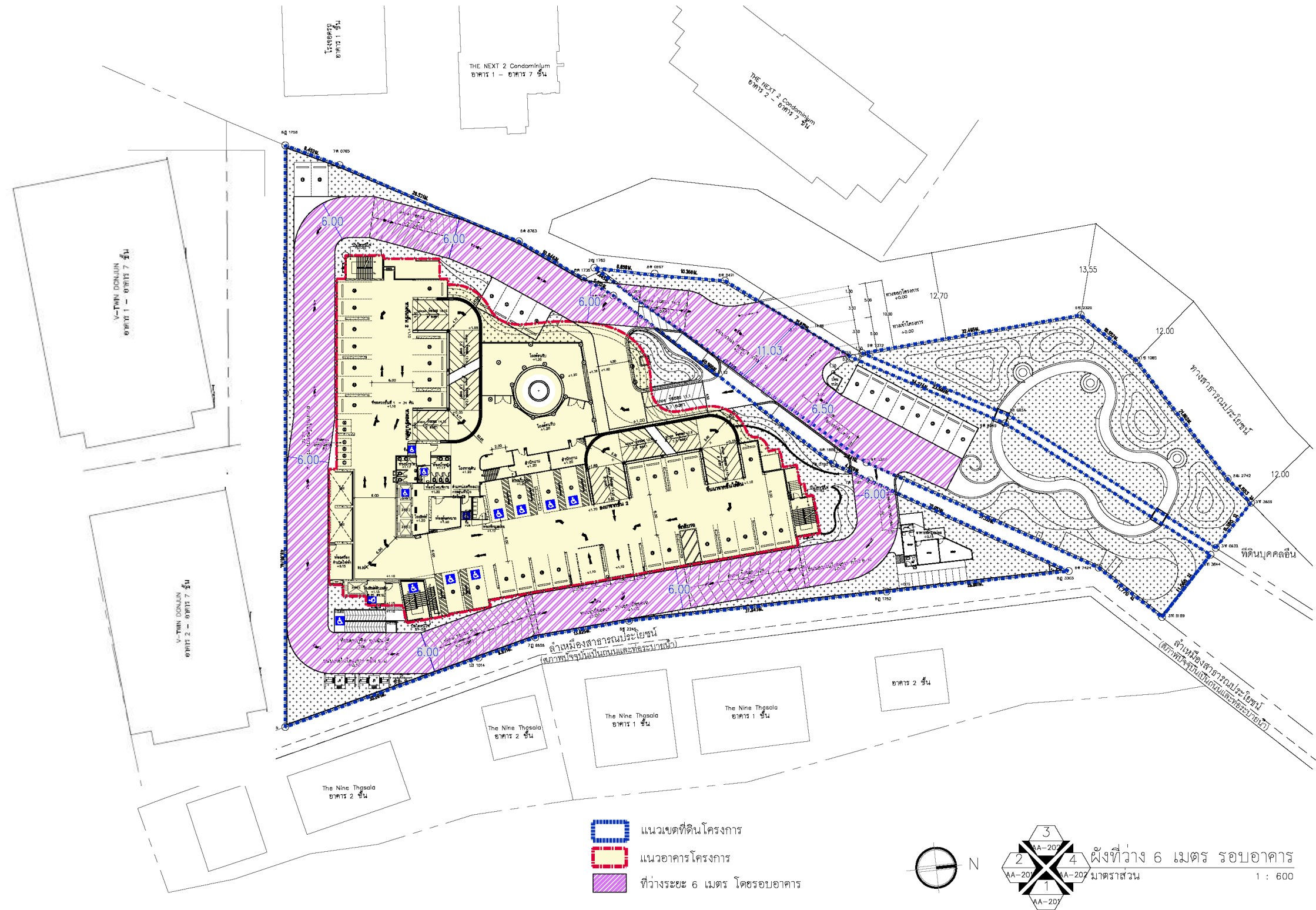
ผังบริเวณแสดงถนนกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร รอบอาคารโครงการ แสดงในรูปที่ 2.3.3-3

ตารางที่ 2.3.3-1 รายละเอียดการจัดผังบริเวณโครงการ

พื้นที่ใช้ประโยชน์	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ดิน
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area) จำแนกเป็น	2,451.93	38.31
1.1 อาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	2,409.28	37.65
1.2 อาคารพิกมุลฝอยรวมสูง 1 ชั้น	42.65	0.67
2. พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area) จำแนกเป็น	3,948.07	61.69
2.1 พื้นที่ทางเดิน ที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์ และทางวิ่งนอกอาคาร	2,019.89	31.56
2.2 พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	1,699.95	26.56
2.3 พื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร	174.65	2.73
2.4 พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภค	53.58	0.84
รวมพื้นที่ใช้ประโยชน์	6,400	100







รูปที่ 2.3.3-3 ผังบริเวณแสดงถนนกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร รอบอาคารโครงการ

2.3.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพิกมุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุดพักอาศัย 469 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 190 คัน ในพื้นที่เป็นที่จอดรถผู้พิการฯ 6 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดสัดส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

อาคารชุดพักอาศัย มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 60.60 เมตร และระดับสูงสุด 67.75 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 469 ห้อง มีขนาดพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยระหว่าง 29.18 ถึง 65.10 ตารางเมตร (ดังตารางที่ 2.3.4-1) มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น ดังนี้

- **ชั้นใต้ดิน** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ ที่จอดรถยนต์ (47 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ (4 คัน) และทางวิ่งรถ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,716.24 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นโถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำ/ห้องน้ำผู้พิการ ห้องพิกมุลฝอยประจำชั้น บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการ และโถงบันได โถงทางเดินในอาคาร ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ ที่จอดรถยนต์ (34 คัน รวมที่จอดรถผู้พิการฯ 6 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ (6 คัน) ทางวิ่งรถ และพื้นที่จุด drop-off มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 2,175.66 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์ (46 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 5 คัน และทางวิ่งรถ ห้องประชุม ห้อง MDB ห้อง CCTV ห้องเก็บของ ห้องพักแม่บ้าน ห้อง Janitor ห้องน้ำรวม โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,869.35 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 3** ใช้ประโยชน์ที่จอดรถยนต์ (49 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 5 คัน และทางวิ่งรถ ห้องเครื่องสรวายน้ำ ห้อง JANITOR ห้องน้ำรวม โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,575.37 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 4** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ 9 ห้อง แบบ 1 ห้องนอน 15 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนพิเศษ 1 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอน 1 ห้อง รวมทั้งหมด 26 ห้อง ห้องโยคะ ห้อง Fitness ห้องไฟฟ้า ห้อง Janitor ห้องพักผ่อน ห้องอ่านหนังสือ โถงทางเดินในอาคาร ห้องน้ำ/ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องชามาน่า ห้องสตีม ห้องพิกมุลฝอยประจำชั้น สรวายน้ำ พื้นที่จัดสวน บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 2,116.78 ตารางเมตร

- **ชั้นที่ 5** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ 9 ห้อง แบบ 1 ห้องนอน 16 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนพิเศษ 1 ห้อง แบบ 2 ห้องนอน 4 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอนพลัส 1 ห้อง รวมทั้งหมด 31 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้อง Janitor ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,417.17 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 6 - 17** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอชั้นละ 9 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนชั้นละ 16 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนพิเศษชั้นละ 1 ห้อง แบบ 2 ห้องนอนชั้นละ 4 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอนพลัสชั้นละ 1 ห้อง รวมทั้งหมดชั้นละ 31 ห้อง รวม 12 ชั้น เท่ากับ 372 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,414.01 ตารางเมตร รวม 12 ชั้น เท่ากับ 16,968.12 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 18** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ 7 ห้อง แบบ 1 ห้องนอน 9 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนพิเศษ 1 ห้อง แบบ 2 ห้องนอน 2 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอนพลัส 1 ห้อง รวมทั้งหมด 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอย 932.95 ตารางเมตร
- **ชั้นที่ 19** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ 7 ห้อง แบบ 1 ห้องนอน 9 ห้อง แบบ 1 ห้องนอนพิเศษ 1 ห้อง แบบ 2 ห้องนอน 2 ห้อง และแบบ 2 ห้องนอนพลัส 1 ห้อง รวมทั้งหมด 20 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงทางเดินในอาคาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และโถงบันได ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ดับเพลิง/ลิฟต์ผู้พิการฯ และโถงลิฟต์ มีพื้นที่ใช้สอย 931.26 ตารางเมตร
- **ชั้นดาดฟ้า** ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ/บันไดผู้พิการฯ และถังเก็บน้ำ มีพื้นที่ใช้สอย 212.10 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.3.4-1 รายละเอียดจำนวนและพื้นที่ของห้องชุดพักอาศัยแต่ละประเภท

ห้องชุดพักอาศัย		จำนวน (ห้อง)
ประเภท	พื้นที่ห้อง (พื้นที่ก่อสร้าง) (ตร.ม.)	
1. ห้องชุดแบบสตูดิโอ (Studio)	29.18-30.11	140
2. ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน (One Bedroom)	33.23-34.71	241
3. ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนพิเศษ (One Bedroom Extra)	38.99	16
4. ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน (Two Bedroom)	50.93-59.05	57
5. ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนพลัส (Two Bedroom Plus)	65.10	15
รวม		469

ที่มา : บริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

2) อาคารพักมุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น

อาคารพักมุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 4.22 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 42.65 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคาร แบ่งเป็น ห้องพักมุลฝอยรวม 5 ประเภท ได้แก่ ห้องพักมุลฝอยทั่วไป ห้องพักมุลฝอยเปียก ห้องพักมุลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมุลฝอยอันตรายและห้องพักมุลฝอยประเภทหน้ากากอนามัยใช้แล้ว โดยรายละเอียดของอาคารพักมุลฝอยรวม แสดงในหัวข้อ 2.7.4 การจัดการมุลฝอย

สรุปการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคารของโครงการ แสดงในตารางที่ 2.3.4-2

ผังแสดงการใช้ประโยชน์ชั้นต่างๆ ของอาคารชุดพักอาศัย แสดงดังรูปที่ 2.3.4-1 ถึง รูปที่ 2.3.4-21

แบบแสดงรูปด้าน และรูปตัดของอาคารชุดพักอาศัย แสดงในรูปที่ 2.3.4-22 ถึง รูปที่ 2.3.4-27

ผังแสดงการใช้ประโยชน์ รูปตัดของอาคารพักมุลฝอยรวม แสดงในรูปที่ 2.3.4-28

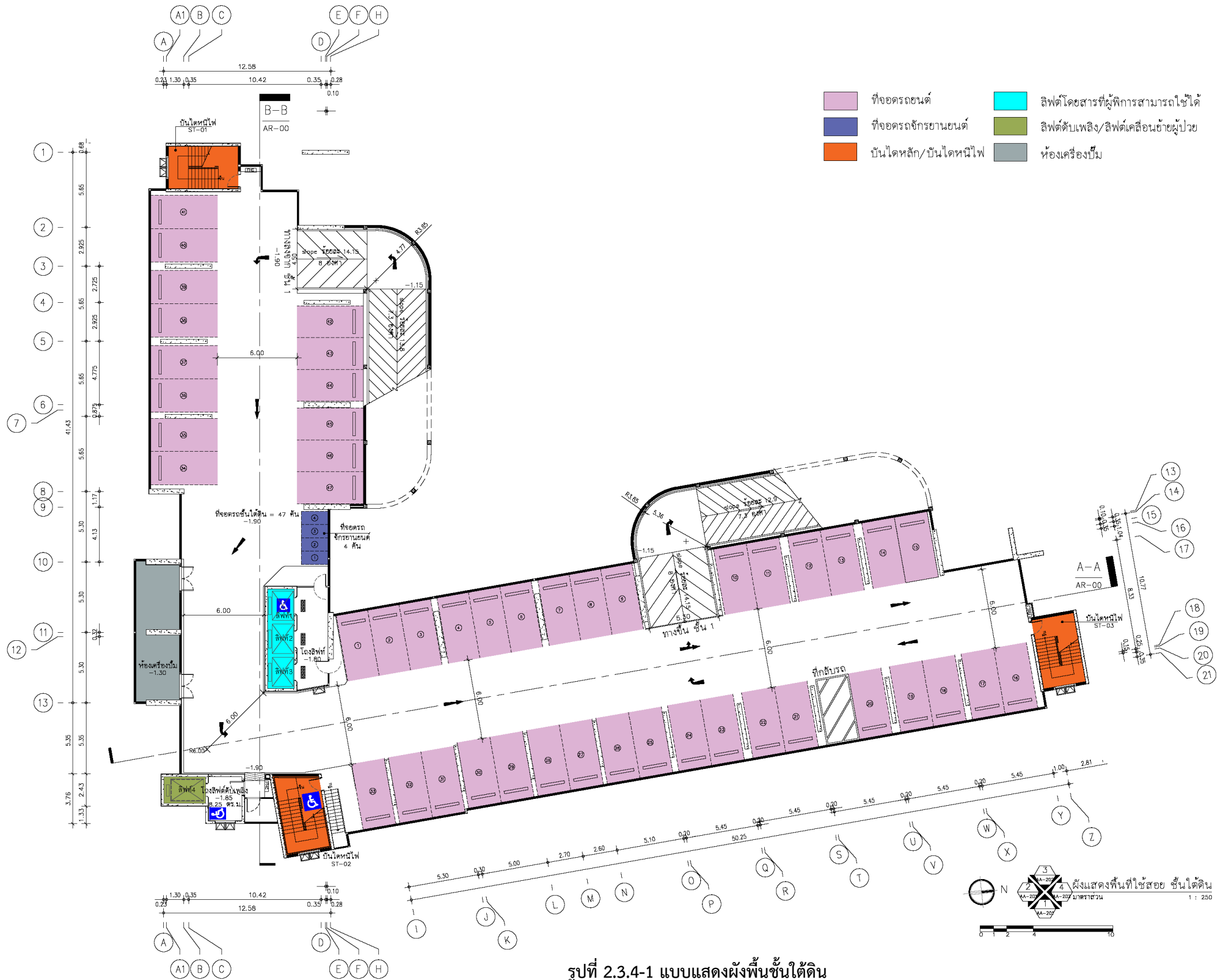
ตารางที่ 2.3.4-2 รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารของโครงการ

ตารางแสดงพื้นที่, พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์ (ในเขตเทศบาล หรือ เขตท้องที่มี พรก.ให้ใช้ พรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร)																	
ชื่อเจ้าของอาคาร บริษัทนอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		พื้นที่ของอาคารทั้งหมด		29,957.65 ตารางเมตร		ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ.....		บาท									
ประเภทอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)		พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร		2,019.89 ตารางเมตร		ค่าธรรมเนียมเพื่อระบายน้ำ, รั้ว, เขื่อน, กำแพงหรืออื่น ๆ.....		บาท									
สถานที่ก่อสร้าง ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่		พื้นที่ส่วนปกคลุม		2,451.93 ตารางเมตร		ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร.....		บาท									
		คิดเป็นที่ว่างร้อยละ		61.69%		ค่าธรรมเนียมป้าย.....		บาท									
		พื้นที่อาคารตามข้อ 17		29,957.65 ตารางเมตร		ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....		บาท									
อาคารรวม		อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน FAR		10 ต่อ 1		4.68		รวมทั้งสิ้น.....		บาท							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ประเภทการใช้สอย	พื้นที่จอดรถยนต์	พื้นที่โรงมหรสพ		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่ที่พักอาศัย		พื้นที่ภัตตาคาร		พื้นที่สรรพสินค้า,		พื้นที่สังฆ.		พื้นที่ห้องโถง		พื้นที่บันได, ลิฟท์,	
	และทางวิ่ง (ตรม.)	(ตรม.)	(ที่นั่ง)	(ตรม.)	(ห้อง)	(ตรม.)	เกิน 60ม.2 (ห้อง)	(ตรม.)	พาณิชย์ (ตรม.)	(ตรม.)	ห้องประชุม (ตรม.)	ห้องเครื่อง, เก้าอี้ของ,	ใหญ่(3+5+7+9+10+11+12+13) (ตรม.)	รวม(2+14) (ตรม.)	พื้นที่ของศาลา,บันได	พื้นที่อาคารที่จอดรถ	หมายเหตุ
ชั้น																	
พื้นที่กลางแจ้ง	2,019.89																
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ G	1,549.57											166.67	166.67	1,716.24		1,716.24	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 1	1,556.24									33.43	244.69	341.30	619.42	2,175.66		2,175.66	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 2	1,608.60									20.38	32.17	208.20	260.75	1,869.35		1,869.35	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 3	1406.37											169.00	169.00	1,575.37		1,575.37	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 4						859.64	0.00					1,257.14	2,116.78	2,116.78		2,116.78	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 5						1,144.72	0.00					272.45	1,417.17	1,417.17		1,417.17	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 6						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 7						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 8						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 9						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 10						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 11						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัยชั้นที่ 12						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 12A						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 14						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 15						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 16						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 17						1,144.72	0.00					269.29	1,414.01	1,414.01		1,414.01	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 18						731.69	0.00					201.26	932.95	932.95		932.95	
อาคารพักอาศัย ชั้นที่ 19						731.69	0.00					199.57	931.26	931.26		931.26	
ศาลา												212.10	212.10	212.10		212.10	
รวมพื้นที่อาคารชุด												6,259.17	23,794.22	29,915.00		29,915.00	
อาคารห้องพักขยะ												42.65	42.65	42.65		42.65	
พื้นที่รวม	8,140.67					17,204.38			0.00	53.81	276.86	6,301.82	23,836.87	29,957.65	0.00	29,957.65	
จำนวนที่จอดรถ				30 ห้องแรก = -													
รถยนต์ตาม	-		=	30 - 100 ห้อง =			=		0 = 0	53.81= 1	276.86 = 10		23,794.22=99				
กฎกระทรวง			40	เกินจาก 100 =					<350ม ² =.....	0	120	30	240				
									40								
รวมที่จอดรถยนต์กรณีคิดแยกประเภท		11 คัน		รวมที่จอดรถยนต์กรณีอาคารขนาดใหญ่		99 คัน		ตามแบบจัดที่จอดรถยนต์		190 คัน							

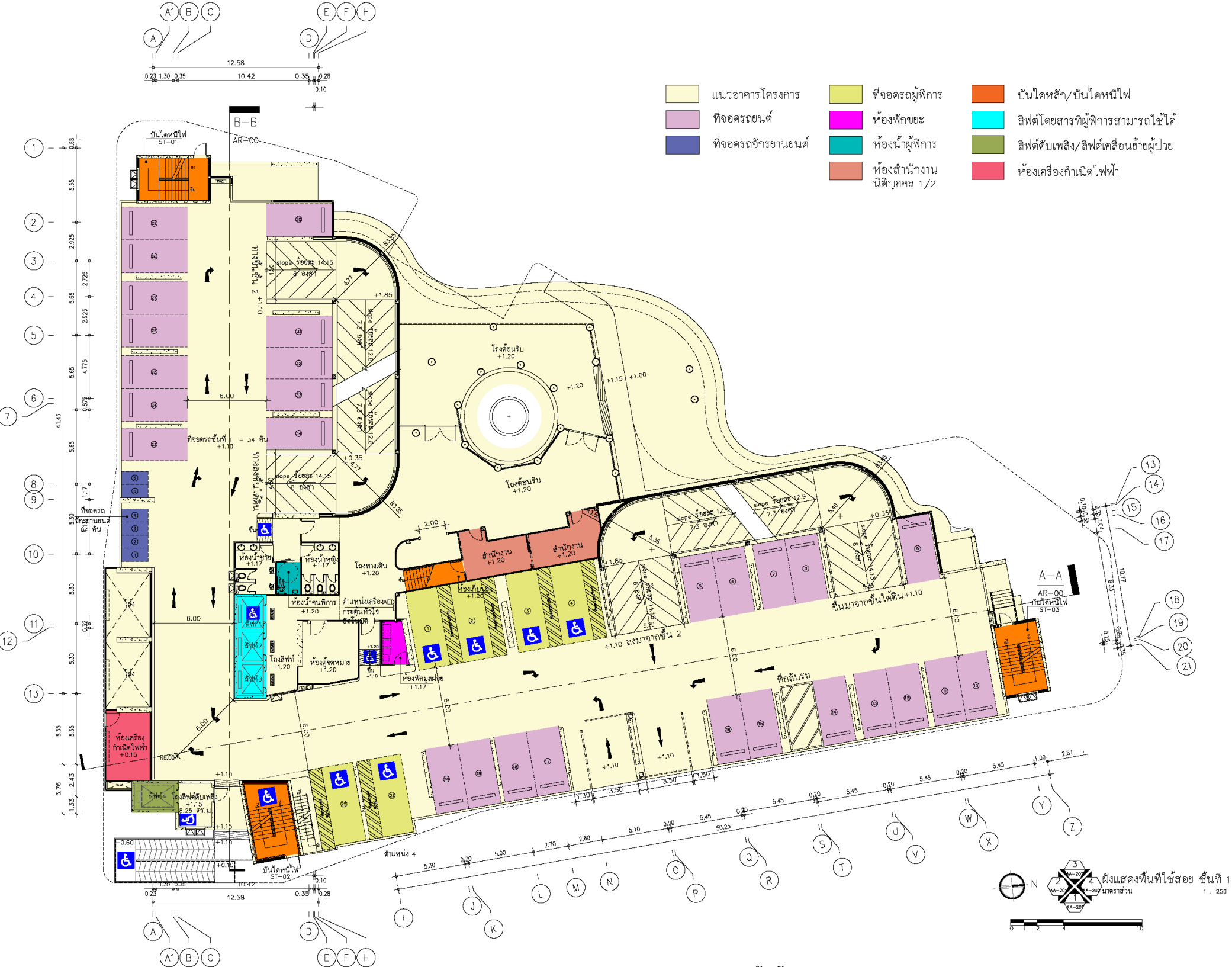
หมายเหตุ โปรดดูรายละเอียดตามคำแนะนำใน ผผนวก ง
พื้นที่ดิน 6.4๗๗ ๑รย = 4-0-๗ ไร่

ลงชื่อ.....
(คุณ อารีย์ อุดมศิริธารง)
กรรมการผู้จัดการ
บ.นอร์ทโอม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

