บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี๊ด คอนโด พาร์ค อมตะ) ดำเนินการโดย บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอยบ้านเก่า 13 ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี **(ดังรูปที่ 2.1-1 ถึงรูปที่ 2.1-2)** การพัฒนาโครงการเป็นการก่อสร้างประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร มีห้องชุดเพื่อการพักอาศัยทั้งสิ้น 778 ห้อง และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 3.96 เมตร ถูกสร้างขึ้นบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 6-2-36.3 ไร่ หรือ 10,545.20 ตารางเมตร **(รายละเอียดดังตารางที่ 2.1-1 สำเนาโฉนดที่ดินดังภาคผนวก 2-1 และผังโฉนดที่ดินโครงการ ดังรูปที่ 2.1-3 และรูปที่ 2.1-4)**

ตารางที่ 2.1-1 โฉนดที่ดิน ขนาดพื้นที่ และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

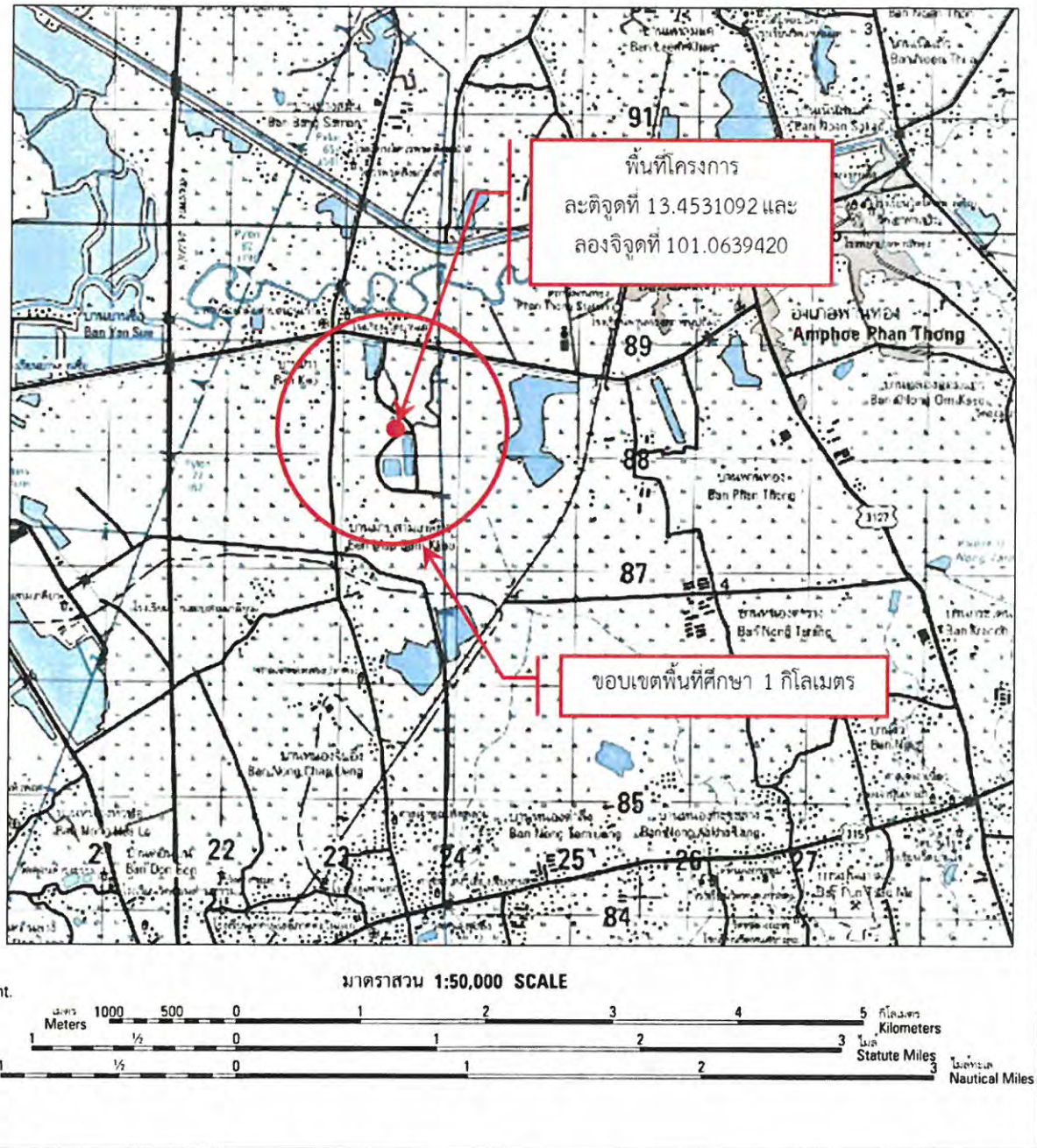
ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	พื้นที่				กรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่	งาน	ตารางวา	ตารางเมตร	
1	[redacted]		5	2	18.0	8,872.00	บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
2			1	-	18.3	1,673.20	บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
รวม			**6-2-36.3**			**10,545.20**	

โครงการมีอาณาเขตติดต่อและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ **(ดังรูปที่ 2.1-5)**

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ห้างหุ้นส่วน เอ็ม.เอ็ม.เค. ทรานสปอร์ต จำกัด (กลุ่มอาคาร สูง 1 ชั้น) ถัดไปเป็น พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	หอพักวิทยาลัยอาชีวศึกษาเทคโนโลยีฐานวิทยาศาสตร์ (ชลบุรี) (อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร) และถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็น ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพชุมชนตำบลบ้านเก่า (อาคารสูง 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร) และสวนสาธารณะองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเก่า
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนภาระจำยอม กว้าง 10.25 เมตร สำนักงานขายโครงการ (อาคารสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็น ซอยบ้าน ชั้นเก่า 13
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	สถานีไฟฟ้าอมตะนคร การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (อาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร)

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3466 (ถนนบ้านเก่า) เข้าสู่ซอยบ้านเก่า 13 ตรงไปประมาณ 880 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนภาระจำยอม ตรงไปประมาณ 45 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางด้านหน้า **(ดังรูปที่ 2.1-6)**



ที่มา: กรมแผนที่ทหาร, กรุงเทพมหานคร. พิมพ์ครั้งที่ EDITION 1-RTSD ลำดับชุด L7018 ระวาง 5235 IV

รูปที่ 2.1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ และขอบเขตพื้นที่ศึกษา 1 กิโลเมตร