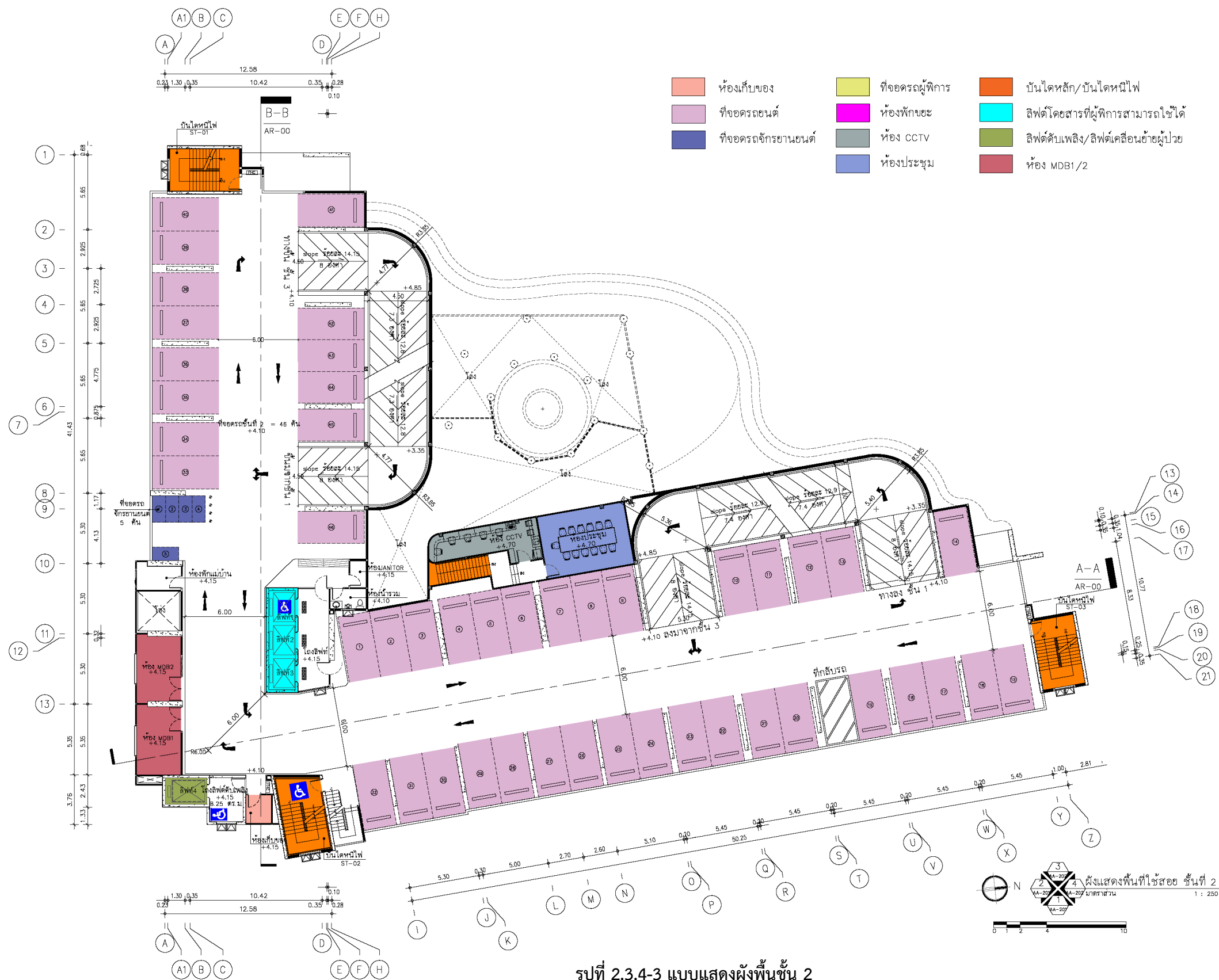
ลงชื่อ.....
(คุณ กมลลัสน์ สุดล้ำเลิศ)
สถาปนิก ผู้ออกแบบโครงการ
บ.ทีเอสดี ดีไซน์ สตูดิโอ จำกัด

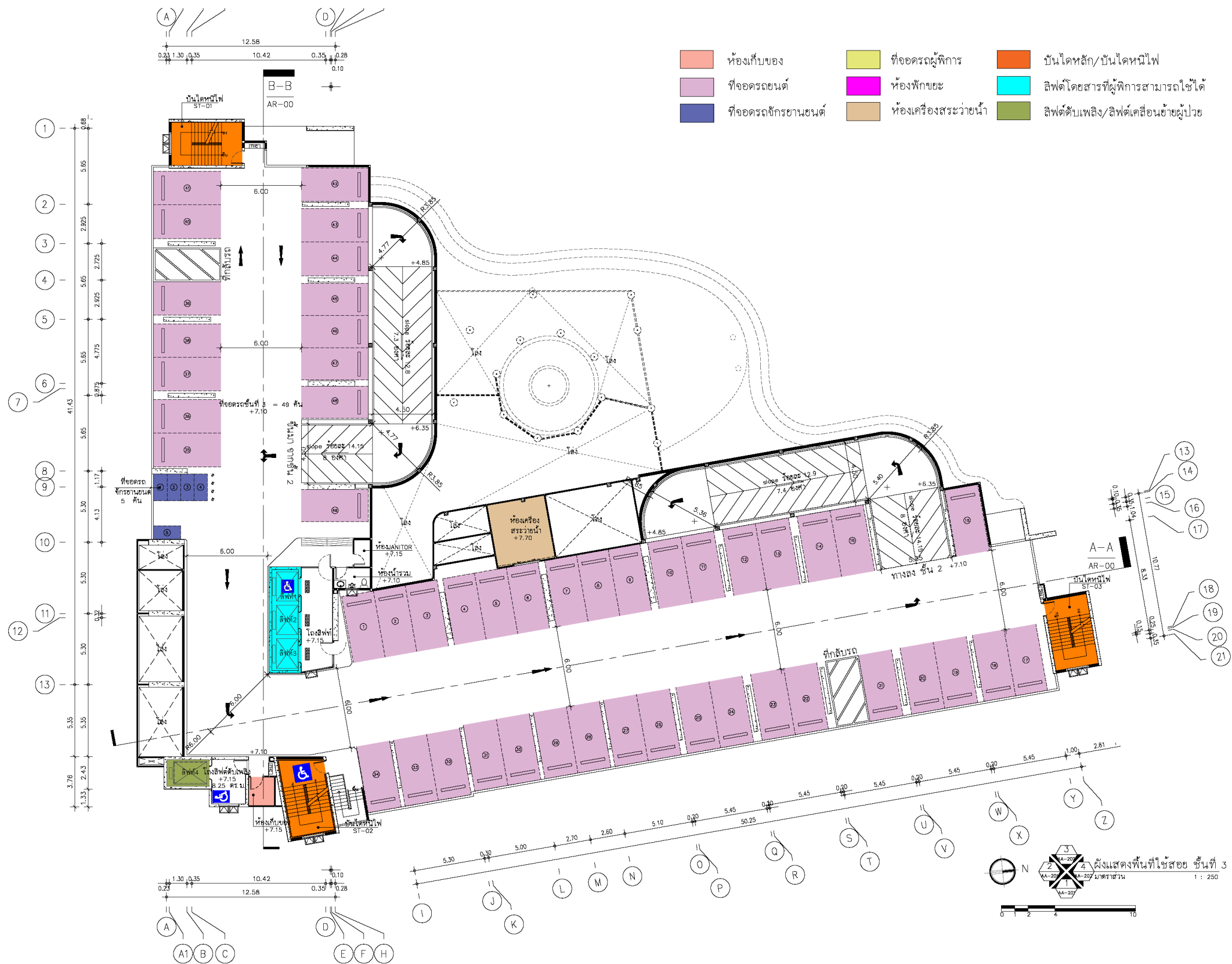


รูปที่ 2.3.4-1 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน



รูปที่ 2.3.4-2 แบบแสดงผังพื้นที่ 1









รูปที่ 2.3.4-6 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 5



รูปที่ 2.3.4-7 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 6



รูปที่ 2.3.4-8 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 7



รูปที่ 2.3.4-9 แบบแสดงผังพื้นชั้น 8



รูปที่ 2.3.4-10 แบบแสดงผังพื้นที่ 9



รูปที่ 2.3.4-11 แบบแสดงผังพื้นที่ 10



รูปที่ 2.3.4-13 แบบแสดงผังพื้นชั้น 12



รูปที่ 2.3.4-14 แบบแสดงผังพื้นที่ 12A



รูปที่ 2.3.4-15 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 14



รูปที่ 2.3.4-16 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้น 15



รูปที่ 2.3.4-17 แบบแสดงผังพื้นที่ 16



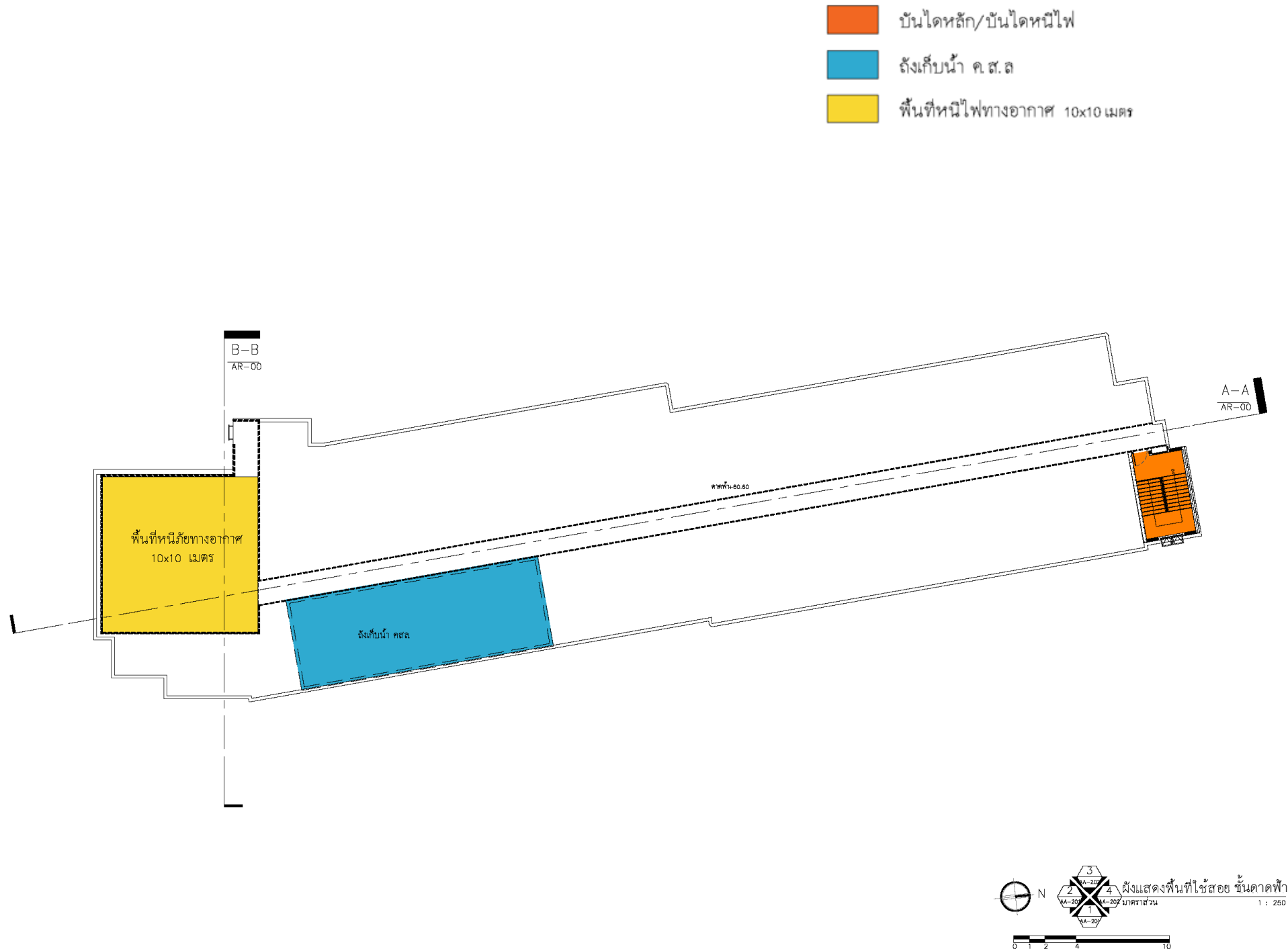
รูปที่ 2.3.4-18 แบบแสดงผังพื้นที่ 17



รูปที่ 2.3.4-19 แบบแสดงผังพื้นที่ 18



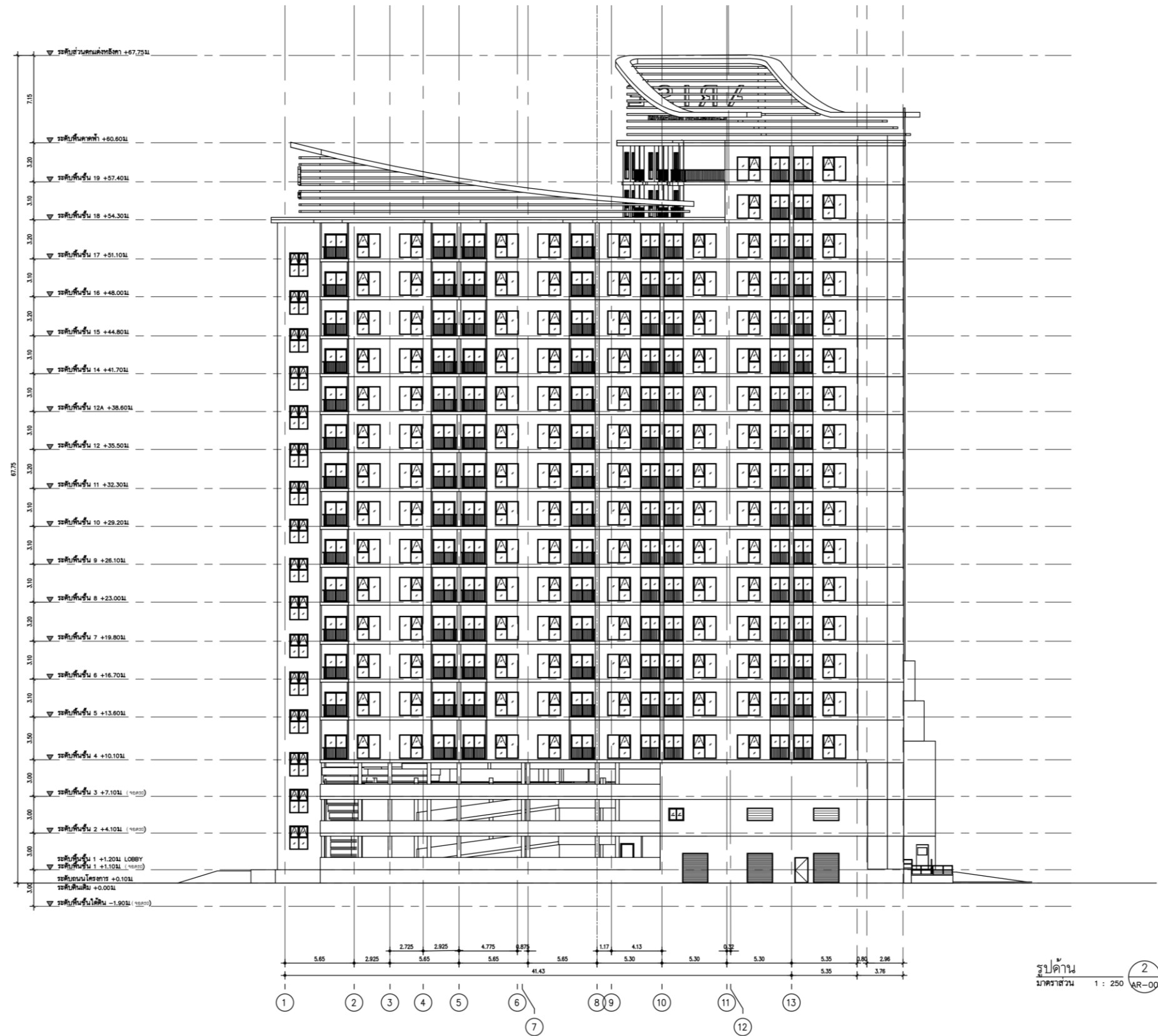
รูปที่ 2.3.4-20 แบบแสดงผังพื้นที่ 19



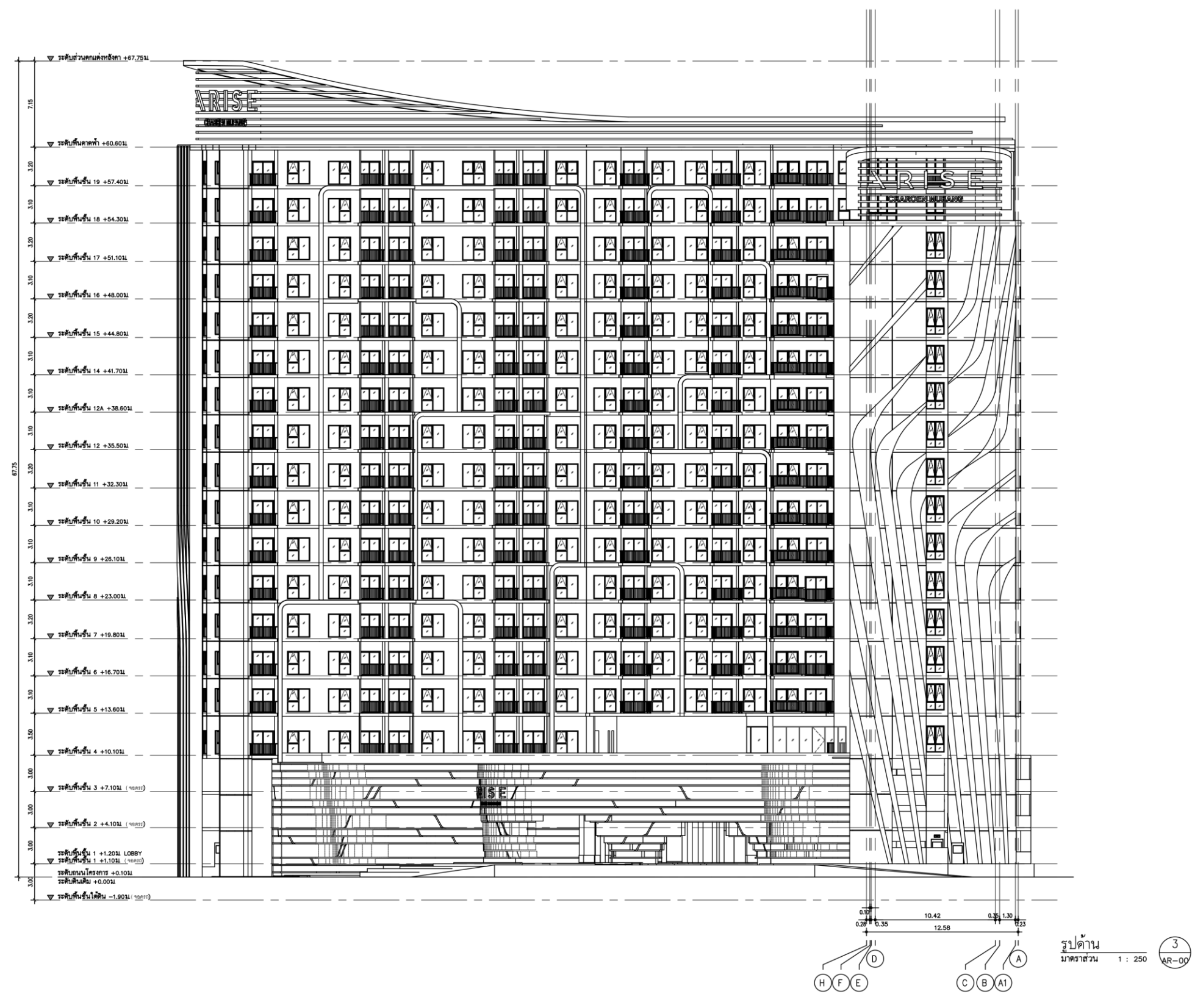
รูปที่ 2.3.4-21 แบบแสดงผังพื้นที่ชั้นดาดฟ้า