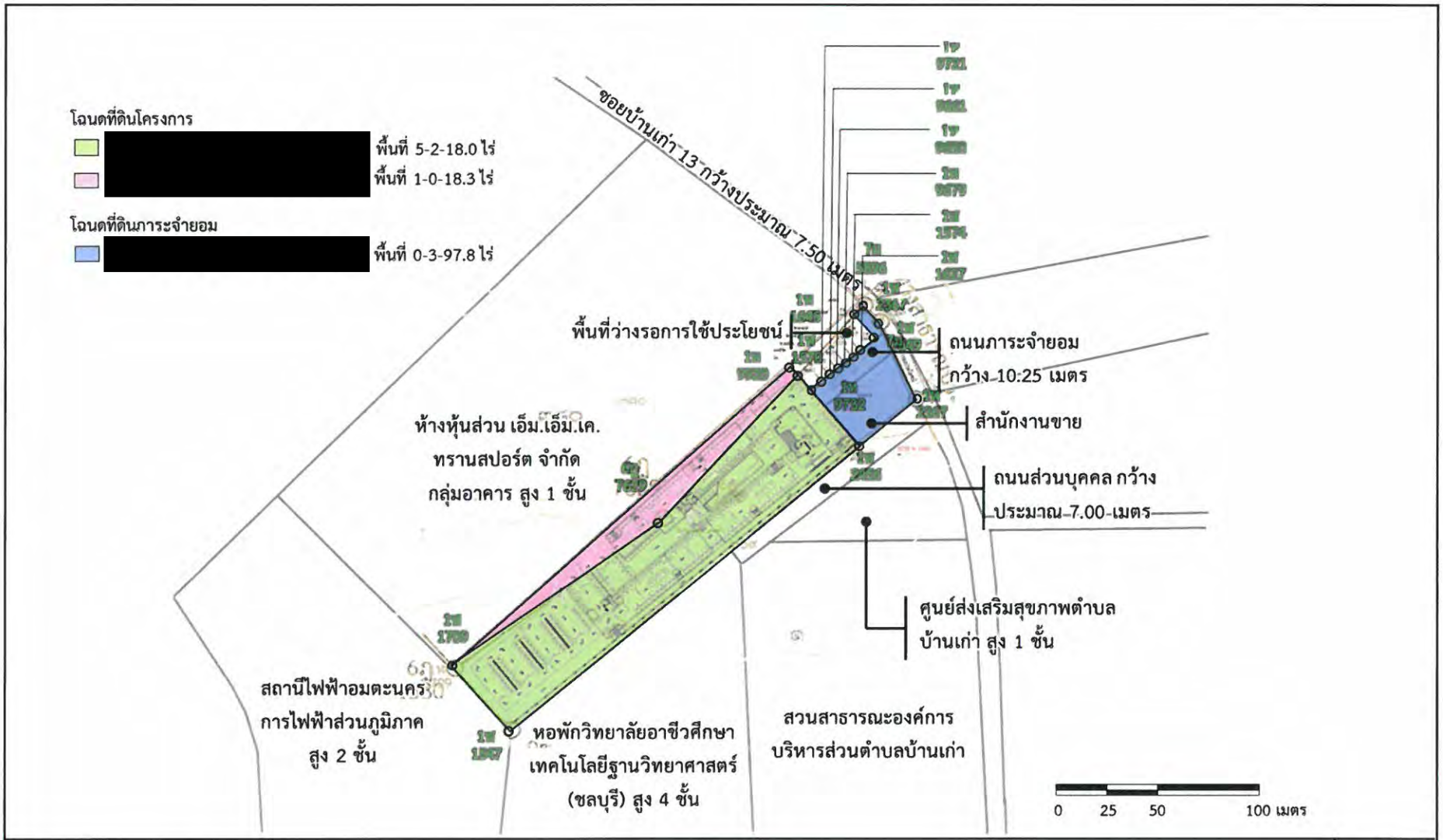
ที่มา: บริษัท กรีนีโอ จำกัด, 2566

รูปที่ 2.1-2 แสดงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการ

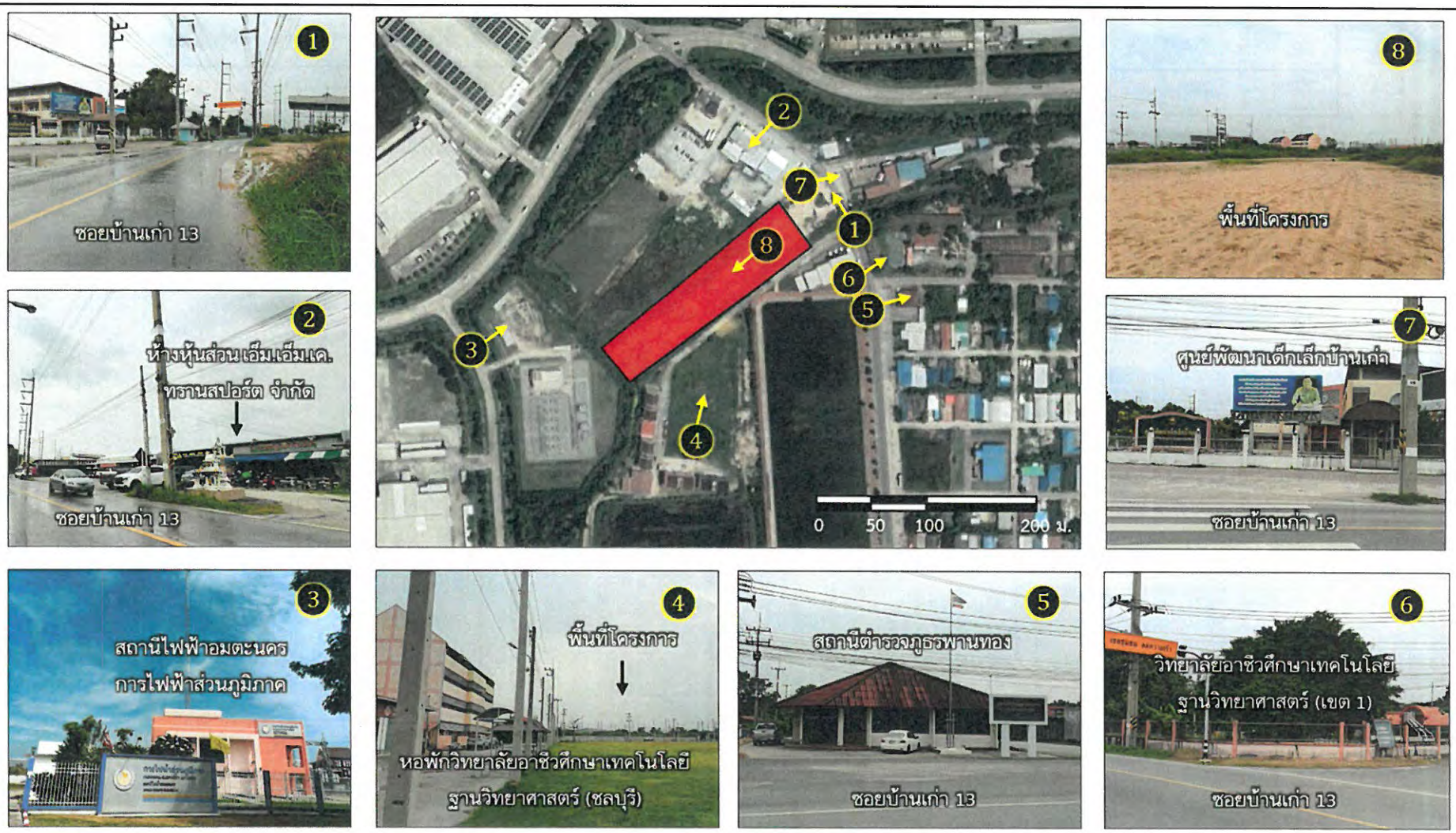
N W E S

ที่มา: เข้าถึง 15 พฤศจิกายน 2566 ปรับปรุงจาก https://www.google.co.th/maps/@13.4531092, 101.0639420,252m/data=!3m1!1e3?hl=th และบริษัท กรีนโอ จำกัด (2566)

รูปที่ 2.1-3 ผังบริเวณโครงการซ้อนทับโฉนดที่ดิน พร้อมพื้นที่โดยรอบ



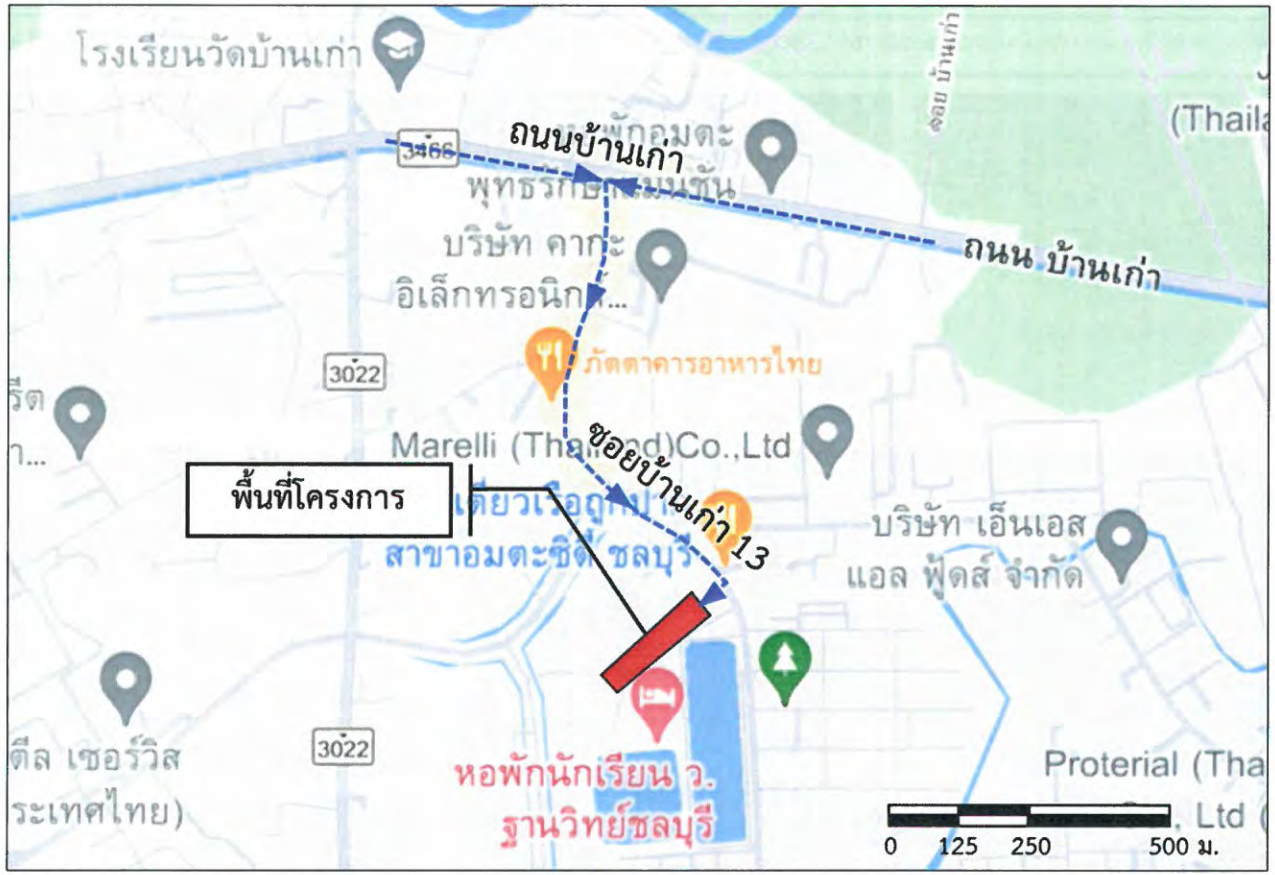
รูปที่ 2.1-4 ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ และโฉนดที่ดินภาระจำยอมที่ใช้เข้าออกโครงการสู่ถนนสาธารณะ



ที่มา: เข้าถึง 15 พฤศจิกายน 2566 ปรับปรุงจาก https://www.google.co.th/maps/@13.4531092, 101.0639420,252m/data=!3m1!1e3?hl=th และบริษัท กรีนีโอ จำกัด (2566)

รูปที่ 2.1-5 แสดงสภาพพื้นที่ติดโครงการ และโดยรอบโครงการ

N W E S



สัญลักษณ์

---▶--- จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3466 (ถนนบ้านเก่า) ------▶ ซอยบ้านเก่า 13 ------▶ ถนนภาระจำยอม ------▶ พื้นที่โครงการ

ที่มา: เข้าถึง 15 พฤศจิกายน 2566 ปรับปรุงจาก https://www.google.co.th/maps/@13.4531092, 101.0639420,252m/data=!3m1!1e3?hl=th และบริษัท กรีนีโอ จำกัด (2566)

รูปที่ 2.1-6 แสดงเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

N W E S

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี้ด คอนโด พาร์ค อมตะ) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่โครงการ 6-2-36.3 ไร่ หรือ 10,545.20 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อการพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 778 ห้อง และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม 28,666.90 ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์ จำนวน 217 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 211 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 6 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 67 คัน โดยมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์แต่ละชั้นภายในอาคารแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้ **(ตารางพื้นที่อาคาร ดังตารางที่ 2.2-1 แปลนพื้น รูปด้าน รูปตัดอาคาร และแบบขยายบันไดอาคาร พร้อมใบประกอบวิชาชีพสถาปนิก ดังภาคผนวก 2-2 ผังบริเวณโครงการ พร้อมสภาพแวดล้อม ดังรูปที่ 2.2-1 และผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ ดังรูปที่ 2.2-2)**

1) อาคาร A สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ชั้น 1	ประกอบด้วย	ห้องสำนักงานนิติบุคคล ขนาดพื้นที่ 52.30 ตารางเมตร ห้อง Co-working ห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสระว่ายน้ำ บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน ที่จอดรถยนต์ จำนวน 32 คัน (รวมที่จอดรถยนต์สำหรับ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 31 คัน
ชั้น 2-8	ประกอบด้วย	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 266 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 245 ห้อง และห้องชุดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 21 ห้อง) มีห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โถงทางเดิน บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	บันได ST1

2) อาคาร B สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ชั้น 1	ประกอบด้วย	ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน ที่จอดรถยน จำนวน 47 คัน (รวมที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 18 คัน
ชั้น 2-8	ประกอบด้วย	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 266 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 245 ห้อง

		และห้องชุดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 21 ห้อง) มีห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โถงทางเดิน บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	บันได ST1

3) อาคาร C สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ชั้น 1	ประกอบด้วย	ห้องออกกำลังกาย บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน ที่จอดรถยนต์ จำนวน 45 คัน (รวมที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 18 คัน
ชั้น 2-8	ประกอบด้วย	ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 246 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 246 ห้อง) มีห้องไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โถงทางเดิน บันได ST1 บันได ST2 โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	บันได ST1

4) อาคารพักมูลฝอย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย พื้นที่จัดเก็บมูลฝอย

นอกจากนี้ โครงการจัดรั้วตามแนวเขตที่ดินของโครงการ ถูกออกแบบเป็นผนังอิฐบล็อคฉาบผิวเรียบ ความหนา 0.15 เมตร ความสูง 2.00 เมตร **(ตำแหน่งรั้วโดยรอบโครงการ และแบบขยายรั้ว ดังรูปที่ 2.2-3)** ซึ่งการออกแบบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ผู้ออกแบบได้หักแนวรั้วออกทั้งหมดแล้ว เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามแบบแปลนที่ออกแบบไว้ จึงกำหนดมาตรการควบคุมงานก่อสร้าง ไว้ดังนี้

(1) จัดจ้างผู้ควบคุมงานก่อสร้างที่มีความรู้ ความชำนาญในการก่อสร้าง เพื่อให้การควบคุมงานเป็นไปอย่างถูกต้องตามที่ได้ออกแบบไว้

(2) ศึกษารวบรวมข้อมูลจากแบบก่อสร้างให้ละเอียด

(3) ตรวจสอบแบบแปลนกับสถานที่ก่อสร้าง โดยตรวจสอบหมุดหลัก หมุดอ้างอิง ตำแหน่ง ขนาด ระดับ แนวก่อสร้าง (ตั้งกล้องวางแนว) เป็นต้น เพื่อให้ก่อสร้างบนพื้นที่ดินได้อย่างครบถ้วนและถูกต้องตามแบบก่อสร้าง และให้ช่างสำรวจทำการปักหมุดวางแนวก่อนก่อสร้าง

(4) ระยะห่างการก่อสร้าง ช่างผู้ควบคุมงานต้องตรวจสอบและควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนก่อสร้างทุกวัน

ตารางที่ 2.2-1 แสดงสรุปการจัดพื้นที่ภายในอาคาร

ตารางแสดงพื้นที่ พื้นที่อาคาร และ พื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์