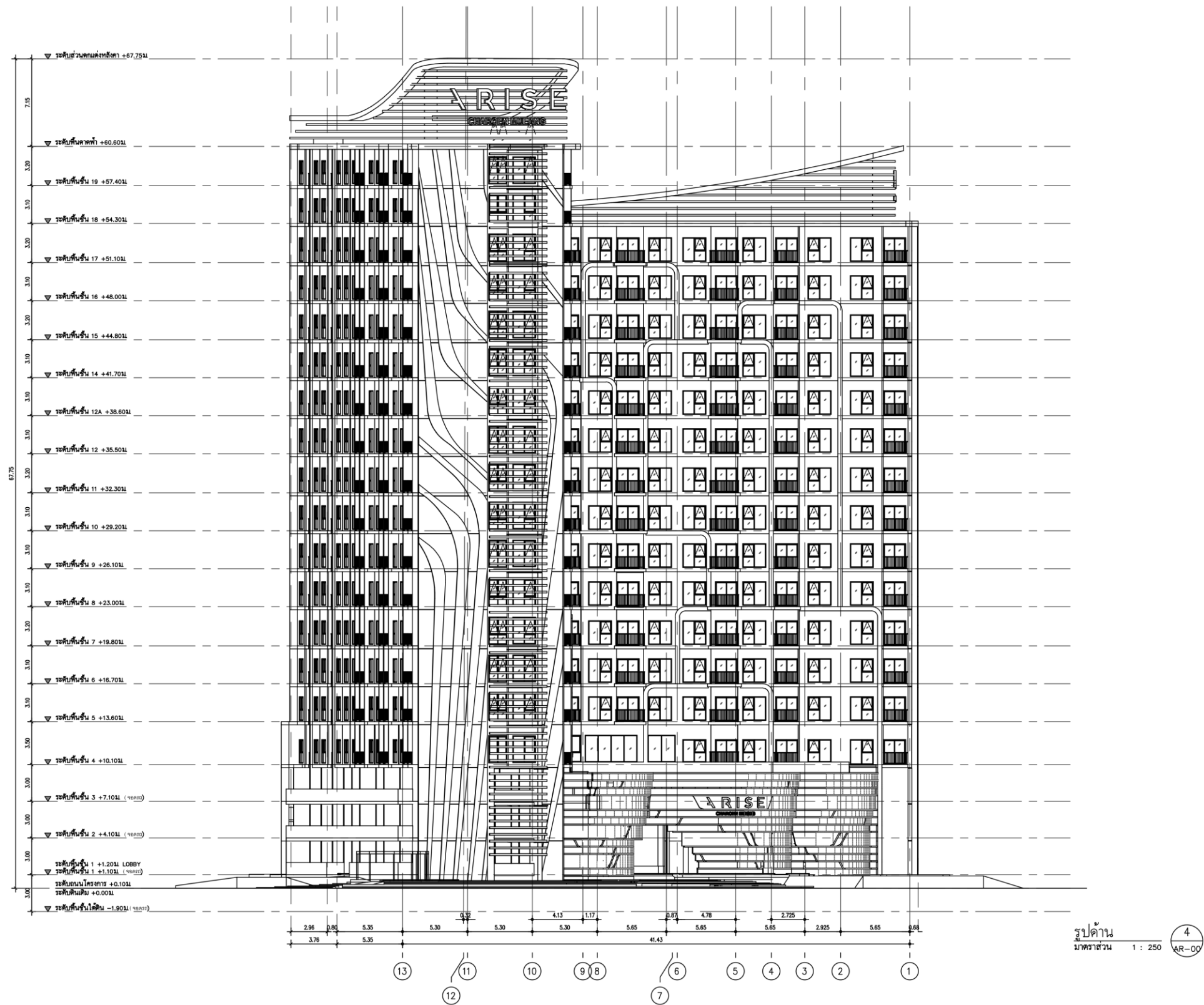
รูปที่ 2.3.4-22 แบบแสดงรูปด้าน 1



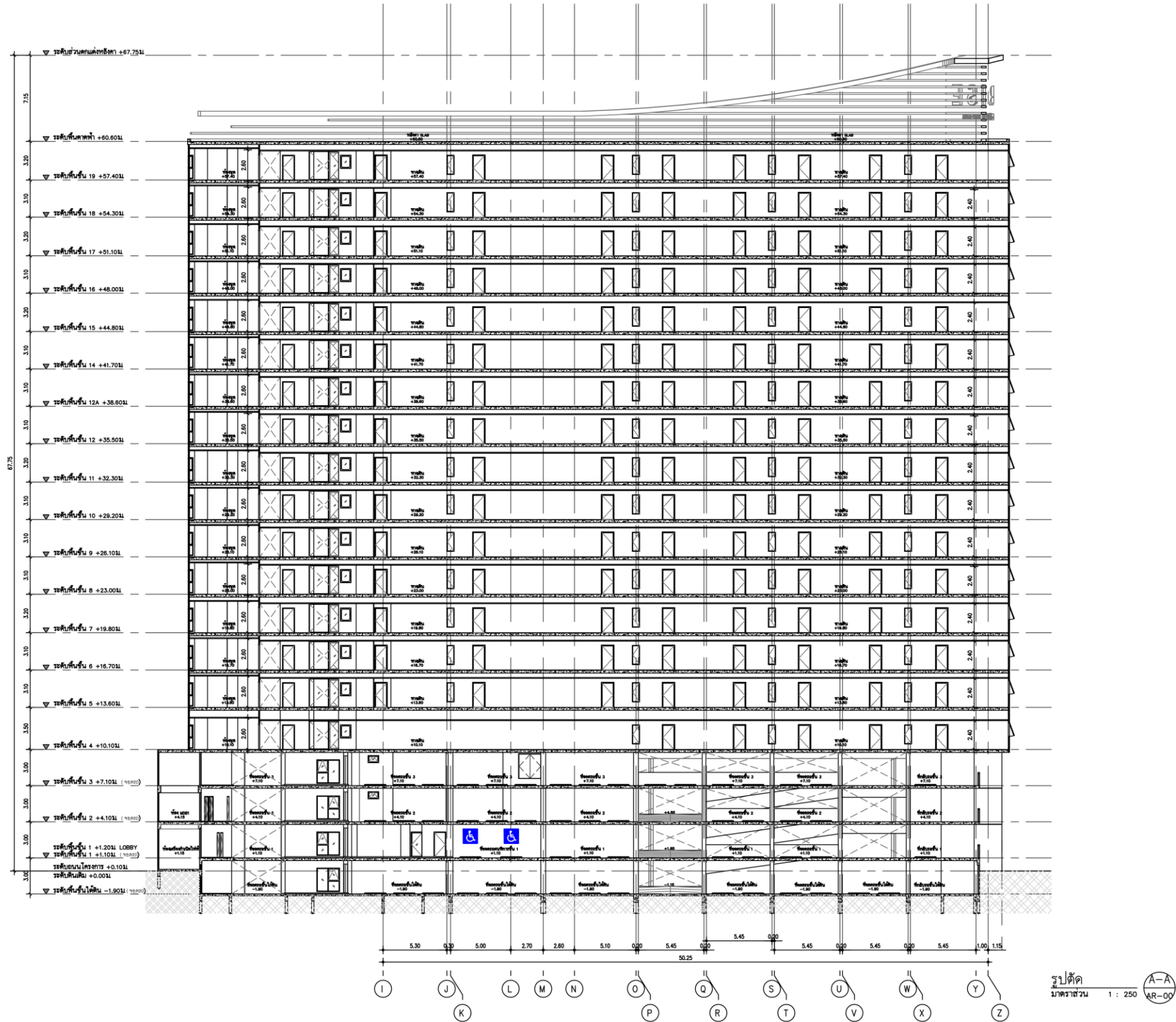
รูปที่ 2.3.4-23 แบบแสดงรูปด้าน 2



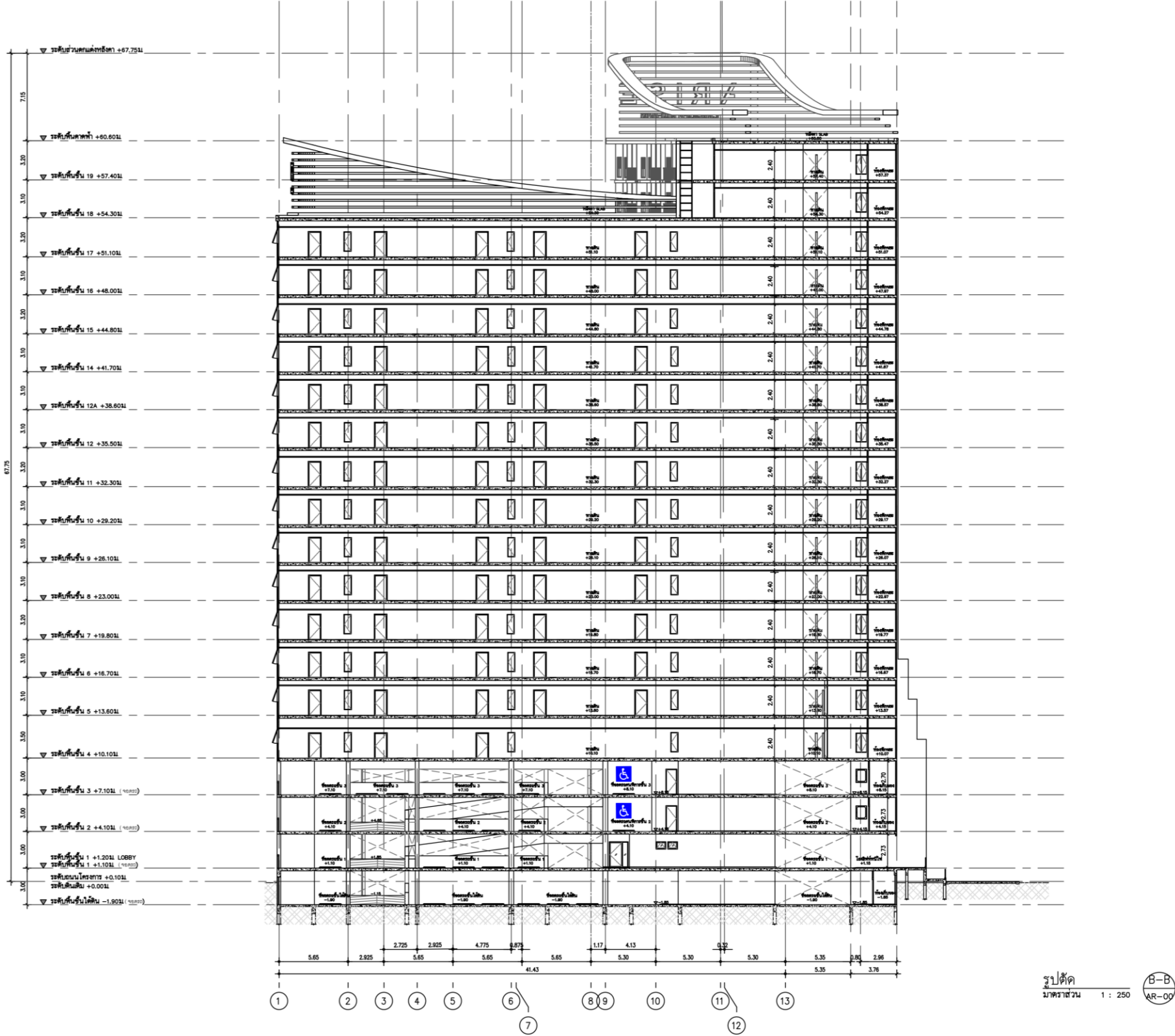
รูปที่ 2.3.4-24 แบบแสดงรูปด้าน 3



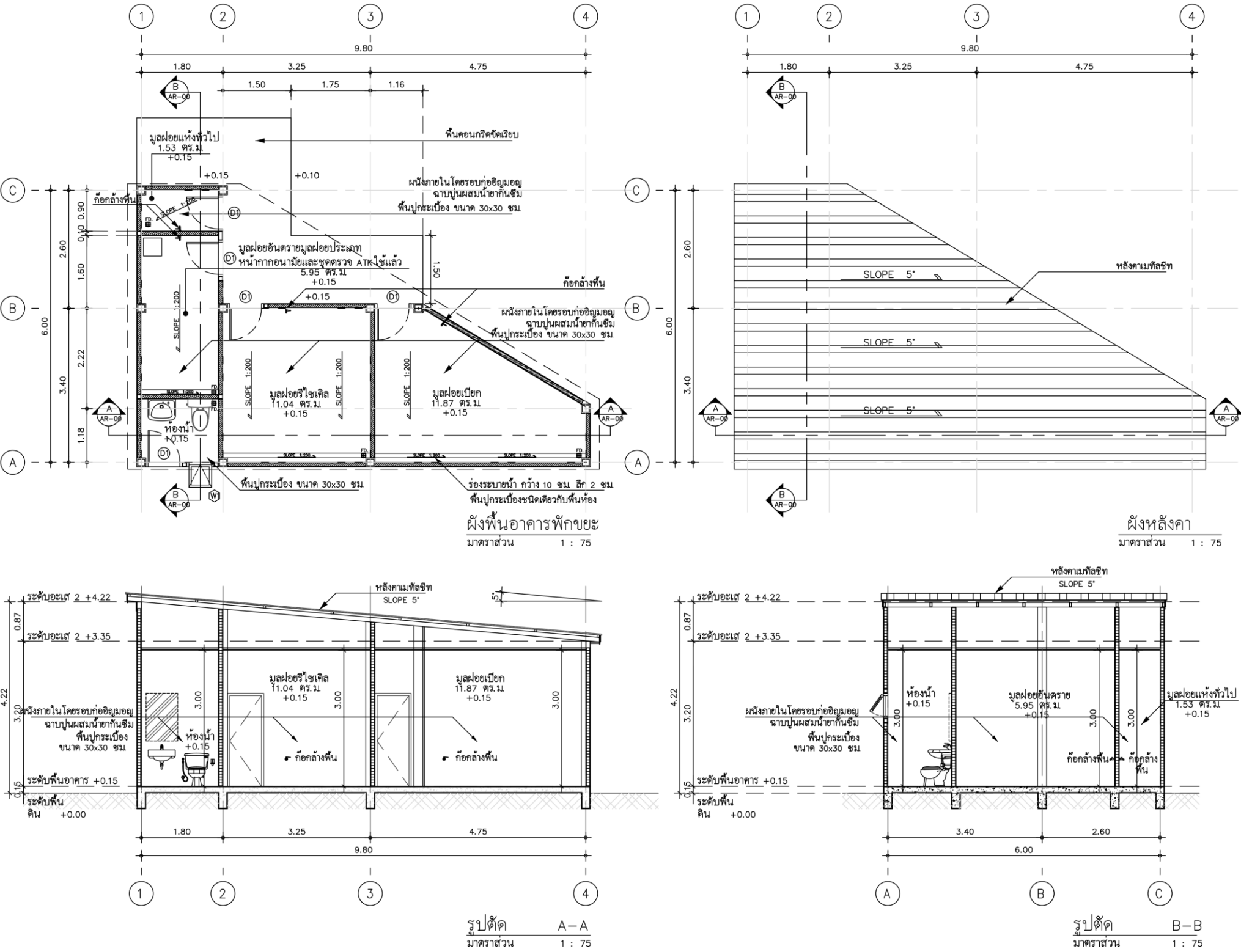
รูปที่ 2.3.4-25 แบบแสดงรูปด้าน 4



รูปที่ 2.3.4-26 แบบแสดงรูปตัด A



รูปที่ 2.3.4-27 แบบแสดงรูปตัด B



รูปที่ 2.3.4-28 ผังแสดงการใช้ประโยชน์ รูปตัดของอาคารพักมูลฝอยรวม

2.4 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการจัดให้มีการวางผังบริเวณโครงการ และออกแบบลักษณะอาคารต่างๆ ให้มีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่ว่าง และระยะถอยร่นตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.4.1 ที่ตั้งโครงการ และการใช้ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2560) และฉบับที่ 3 (2562)

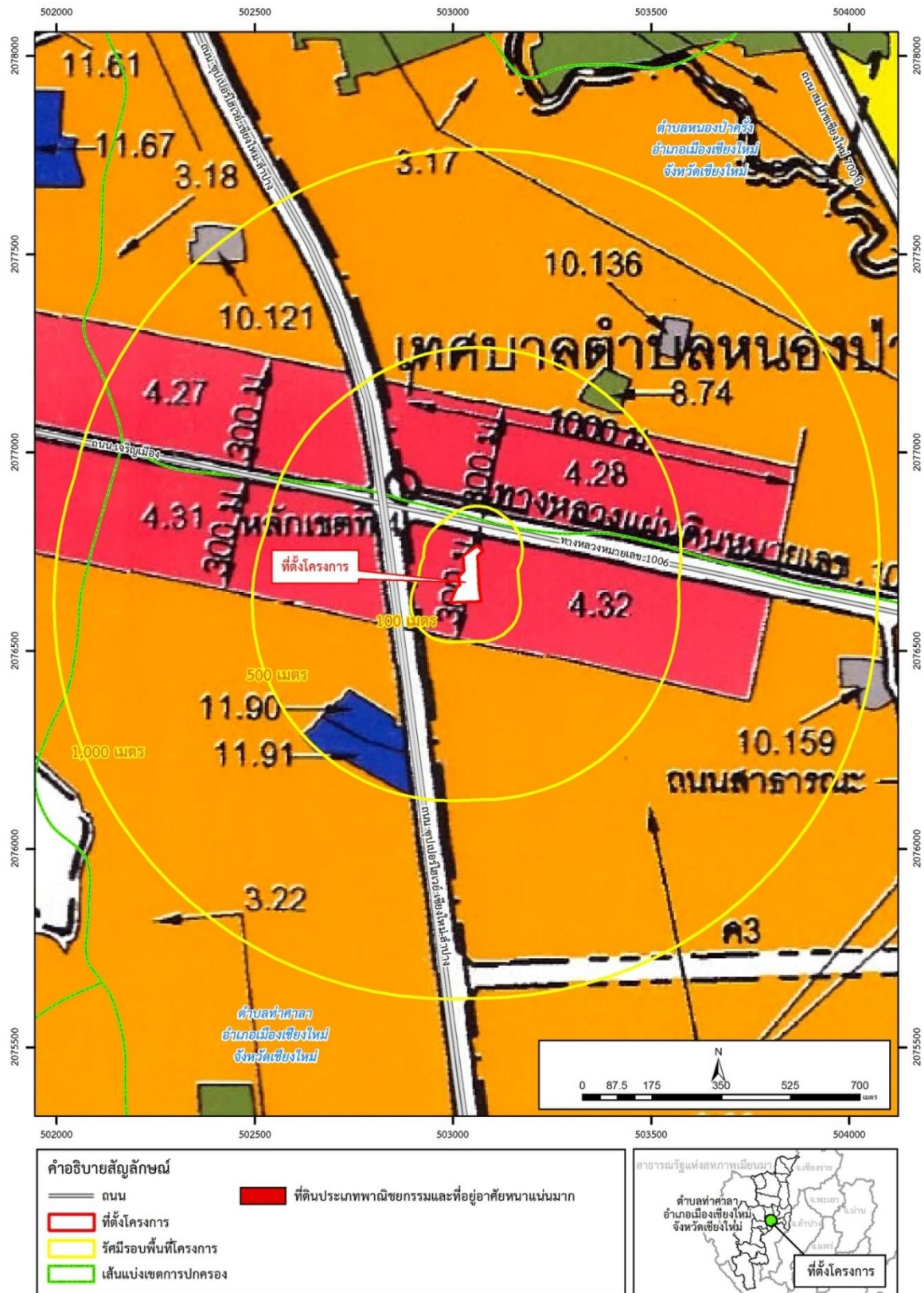
1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 4-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางเมตร บริเวณทางหลวงหมายเลข 1006 หมู่ที่ 5 ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ตรงกับที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) บริเวณหมายเลข 4.32 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 (ดูรูปที่ 2.4.1-1) มีข้อกำหนด ดังนี้

“ข้อ 10 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ข้อ 19 การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำปิง น้ำแม่สา น้ำแม่กวง น้ำแม่โฮม น้ำแม่ปุดา น้ำแม่สะลาบ น้ำแม่คาว น้ำแม่เหียะ เหมืองแก้ว เหมืองคู เหมืองกอน เหมืองร่องเขียว ลำน้ำโจ้ เหมืองห้า เหมืองพญาคำ เหมืองแม่ซึก และคลองขัวมุง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำปิง น้ำแม่สา น้ำแม่กวง น้ำแม่โฮม น้ำแม่ปุดา แม่น้ำปิง น้ำแม่สา น้ำแม่กวง น้ำแม่โฮม เหมืองแก้ว เหมืองคู เหมืองกอน เหมืองร่องเขียว ลำน้ำโจ้ เหมืองห้า เหมืองพญาคำ เหมืองแม่ซึก และคลองขัวมุงไม่น้อยกว่า 6 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตาม แนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ”

โครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายควบคุมอาคาร และอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายอาคารชุด จึงจัดเป็นกิจกรรมหลักที่สามารถดำเนินการได้ตามผังเมืองดังกล่าว นอกจากนี้ พื้นที่โครงการมีลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ไหลผ่านจำนวน 2 สาย มีความกว้าง ระหว่าง 1.2-2.3 เมตร (ดูรายละเอียดในหัวข้อ 2.1.1 ที่ตั้ง สภาพปัจจุบันและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ) และมีที่ดินด้านทิศตะวันออกติดกับลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนและท่อระบายน้ำ ชื่อซอยเจ้ากุลวงศ์อุทิศ) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีที่ว่างตามแนวนานกับแหล่งน้ำดังกล่าวเป็นระยะไม่ต่ำกว่า 3 เมตร เพื่อจัดเป็นทางวิ่ง และพื้นที่สีเขียวของโครงการ ดังนั้น การพัฒนาโครงการฯ จึงสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518



อนึ่ง เจ้าของโครงการ ได้มีหนังสือไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองเชียงใหม่ ซึ่งต่อมา สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีหนังสือที่ ชม.0022.4/847 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 (ดูภาคผนวก ก.2-5) แจ้งผลการพิจารณาและตรวจสอบว่า

“ 1. ที่ดินที่ตั้งโครงการตามโฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ข้อ 10 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) บริเวณหมายเลข 4.32 ซึ่งวรรคแรกของข้อ 10 กฎกระทรวง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ และข้อ 19 กฎกระทรวง การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

2. โครงการก่อสร้างอาคารเป็นอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 500 ห้อง หากมีวัตถุประสงค์หลักเพื่ออยู่อาศัย จัดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นส่วนใหญ่ (กิจกรรมหลัก) สามารถดำเนินการได้ตามข้อ 10 กฎกระทรวง ทั้งนี้ การประกอบกิจการหรือก่อสร้างอาคารข้างต้น หากข้อเท็จจริงที่ดินที่ตั้งโครงการติดแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องปฏิบัติตามข้อ 19 กฎกระทรวง รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ”

ต่อมา เจ้าของโครงการได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการไปยังสำนักฯ ซึ่งทางสำนักฯ ได้มีหนังสือที่ ชม.0022.4/616 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2565 (ดูภาคผนวก ก.2-5) แจ้งความเห็นสรุปได้ว่า

“ หากข้อเท็จจริงที่ดินที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินตามโฉนดที่ดินข้างต้น และโครงการมีวัตถุประสงค์หลักเพื่ออยู่อาศัย จัดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นส่วนใหญ่ (กิจกรรมหลัก) สามารถดำเนินการได้ตามข้อ 10 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ทั้งนี้ การประกอบกิจการหรือก่อสร้างอาคาร หากที่ดินที่ตั้งโครงการติดแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องปฏิบัติตามข้อ 19 กฎกระทรวง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ”

จากรายละเอียดข้างต้น จึงยืนยันได้ว่าการพัฒนาโครงการฯ สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

2.4.2 อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารต่อที่ดิน และที่ว่างต่อพื้นที่ดินตามกฎหมายควบคุมอาคาร

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, FAR)

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

“ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

ในกรณีที่อาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย”

โครงการเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีเนื้อที่ดินเท่ากับ 4-0-0 ไร่ หรือ 6,400 ตารางเมตร ดังนั้น การคิดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (Floor Area Ratio : FAR) มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ดินที่ตั้งโครงการ	= 6,400 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 29,957.65 ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)	= พื้นที่อาคารใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน/พื้นที่ดิน
	= 29,957.65/6,400
	= 4.68

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 4.68 ต่อ 1 ซึ่งไม่เกิน 10 ต่อ 1

2) อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio, OSR)

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

“ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)”

โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักมูลฝอย รวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 469 ห้อง โดยอาคารชุดพักอาศัยมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 60.60 เมตร และที่ระดับสูงสุดเท่ากับ 67.75 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดสัดส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร จึงจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ดังนี้

- พื้นที่ดินที่ตั้งโครงการ	= 6,400 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 2,451.93 ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 3,948.07 ตารางเมตร
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio, BCR)	= (2,451.93 × 100)/6,400
	= ร้อยละ 38.31
- อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio, OSR) ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	= (3,948.07 × 100)/6,400
	= ร้อยละ 61.69

ดังนั้น โครงการมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ดินเท่ากับร้อยละ 61.69 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน จึงสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 6 (2) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2550)

สรุปความสอดคล้องของการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังตารางที่ 2.4.2-1

ตารางที่ 2.4.2-1 สรุปสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

รายการ	ตามเกณฑ์ข้อกำหนด	โครงการจัดให้มี
1. เนื้อที่ดินโครงการ (ตร.ม.)	-	6,400
2. พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	-	29,957.65
3. พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)	-	29,957.65
4. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร. ม.)	-	2,451.93
5. พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (ตร.ม.)	-	3,948.07
6. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ^{1/}	≤ 10 ต่อ 1	4.68 ต่อ 1
7. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ดิน (OSR) (ร้อยละ) ^{1/}	≥ 30	61.69
8. อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) (ร้อยละ)	-	38.31

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.4.3 ความสอดคล้องตามกฎหมาย/ข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

1) ความสูงอาคาร แนวอาคาร ระยะถอยร่น ระยะดิ่งของห้องต่างๆ ภายในอาคาร

โครงการได้จัดวางผังบริเวณโครงการโดยออกแบบให้อาคารโครงการมีความสูง แนวอาคาร ระยะร่นจากแนวเขตที่ดิน ที่ว่างหน้าอาคาร การจัดพื้นที่และระยะดิ่งภายในอาคาร ฯลฯ เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ตามกฎหมายฉบับต่างๆ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายฉบับที่ 69 (พ.ศ.2564) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ดังตารางที่ 2.4.3-1

2) ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

การตรวจสอบตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 (พ.ศ.2564) แสดงรายละเอียดไว้ในตารางที่ 2.4.3-2