ชื่อเจ้าของอาคาร	บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	28,666.90	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	
	412 หมู่ที่ 10 ตำบลบางพระ	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	3,393.05	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมทางวิ่ง	
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20110	พื้นที่ดิน	10,545.20	ตารางเมตร	หรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	
ประเภทอาคารตึก	อาคารชุดพักอาศัย คสล. สูง 8 ชั้น 2 อาคาร	พื้นที่สวนปกคลุม	3,924.60	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, กำแพงหรืออื่นๆ	-
	อาคารชุดพักอาศัย คสล. สูง 7 ชั้น 1 อาคาร	คิดเป็นที่ว่างร้อยละ	62.78		ค่าธรรมเนียมป้าย	-
	และอาคารพักมูลฝอยรวม 1 ชั้น 1 อาคาร	พื้นที่อาคารตามข้อ 17	28,666.90	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	
		อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ	2.72	ต่อ 1	รวมทั้งสิ้น	
เพื่อใช้เป็น	อาคารชุดพักอาศัย					
สถานที่ก่อสร้าง	ซอยบ้านเก่า 13 ถนนบ้านเก่า					
	ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11		12	13	14	15	16	17	18
ประเภทการใช้สอย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง	พื้นที่โรงมหรสพ		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่พักอาศัย		พื้นที่ภัตตาคาร	พื้นที่สรรพสินค้าและพาณิชย์		พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ห้องโถง และห้องประชุม	พื้นที่ บันได-ลิฟท์ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ทางเดิน อื่นๆ	พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (+3+5+7+9+10+11+12+13)	พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม (2+14)	พื้นที่บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (15-16)	หมายเหตุ
ชั้น	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	ที่นั่ง	(ตร.ม.)	ห้อง	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	
อาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น (อาคาร A)																			
ชั้น 1	841.60	-	-	-	-	-	-	-			52.30	1	-	375.60	427.90	1,269.50	-	1,269.50	
ชั้น 2	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 3	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 4	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 5	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 6	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 7	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้น 8	-	-	-	-	-	1,039.80	38	-	-	-	-	-	-	191.50	1,231.30	1,231.30	-	1,231.30	
ชั้นดาดฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.00	17.00	17.00	-	17.00	
รวม	**841.60**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,278.60**	**266**	**-**	**-**	**-**	**52.30**	**1**	**-**	**1,733.10**	**9,064.00**	**9,905.60**	**-**	**9,905.60**	
จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง		___ / 40 =				___ / 2 =		___ / 40 =	___ / 40 =		___ / 120 =		___ / 30 =		9,064.00 / 240 = 37.77 หรือ 38				
อาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น (อาคาร B)																			
ชั้น 1	1,149.70	-	-	-	-	-	-						-	114.50	114.50	1,264.20	-	1,264.20	
ชั้น 2	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 3	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 4	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 5	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 6	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 7	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้น 8	-	-	-	-	-	1,040.10	38	-	-	-	-	-	-	191.10	1,231.20	1,231.20	-	1,231.20	
ชั้นดาดฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.00	17.00	17.00	-	17.00	
รวม	**1,149.70**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7,280.70**	**266**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,469.20**	**8,749.90**	**9,899.60**	**-**	**9,899.60**	
จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง		___ / 40 =				___ / 2 =		___ / 40 =	___ / 40 =		___ / 120 =		___ / 30 =		8,749.00 / 240 = 36.45 หรือ 37				

ลงชื่อ [redacted] ผู้จัดทำ

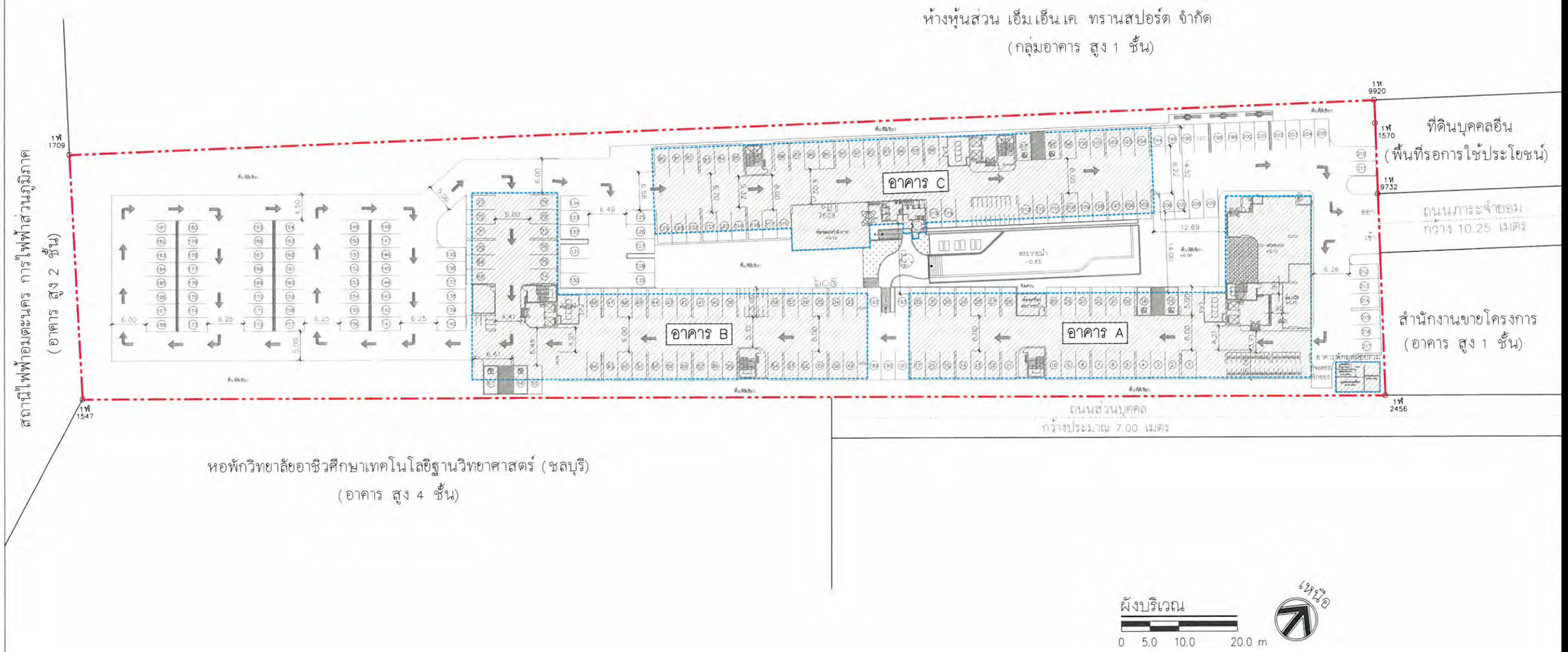
ตารางที่ 2.2-1 แสดงสรุปการจัดพื้นที่ภายในอาคาร (ต่อ)

ตารางแสดงพื้นที่ พื้นที่อาคาร และ พื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์

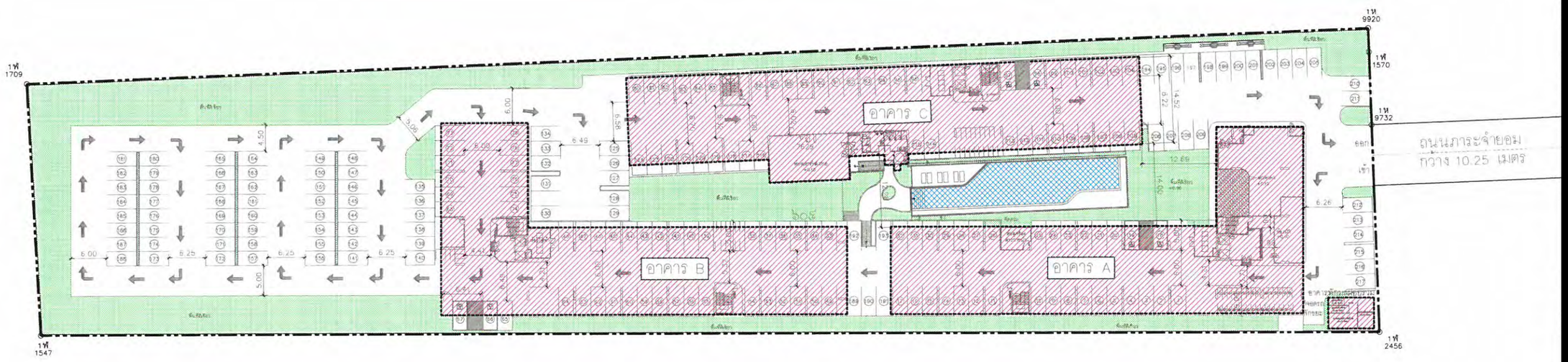
ชื่อเจ้าของอาคาร	บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	28,666.90	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	
	412 หมู่ที่ 10 ตำบลบางพระ	พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	3,393.05	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมทางวิ่ง	
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20110	พื้นที่ดิน	10,545.20	ตารางเมตร	หรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	
ประเภทอาคารตึก	อาคารชุดพักอาศัย คสล. สูง 8 ชั้น 2 อาคาร	พื้นที่สวนปกคลุม	3,924.60	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, กำแพงหรืออื่นๆ	-
	อาคารชุดพักอาศัย คสล. สูง 7 ชั้น 1 อาคาร	คิดเป็นที่ว่างร้อยละ	62.78		ค่าธรรมเนียมป้าย	-
	และอาคารพักมูลฝอยรวม 1 ชั้น 1 อาคาร	พื้นที่อาคารตามข้อ 17	28,666.90	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	
		อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ	2.72	ต่อ 1	รวมทั้งสิ้น	
เพื่อใช้เป็น	อาคารชุดพักอาศัย					
สถานที่ก่อสร้าง	ซอยบ้านเก่า 13 ถนนบ้านเก่า					
	ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11		12	13	14	15	16	17	18
ประเภทการใช้สอย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง	พื้นที่โรงมหรสพ		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่พักอาศัย		พื้นที่ค้าปลีก	พื้นที่สรรพสินค้าและพาณิชย์		พื้นที่สำนักงาน		พื้นที่ห้องโถง และห้องประชุม	พื้นที่ บันได-ลิฟท์ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ทางเดิน อื่นๆ	พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ (+3+5+7+9+10+11+12+13)	พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม (2+14)	พื้นที่บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกล	พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (15-16)	หมายเหตุ
ชั้น	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	ที่นั่ง	(ตร.ม.)	ห้อง	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	จำนวนห้อง	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	(ตร.ม.)	
อาคาร ค.ส.ล. 8 ชั้น (อาคาร C)																			
ชั้น 1	1,080.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269.40	269.40	1,350.30	-	1,350.30	
ชั้น 2	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้น 3	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้น 4	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้น 5	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้น 6	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้น 7	-	-	-	-	-	1,048.80	41	-	-	-	-	-	-	193.50	1,242.30	1,242.30	-	1,242.30	
ชั้นดาดฟ้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.00	17.00	17.00	-	17.00	
รวม	**1,080.90**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6,292.80**	**246**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1,447.40**	**7,740.20**	**8,821.10**	**-**	**8,821.10**	
จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง		40 =				2 =		40 =	40 =		120 =		30 =		7,740.20 / 240 = 32.25 หรือ 33				
อาคารพักมูลฝอย ค.ส.ล. 1 ชั้น																			
ชั้น 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.60	40.60	40.60	-	40.60	
รวม	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**40.60**	**40.60**	**40.60**	**-**	**40.60**	
พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น	**3,072.20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**20,852.10**	**778.00**	**-**	**-**	**-**	**52.30**	**1.00**	**-**	**4,690.30**	**25,594.70**	**28,666.90**	**-**	**28,666.90**	
รวมที่จอดรถยนต์กรณีแยกประเภท (4+6+8+9+10+11+12)		=	=	รวมที่จอดรถยนต์กรณีอาคารมีขนาดใหญ่ (14)			= 38+37+33		= 108 คัน		ตามแบบจัดที่จอดรถยนต์		= 217 คัน						

ลงชื่อ [redacted] ผู้จัดทำ



รูปที่ 2.2-1 ผังบริเวณโครงการ พร้อมสภาพโดยรอบ



พื้นที่โครงการ = 10,545.20 ตารางเมตร

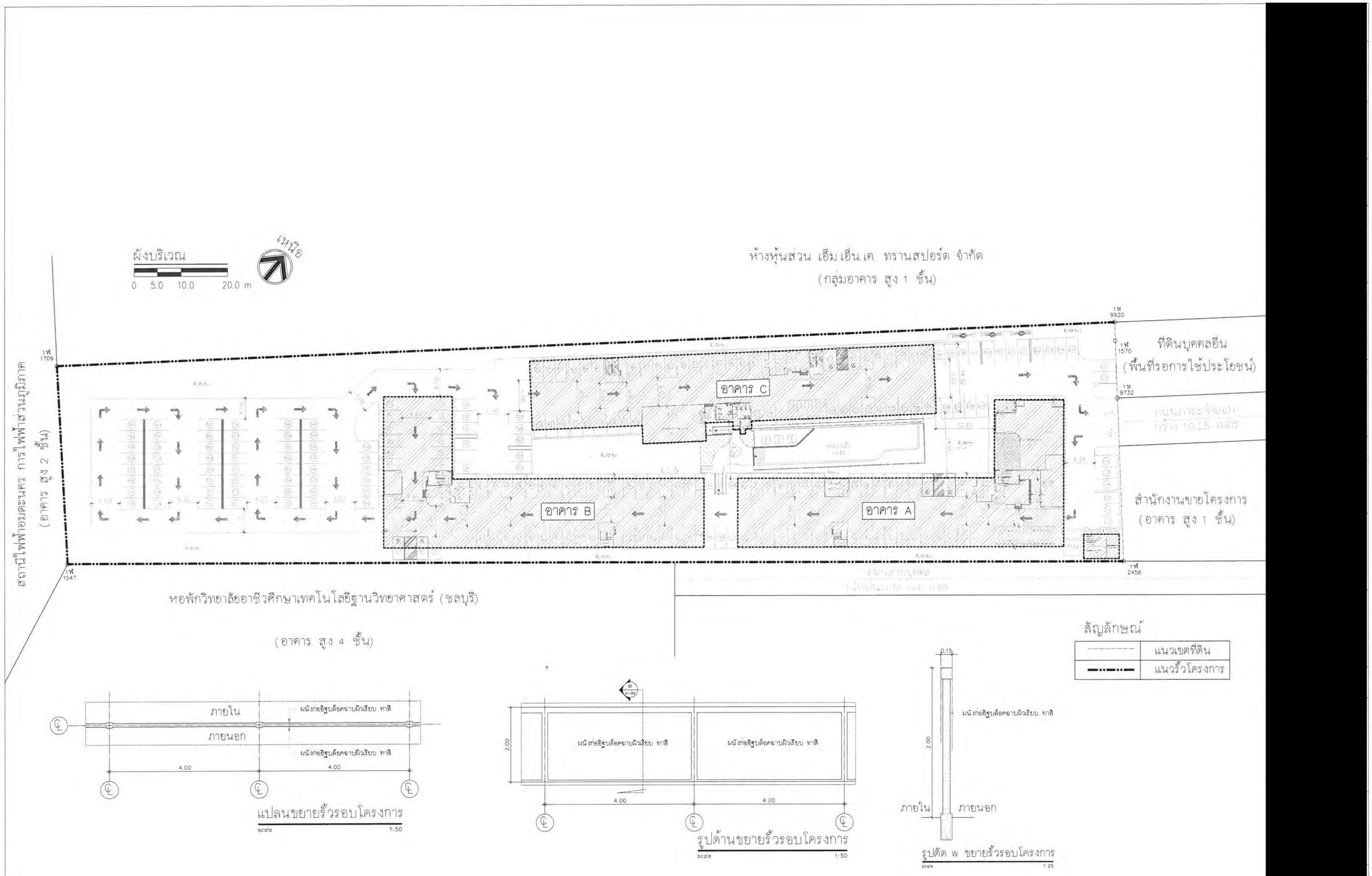
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	3,924.60 ตารางเมตร
พื้นที่ที่จอดรถ ทางเดิน ถนน และระบบสาธารณูปโภค	3,842.07 ตารางเมตร
พื้นที่สีเขียวปกคลุมดินภายนอกอาคาร	2,586.89 ตารางเมตร
พื้นที่สระว่ายน้ำ	191.64 ตารางเมตร

ผังบริเวณ

0 5.0 10.0 20.0 m

เหนือ

รูปที่ 2.2-2 ผังการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ



รูปที่ 2.2-3 ตำแหน่งติดตั้งแนวรั้วโดยรอบโครงการ และแบบขยายรั้ว

2.3 สถานภาพโครงการ

2.3.1 สถานภาพปัจจุบันโครงการ

สำหรับสภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน เป็นพื้นที่ว่าง มีวัชพืชและต้นไม้ขึ้นปกคลุมพื้นที่โครงการ ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2566 **(ดังรูปที่ 2.3.1-1)**

2.3.2 ความลาดชัน

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ซอยบ้านเก่า 13 ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี พื้นที่โครงการปัจจุบันมีความลาดเอียงจากทิศใต้ไปยังทิศเหนือ มีความลาดชันของพื้นที่โครงการเฉลี่ยร้อยละ 2.14 **(ค่าระดับพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนาโครงการและหลังพัฒนาโครงการ ดังรูปที่ 2.3.2-1 และรูปที่ 2.3.2-2)** มีรายละเอียดค่าระดับดินเดิมและค่าระดับดินใหม่ ดังนี้

- <u>บริเวณด้านทิศเหนือ</u> จัดเป็นพื้นที่สีเขียว อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่จอดรถยนต์ มีค่าระดับดินเดิมเท่ากับ -1.00 เมตร ถึง -0.50 เมตร โครงการออกแบบให้มีค่าระดับดินใหม่ ±0.00 เมตร +0.05 เมตร และ +0.10 เมตร ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้มีการถมดินที่มีความสูงประมาณ 0.60 ถึง 1.10 เมตร
- <u>บริเวณด้านทิศใต้</u> จัดเป็นพื้นที่สีเขียว อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีค่าระดับดินเดิมเท่ากับ ±0.00 เมตร โครงการออกแบบให้มีค่าระดับดินใหม่ ±0.00 เมตร และ +0.05 เมตร ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้บางส่วนมีการถมดินที่มีความสูงประมาณ 0.05 เมตร
- <u>บริเวณด้านทิศตะวันออก</u> จัดเป็นพื้นที่สีเขียว ที่จอดรถยนต์ ถนนภายในโครงการ และอาคารพักมูลฝอยรวม มีค่าระดับดินเดิมเท่ากับ ±0.00 เมตร โครงการออกแบบให้มีค่าระดับดินใหม่ ±0.00 เมตร +0.05 เมตร และ +0.10 เมตร ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้บางส่วนมีการถมดินที่มีความสูงประมาณ 0.05 เมตร ถึง 0.10 เมตร

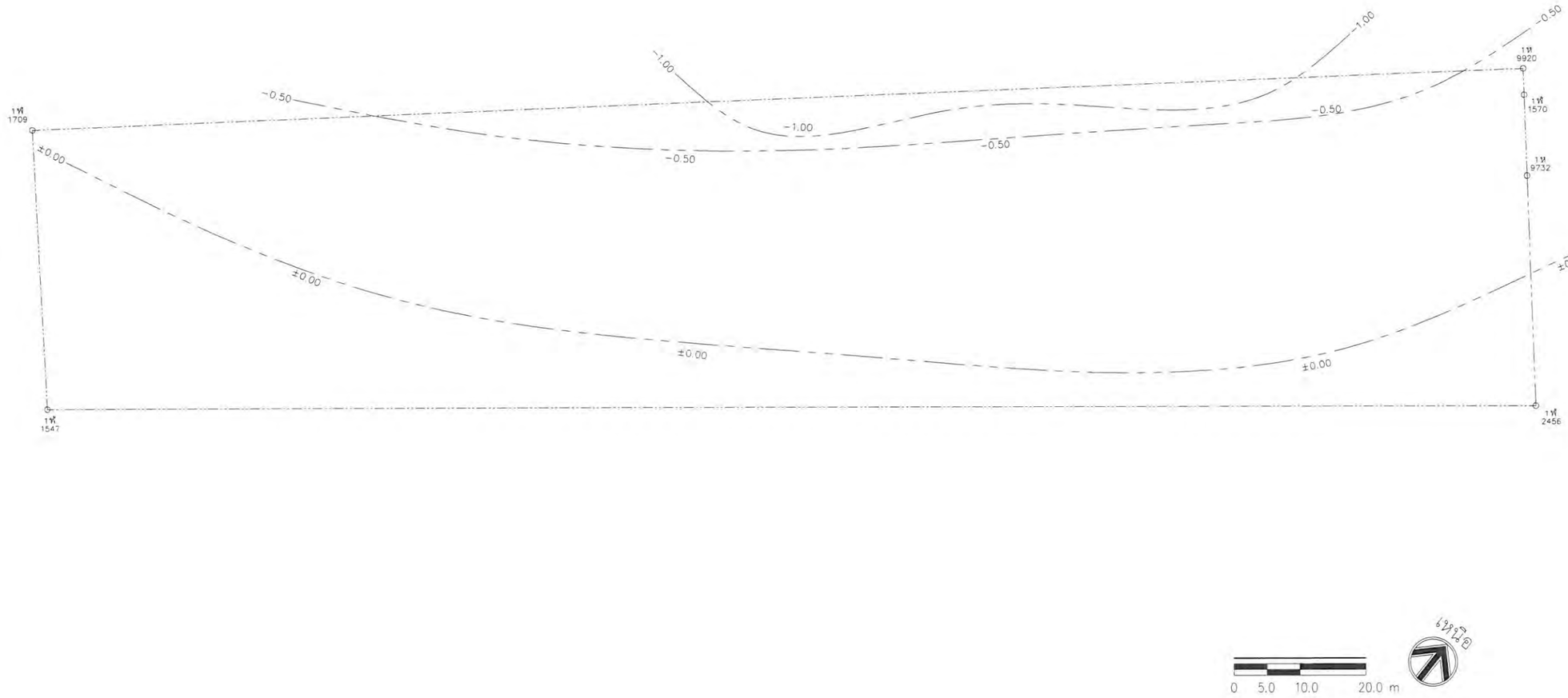
<u>บริเวณด้านทิศตะวันตก</u> จัดเป็นพื้นที่สีเขียว และที่จอดรถยนต์ มีค่าระดับดินเดิมเท่ากับ ±0.00 เมตร โครงการออกแบบให้มีค่าระดับดินใหม่ ±0.00 เมตร และ +0.05 เมตร ดังนั้น พื้นที่บริเวณนี้บางส่วน มีการถมดินที่มีความสูงประมาณ 0.05 เมตร

เมื่อมีการขุดทำงานฐานรากและระบบโครงสร้างใต้ดินแล้วเสร็จ จะมีการปรับถมพื้นที่โครงการให้ได้ระดับในการก่อสร้างตามที่ออกแบบไว้ พื้นที่ก่อสร้างบางส่วงจะถูกขุดให้ระดับต่ำกว่าดินเดิม บางส่วนจะถูกถมให้ระดับสูงกว่าดินเดิม และบางส่วนมีเพียงการปรับพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับการก่อสร้างเท่านั้น โดยที่ค่าระดับพื้นที่โครงการภายหลังปรับใหม่มีค่าใกล้เคียงกับพื้นที่ข้างเคียง ยกเว้นด้านทิศเหนือที่โครงการมีการยกระดับดินสูงขึ้นจากเดิม -1.00 เป็น +0.10 เมตร เมื่อเทียบกับระดับพื้นที่ข้างเคียง พบว่า ภายหลังจากการปรับพื้นที่พื้นที่โครงการสูงกว่าระดับพื้นที่ข้างเคียงอยู่ประมาณ 1.10 เมตร