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
1. ความสูงอาคาร	<p><u>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่างๆ หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</u></p> <p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะรابتวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p> <p>ในกรณีที่อาคารนั้นมีสิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารด้วย ไม่ต้องนำความสูงของสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นนั้น มาคิดรวมเป็นความสูงอาคาร</p>	<p>โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 60.60 เมตร และที่ระดับสูงสุด (ส่วนตกแต่งชั้นหลังคา) เท่ากับ 67.75 เมตร และอาคารพักมูลด้อยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงถึงระดับอะเสบนเท่ากับ 4.22 เมตร ทั้งนี้ จะพิจารณาความสูงของอาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก โดยมีแนวอาคารด้านทิศตะวันตกอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะประโยชน์มีเขตทางกว้าง 12- 22 เมตร โดยพิจารณาความสูงของอาคารเป็น 2 ช่วง ตามระยะร่นของแนวอาคาร ดังนี้</p> <p>1. ความสูง ณ ชั้นจอดรถ (ชั้นที่ 3) แนวอาคาร ณ จุดนี้มีระยะรابتถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ (เขตทางกว้าง 12 เมตร) เท่ากับ 22.67 เมตร ดังนั้น ความสูงอาคาร ณ จุดนี้ต้องไม่เกิน 45.34 เมตร (22.67×2) โดยอาคารมีความสูง ณ จุดนี้เท่ากับ 7.33 เมตร สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>2. ความสูง ณ จุดสูงสุด (ส่วนตกแต่งชั้นหลังคา) แนวอาคาร ณ จุดนี้มีระยะรابتถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประโยชน์ (เขตทางกว้าง 12 เมตร) เท่ากับ 43.62 เมตร ดังนั้น ความสูงอาคาร ณ จุดนี้ต้องไม่เกิน 87.24 เมตร (43.62×2) โดยอาคารมีความสูง ณ จุดนี้เท่ากับ 67.75 เมตร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ผังแสดงระยะถอยร่น (Set Back) ของแนวอาคารจากด้านตรงข้ามถนนสาธารณะแสดงดังรูปที่ 2.4.3-1</p>

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและระยะร่นของอาคาร	<p><u>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่างๆ หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร</u></p> <p>ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่า จะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมรวมถึงส่วนที่เป็นรากฐานของอาคาร</p> <p><u>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่างๆ หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร</u></p> <p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้า แหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ บ้าย อุ้เรือ คานเรือ หรือ ที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร</p>	<p>โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 60.60 เมตร และที่ระดับสูงสุด (ส่วนตกแต่งชั้นหลังคา) เท่ากับ 67.75 เมตร จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารพักมัลติยารวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงถึงระดับอะเสบนเท่ากับ 4.22 เมตร จึงจัดให้ แนวอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น แหล่งน้ำสาธารณะ หรือถนน สาธารณะตามข้อกำหนด ดังนี้</p> <p>1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ระยะร่นชั้นใต้ดิน</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากถนนสาธารณะประโยชน์ (กว้าง 12-22 เมตร) เท่ากับ 31.43-42.25 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากพื้นที่รอ การพัฒนา ของบริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เท่ากับ 62.94 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากลำเหมือง สาธารณประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 4.31 – 5.46 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับอาคารวี-ทวิน ดอนจัน เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เท่ากับ 6.10-11.49 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบันมีสภาพเป็น ถนน กว้าง 4.65-8.0 เมตร) เท่ากับ 6.22 – 12.52 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและระยะร่นของอาคาร (ต่อ)	<p>ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็น ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผนังของอาคารด้านที่มี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง ของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 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) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</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>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะประโยชน์ (เขตทางกว้าง 12 – 22 เมตร) เท่ากับ 36.01 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 6.59-11.51 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ระยะร่นชั้นเหนือดิน</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากถนนสาธารณะประโยชน์ (กว้าง 12-22 เมตร) เท่ากับ 30.44-36.37 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากพื้นที่รอกการพัฒนา ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เท่ากับ 63.00 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 3.42 3.81 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับอาคารวี-ทวิน ดอนจัน เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เท่ากับ 6.10-11.49 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบัน มีสภาพเป็นถนน กว้าง 4.65-8.0 เมตร) เท่ากับ 6.22-12.52 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะประโยชน์ (เขตทางกว้าง 12 – 22 เมตร) เท่ากับ 19.70-23.67 เมตร (> 6 เมตร) มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 6.59 - 11.51 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและระยะร่นของอาคาร (ต่อ)	<p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนัง ของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ก่อสร้าง เป็นผนังที่ติดจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร</p> <p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่ติดและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังที่ติดสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>2) อาคารพักมัลฟอยรวม สูง 1 ชั้น</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 3.05 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากอาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เท่ากับ 11.91 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบัน มีสภาพเป็นถนน กว้าง 4.65-8.0 เมตร) เท่ากับ 3 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 2 (กว้าง 1.2-1.8 เมตร) เท่ากับ 3.05 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทั้งนี้ โครงการฯ มีแนวอาคารด้านทิศตะวันออกติดกับลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะ รางระบายน้ำ คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 4.65 – 8.00 เมตร (กว้างน้อยกว่า 10 เมตร) ดังนั้น โครงการจึงต้องร่นแนวอาคาร ห่างจากแนวลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ไม่น้อยกว่า 3 เมตร (หนังสือยืนยันสภาพลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ดูภาคผนวก ก.2-6)</p> <p>โดยอาคารชุดพักอาศัยของโครงการด้านทิศตะวันออกมีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 6.22-12.52 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 3 เมตร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>อาคารอาคารพักมัลฟอยรวมด้านทิศตะวันออกมีระยะห่างจากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ 3 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 3 เมตร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ผังบริเวณแสดงระยะร่นโดยรอบของโครงการในชั้นใต้ดินและชั้นเหนือดินแสดงดังรูปที่ 2.4.3-2 และ 2.4.3-3 ตามลำดับ</p>

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

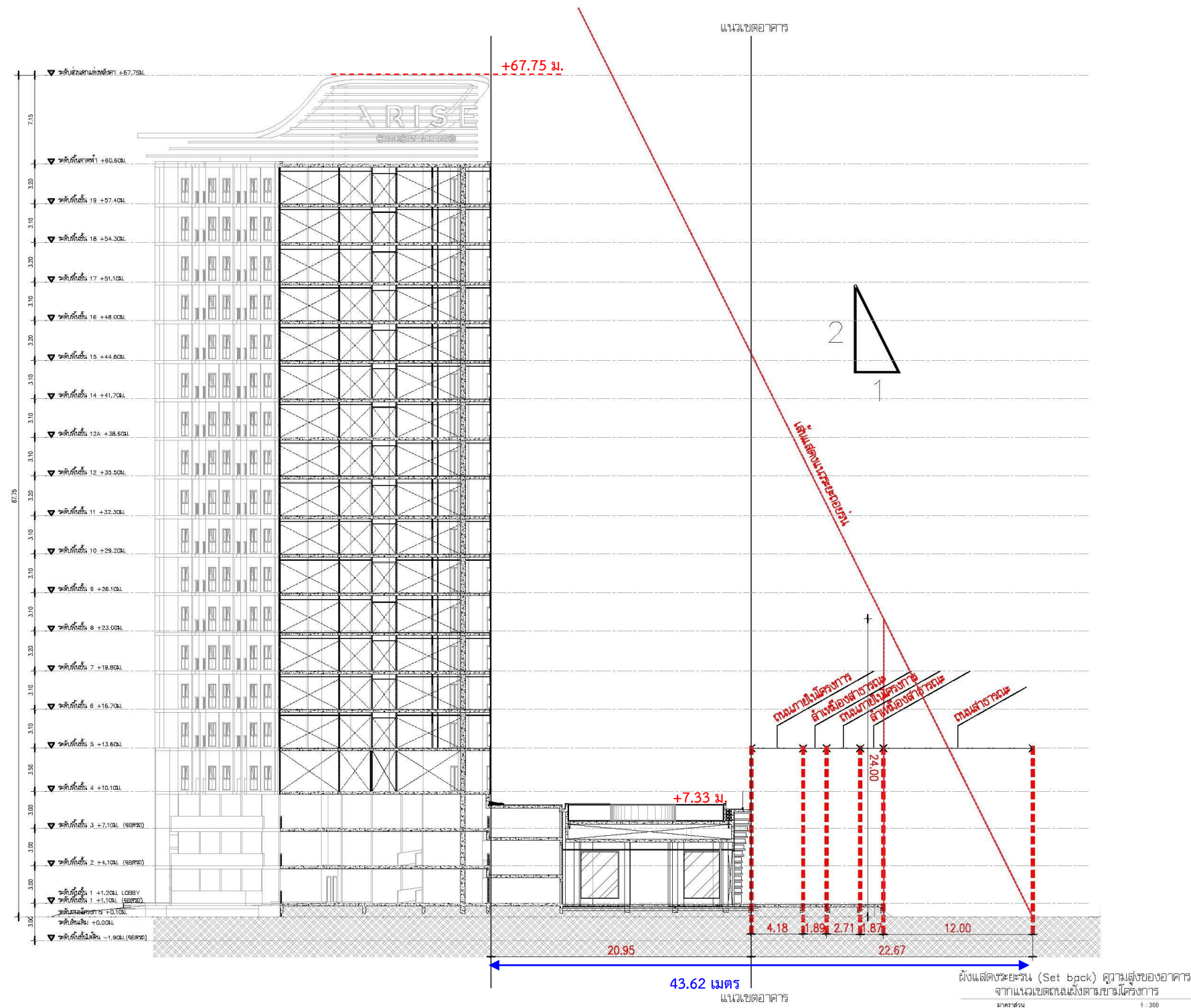
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. ที่ว่างหน้าอาคาร	<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่างๆ หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p> <p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p> <p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผิวถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปฏิกูลโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัยสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้นของโครงการ มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร จึงต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร</p> <p>โครงการฯ มีที่ดินมีความกว้าง 12 เมตร ปราศจากสิ่งปฏิกูล ยาวต่อเนื่องจากแนวอาคารไปเชื่อมกับถนนสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างเขตทางเท่ากับ 12-22 เมตร (>10 เมตร) ยาวต่อเนื่องไปจรดแนวเขตทางหลวงหมายเลข 1006 ซึ่งมีเขตทางกว้าง 17.30 เมตร (>10 เมตร) อนึ่ง เนื่องจากที่ดินที่ตั้งโครงการมีลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ตัดผ่าน 2 สาย โครงการจึงได้จัดให้มีสะพานข้ามลำเหมืองฯ มีความกว้างมากกว่า 12 เมตร เพื่อเชื่อมออกสู่ถนนสาธารณะประโยชน์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ที่ว่างกว้าง 12 เมตรดังกล่าว ประกอบด้วยส่วนที่เป็นพื้นที่สีเขียวที่ไม่เป็นไม้ยืนต้น และส่วนที่เป็นถนนทางเข้าออกโครงการเชื่อมต่อกับทางวิ่งรอบอาคาร มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร สามารถเป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ผังแสดงที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) แสดงดังรูปที่ 2.4.3-4</p>

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

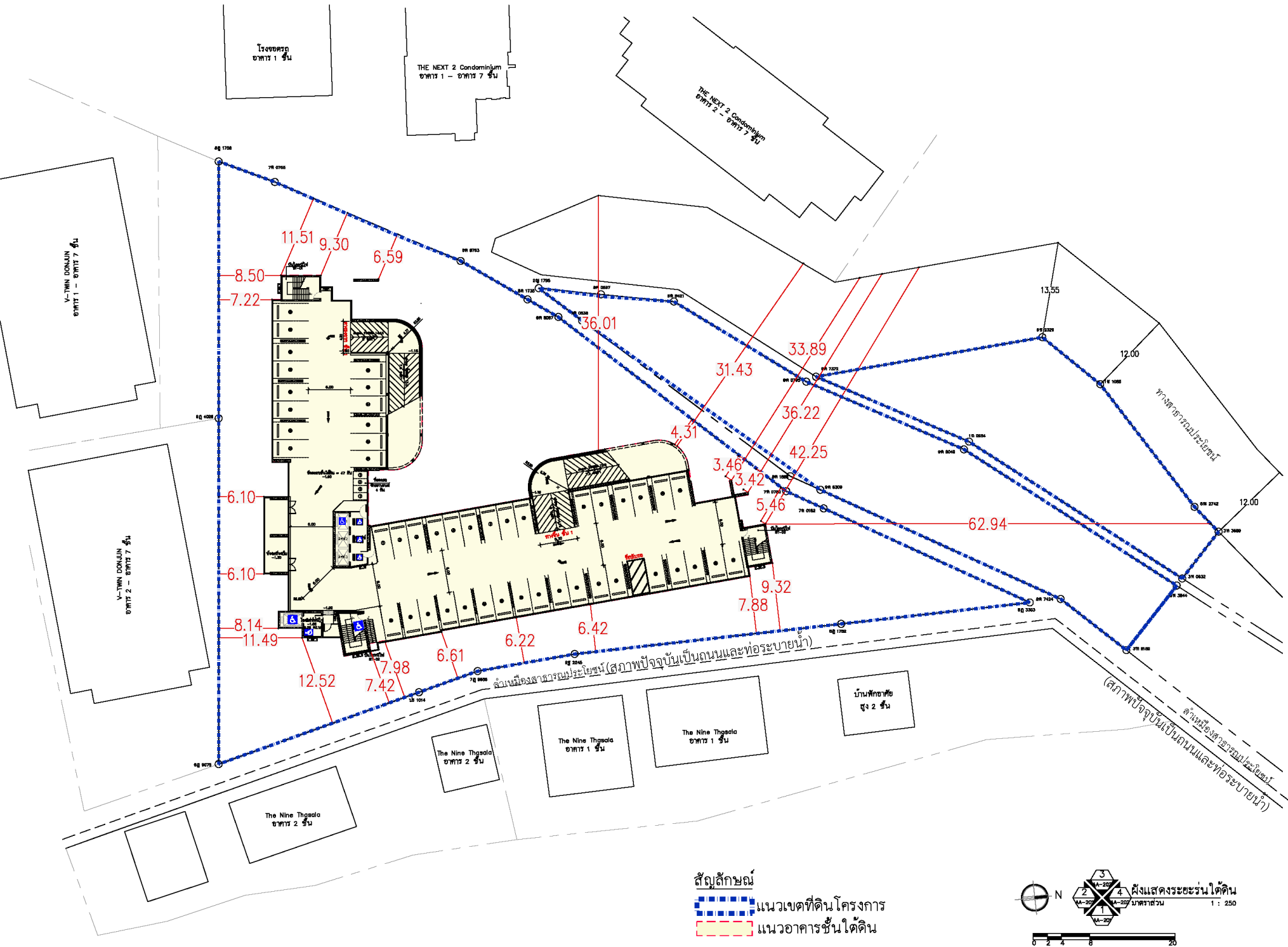
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
4 การจัดพื้นที่และระยะตั้งภายในอาคาร	<p><u>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่างๆ หมวด 2 พื้นที่ภายในอาคาร</u></p> <p>ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร</p> <p>ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร</p> <p>ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(2) อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร</p> <p>ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในโรงอาหาร ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร</p> <p>(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงานต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>(4) ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่างต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p>	<p>โครงการมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 469 ห้อง โดยมีขนาดห้องชุดพักอาศัยที่เล็กที่สุดเท่ากับ 29.18 ตารางเมตร (≥ 20 ตารางเมตร) สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ห้องชุดที่เล็กที่สุด (29.18 ตารางเมตร) มีห้องนอนที่มีความกว้างด้านแคบที่สุดเท่ากับ 3.17 เมตร (≥ 2.5 เมตร) มีพื้นที่ห้องนอนเท่ากับ 8.72 ตารางเมตร (≥ 8 ตารางเมตร) สอดคล้องตามข้อกำหนด รูปที่ 2.4.3-5</p> <p>โครงการมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.50 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ระยะทางเดินภายในอาคาร แสดงในแบบผังพื้นที่ รูปที่ 2.3.4-1 ถึง 2.3.4-20</p> <p>โครงการจัดให้มีระยะตั้งของห้องหรือส่วนต่างๆ วัดจากพื้นถึงพื้นชั้นถัดไป สอดคล้องตามข้อกำหนด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย ที่ชั้น 4-19 มีระยะตั้ง เท่ากับ 3.10 – 3.50 เมตร (มากกว่า 2.60 เมตร) - ห้องสำนักงานนิติบุคคลที่ชั้น 1 มีระยะตั้งเท่ากับ 3.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - ห้องประชุมที่ชั้น 2 มีระยะตั้งเท่ากับ 5.4 เมตร (มากกว่า 3.50 เมตร) - ห้องฟิตเนส ห้องโยคะ ห้องอ่านหนังสือ และห้องพักผ่อน ที่ชั้น 4 มีระยะตั้งเท่ากับ 3.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.0 เมตร เมื่อเทียบเคียงห้องในลักษณะเดียวกัน) - ระเบียงห้องพัก มีระยะตั้ง เท่ากับ 3.10 เมตร (มากกว่า 2.20 เมตร)

ตารางที่ 2.4.3-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

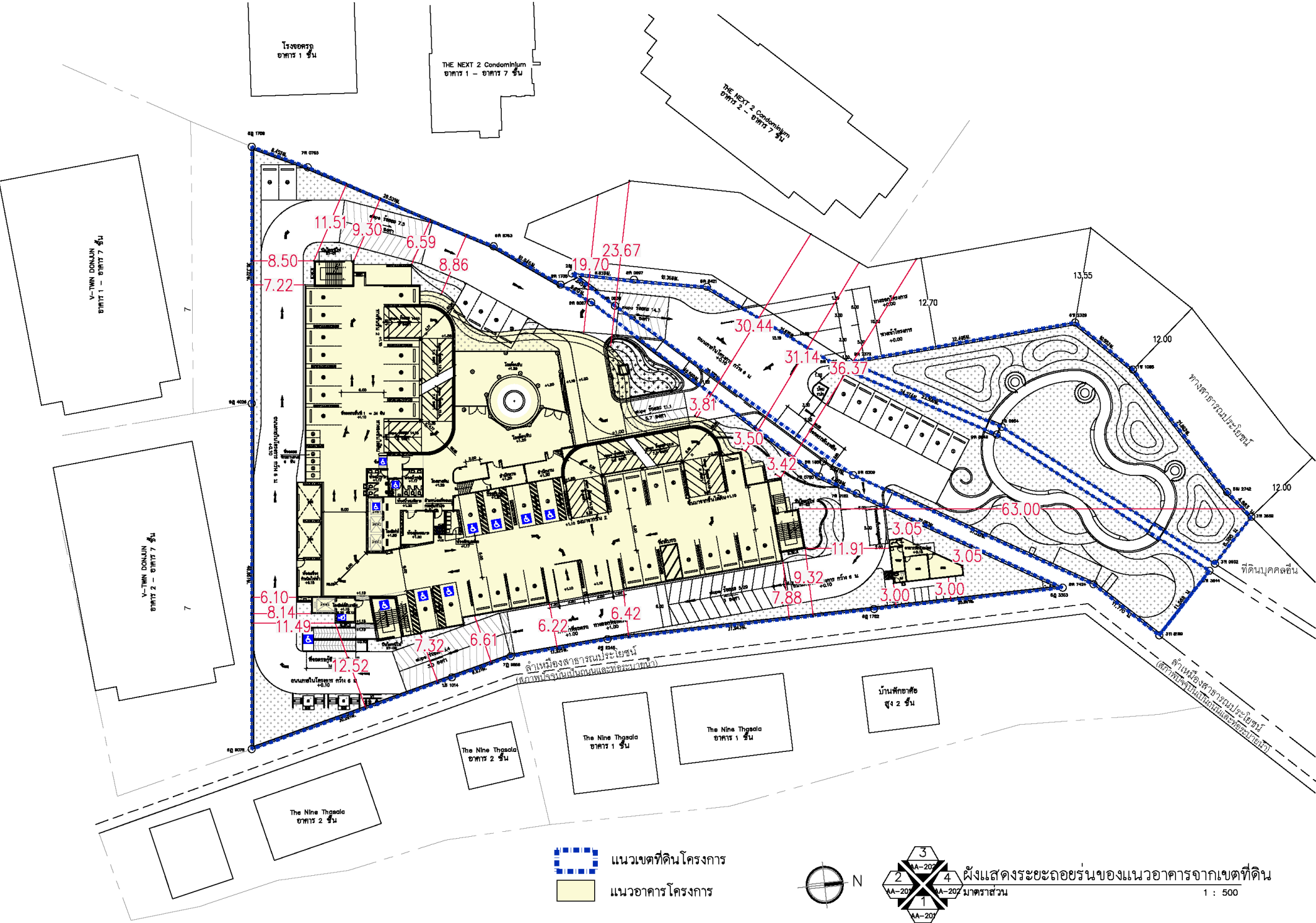
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายกระทรวงต่างๆออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
4 การจัดพื้นที่และระยะตั้งภายในอาคาร (ต่อ)	<p>(5) ระเบียง ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร</p> <p>(6) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาทหีหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาทหีหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา</p>	<p>ระยะตั้งของห้องและส่วนต่างๆ ของอาคาร แสดงไว้ในรูปตัดอาคารรูปที่ 2.3.4-26 และ 2.3.4-27</p> <p>แบบขยายระยะเบี่ยงห้องพัก แสดงในรูปที่ 2.4.3-6</p>

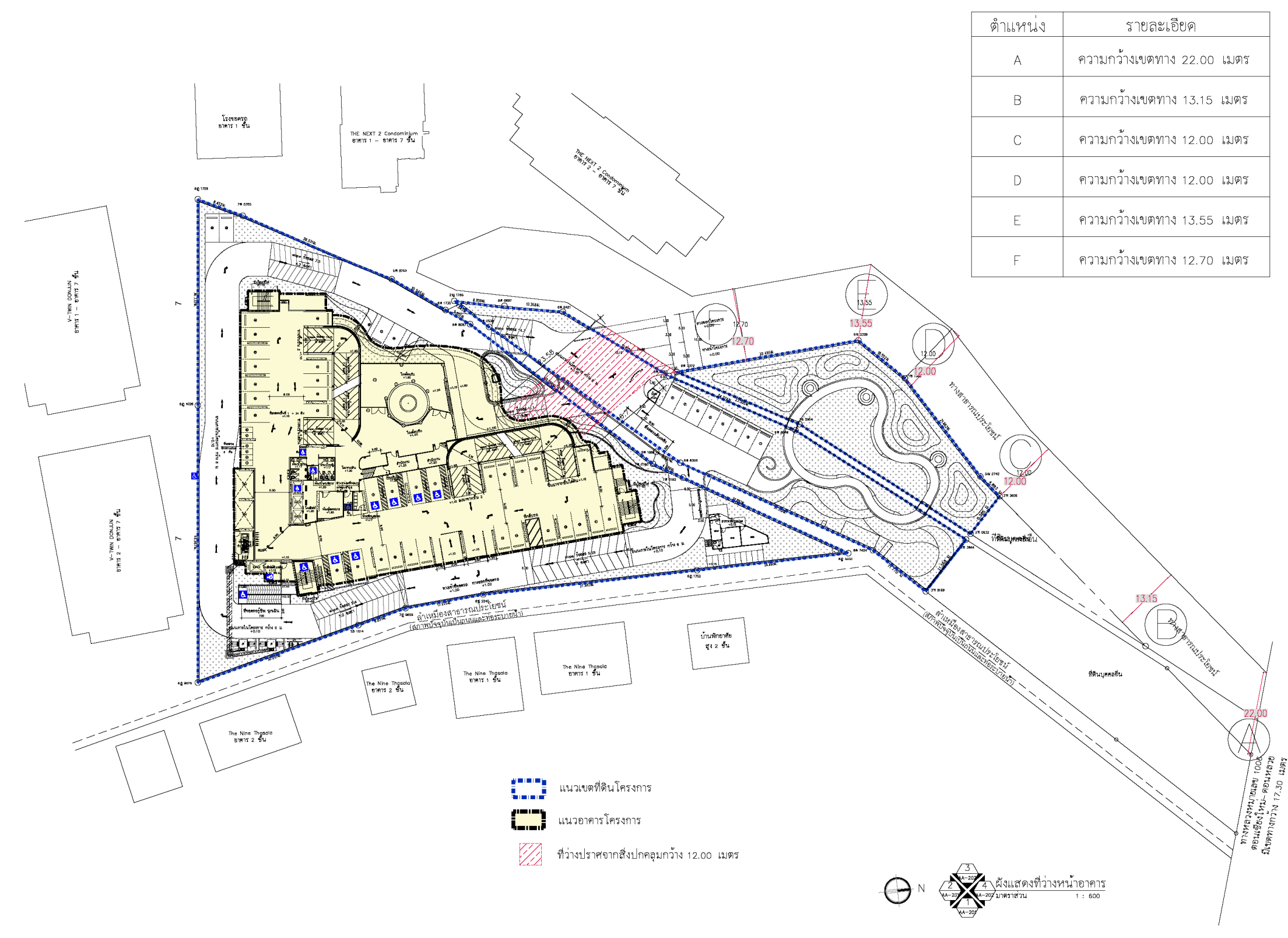


รูปที่ 2.4.3-1 ผังแสดงความสูงอาคารเทียบกับระยะถอยร่น (Set Back) จากด้านตรงข้ามถนนสาธารณะประโยชน์

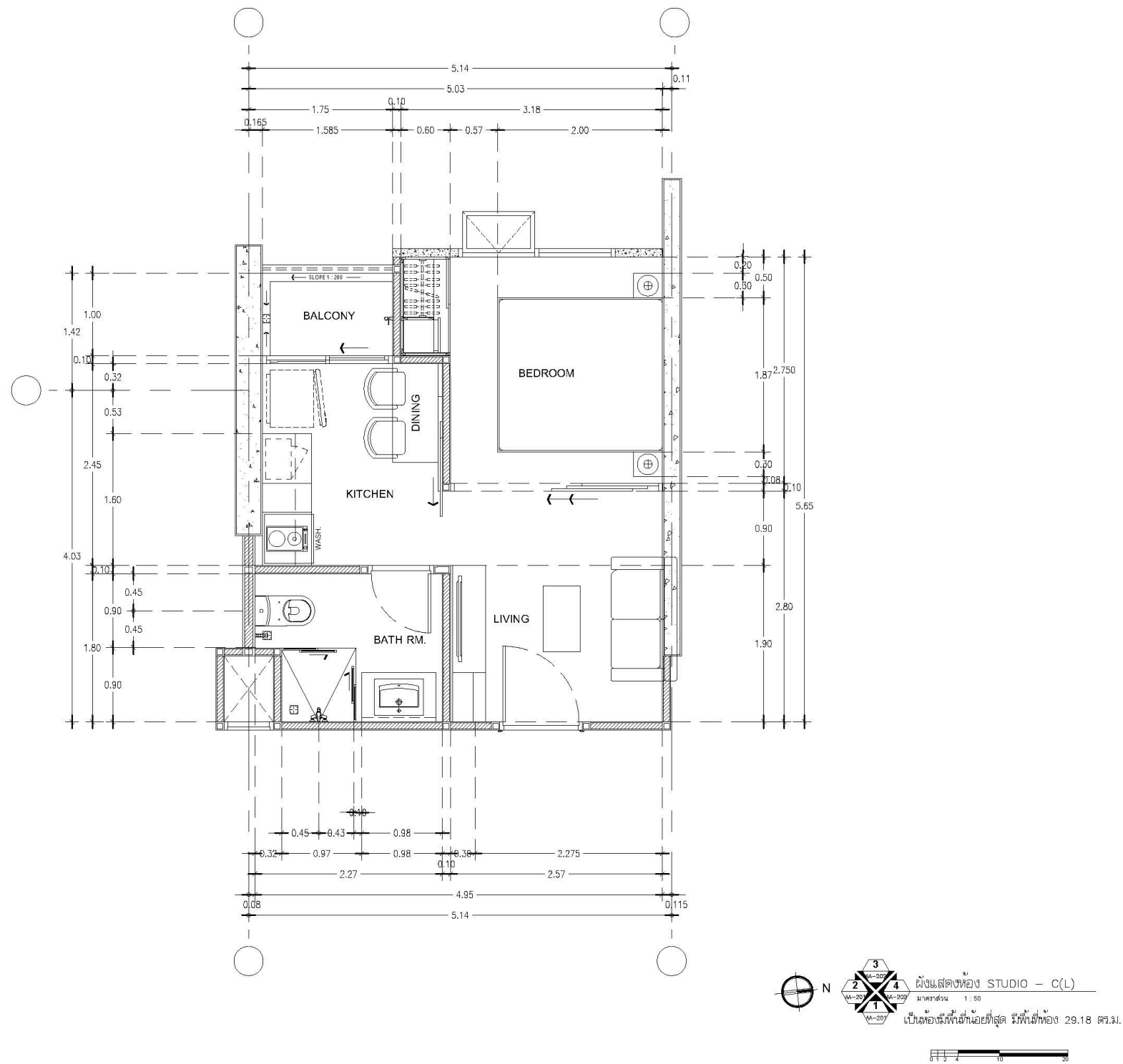


รูปที่ 2.4.3-2 ผังบริเวณแสดงระยะร่นของโครงการ ชั้นใต้ดิน





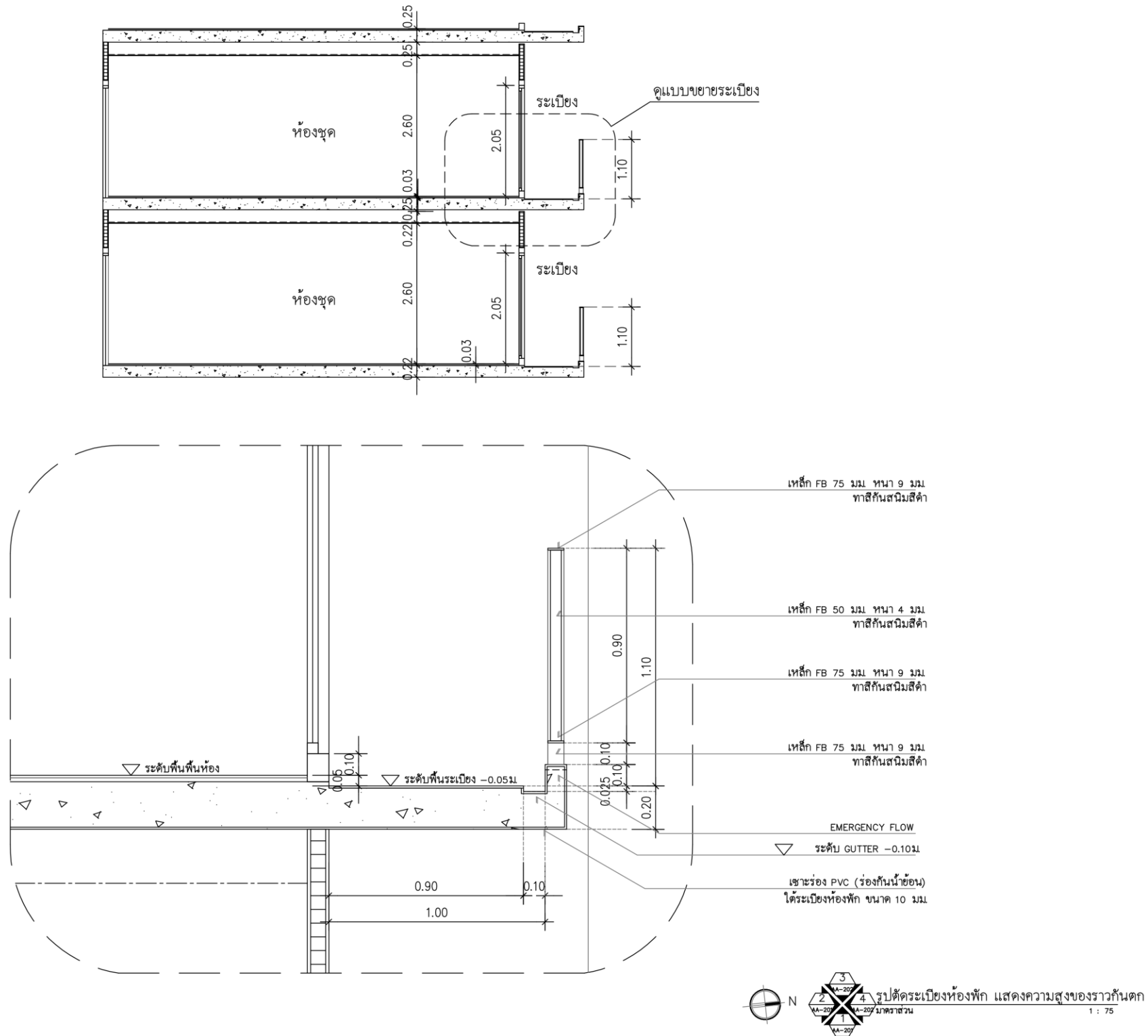
รูปที่ 2.4.3-4 ผังบริเวณแสดงที่ว่างกว้าง 12 เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)



รูปที่ 2.4.3-5 ผังขยายห้องชุดพักอาศัยที่เล็กที่สุดของโครงการ

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ
ARC2104_C2

2-75



รูปที่ 2.4.3-6 แบบขยายระเบียงห้องพัก

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายเรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
1.ประเภทโครงการ ที่เข้าข่าย ตามข้อกำหนด	<p>ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้</p> <p>(1) อาคารที่ให้บริการสาธารณะ ได้แก่ โรงแรม หอประชุม โรงแรม สถานศึกษา หอสมุด อาคารประกอบของสนามกีฬาากลางแจ้งหรือสนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ฌาปนสถาน ศาสนสถาน พิพิธภัณฑ์สถาน และสถานขนส่งมวลชน</p> <p>(2) สถานพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชน</p> <p>(3) อาคารที่ประกอบกิจการให้บริการหรือรับดูแลเด็ก ผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชรา</p> <p>(4) อาคารที่ทำการของส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย</p> <p>(5) สำนักงาน <u>อาคารอยู่อาศัยรวม</u> อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>(7) สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p>	<p>โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักผ่อนหย่อนใจ สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 29,957.65 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ดังนั้น จึงได้จัดให้มีการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว</p>

**ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)**

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2.ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก	<p>ข้อ 3/1 รายละเอียดเกี่ยวกับป้ายสัญลักษณ์ รูปสัญลักษณ์ เครื่องหมาย โครงสร้าง ขนาดการจัดวาง และตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา นอกจากนี้จะได้กำหนดไว้ในหมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก หมวด 2 ทางลาดและลิฟต์ หมวด 3 บันได หมวด 4 ที่จอดรถ หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร หมวด 6 ประตู หมวด 7 ห้องส้วม หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส และหมวด 9 โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือฌาปนสถาน และอาคารประเภทและลักษณะอื่นแล้ว ให้เป็นไปตามมาตรฐานอื่นที่ได้รับการยอมรับทั่วไปและกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ</p> <p>หมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>ข้อ 4 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ</p> <p>(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</p> <p>ข้อ 6 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจนมองเห็นได้ง่าย ติดอยู่ในตำแหน่งที่ไม่ทำให้สับสน และต้องจัดให้มีแสงส่องสว่างเป็นพิเศษทั้งกลางวันและกลางคืน</p>	<p>โครงการฯ ได้จัดให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดตั้งไว้บริเวณพื้นที่ที่จำเป็นสำหรับผู้พิการ ได้แก่ ห้องน้ำผู้พิการ และที่จอดรถของผู้พิการ ลิฟต์ผู้พิการ โดยป้ายและสัญลักษณ์ต่างๆ จะแสดงเป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน มีความชัดเจน มองเห็นได้ง่าย ติดอยู่ในตำแหน่งที่ไม่ทำให้สับสน และต้องจัดให้มีแสงส่องสว่างเป็นพิเศษทั้งกลางวันและกลางคืน และเป็นไปตามมาตรฐานอื่นที่ได้รับการยอมรับทั่วไปและกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ</p>

**ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)**

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. ทางลาดและลิฟต์	<p>หมวด 2 ทางลาดและลิฟต์</p> <p>ข้อ 7 อาคารตามข้อ 3 หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 1.3 เซนติเมตร ให้มีทางลาดระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันตั้งแต่ 6.4 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชัน 1 : 2</p> <p>ข้อ 8 ทางลาดให้มีลักษณะดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นกับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด (3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ในกรณีที่เป็นทางลาดแบบสองทางสวนกันให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร (5) ทางลาดต้องมีความชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6 เมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6 เมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และต้องมีราวจับและราวกันตก (7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 1.80 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน และทางลาดที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับห่างกันไม่เกิน 1.5 เมตร ทั้งนี้ กรณีที่ต้องติดตั้งราวจับเพิ่มเติมทางลาดนั้นจะต้องเหลือพื้นที่เพียงพอสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชราที่ใช้เก้าอี้ล้อสามารถเข้าออกได้อย่างสะดวก โดยราวจับให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้ 	<p>โครงการฯ ได้จัดให้มีทางลาดสำหรับผู้พิการเชื่อมต่อระหว่างทางเดินรถกับพื้นที่ชั้นล่าง (มีความต่างระดับเกิน 1.3 เซนติเมตร) เพื่อให้ผู้พิการสามารถเข้าถึงตัวอาคารและสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารได้อย่างสะดวก ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) พื้นผิวทางลาดเป็นวัสดุไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นกับทางลาดเรียบ (3) ทางลาดมีความกว้างสุทธิ 1.5 เมตร (≥ 90 เซนติเมตร) (4) พื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาว 1.5 เมตร (≥ 1.5 เมตร) (5) ทางลาดมีความชัน 1:12 ($\leq 1:12$) และมีความยาวช่วงละ 1.2-1.8 เมตร (< 6 เมตร) ทั้งนี้ ทางลาดยาวไม่เกิน 6 เมตร จึงไม่ต้องจัดให้มีชานพัก (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังอาคารกัน มีขอบยกสูงจากพื้นผิวทางลาด 10 เซนติเมตร และมีราวจับ (7) ทางลาดของโครงการมีความยาวเกิน 1.8 เมตร จึงมีราวจับทั้งสองด้าน เป็นราวจับเหล็กกลมเรียบไม่มีเหลี่ยมคม มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 40 มิลลิเมตร และหนา 1.2 มิลลิเมตร มีความสูงจากพื้นทางลาด 80 เซนติเมตร ราวจับด้านติดผนังมีระยะห่างจากผนัง 4 เซนติเมตร และปลายราวจับยื่นเลยจุดสิ้นสุดทางลาด 30 เซนติเมตร

**ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)**

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. ทางลาดและลิฟต์ (ต่อ)	<p>(ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น</p> <p>(ข) มีลักษณะกลมหรือมีลักษณะมนไม่มีเหลี่ยม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 3 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 4 เซนติเมตร</p> <p>(ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร</p> <p>(ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ</p> <p>(จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่องกันหรือในกรณีที่ไม่สามารถทำให้ต่อเนื่องกันได้ให้มีระยะห่างไม่เกิน 5 เซนติเมตร และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่เกิดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น</p> <p>(ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร โดยปลายราวจับต้องงอหรือเก็บได้</p> <p>(8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้น และทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p> <p>(9) ให้สัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา</p>	<p>(8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง ของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้น และทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p> <p>(9) บริเวณทางลาดจะมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้</p> <p>ผังบริเวณแสดงทางลาดผู้พิการ และแบบขยายทางลาดผู้พิการ แสดงดังรูปที่ 2.4.3-7</p>

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. ทางลาดและลิฟต์ (ต่อ)	<p>ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคารลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวกให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้</p> <p>ข้อ 10 ลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตรหรือมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร และสูงไม่น้อยกว่า 2.30 เมตรและมีช่องกระจกใสในรั้วที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ยาวไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และสูงจากพื้นไม่เกิน 1.10 เมตร</p> <p>(2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร</p> <p>(3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 30 เซนติเมตร และยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร</p> <p>(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1.20 เมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1.50 เมตร</p>	<p>โครงการฯ ได้จัดให้ลิฟต์ผู้พิการฯ ตามกฎหมายจำนวน 1 ตัว นอกจากนี้ยังได้จัดให้ลิฟต์โดยสารทุกตัวมีอุปกรณ์สำหรับผู้พิการฯ สามารถใช้ได้ ซึ่งผู้พิการฯ ได้สามารถใช้เดินทางระหว่างชั้นของอาคารได้ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน ถึงชั้น 19 ซึ่งจะแสดงสัญลักษณ์ผู้พิการฯ ติดไว้ที่ช่องประตูนอกตัวลิฟต์</p> <p>ลิฟต์ผู้พิการฯ ของโครงการ มีลักษณะตามข้อกำหนดทุกประการ โดยขนาดของห้องลิฟต์มีความกว้าง 1.61 เมตร และมีความยาว 2.46 เมตร ช่องประตูห้องลิฟต์มีขนาดกว้าง 0.90 เมตร มีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร มีช่องกระจกใสในรั้วขนาดกว้าง 0.2 เมตร ยาว 0.8 เมตร และสูงจากพื้น 1.10 เมตร พร้อมปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และมีราวจับภายในลิฟต์ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนด รวมถึงระบบเสียงบอกตำแหน่งชั้น และระบบเสียงและแสงไฟเตือนภัย ระบบโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินตามข้อกำหนด</p> <p>ผังแสดงตำแหน่งลิฟต์ผู้พิการฯ แสดงดังรูปที่ 2.3.4-1 ถึงรูปที่ 2.3.4-20</p> <p>แบบขยายลิฟต์ผู้พิการฯ แสดงดังรูปที่ 2.4.3-8</p> <p>แบบขยายลิฟต์โดยสาร และลิฟต์สำหรับสำหรับผู้พิการฯ แสดงดังรูปที่ 2.4.3-9</p>

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. ทางลาดและลิฟต์ (ต่อ)	<p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่มเมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)</p> <p>(6) มีตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p> <p>(8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้ผู้พิการฯ ทางการมองเห็นและผู้พิการฯทางการได้ยินหรือสื่อความหมายทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้ผู้พิการฯทางการได้ยินหรือสื่อความหมายได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.20 เมตร</p> <p>(10) มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้น แต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบันประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้</p> <p>(11) ภายในห้องลิฟต์ต้องมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบพัดลมระบายอากาศซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p>	

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
4. บันได	<p>หมวด 3 บันได</p> <p>ข้อ 11 อาคารตามข้อ 3 ที่มีบันไดภายในหรือภายนอกอาคาร ต้องจัดให้มีบันได ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีราวจับบันไดทั้งสองข้างในกรณีที่พื้นมีความต่างระดับกันตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไปโดยให้ราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7)</p> <p>(2) ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วง บันได ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร โดยผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอนไม่น้อยกว่า 43 เซนติเมตร และไม่เกิน 48 เซนติเมตร</p> <p>(3) พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(4) ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโล่ง เว้นแต่ลูกนอนบันไดยกขอบด้านในสูงไม่น้อยกว่า 5 เซนติเมตร</p> <p>(5) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็นและคนชราสามารถทราบความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p>	<p>โครงการฯ จัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการ โดยเป็นบันไดหมายเลข ST-02 ซึ่งมีผิวของบันไดเป็นคอนกรีตขัดหยาบ ไม่ลื่น มีความกว้าง 3.40 เมตร โดยมีลูกตั้งสูง 17.2-17.8 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) และลูกนอนกว้าง 27.5 เซนติเมตร (ผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอน 45.3 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 43 เซนติเมตร และไม่เกิน 48 เซนติเมตร) และมีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็นและคนชราสามารถทราบความหมายได้ สอดคล้องตามตามข้อกำหนด</p> <p>ผังแสดงตำแหน่งบันไดผู้พิการฯ แสดงดังแสดงดังรูปที่ 2.3.4-1 ถึง 2.3.4-20</p> <p>แบบขยายบันไดผู้พิการ แสดงในภาคผนวก ข.1</p>

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
5. ที่จอดรถ	<p>หมวด 4 ที่จอดรถ</p> <p>ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จำนวนที่จอดรถไม่เกิน 25 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน (2) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 26 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 2 คัน (3) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 3 คัน (4) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 76 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 4 คัน (5) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน แต่ไม่เกิน 150 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 5 คัน (6) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 6 คันและเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน หากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน <p>ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p>	<p>โครงการจัดให้มีจำนวนที่จอดรถ 190 คัน (มากกว่า 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน) ดังนั้น จึงจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอย่างน้อย 6 คัน ซึ่งโครงการจัดให้มี 6 คัน สอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p>ที่จอดรถผู้พิการ ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ชั้นใต้ดิน - ชั้น 3 ภายในอาคารโครงการ เป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 2.40 เมตร ยาว 6.00 เมตร ที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1.00 เมตร มีลักษณะตั้งฉากกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบมีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ</p> <p>แบบขยายที่จอดรถผู้พิการ แสดงดังรูปที่ 2.4.3-10</p>

**ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)**

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
5. ที่จอดรถ (ต่อ)	ข้อ 14 ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ	
6. ทางเข้าอาคาร	หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร ข้อ 15 ทางเข้าอาคารเพื่อให้ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ โดยมีลักษณะดังนี้ (1)เป็นพื้นเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือส่วนของอาคารที่ยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรค หรืออาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา (2)อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคาร หรือพื้นลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ ข้อ 16 ในกรณีที่อาคารตามข้อ 3 หลายอาคารอยู่ภายในบริเวณเดียวกันที่มีการใช้อาคารร่วมกัน จะมีรั้วล้อมหรือไม่ก็ตาม ต้องจัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารนั้น และจากอาคารแต่ละอาคารนั้นไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถหรืออาคารที่จอดรถ	ทางเข้าอาคาร เป็นพื้นเรียบ ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งอุปสรรคสำหรับคนพิการ ทางเข้าอาคารอยู่ต่างระดับระหว่างพื้นทางเข้าอาคาร และที่จอดรถได้จัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พิการ
7. ห้องส้วม	หมวด 7 ห้องส้วม ข้อ 20 อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการฯ เข้าใช้ไดอย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้	โครงการจัดให้มีห้องน้ำ/ห้องส้วมสำหรับผู้พิการฯ โดยเป็นห้องแยกออกมาในบริเวณเดียวกับห้องน้ำ/ห้องส้วมของบุคคลทั่วไป จำนวน 1 ห้อง ที่ชั้นที่ 1 และชั้นที่ 4