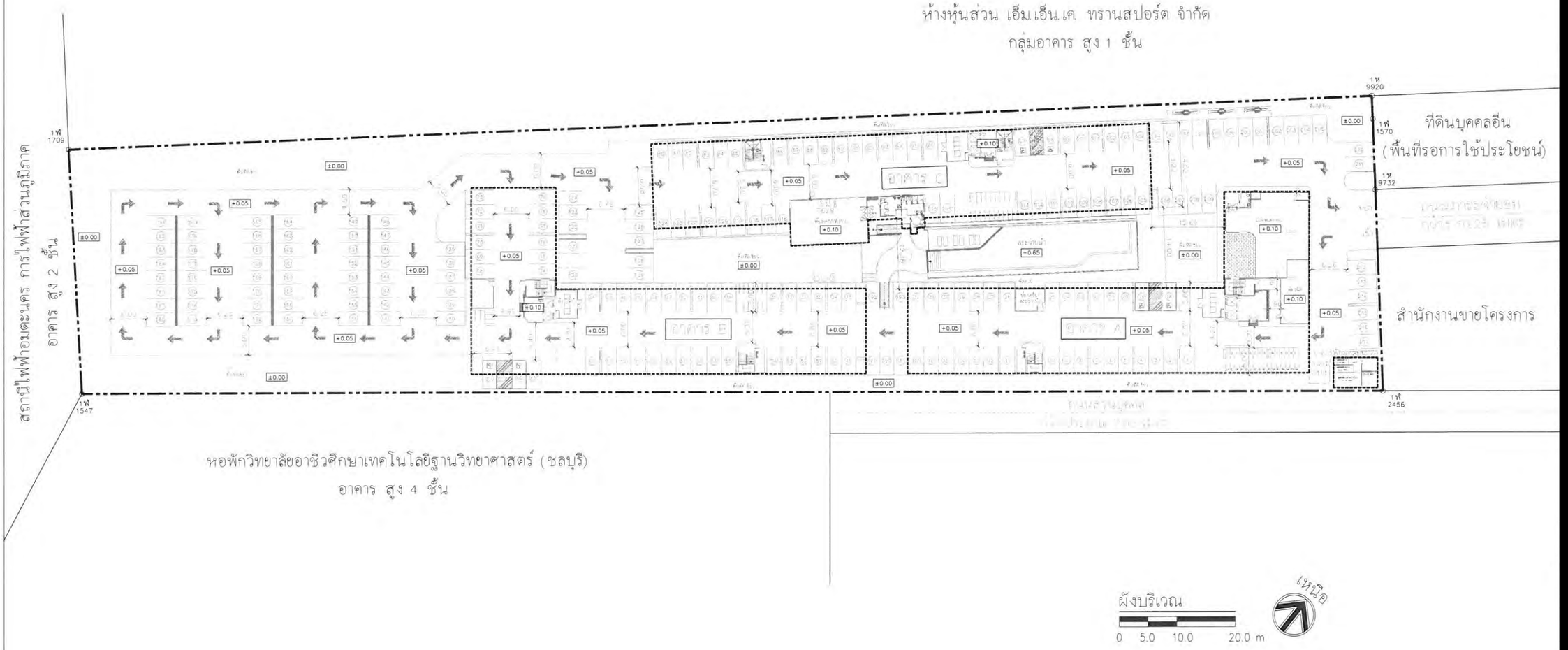
ที่มา: www.maps.google.co.th, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566

รูปที่ 2.3.1-1 แสดงสภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือน พฤศจิกายน 2566

N W E S



รูปที่ 2.3.2-1 ผังแสดงค่าระดับพื้นที่ในโครงการ (ก่อนการพัฒนาโครงการ)



รูปที่ 2.3.2-2 ผังแสดงค่าระดับพื้นที่ในโครงการ (หลังการพัฒนาโครงการ)

2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี๊ด คอนโด พาร์ค อมตะ) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดพื้นที่โครงการ 6-2-36.3 ไร่ หรือ 10,545.20 ตารางเมตร ประกอบด้วย **อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)** สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร **อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)** สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร มีห้องชุดเพื่อการพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 778 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 28,626.30 ตารางเมตร พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 3,884.00 ตารางเมตร และ**อาคารพักมูลฝอยรวม** สูง 1 ชั้น มีความสูง 3.96 เมตร พื้นที่อาคาร 40.60 ตารางเมตร พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 40.60 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่าง ประกอบด้วย พื้นที่ทางเดิน ถนน ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่สีเขียว และพื้นที่สระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ 6,620.60 ตารางเมตร **(การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ ดังตารางที่ 2.4-1)** สามารถคำนวณค่า FAR, OSR, BCR และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ตารางที่ 2.4-1 แสดงการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

ประเภทการใช้ประโยชน์พื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	**3,924.60**	**37.22**
- อาคาร A	1,269.50	12.04
- อาคาร B	1,264.20	11.99
- อาคาร C	1,350.30	12.80
- อาคารพักมูลฝอยรวม	40.60	0.39
2. พื้นที่ทางเดิน ถนน ระบบสาธาณูปโภค และอื่นๆ	**3,842.07**	**36.43**
2. พื้นที่สีเขียว	**2,586.89**	**24.53**
3. พื้นที่สระว่ายน้ำ	**191.64**	**1.82**
รวมพื้นที่ดินของโครงการทั้งหมด	**10,545.20**	**100.00**

ที่มา: บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด, 2566

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (Floor Area Ratio : FAR)

พื้นที่ดินโครงการ = 10,545.20 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารรวม = 28,666.90 ตารางเมตร

(อาคาร A + อาคาร B + อาคาร C + อาคารพักมูลฝอยรวม = 9,905.60 + 9,899.60 + 8,821.10 + 40.60)

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน = 28,666.90 / 10,545.20

= 2.72 : 1

2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR)

พื้นที่ดินโครงการ = 10,545.20 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 3,924.60 ตารางเมตร

(อาคาร A + อาคาร B + อาคาร C + อาคารพักมูลฝอยรวม = 1,269.50 + 1,264.20 + 1,350.30 + 40.60)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 10,545.20 – 3,924.60

= 6,620.60 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง = 28,666.90 ตารางเมตร

(อาคาร A + อาคาร B + อาคาร C + อาคารพักมูลฝอยรวม = 9,905.60 + 9,899.60 + 8,821.10 + 40.60)

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม = (6,620.60/28,666.90) x 100

= ร้อยละ 23.09

3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (Building Coverage Ratio : BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 3,924.60 ตารางเมตร

(อาคาร A + อาคาร B + อาคาร C + อาคารพักมูลฝอยรวม

= 1,269.50 + 1,264.20 + 1,350.30 + 40.60)

พื้นที่ดินโครงการ = 10,545.20 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (ร้อยละ)

= (3,924.60/10,545.20) x 100

= ร้อยละ 37.22

4) พื้นที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม = 6,620.60 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุด

- พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุดของอาคาร A (ชั้น 1) = 1,269.50 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุดของอาคาร B (ชั้น 1) = 1,264.20 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุดของอาคาร C (ชั้น 1) = 1,350.30 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุดของอาคารพักมูลฝอยรวม (ชั้น 1)

= 40.60 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มากที่สุดรวมทั้งโครงการ = 3,924.60 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด

= (3,924.60 x 30)/100

= 1,177.38 ตารางเมตร

ดังนั้น โครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร 6,620.60 ตารางเมตร (มากกว่าพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 (1) คือ 1,177.38 ตารางเมตร) ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ 33 (1) ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอม ความกว้าง 10.25 เมตร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ (ซอยบ้านเก่า 13) ถนนภาระจำยอมดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 68180 เลขที่ดิน 2146 ขนาดพื้นที่ 0-3-97.8 ไร่ ที่ดินแปลงนี้มี 397.8 ส่วน เป็นของ บริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด 396.8 ส่วน เป็นของนางสาวพัชรินทร์ วรอุไร 1 ส่วน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 19 ตุลาคม 2566 ข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) ที่ดินทั้งแปลง/บางส่วน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 68180 ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ 28223 และที่ดินโฉนดเลขที่ 68519 ตำบล อำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2566 **(สำเนาโฉนดที่ดินภาระจำยอม ดังภาคผนวก 2-1)**

2.5 ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

การออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้ออกแบบภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.5.1 การเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะถอยร่นของโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เปรียบเทียบหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคาร **(ดังตารางที่ 2.5.1-1 ถึงตารางที่ 2.5.1-3 และดังรูปที่ 2.5.1-1 ถึงรูปที่ 2.5.1-2)**

ตารางที่ 2.5.1-1 แสดงระยะห่างของแนวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ

ทิศ	พื้นที่ติดต่อแนวเขตที่ดิน	ระยะห่างแนวอาคารกับแนวเขตที่ดิน (เมตร)		ระยะห่างตามกฎหมาย 1/ (เมตร)	
		ช่องปิด	ช่องเปิด	ช่องปิด	ช่องเปิด
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) สูง 8 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร					
เหนือ	ห้างหุ้นส่วน เอ็ม.เอ็ม.เค. ทรานสปอร์ต จำกัด	-	15.54-16.11	0.50	3.00
ใต้	หอพักวิทยาลัยอาชีวศึกษาเทคโนโลยีฐานวิทยาศาสตร์ (ชลบุรี) และถนนส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 7 เมตร	3.20	3.20		
ตะวันออก	ถนนภาระจำยอมกว้าง 10.25 เมตร และสำนักงานขายโครงการ	11.67-12.67	11.56-12.67		

ตารางที่ 2.5.1-1 แสดงระยะห่างของแนวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ (ต่อ)

ทิศ	พื้นที่ติดต่อแนวเขตที่ดิน	ระยะห่างแนวอาคารกับแนวเขตที่ดิน (เมตร)		ระยะห่างตามกฎหมาย [1/] (เมตร)	
		ช่องปิด	ช่องเปิด	ช่องปิด	ช่องเปิด
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร B) สูง 8 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร					
เหนือ	ห้างหุ้นส่วน เอ็ม.เอ็ม.เค. ทรานสปอร์ต จำกัด	9.49-10.06	9.74-9.80	0.50	3.00
ใต้	หอพักวิทยาลัยอาชีวศึกษาเทคโนโลยีฐานวิทยาศาสตร์ (ชลบุรี) และถนนส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 7 เมตร	3.20	3.20		
ตะวันตก	สถานีไฟฟ้าอมตะนคร การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	67.50-67.68	67.37-69.10		
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร C) สูง 7 ชั้น มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร					
เหนือ	ห้างหุ้นส่วน เอ็ม.เอ็ม.เค. ทรานสปอร์ต จำกัด	3.20	3.20	0.50	3.00
ตะวันออก	พื้นที่ว่าง	38.77	38.77		
ตะวันตก	สถานีไฟฟ้าอมตะนคร การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	100.63-100.72	-		
อาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น มีความสูง ณ ระดับส่วนที่สูงสุดของอาคาร 3.96 เมตร					
ใต้	ถนนส่วนบุคคล ความกว้างประมาณ 7 เมตร	0.60	-	0.50	2.00
ตะวันออก	สำนักงานขายโครงการ	0.72-0.92	-	0.50	2.00

ที่มา: [1/] กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, 2543, 3 สิงหาคม

ตารางที่ 2.5.1-2 แสดงระยะห่างระหว่างอาคาร (ระยะแคบที่สุด)

แนวอาคาร	ระยะห่างระหว่างอาคาร (เมตร)	กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)[1/]		
		ช่องเปิด-ช่องเปิด	ช่องปิด-ช่องเปิด	ช่องปิด-ช่องปิด
<u>ระยะห่างระหว่างอาคาร (ส่วนที่แคบที่สุด)</u>				
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) – อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร B)				
•ช่องเปิด-ช่องเปิด	7.30	ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
•ช่องปิด-ช่องเปิด	7.30			
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) – อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร C)				
•ช่องเปิด-ช่องเปิด	12.12	ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
•ช่องปิด-ช่องเปิด	9.43			
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร B) – อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร C)				
•ช่องเปิด-ช่องเปิด	7.41	ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร
•ช่องปิด-ช่องเปิด	7.75			
อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร A) – อาคารพักมูลฝอยรวม				
•ช่องเปิด-ช่องเปิด	-	ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร	-
•ช่องปิด-ช่องเปิด	4.26			