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
7. ห้องส้วม (ต่อ)	<p>ข้อ 21 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้สามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร</p> <p>(2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้องมีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดเอียงเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 50 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้อย่างสะดวก</p> <p>(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวดิ่ง โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และให้ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร</p> <p>(ข) ราวจับในแนวดิ่งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร</p> <p>ทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้</p>	<p>ห้องน้ำ/ห้องส้วมสำหรับผู้พิการฯ ของโครงการได้ออกแบบตามข้อกำหนดทุกประการ อาทิเช่น มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้สามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร พื้นห้องส้วมมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ประตูเป็นแบบบานเลื่อนมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้หน้าประตู</p> <p>โครงการจัดให้มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้น 0.4 เมตร มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับทั้งในแนวนอนและแนวดิ่งมีอ่างล้างมือมีที่วางได้อ่างไปจนติดขอบผนัง และมีราวจับทั้งในแนวนอนและในแนวดิ่งของสองข้างของอ่างล้างมือ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตำแหน่งที่ห้องส้วมผู้พิการ</p> <p>ตำแหน่งห้องน้ำผู้พิการ แสดงในรูปที่ 2.3.4-1 ถึง 2.3.4-20</p> <p>แบบขยายห้องน้ำผู้พิการ แสดงในรูปที่ 2.4.3-11</p>

**ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)**

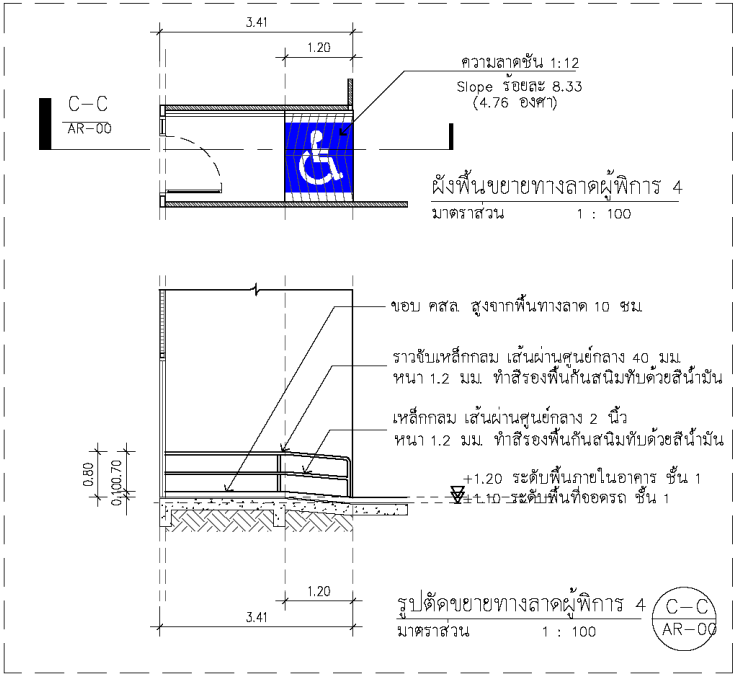
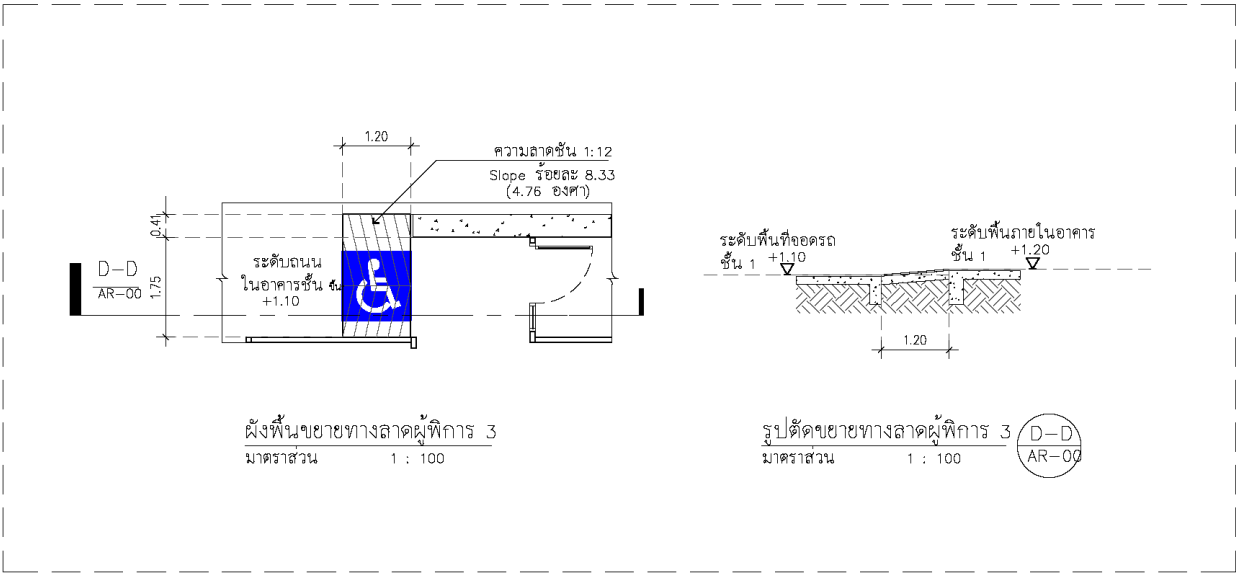
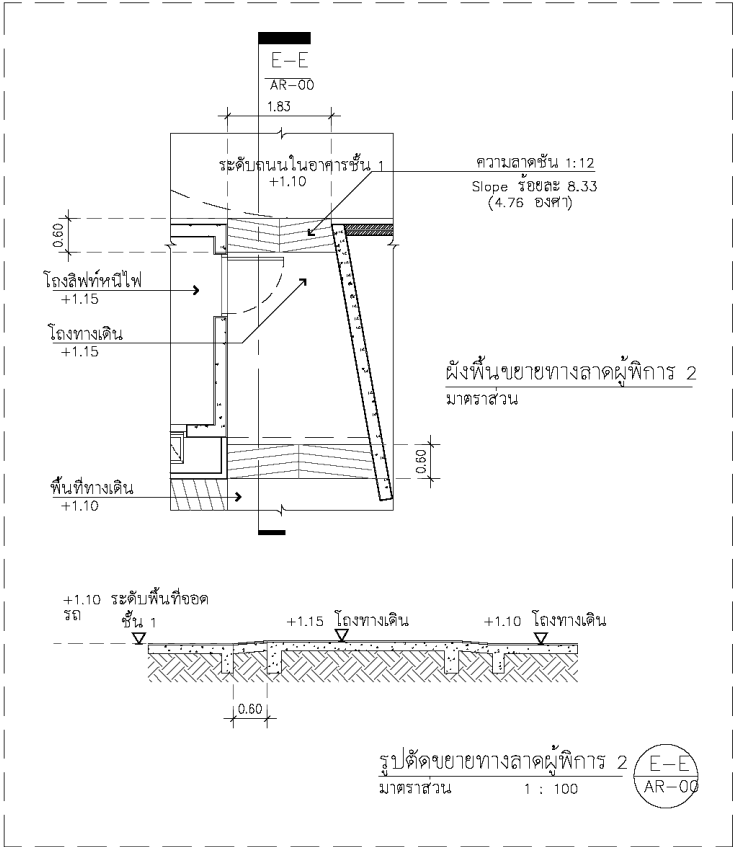
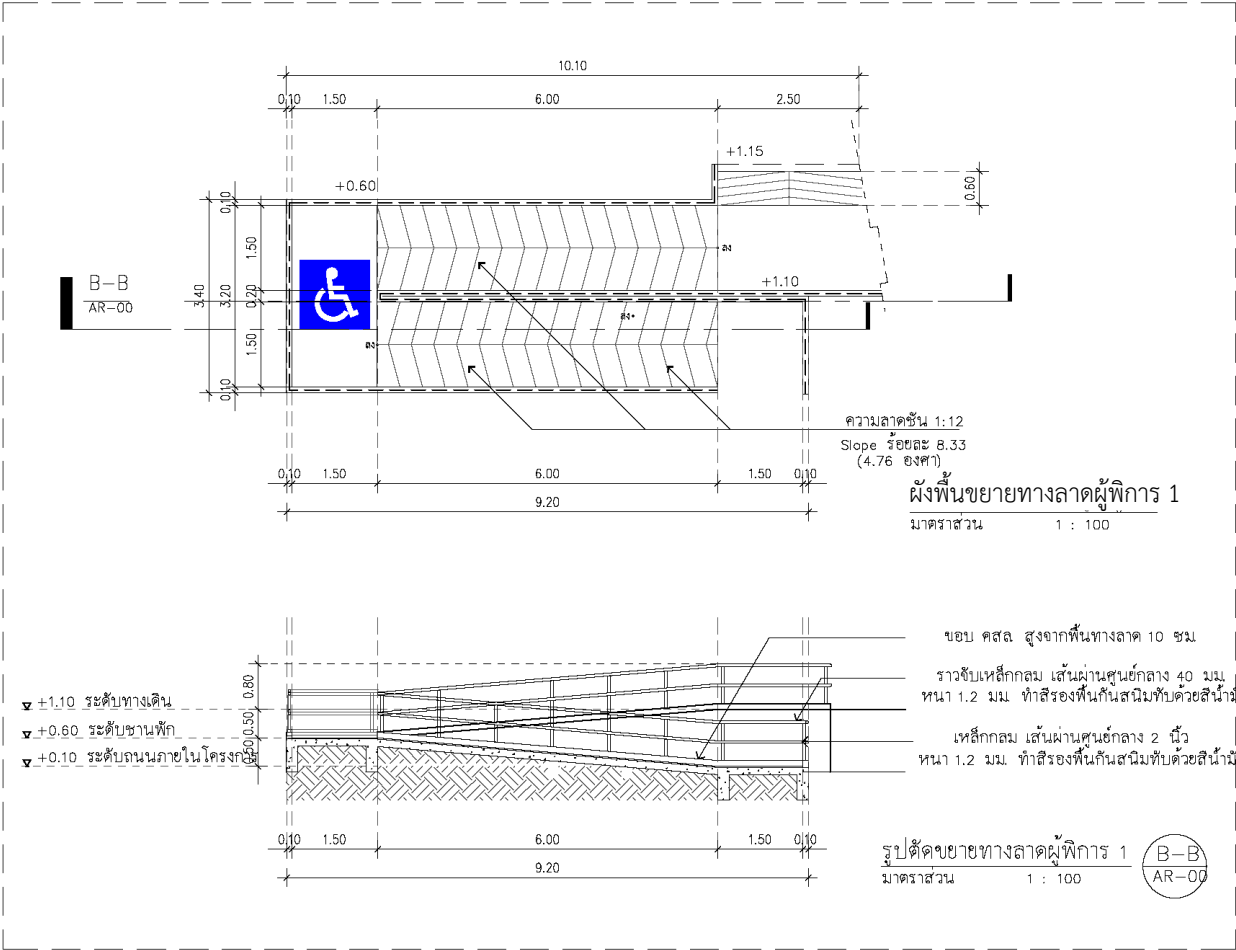
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
7. ห้องส้วม (ต่อ)	<p>(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ หรือแนวดิ่ง เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร</p> <p>(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร</p> <p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p> <p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ได้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตรและมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p>	

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

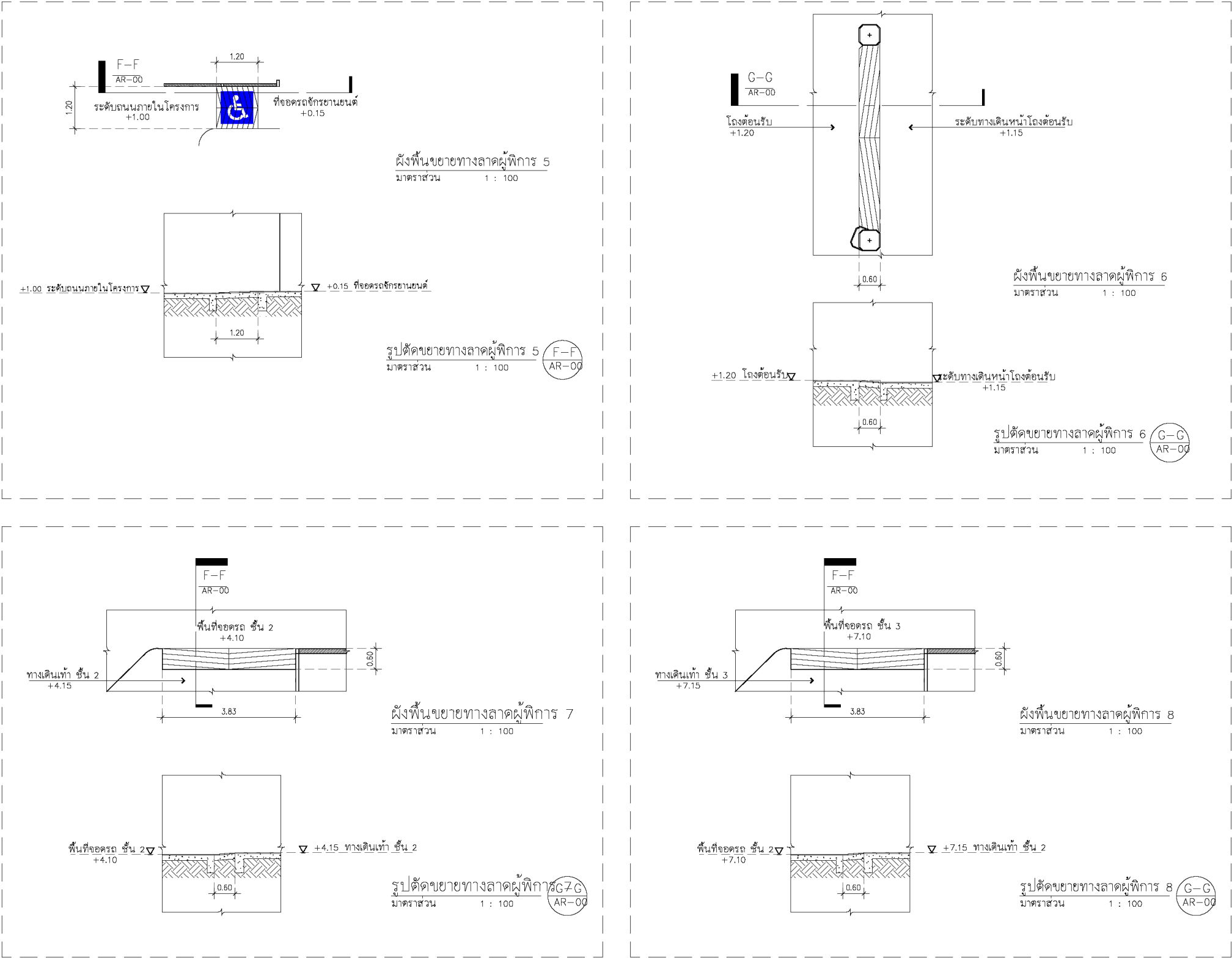
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
7. ห้องส้วม (ต่อ)	ข้อ 22 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่ง หากได้จัดสำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย	
8. พื้นผิวต่างสัมผัส	หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส ข้อ 25 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส ดังนี้ (1) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดเตือนที่พื้น ให้ติดตั้งบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 15 เซนติเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าออกอาคาร ที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม ที่พื้นด้านหน้าของช่องประตูลิฟต์ และบริเวณที่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีความกว้าง 30 เซนติเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดินของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสต้องอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ในกรณีของสถานีขนส่งมวลชนที่ไม่มีประตูหรือแผงกั้นให้ขอบนอกของพื้นผิวต่างสัมผัสอยู่ห่างจากขอบของชานชาลาไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 75 เซนติเมตร (2) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดนำทาง ให้ติดตั้งในทิศทางที่นำไปสู่ทางเข้าออกอาคารจุดบริการข้อมูลข่าวสารหรือประชาสัมพันธ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม ลิฟต์ หรือบันได	โครงการได้จัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสแบบนูนเป็นไปตามข้อกำหนด โดยได้ติดตั้งที่พื้นบริเวณหน้าลิฟต์ผู้พิการฯ ทุกตัวทางเข้าออกอาคาร ทางลาดเข้าสู่ตัวอาคาร โดยได้แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อที่เกี่ยวข้องข้างต้นแล้ว

ตารางที่ 2.4.3-2 ความสอดคล้องของการออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง เรื่อง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ
คนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2564 (ต่อ)

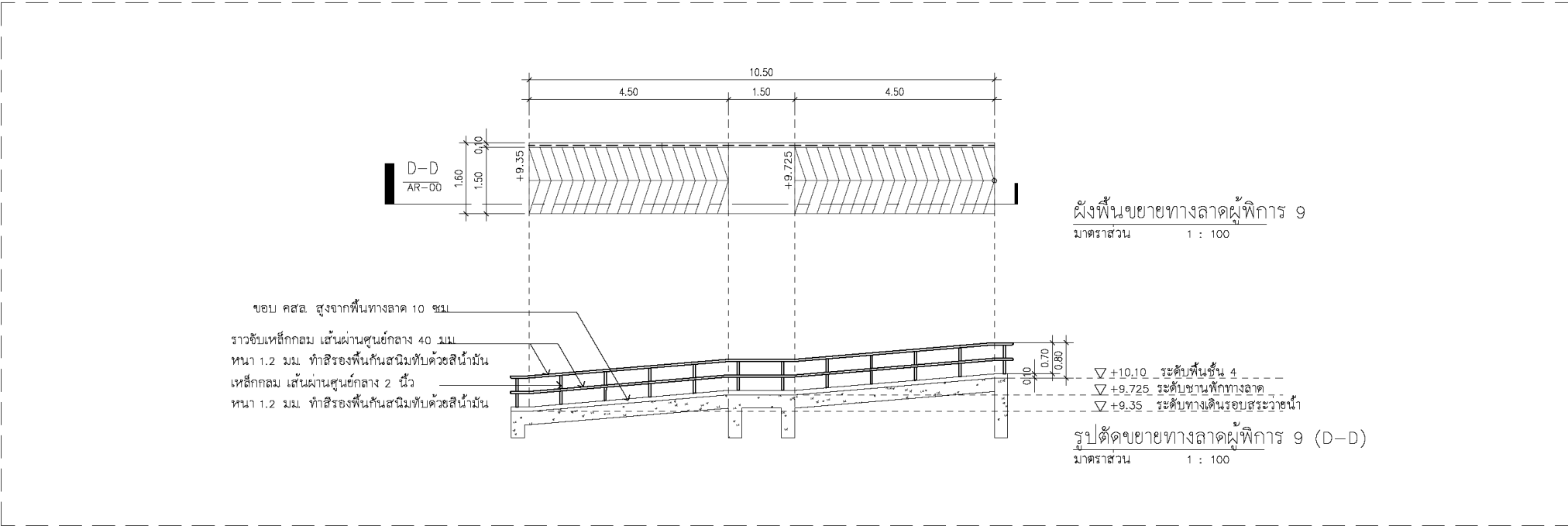
รายการ	ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
9. พื้นที่หลบภัย	หมวด 9 โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือฌาปนสถาน และอาคารประเภท ลักษณะอื่นๆ ข้อ 28/3 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีพื้นที่ หลบภัย ระบบการเตือนภัย และการขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน	โครงการได้จัดให้มีพื้นที่หลบภัยตั้งอยู่ในโถงลิฟต์ดับเพลิงของ ทุกชั้นของอาคาร สอดคล้องตามข้อกำหนด ตำแหน่งพื้นที่หลบภัย แสดงดังรูปที่ 2.3.4-1 ถึง 2.3.4-20



รูปที่ 2.4.3-7 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการฯ



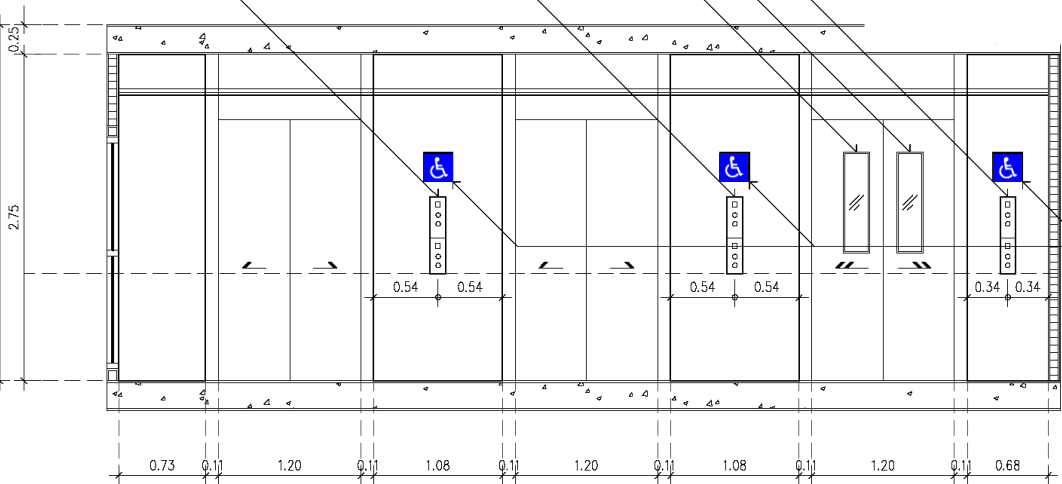
รูปที่ 2.4.3-7 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการฯ (ต่อ)



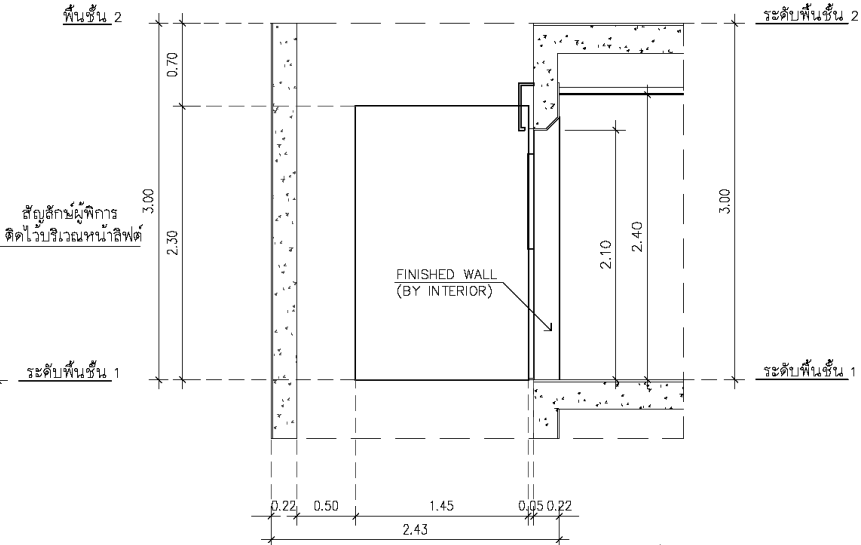
รูปที่ 2.4.3-7 แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการฯ (ต่อ)

มีช่องกระจกใสบริเวณที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้
ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ขาวไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร
และสูงจากพื้นไม่เกิน 1.10 เมตร

HALL POSITIONBY OTHER
ปุ่มบังคับลิฟต์ให้มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม

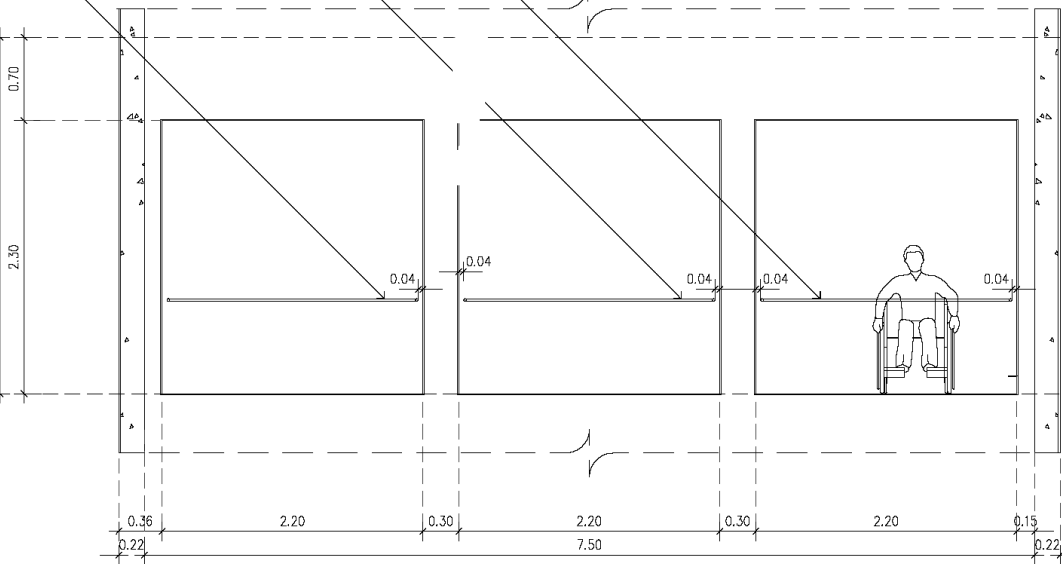


รูปด้านหน้าโถงลิฟต์
มาตราส่วน 1 : 50



รูปตัด A2
มาตราส่วน 1 : 50

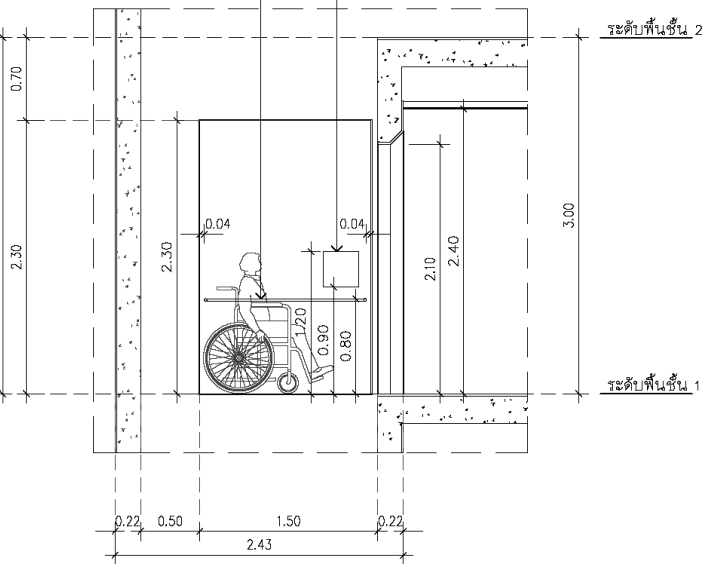
มีราวจับโอบรอบภายในลิฟต์
สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร
แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร ด้านที่อยู่
ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า
4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึด
ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร



รูปตัด B โถงลิฟต์
มาตราส่วน 1 : 50

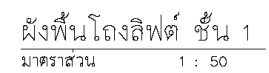
มีราวจับโอบรอบภายในลิฟต์
สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร
แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร ด้านที่อยู่
ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า
4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึด
ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร
ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้น ไม่เกินกว่า 1.20 เมตร
และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40

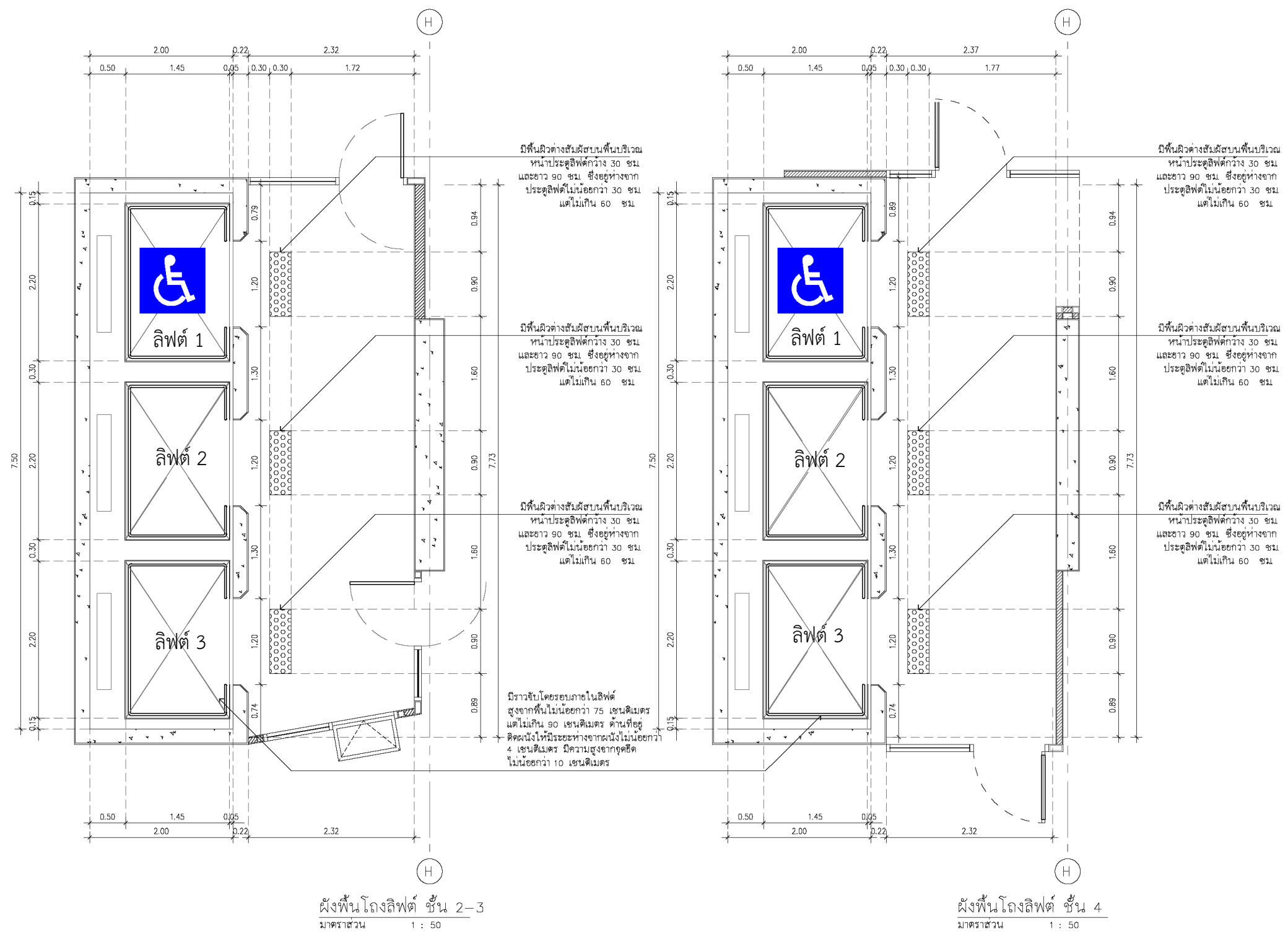


รูปตัด A1
มาตราส่วน 1 : 50

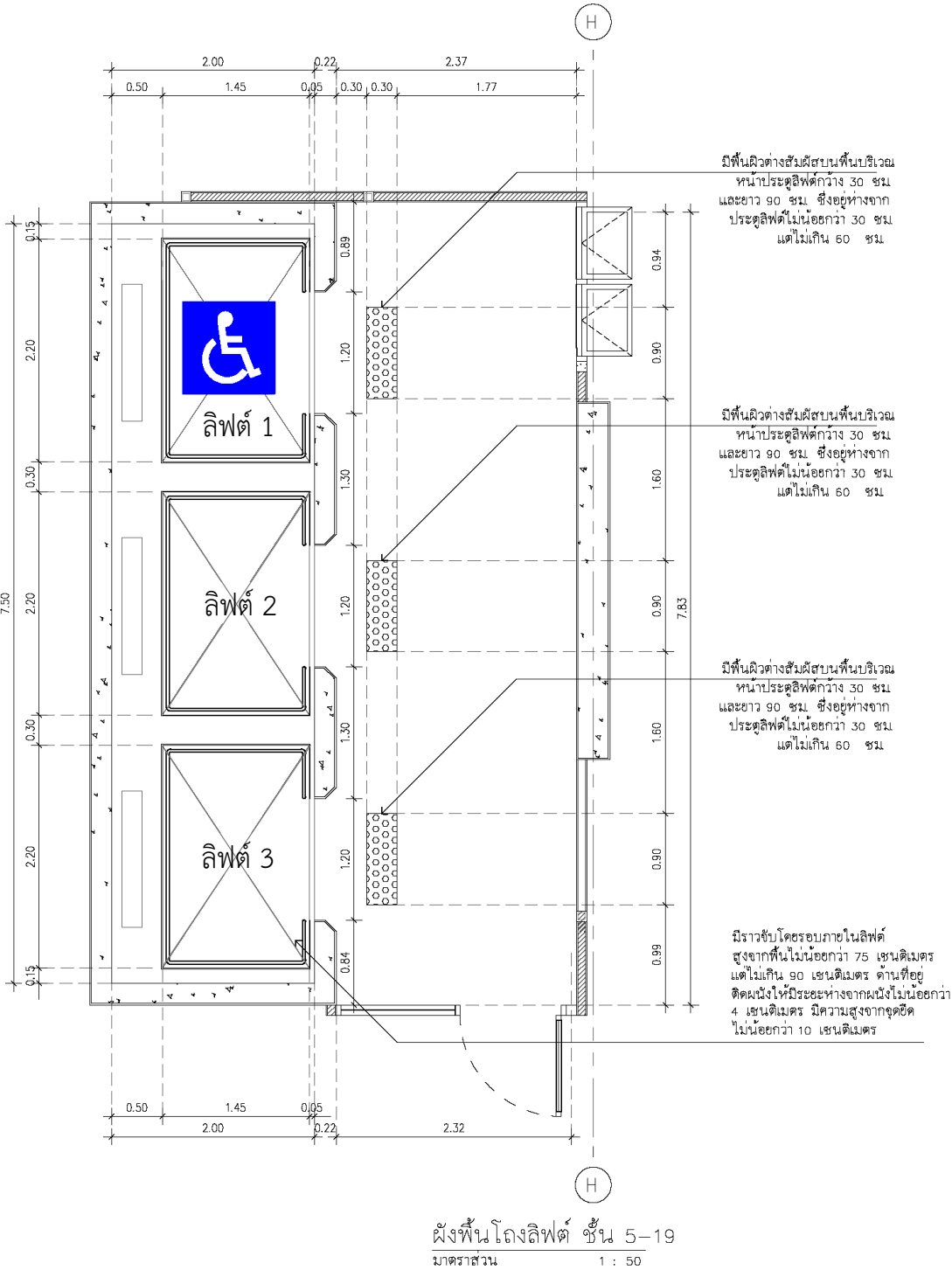
รูปที่ 2.4.3-8 แบบขยายลิฟต์สำหรับผู้พิการ



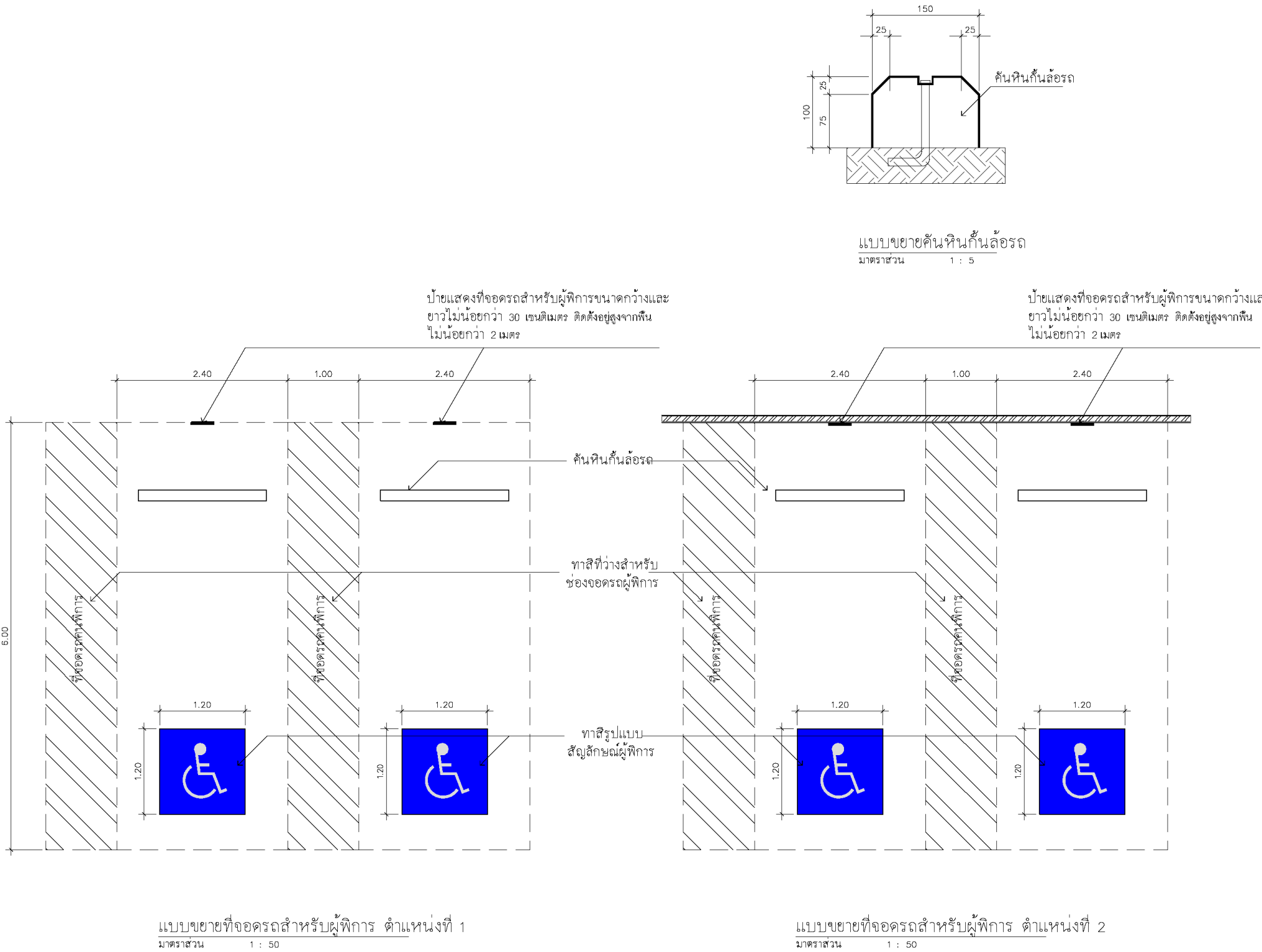
รูปที่ 2.4.3-9 แบบขยายลิฟต์โดยสาร และสำหรับผู้พิการฯ ชั้นใต้ดิน และ ชั้นที่ 1



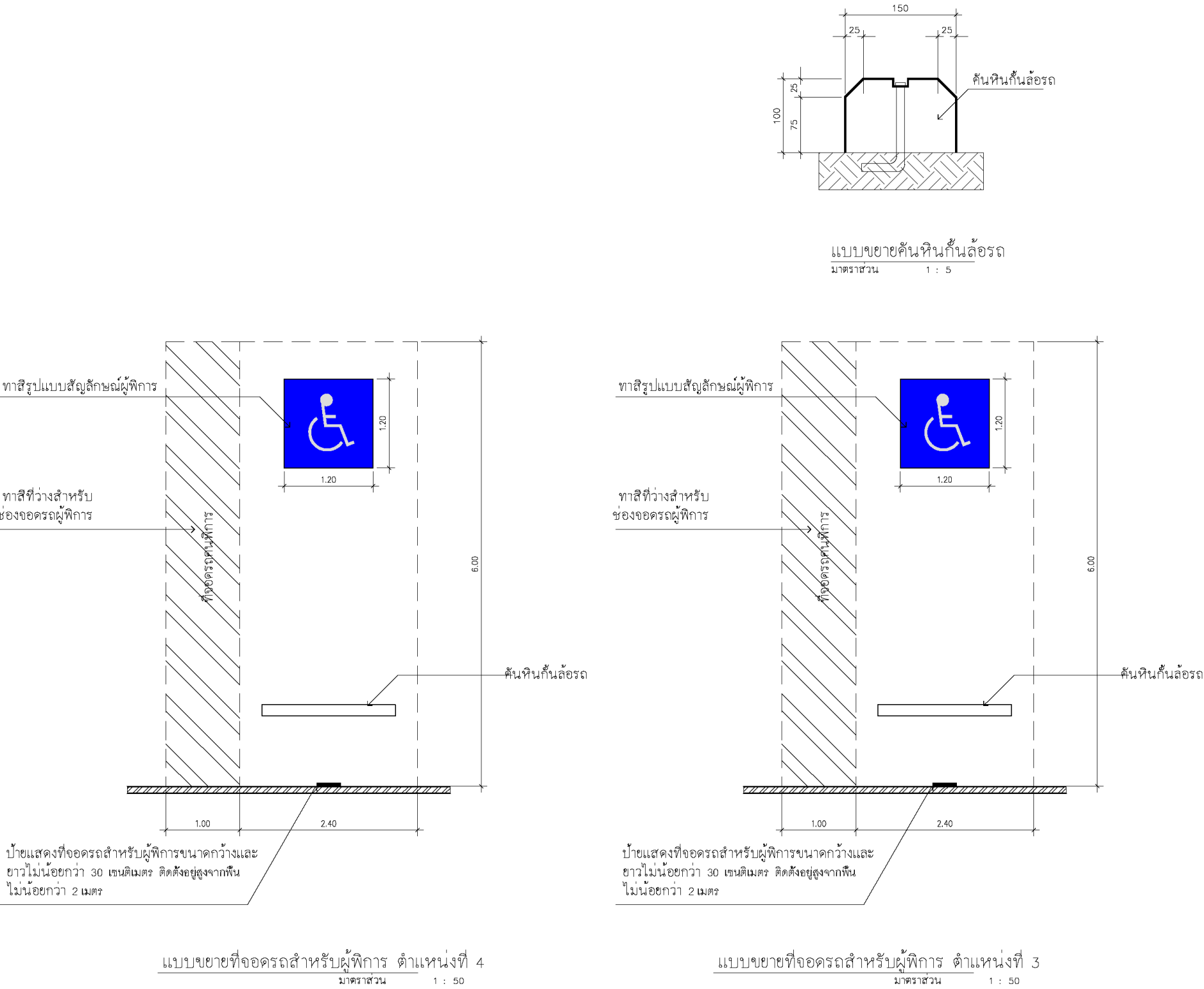
รูปที่ 2.4.3-10 แบบขยายลิฟต์โดยสาร และสำหรับผู้พิการฯ ชั้นที่ 2 - 4



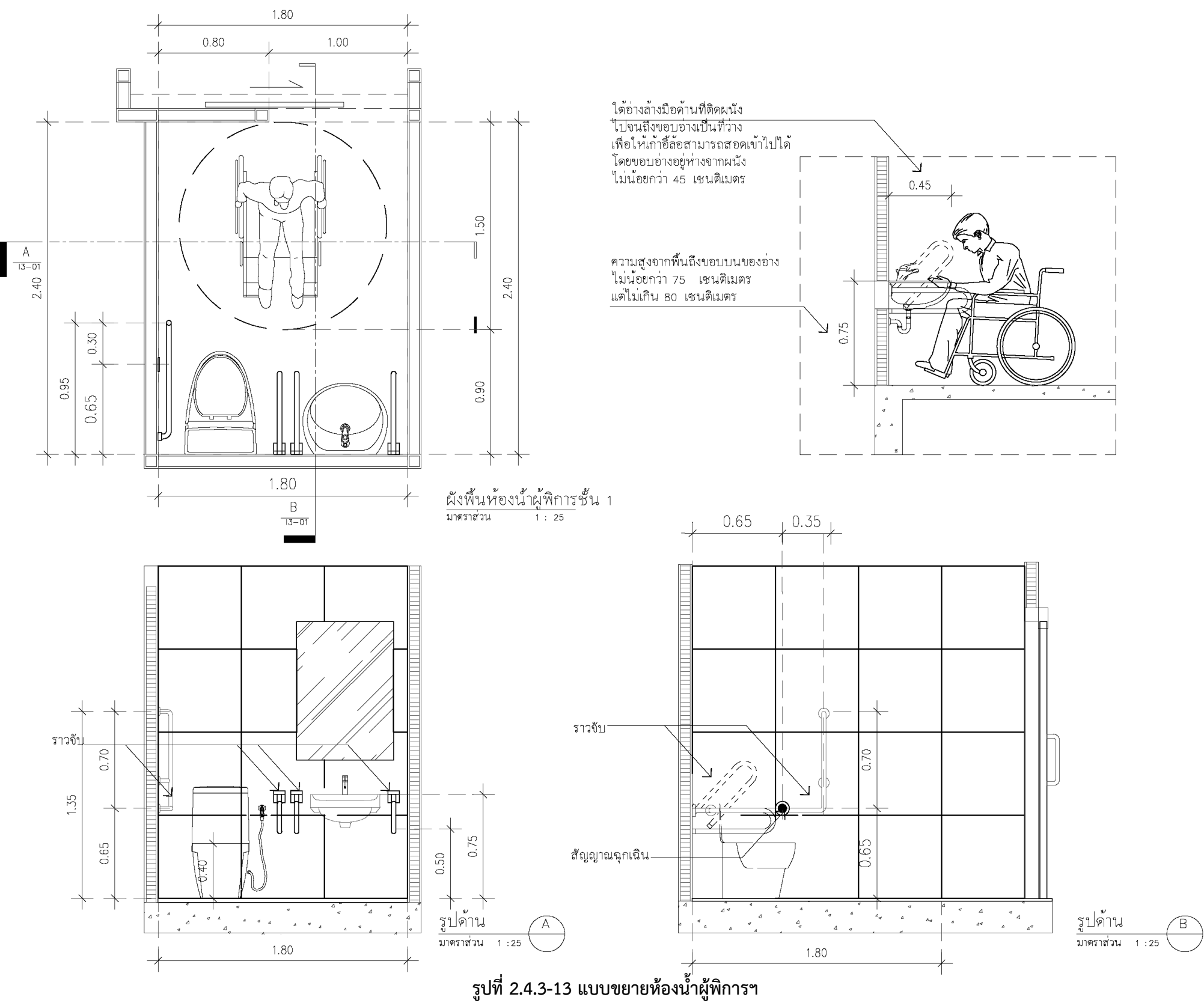
รูปที่ 2.4.3-11 แบบขยายลิฟต์โดยสาร และสำหรับผู้พิการฯ ชั้นที่ 5 - 19