ที่มา: [1/] กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, 2550, 26 มีนาคม

ตารางที่ 2.5.1-3 แสดงการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคารกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 41** อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไปให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร	- ถนนสาธารณะที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ ซอยบ้านเก่า 13 มีความกว้างประมาณ 7.50 เมตร (กว้างน้อยกว่า 10 เมตร) อยู่ทางทิศตะวันออกเป็นระยะห่างประมาณ 36 เมตร
ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร	- แหล่งน้ำสาธารณะที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ คลองสาธารณะ อยู่ทางด้านทิศตะวันออกเป็นระยะห่างประมาณ 46.00 เมตร
ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และข้อ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก	- อาคารสร้างขึ้นภายในบริเวณเขตที่ดินของโครงการเท่านั้น ไม่ได้มีการก่อสร้างส่วนของกันสาดหรือส่วนยื่นของสถาปัตยกรรม ล้ำออกไปเหนือทางเท้าแต่อย่างใด

ตารางที่ 2.5.1-3 แสดงการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคารกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงสุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	- พื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออก ติดถนนภาระจำยอม ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 68180 เลขที่ดิน 2146 ถือครองโดยบริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และนางสาวพัชรินทร์ วรอุไร และถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ ซอยบ้านเก่า 13 มีความกว้างประมาณ 7.50 เมตร อยู่ทางทิศตะวันออกเป็นระยะห่างประมาณ 46.00 เมตร ความสูงของอาคารโครงการไม่ว่าจุดหนึ่งจุดใดไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวซอยบ้านเก่า 13 เพียงสายเดียว **(ดังรูปที่ 2.5.1-2)**
ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า	- พื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออก ติดถนนภาระจำยอม ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 68180 เลขที่ดิน 2146 ถือครองโดยบริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และนางสาวพัชรินทร์ วรอุไร ไม่ได้มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่แต่อย่างใด
ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร	- พื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออก ติดถนนภาระจำยอม ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 68180 เลขที่ดิน 2146 ถือครองโดยบริษัท แกรนด์ พี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และนางสาวพัชรินทร์ วรอุไร อาคารโครงการไม่ได้ตั้งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันแต่อย่างใด
ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร	- ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับส่วนที่สูงสุดของอาคาร 3.96 เมตร มีระยะระหว่างอาคารต่างๆ **(ดังตารางที่ 2.5.1-2 และรูปที่ 2.5.1-1)**

ตารางที่ 2.5.1-3 แสดงการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคารกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

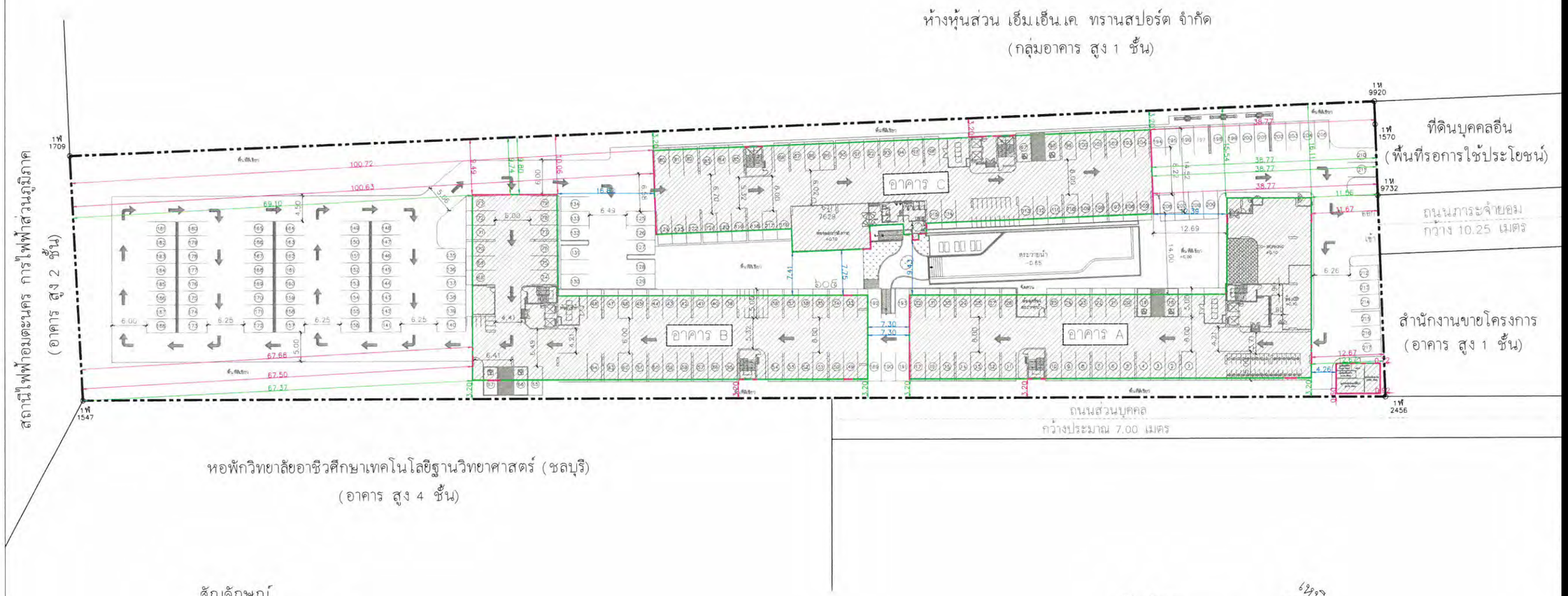
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร	
ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว (1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร (2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4	- อาคารโครงการไม่ได้ก่อสร้างในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวแต่อย่างใด **(ดังรูปที่ 2.5.1-1)**

ตารางที่ 2.5.1-3 แสดงการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคารกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย	- ภายในโครงการ ประกอบด้วย • อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร (เข้าข่ายข้อ 50(2) จัดเป็นอาคารสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) ผนังหรือระเบียงอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.20-69.10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร) ส่วนผนังทึบอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.20-100.72 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร) • อาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับส่วนที่สูงสุดของอาคาร 3.96 เมตร (ไม่เกิน 9 เมตร) ผนังทึบอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.60-0.92 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)
กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 **ข้อ 48** การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะ ห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้	- อาคารโครงการ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับส่วนที่สูงสุดของอาคาร 3.96 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) 7.30-12.12 เมตร และมีระยะห่างระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) กับอาคารพักมูลฝอยรวม 4.26 เมตร

ตารางที่ 2.5.1-3 แสดงการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ของอาคารกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตรผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร	



สัญลักษณ์

- แนวเขตที่ดิน
- แนวอาคาร (มีช่องเปิด)
- แนวอาคาร (ผนังทึบ)
- XXX ระยะห่างระหว่างแนวอาคาร (ช่องเปิด) กับแนวเขตที่ดิน
- XXX ระยะห่างระหว่างแนวอาคาร (ผนังทึบ) กับแนวเขตที่ดิน
- XXX ระยะห่างระหว่างอาคาร

รูปที่ 2.5.1-1 ผังระยะถอยร่นแนวอาคารกับแนวเขตที่ดิน และระยะห่างระหว่างอาคารแต่ละอาคาร

รูปที่ 2.5.1-2 ผัง Set Back แนวอาคารโครงการกับซอยบ้านเก่า 13

2.5.2 การออกแบบอาคารภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ดังตารางที่ 2.5.2-1)

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ตารางที่ 2.5.2-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	
ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้ (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป (7) อาคารขนาดใหญ่ ("อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร)	- อาคารของโครงการ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคาร 8,821.10-9,905.60 ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 778 ห้อง ไม่มีห้องชุดที่มีขนาด 60 ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 3.96 เมตร พื้นที่อาคาร 40.60 ตารางเมตร **จากรายละเอียดในข้างต้น อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ของโครงการเท่านั้นที่เข้าข่ายต้องจัดที่จอดรถยนต์ตามข้อ 2 (7)**
ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้ (2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ (ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว (ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์	- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ของโครงการประกอบด้วย • อาคาร A สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 266 ห้อง พื้นที่อาคารไม่รวมพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 9,064.00 ตารางเมตร • อาคาร B สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 266 ห้อง พื้นที่อาคารไม่รวมพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 8,749.90 ตารางเมตร • อาคาร C สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 266 ห้อง พื้นที่อาคารไม่รวมพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 7,740.20 ตารางเมตร สามารถคำนวณได้ดังนี้

ตารางที่ 2.5.2-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	<u>คำนวณตามข้อ 3(2)(ค)</u> ต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว (อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตร ขึ้นไป) **ห้องชุดภายในโครงการไม่มีขนาดตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป** **<u>คำนวณตามข้อ 3(2)(ซ)</u>** ต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร • อาคาร A มีพื้นที่อาคารที่ไม่รวมพื้นที่จอดรถ 9,064.00 ตารางเมตร ต้องจัดที่จอดรถ 9,064.00/240 = 37.77 หรือ 38 คัน • อาคาร B มีพื้นที่อาคารที่ไม่รวมพื้นที่จอดรถ 8,749.90 ตารางเมตร ต้องจัดที่จอดรถ 8,749.90/240 = 36.45 หรือ 37 คัน • อาคาร C มีพื้นที่อาคารที่ไม่รวมพื้นที่จอดรถ 7,740.20 ตารางเมตร ต้องจัดที่จอดรถ 7,740.20/240 = 32.25 หรือ 33 คัน ดังนั้น จำนวนที่จอดรถที่โครงการต้องจัดตามข้อ 3(2)(ซ) ทั้งสิ้น 108 คัน โครงการจัดที่จอดรถยนต์โดยยึดหลักเกณฑ์ที่มากที่สุดที่กำหนดตามกฎหมาย คือ ไม่น้อยกว่า 108 คัน ซึ่งโครงการจัดที่จอดรถ จำนวน 217 คัน แบ่งออกเป็น ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร A บริเวณชั้น 1 จำนวน 32 คัน ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร B บริเวณชั้น 1 จำนวน 47 คัน จอดรถยนต์ภายในอาคาร C บริเวณชั้น 1 จำนวน 45 คัน และที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน 93 คัน สอดคล้องกับข้อกฎหมายดังกล่าว นอกจากนี้ โครงการจัดที่จอดรถจักรยานยนต์ ขนาด 0.80 x 2.00 เมตร จำนวน 67 คัน
ข้อ 8 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้ (1) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกและต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร	- โครงการมีการเดินรถแบบทางเดียวและสองทิศทาง และจัดให้มีทางเข้าออกของรถยนต์กว้าง 10.25 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอมที่เชื่อมต่อกับซอยบ้านเก่า 13 แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของโครงการอยู่ห่างจากถนนสาธารณประโยชน์ 45.98 เมตร (ไม่น้อยกว่า 20 เมตร)

ตารางที่ 2.5.2-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 **ข้อ 2** ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาด ดังนี้ (1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรและความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว (3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร	- โครงการจัดที่จอดรถยนต์ไว้จำนวนทั้งสิ้น 217 คัน ที่จอดรถยนต์ทั้งหมดมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ตั้งฉากกับทางเดินรถ พื้นที่จอดรถแต่ละคันมีความกว้าง 2.50 เมตร และความยาว 5.00 เมตร (ความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร) - การเดินรถภายในโครงการเป็นการเดินรถทิศทางเดียว และสองทิศทาง
ข้อ 3 ที่จอดรถแต่ละคันต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้นและต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ	- พื้นที่จอดรถแต่ละคันมีแสดงเครื่องหมายและขอบเขตที่จอดรถชัดเจนบนพื้น และทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ
ข้อ 4 ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถและทางลาดขึ้นลงของรถ กับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตรก็ได้	- ความสูงสุทธิระหว่างที่จอดรถ ทางเดินรถ กับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นถัดไปของอาคาร มีความสูง 3.05-3.70 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร)
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ.2546) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 **ข้อ 1** ในกฎกระทรวงนี้ "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับ	- ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคาร 8,821.10-9,905.60

ตารางที่ 2.5.2-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
พื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	ตารางเมตร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง ณ ระดับส่วนที่สูงสุดของอาคาร 3.96 เมตร พื้นที่อาคาร 40.60 ตารางเมตร จากรายละเอียดในข้างต้น อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เท่านั้นที่จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามความหมายในกฎกระทรวงนี้
ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร	- ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยภายในโครงการมีทั้งสิ้น 778 ห้อง แต่ละห้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ความกว้าง 1.50 เมตร	- อาคารโครงการจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.50 เมตร (ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร)
ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังนี้	
(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ระยะแนวดิ่ง 2.60 เมตร	- ห้องพักของโครงการ มีระยะแนวดิ่งจากพื้นถึงพื้น 2.80 เมตร และ 4.95 เมตร (ห้องพักระยะแนวดิ่ง ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)
(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง ภัตตาคาร โรงงาน ระยะแนวดิ่ง 3.00 เมตร	- สำนักงานนิติบุคคล มีระยะแนวดิ่งจากพื้นถึงพื้น เท่ากับ 3.05 เมตร (ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ระยะแนวดิ่งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)
(5) ระเบียง ระยะดิ่ง 2.20 เมตร	- ระเบียงโครงการ มีระยะดิ่งจากพื้นถึงพื้น 2.80 เมตร และ 4.95 เมตร (ระเบียง ระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร)
ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร	- ห้องน้ำของโครงการ มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานมากกว่า 2.00 เมตร (ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร)
ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้น	- อาคารโครงการจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม แต่ละอาคารมีพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร จัดให้มีบันได ดังนี้ <u>อาคาร A</u> ภายในอาคารมีบันไดหลัก 2 แห่ง ประกอบด้วย • **บันได ST1** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.173-0.176 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.255 เมตร ชานพักกว้าง 1.33-1.37 เมตร พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร • **บันได ST2** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้น 8 ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175-0.176 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.255 เมตร ชานพักกว้าง 1.33-1.37 เมตร

ตารางที่ 2.5.2-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันไดเว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตร ก็ได้ บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วหรือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น	พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร <u>อาคาร B</u> ภายในอาคารมีบันไดหลัก 2 แห่ง ประกอบด้วย • **บันได ST1** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.173-0.176 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.255 เมตร ชานพักกว้าง 1.33-1.37 เมตร พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร • **บันได ST2** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้น 8 ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175-0.176 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.255 เมตร ชานพักกว้าง 1.33-1.37 เมตร พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร <u>อาคาร C</u> ภายในอาคารมีบันไดหลัก 2 แห่ง ประกอบด้วย • **บันได ST1** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.173-0.180 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.258 เมตร ชานพักกว้าง 1.33 เมตร พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร • **บันได ST2** (ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) เป็นบันไดภายในอาคาร ที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้น 7 ได้ในเวลาปกติ ความกว้างสุทธิ 1.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.173-0.180 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.258 เมตร ชานพักกว้าง 1.33 เมตร พื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.50-1.58 เมตร
ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น	– แต่ละอาคาร บันไดหลักมีระยะห่างจากจุดไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น ดังนี้ <u>**อาคาร A**</u> บันไดหลัก มีระยะห่างจากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นมากที่สุดประมาณ 22.30 เมตร (ไม่เกิน 40 เมตร) <u>**อาคาร B**</u> บันไดหลัก มีระยะห่างจากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นมากที่สุดประมาณ 18.00 เมตร (ไม่เกิน 40 เมตร) <u>**อาคาร C**</u> บันไดหลัก มีระยะห่างจากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นมากที่สุดประมาณ 26.70 เมตร (ไม่เกิน 40 เมตร)

2.5.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการกับกฎหมายเกี่ยวข้อง

1) ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

โครงการตั้งอยู่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท อ. ที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม (สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว) บริเวณ อ.-20 ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น **(หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ดังภาคผนวก 2-3)** รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 **(ดังตารางที่ 2.5.3-1 และรูปที่ 3.3.7-1 แสดงในบทที่ 3))**

ตารางที่ 2.5.3-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	สรุปรายละเอียดของโครงการ
ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 **ข้อ 13** ที่ดินประเภท อ. เป็นที่ดินประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้าม ดังต่อไปนี้	
(1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการ	- โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการ
(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	- โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
(3) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	- โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ประกอบกิจการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ตารางที่ 2.5.3-1 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	สรุปรายละเอียดของโครงการ
การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำบางปะกง และคลองใหญ่ ไม่น้อยกว่า 200 เมตร	- โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองกรำ คลองระเวิง คลองชากเจ้าเดียว คลองบางนาง คลองบางหัก คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต คลองภูไทร คลองพานทอง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร	- โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า

2) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.2 ที่กำหนดเป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ **(ดังรูปที่ 3.3.7-2 แสดงในบทที่ 3)**

รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 **(ดังตารางที่ 2.5.3-2)**

ตารางที่ 2.5.3-2 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	สรุปรายละเอียดของโครงการ
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 **ข้อ 6** ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ดำเนินการประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.13 ให้ประกอบกิจการได้เฉพาะคลังสินค้า และที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.14 ให้ประกอบกิจการได้เฉพาะกิจการโรงงาน ซึ่งมิใช่โรงงานที่ห้ามประกอบกิจการตามวรรคสอง (1) ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้	- พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.2 ที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการสามารถดำเนินการได้สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางที่ 2.5.3-2 แสดงการเปรียบเทียบสรุปรายละเอียดของโครงการกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2560 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	สรุปรายละเอียดของโครงการ
(1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้ (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลวและสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมาย ว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม (7) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร (8) สวนสนุก (9) สนามแข่งรถ (10) สนามแข่งม้า (11) สนามยิงปืน (12) กำจัดมูลฝอย เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.10 (13) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 1.10 ที่ดินประเภทนี้ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น	

2.5.4 การออกแบบอาคารภายใต้ข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

โครงการดำเนินกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคาร A สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร มีพื้นที่อาคาร 9,905.60 ตารางเมตร อาคาร B สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร มีพื้นที่อาคาร 9,899.60 ตารางเมตร อาคาร C สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.70 เมตร มีพื้นที่อาคาร 8,821.10 ตารางเมตร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 3.96 เมตร พื้นที่อาคาร 40.60 ตารางเมตร โดยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) เท่านั้นจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 ที่กล่าวว่า "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่เดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกับพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารโครงการจึงเข้าข่ายต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564 ข้อ 3 (5) "สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่" **รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฯ (ดังตารางที่ 2.5.4-1)**

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
หมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก **ข้อ 4** อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควรโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ (2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	- โครงการจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา บริเวณที่จอดรถ ห้องน้ำ และลิฟต์โดยสาร

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวย ความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงินหรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว	- โครงการจัดป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน
ข้อ 6[1/]ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจนและมองเห็นได้ในเวลากลางวันและกลางคืน	- ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ติดตั้งในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนทั้งในเวลากลางวันและกลางคืน
<u>**หมวด 2**</u> ทางลาดและลิฟต์ **ข้อ 7**[1/] ระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคาร มีความต่างระดับกันเกิน 1.3 เซนติเมตร ให้มีทางลาดระหว่างพื้นต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันตั้งแต่ 6.4 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชัน 1:2	- สำหรับระดับพื้นภายในโครงการ หรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคาร ที่มีการต่างระดับเกิน 1.3 เซนติเมตร โครงการได้จัดให้มีทางลาดระหว่างพื้นต่างระดับกัน **(ตำแหน่งจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา แบบขยาย ดังรูปที่ 2.5.4-1 ถึงรูปที่ 2.5.4-13)**
ข้อ 8[1/] ทางลาดให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นกับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด (3) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ในกรณีเป็นทางลาดแบบสองทางสวนกันให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร (5) มีความลาดชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6 เมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6 เมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกั้นให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และต้องมีราวจับและราวกันตก (7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 1.80 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน และทางลาดที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับห่างกันไม่เกิน 1.50 เมตร ทั้งนี้ กรณีที่ต้องติดตั้งราวจับเพิ่มเติมทางลาดนั้นจะต้องเหลือพื้นที่เพียงพอที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชราที่ใช้เก้าอี้ล้อสามารถเข้าออกได้อย่างสะดวก โดยราวจับให้มี	- ทางลาดระหว่างพื้นต่างระดับกัน โครงการได้จัดทางลาด พื้นผิวทางลาดเป็นวัสดุไม่ลื่น จุดต่อระหว่างพื้นกับทางลาดเรียบไม่สะดุด มีความกว้าง 1.50 เมตร ความยาว 2.66 – 4.30 เมตร พร้อมราวจับ ความลาดชันไม่เกิน 1: 12 **(แบบขยายทางลาด ดังรูปที่ 2.5.4-12)**

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ลักษณะ ดังต่อไปนี้ (ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น (ข) มีลักษณะกลมหรือมีลักษณะมนไม่มีเหลี่ยม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 3 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 4 เซนติเมตร (ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร (ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ (จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่องกันหรือในกรณีที่ไม่สามารถทำให้ต่อเนื่องกันได้ให้มีระยะห่างไม่เกิน 5 เซนติเมตร และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น (ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร โดยปลายราวจับต้องงอหรือเก็บได้ (8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร (9) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	
ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคาร ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก ให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้	- โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดี อินดี้ด คอนโด พาร์ค อมตะ) เป็นกิจการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคาร A สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคาร B สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร C สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายในแต่ละอาคารได้จัดลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคาร (ชั้น 1 ถึงชั้น 8 สำหรับอาคาร A และ B1 และชั้น 1 ถึงชั้น 7 สำหรับอาคาร C) จำนวน 1 ตัว/อาคาร อยู่ในตำแหน่งที่สามารถใช้ได้โดยสะดวก และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกลิฟต์ดังกล่าว ภายในลิฟต์มีระบบควบคุมที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
	อย่างไรก็ตาม ทางโครงการคำนึงถึงผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จึงออกแบบภายในลิฟต์โดยสารทั่วไปอีก 1 ตัว/อาคาร ให้มีขนาดความกว้าง 1.60 เมตร ความยาว 1.40 เมตร และสูง 2.30 เมตร ภายในประกอบด้วย ปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน ราวจับ ตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ ป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถใช้ร่วมได้ **(แบบขยายลิฟต์ ดังรูปที่ 2.5.4-4 รูปที่ 2.5.4-8 และรูปที่ 2.5.4-12)**
ข้อ 10[1/] ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร หรือมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร และสูงไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร และมีช่องกระจกใสนิรภัยที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ยาวไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และสูงจากพื้นไม่เกิน 1.10 เมตร (2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และต้องมีระบบแสง เพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร (3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 30 เซนติเมตร และยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร (4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้น ไม่เกินกว่า 1.2 เมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1.5 เมตร (ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่มเมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง (ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์ (5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)	- โครงการจัดลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ขึ้นลงระหว่างชั้น 1 ถึงชั้น 8 สำหรับอาคาร A และอาคาร B และใช้ขึ้นลงระหว่างชั้น 1 ถึงชั้น 7 สำหรับอาคาร C ลิฟต์มีขนาดความกว้าง 1.60 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร และสูงมากกว่า 2.30 เมตร มีช่องกระจกใสนิรภัยที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ช่องประตูมีความกว้าง 0.90 เมตร บริเวณประตูลิฟต์ดังกล่าวมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร และมีพื้นผิวต่างสัมผัสบริเวณหน้าประตูลิฟต์ ความกว้าง 0.30 เมตร และยาว 0.90 เมตร ห่างจากประตู 0.30 เมตร นอกจากนี้ ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน ราวจับ ตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ ป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน ระบบเสียงและแสงไฟเตือนภัยกรณีลิฟต์ขัดข้อง รวมทั้งโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉิน ระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ให้ลิฟต์สามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบานประตูลิฟต์เปิดออกได้ และระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน พัดลมระบายอากาศ