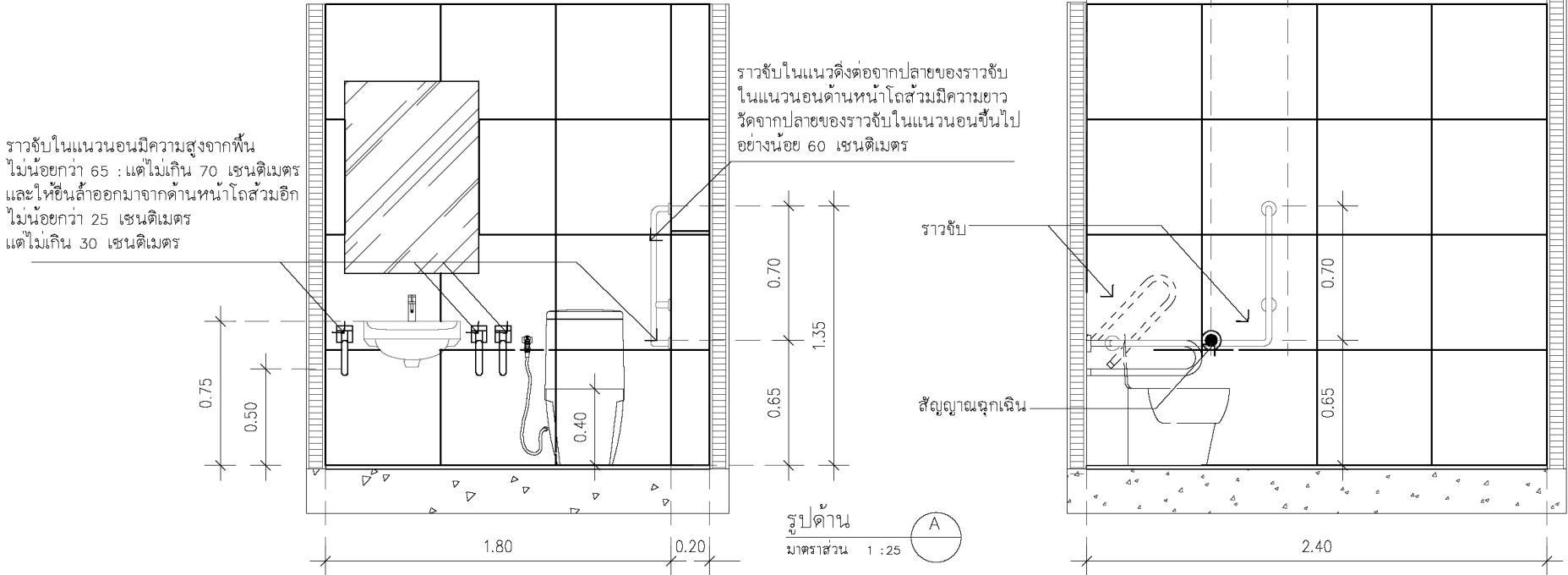
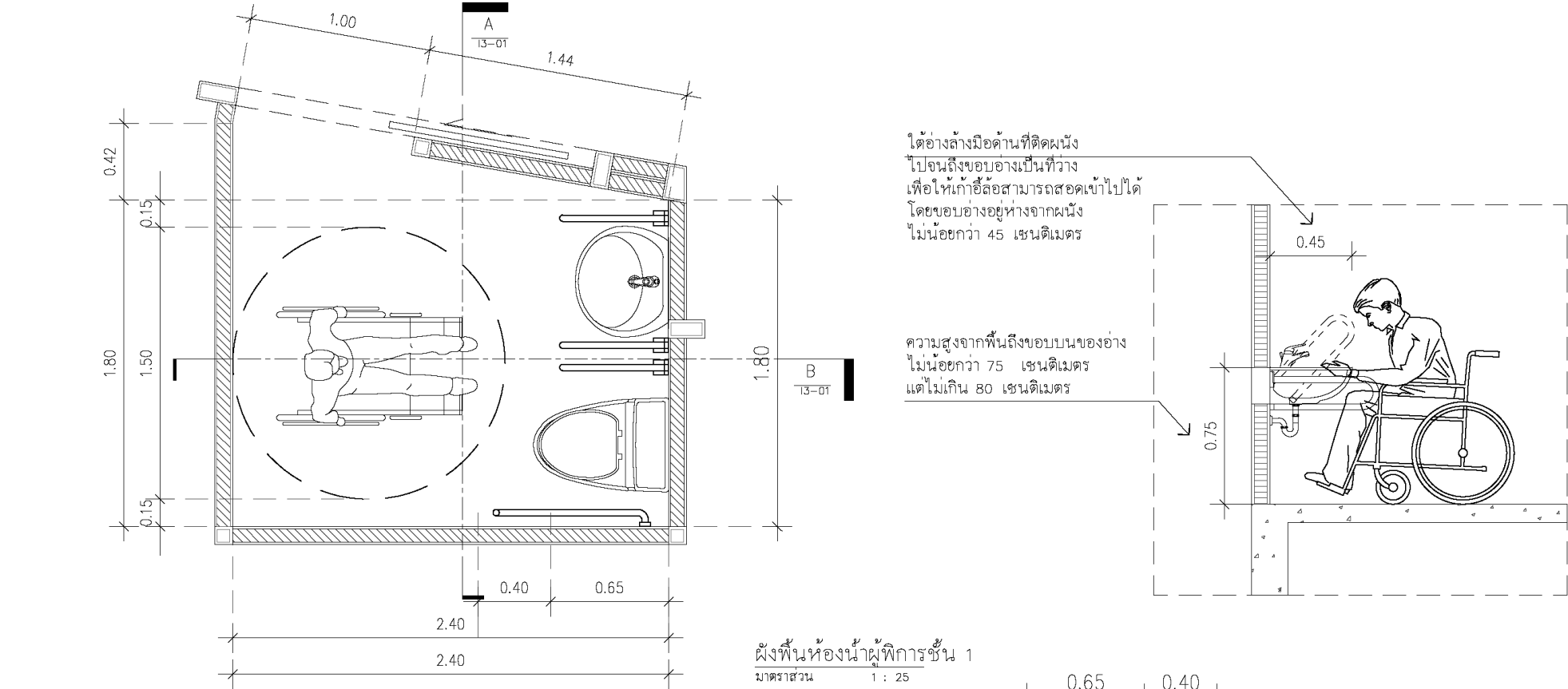


รูปที่ 2.4.3-12 แบบขยายที่จอดรถผู้พิการฯ



รูปที่ 2.4.3-12 แบบขยายที่จอดรถผู้พิการฯ (ต่อ)





รูปที่ 2.4.3-13 แบบขยายห้องน้ำผู้พิการฯ (ต่อ)

2.5 การบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการ

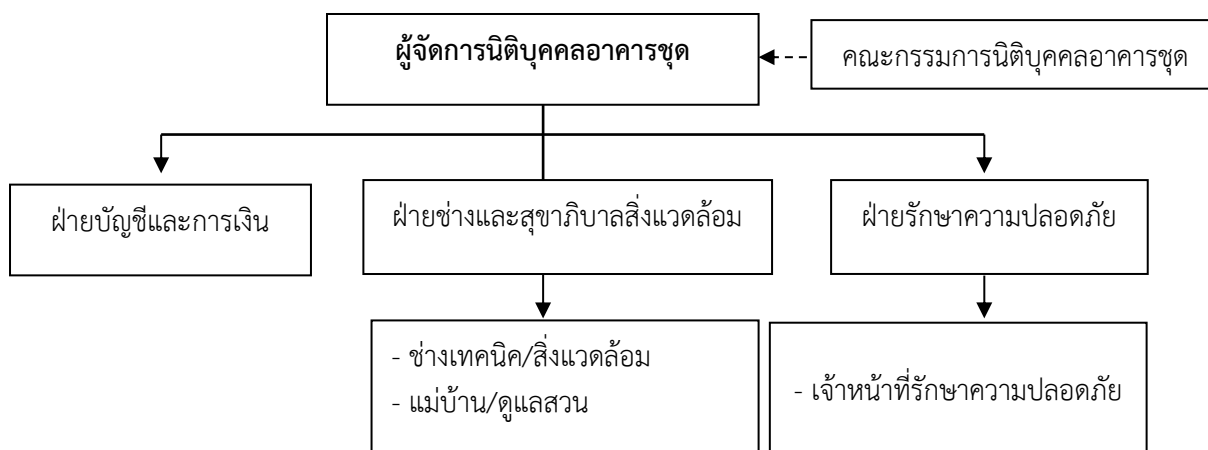
2.5.1 การจัดตั้งและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 469 ห้อง และมีที่จอดรถจำนวน 190 คัน (เป็นที่จอดรถผู้พิการฯ 6 คัน) โดยจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของโครงการ มีพื้นที่ 53.81 ตารางเมตร (ดูรูปที่ 2.5.1-2) และจะดำเนินการจดทะเบียนฯ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

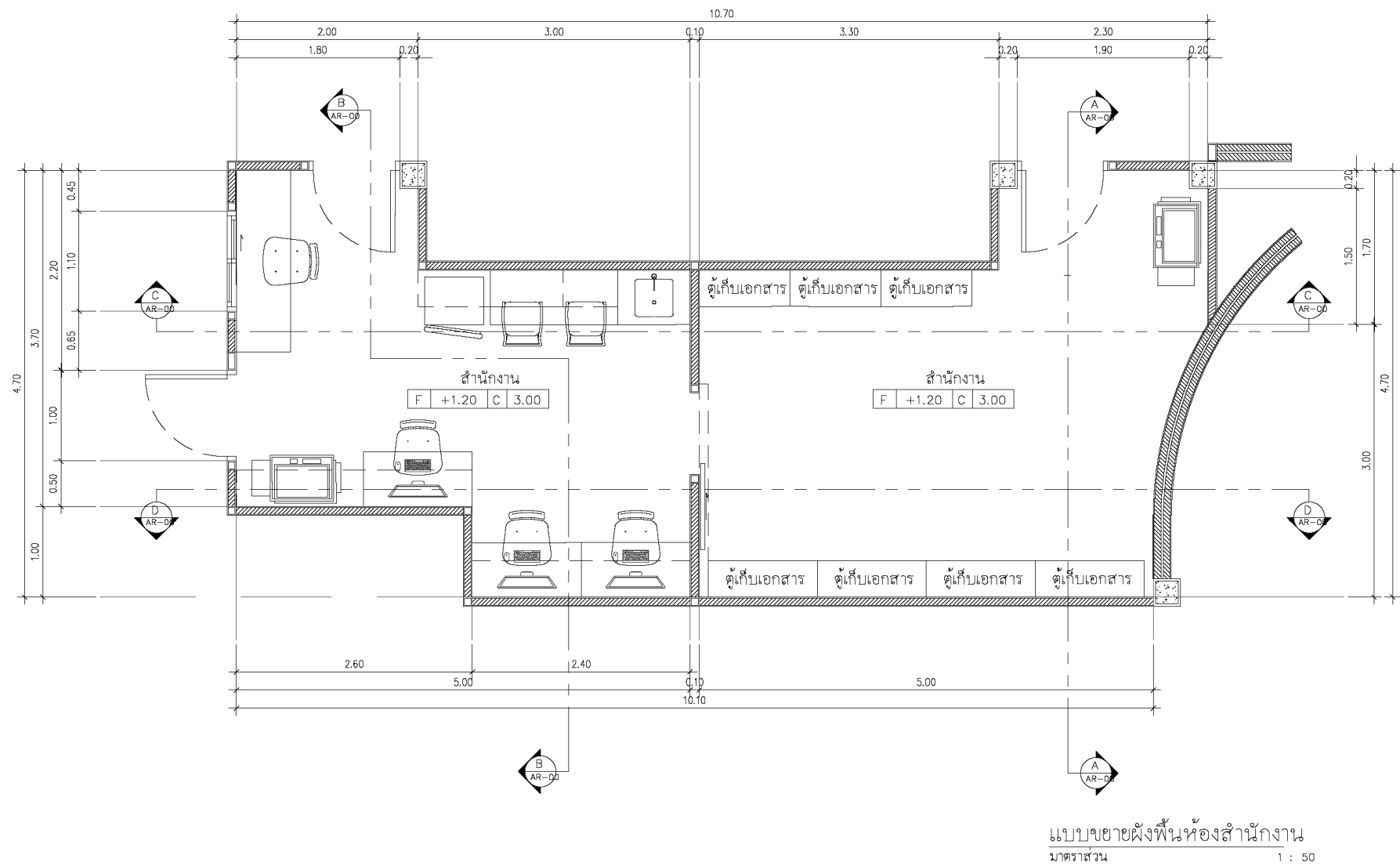
การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น นอกจากนี้ จะมีการควบคุมประเภทของธุรกิจที่จะให้บริการภายในอาคาร รวมถึงการควบคุมดูแลความปลอดภัยเรื่องการเข้า-ออก ของบุคคลภายนอกที่จะเข้ามาใช้บริการ เพื่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด

โครงสร้างการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการแสดงดังรูปที่ 2.5.1-1

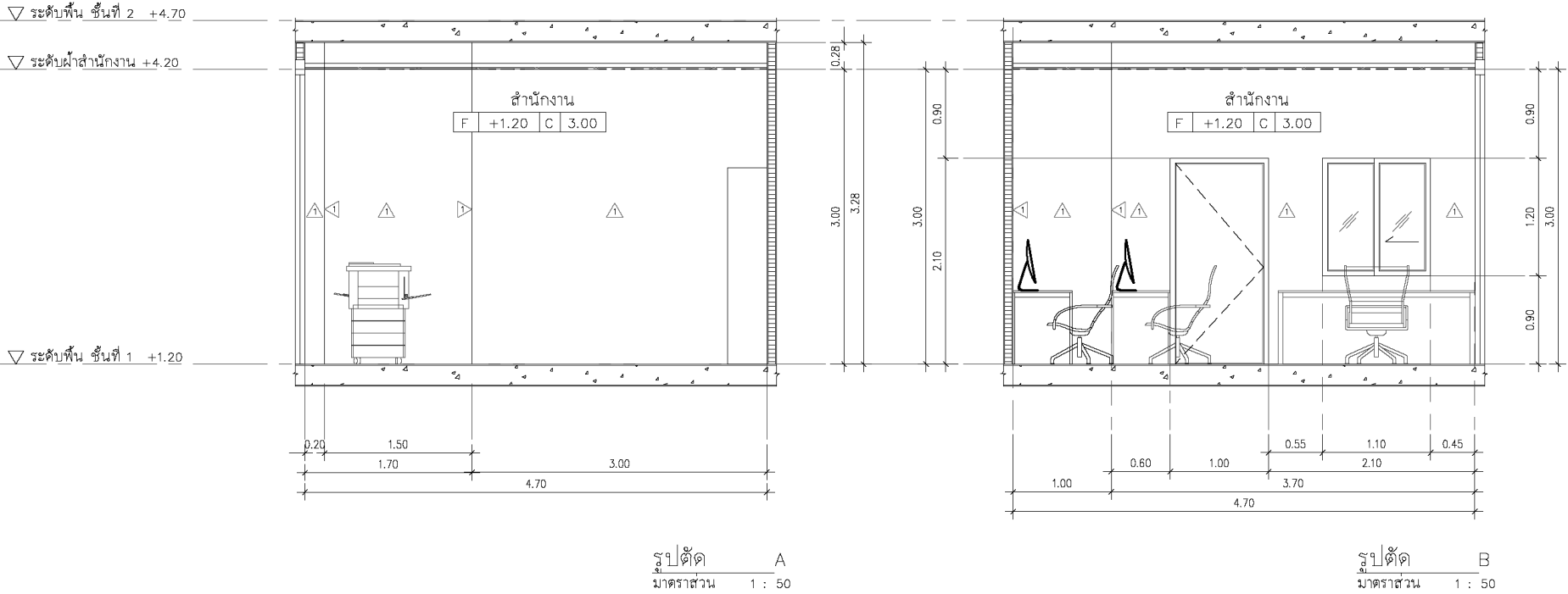
แบบขยายห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดังรูปที่ 2.5.1-2



รูปที่ 2.5.1-1 โครงสร้างการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ



รูปที่ 2.5.1-2 แบบขยายห้องสำนักงานนิติบุคคล



1 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีขาว รหัส 8260 Mercury สำหรับภายใน ยี่ห้อ TOA หรือเทียบเท่า

รูปที่ 2.5.1-2 แบบขยายห้องสำนักงานนิติบุคคล (ต่อ)

2.5.2 การจำแนกทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้นตาม พ.ร.บ. อาคารชุด สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการดังนี้

- **ทรัพย์สินส่วนบุคคล** หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและที่ดินและทรัพย์สินใดๆ ที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของแต่ละราย
- **ทรัพย์สินส่วนกลาง** หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทรัพย์สินใดๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

โครงการได้จำแนกรายการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลของโครงการ ดำเนินการสอดคล้องตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด มีรายละเอียดดังตารางที่ 2.5.2-1

2.5.3 การโฆษณาขายโครงการ

โครงการได้จัดให้มีการโฆษณาขายโครงการผ่านสำนักงานขาย และสื่อโฆษณาต่างๆ โดยจะได้จัดให้มีมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการกับโฆษณาขายโครงการให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ดังนี้

(1) บริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เจ้าของโครงการ) ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่น่าออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

(2) ในการทำสัญญาจะซื้อขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด /ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามวรรคหนึ่งหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

(3) ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และจะต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้ชัดเจน

(4) ให้ถือข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดแย้งกับข้อความในสัญญาสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

2.5.4 การจำแนกส่วนระหว่างลำเหมืองสาธารณะประโยชน์และพื้นที่ของโครงการ

โครงการได้แบ่งแยกส่วนระหว่างพื้นที่โครงการและลำเหมืองสาธารณะประโยชน์โดยจัดให้มีรั้วโปร่งบริเวณอาณาเขตที่มีลำเหมืองฯ ผ่านในพื้นที่โครงการรวมทั้งจัดให้มีป้ายแสดงเขตลำเหมืองสาธารณะประโยชน์เพื่อแสดงต่อบุคคลทั่วไปที่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ดังกล่าว

รายละเอียดของตำแหน่งป้าย และการแบ่งแยกขอบเขตลำเหมืองสาธารณะทั้ง 2 สายที่พาดผ่านพื้นที่ของโครงการ แสดงดังรูปที่ 2.5.4-1

แบบขยายป้ายแสดงเขตลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ แสดงดังรูปที่ 2.5.4-2

ตารางที่ 2.5.2-1 รายการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ

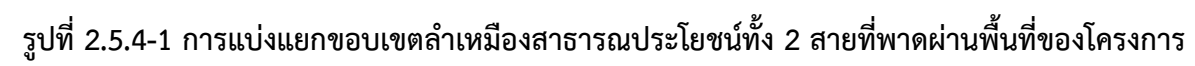
ทรัพย์สินบุคคล	ทรัพย์สินส่วนกลาง
ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยรวม 469 ห้อง พร้อมอุปกรณ์ภายในห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด/ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน <ul style="list-style-type: none"> โฉนดที่ดินรวม 7 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 118423 (เลขที่ดิน 25), 118424 (เลขที่ดิน 26), 118425 (เลขที่ดิน 27), 118486 (เลขที่ 31), 118487 (เลขที่ดิน 32), 40335 (เลขที่ดิน 3138) และ 6198 (เลขที่ดิน 3139) มีขนาดเนื้อที่รวม 4-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,400 ตารางเมตร โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด <ul style="list-style-type: none"> เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็กประเภทเข็มกด ฐานรากคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กและคอนกรีตอัดแรง เสา และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก/ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป (Pre-Cast)/ผนังก่ออิฐฉาบปูน หลังคา / ดาดฟ้า ระเบียงกันตก รั้วรอบโครงการ อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน <ul style="list-style-type: none"> โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น บันไดภายในอาคารและบันไดหนีไฟ ประตูทางเข้าออกภายในอาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ ป้าย/สัญลักษณ์แสดงชื่อโครงการ

ตารางที่ 2.5.2-1 รายการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ (ต่อ)

ทรัพย์สินบุคคล	ทรัพย์สินส่วนกลาง
	<p>4. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระบบสัญญาณสื่อสารต่างๆ - ระบบถังเก็บน้ำใช้/น้ำสำรองดับเพลิง - ระบบลิฟต์โดยสาร - ป้ายสัญญาณจราจรต่างๆ - อุปกรณ์ช่วยชีวิตบริเวณสระว่ายน้ำ - อุปกรณ์ออกกำลังกายที่ห้องออกกำลังกาย <p>5. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมอาคารชุด</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องตู้จดหมาย (Mail box) - ห้องน้ำส่วนกลาง - สระว่ายน้ำ ห้องอ่านหนังสือ ห้องพักผ่อน ห้องโยคะ และห้อง FITNESS - อาคารพักผ่อนหย่อนใจ และห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น - ห้องเครื่องสูบน้ำ - ห้องเก็บของ - ห้องพักแม่บ้าน - ห้องมิเตอร์ - ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ - พื้นที่สีเขียวนอกอาคารชั้นที่ 4 - ห้องงานระบบวิศวกรรมอาคารต่างๆ ได้แก่ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า

ตารางที่ 2.5.2-1 รายการทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ (ต่อ)

ทรัพย์สินบุคคล	ทรัพย์สินส่วนกลาง
	<p>6. ทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้วและที่จะจัดให้มีขึ้นในภายหลังเพื่อประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมทุกคน</p> <p>7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เนื้อที่ 53.81 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร</p> <p>8. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) - ระบบ Key card - ระบบไฟฟ้า/ไฟส่องสว่างนอกเหนือจากในห้องชุด - ระบบระบายอากาศ/ปรับอากาศของพื้นที่ส่วนกลาง - ระบบน้ำใช้ - ระบบบำบัดน้ำเสีย - ระบบระบายน้ำและบ่อหน่วงน้ำ - อาคารพักผ่อนหย่อนรวม/ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น - ห้อง JANITOR - ระบบป้องกันอัคคีภัย/ระบบป้องกันฟ้าผ่า





รูปที่ 2.5.4-2 แบบขยายป้ายแสดงเขตลําเหมืองสาธารณประโยชน์

2.6 จำนวนประชากรของโครงการ

การประเมินจำนวนประชากรของโครงการ คิดจากจำนวนผู้พักอาศัยในห้องชุดพักอาศัยทุกห้องและจำนวนเจ้าหน้าที่/พนักงานโครงการ ทั้งนี้ เพื่อนำมาใช้ในการออกแบบพื้นที่สีเขียวและระบบสาธารณูปโภคต่างๆของอาคาร โดยกำหนดจำนวนผู้พักอาศัยตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรกฎาคม 2560) ดังนี้

1) ผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย กำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป

• ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	=	381	ห้อง
กำหนดจำนวนผู้พักอาศัย	=	3	คน/ห้อง
คิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย	=	381 x 3	คน
รวมผู้พักอาศัย	=	1,143	คน
• ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	=	88	ห้อง
กำหนดจำนวนผู้พักอาศัย	=	5	คน/ห้อง
คิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย	=	88 x 5	คน
รวมผู้พักอาศัย	=	440	คน
∴ รวมจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด 1,143 + 440	=	1,583	คน

2) พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคล พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยประเมินจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยอื่นๆ ของบริษัท นอร์ทโสม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีขนาดใกล้เคียงกับของโครงการ อะไรซ์ เจริญเมือง (ARISE CHAROEN MUEANG) กำหนดให้มีพนักงานประจำโครงการ 10 คน

ดังนั้น โครงการมีผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการสูงสุดจำนวน 1,593 คน