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(6) มีตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง (7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน (8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกรับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่ (9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้โดยต้องอยู่สูงจาก พื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.2 เมตร (10) มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้น แต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบานประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้ (11) ภายในห้องลิฟต์ต้องมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบพัดลมระบายอากาศซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน	
ข้อ 11[1/] อาคารตามข้อ 3 ที่มีบันไดภายในหรือภายนอกอาคาร ต้องจัดให้มีบันไดที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) มีราวจับบันไดทั้งสองข้างในกรณีที่พื้นมีความต่างระดับกันตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป โดยให้ราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (2) ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วงบันได ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร โดยผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอนไม่น้อยกว่า 43 เซนติเมตร และไม่เกิน 48 เซนติเมตร (3) พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น (4) ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโล่ง เว้นแต่ลูกนอนบันไดยกขอบด้านในสูงไม่น้อยกว่า 5 เซนติเมตร (5) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่สามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร	- โครงการจัดบันไดไว้ภายในอาคาร อาคารละ 2 แห่ง แต่ละแห่งมีราวจับทั้งสองข้าง ที่เป็นไปตามกฎหมาย ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดช่วงบันได ST1 และ ST2 แต่ละแห่งมีลูกตั้ง 0.173-0.180 เมตร (ไม่เกิน 0.18 เมตร) ผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอนไม่น้อยกว่า 0.43 เมตร และไม่เกิน 0.48 เมตร พื้นผิวของบันไดใช้วัสดุที่ไม่ลื่น ลูกตั้งบันไดเป็นแบบปิด **(แบบขยายบันได ดังรูปที่ 2.5.4-2 รูปที่ 2.5.4-3 รูปที่ 2.5.4-6 รูปที่ 2.5.4-7 รูปที่ 2.5.4-10 และรูปที่ 2.5.4-11)** นอกจากนี้ มีติดตั้งป้ายแสดงหมายเลขชั้นของอาคาร โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 12[1/] อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังนี้ (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 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คันหากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน	- โครงการจัดที่จอดรถทั้งสิ้นจำนวน 217 คัน (ตั้งแต่ 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 6 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน หากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน) โดยจัดให้มีจอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน (ไม่น้อยกว่า 6 คัน) ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด **(แบบขยายที่จอดรถผู้พิการ ดังรูปที่ 2.5.4-1 รูปที่ 2.5.4-5 และรูปที่ 2.5.4-9)**
ข้อ 13[1/]ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางการจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	- โครงการจัดที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน (จากจำนวนที่จอดรถทั้งหมด 217 คัน) พื้นผิวเรียบเสมอกับถนนภายในโครงการ บนพื้นของที่จอดรถมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการ มีความกว้างและยาว 0.90 เมตร พร้อมติดตั้งป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาว 0.30 เมตร สูงจากพื้น 2 เมตร
ข้อ 14[1/]ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ	- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน มีขนาดกว้าง 2.50 เมตร และยาว 5.00 เมตร ขนาดเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ที่กำหนดขนาดที่จอดรถความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และจัดที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างมากกว่า 1.00 เมตร พื้นผิวเรียบ ระดับเสมอกับที่จอดรถตลอดความยาวของที่จอดรถ

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
หมวด 5 ทางเข้าออก ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร	
ข้อ 15 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีทางเข้าออก เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) เป็นพื้นที่ผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรคหรืออาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (2) อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือพื้นที่ลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ	- โครงการได้จัดให้มีทางเข้าออก เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ เป็นพื้นที่ผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง โดยส่วนที่มีค่าระดับต่างกันโครงการได้จัดทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้โดยสะดวก
ข้อ 16 ในกรณีที่มีอาคารตามข้อ 3 หลายอาคารอยู่ภายในบริเวณเดียวกันที่มีการใช้อาคารร่วมกัน จะมีรั้วล้อมหรือไม่ก็ตาม ต้องจัดให้มีทางเดินระหว่างอาคารนั้น และจากอาคารแต่ละอาคารนั้นไปสู่ทางสาธารณะ ลานจอดรถหรืออาคารที่จอดรถ ทางเดินตามวรรคหนึ่งต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) พื้นทางเดินต้องเรียบ ไม่ลื่น และมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร (2) หากมีท่อระบายน้ำหรือรางระบายน้ำบนพื้นต้องมีฝาปิดสนิท ถ้าฝาเป็นแบบตะแกรงหรือแบบรู ต้องมีขนาดของช่องตะแกรงหรือเส้นผ่านศูนย์กลางของรูกว้างไม่เกิน 13 มิลลิเมตร แนวร่องหรือแนวของรางจะต้องขวางกับแนวทางเดิน (3) ในบริเวณที่เป็นทางแยกหรือทางเลี้ยวให้มีพื้นที่ผิวต่างสัมผัส (4) ในกรณีที่มีสิ่งกีดขวางที่จำเป็นบนทางเดิน ต้องจัดให้อยู่ในแนวเดียวกัน โดยไม่กีดขวางทางเดิน และจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสหรือมีการกั้นเพื่อให้ทราบก่อนถึงสิ่งกีดขวาง และอยู่ห่างสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร (5) ป้ายหรือสิ่งอื่นใดที่แขวนอยู่เหนือทางเดิน ต้องมีความสูงจากพื้นทางเดินไม่น้อยกว่า 2,000 มิลลิเมตร (6) ในกรณีที่พื้นทางเดินหรือพื้นถนนมีระดับต่างกัน ให้มีพื้นลาดที่มีความลาดชันไม่เกิน 1:10	- โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี๊ด คอนโด พาร์ค อมตะ) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 17 อาคารตามข้อ 3 ที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร ต้องมีผนังหรือราวกันตกทั้งสองด้าน โดยมีราวจับซึ่งมีลักษณะตามข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ที่ผนังหรือราวกันตกนั้น และมีทางเดินซึ่งมีลักษณะตามข้อ 16 (1) (2) (3) (4) และ (5)	- โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี้ด คอนโด พาร์ค อมตะ) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
หมวด 6 ประตู **ข้อ 18** ประตูของอาคารตามข้อ 3 ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) เปิดปิดได้ง่าย (2) [1/]หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดชันไม่เกิน 1:2 (3) [1/]ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 86 เซนติเมตร (4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลักเข้าออก เมื่อเปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียงต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1,500 มิลลิเมตร (5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิดให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราวจับตามข้อ 8 (7) (ข) ในแนวดิ่งทั้งด้านในและด้านนอกของประตูซึ่งมีปลายด้านบนสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร และปลายด้านล่างไม่เกิน 800 มิลลิเมตร ในกรณีที่เป็นประตูบานเปิดออกให้มีราวจับตามแนวนอนด้านในประตู และในกรณีที่เป็นประตูบานเปิดเข้าให้มีราวจับตามแนวนอนด้านนอกประตูราวจับดังกล่าวให้สูงกว่าพื้นที่ไม่น้อยกว่า 800 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 900 มิลลิเมตร ยาวไม่ตามความกว้างของประตู (6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูกฟักเป็นกระจก ให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัดเจน (7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิดก้านบิดหรือแกนผลัก อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1,000 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร ประตูตามวรรคหนึ่งต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองที่อาจทำให้ประตูหนีบหรือกระแทกผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	- ประตูของอาคาร (ยกเว้นประตูบันไดหนีไฟ) ได้ถูกออกให้สามารถเปิด-ปิดได้ง่าย เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
ข้อ 19 ข้อกำหนดตามข้อ 18 ไม่ใช้บังคับกับประตูหนีไฟและประตูเปิดปิดโดยใช้ระบบอัตโนมัติ	- ประตูเข้าออกอาคาร และพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร ได้กำหนดให้เป็นไปตามข้อ 18 ยกเว้นประตูหนีไฟที่โครงการจัดให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
หมวด 7 ห้องส้วม **ข้อ 20** อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วม สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้ สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ต่อ 1 จุดให้บริการห้องส้วม	- ภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ได้จัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ จำนวน 1 ห้อง บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C **(ตำแหน่งดังรูปที่ 2.5.4-9 และแบบขยายดังรูปที่ 2.5.4-13)**
ข้อ 21[1/]ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเลื่อน หรือเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอกโดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้องมีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6 (3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น (4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดชันเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น (5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 45 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้อย่างสะดวก (6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวดิ่งโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และให้ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร (ข) ราวจับในแนวดิ่งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร ทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้	- โครงการจัดห้องส้วมส่วนกลางสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (บุคคลทั่วไปสามารถใช้ได้) จำนวน 1 ห้อง บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C ภายในห้องส้วมมีพื้นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร ประตูห้องส้วมเป็นแบบบานเลื่อน มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวดิ่ง

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนบราบ หรือแนวดิ่งเมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลอดล็อคได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร (8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่นๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร (9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก (10) มีอ่างล้างเมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (ก) ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่างเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง (ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง (ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้าหมุนหรือระบบอัตโนมัติ	
ข้อ 22 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ภายในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่ง หากได้จัดสำหรับผู้ชายหรือผู้หญิงต่างหาก จากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย	- ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (บุคคลทั่วไปสามารถใช้ได้) จำนวน 1 ห้อง อยู่บริเวณชั้น 1 อาคาร C สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 23[1/]ในกรณีที่เป็นห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มิใช่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 20 และ ข้อ 21 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับสูงจากพื้นไม่เกิน 40 เซนติเมตร อย่างน้อย 1 ที่ และมีราวจับ	- ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (บุคคลทั่วไปสามารถใช้ได้) จำนวน 1 ห้อง บริเวณชั้น 1 ของอาคาร C เป็นห้องน้ำชาย-หญิง จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 24 ราวจับห้องส้วมให้มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)	- ราวจับภายในห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ทำจากวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่ลื่น มีลักษณะเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 เซนติเมตร สูงจากพื้น 75 เซนติเมตร มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7)(ก)
หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส **ข้อ 25**[1/]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 ห้องน้ำห้องส้วม ลิฟต์ หรือบันได	- โครงการจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสบริเวณทางต่างระดับที่ต่างกันเกิน 15 เซนติเมตร บริเวณทางเข้าออกลิฟต์ โดยสารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทุกชั้น และหน้าห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
หมวด 9 โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือฌาปนสถานและอาคารประเภทและลักษณะอื่น **ข้อ 26**[1/]อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นโรงมหรสพหรือหอประชุมต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อ ดังต่อไปนี้ (1) จำนวนที่นั่งไม่เกิน 100 ที่นั่ง ให้มีพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อไม่น้อยกว่า 2 ที่ (2) ในกรณีที่มีที่นั่งเกินกว่า 100 ที่นั่งขึ้นไป ให้เพิ่มพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อ 1 ที่ต่อทุก 50 ที่นั่งที่เพิ่มขึ้น เศษของ 50 ที่นั่ง ให้คิดเป็น 50 ที่นั่ง	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ไม่ใช่อาคารโรงมหรสพหรือหอประชุม อาคารตามข้อ 3 จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

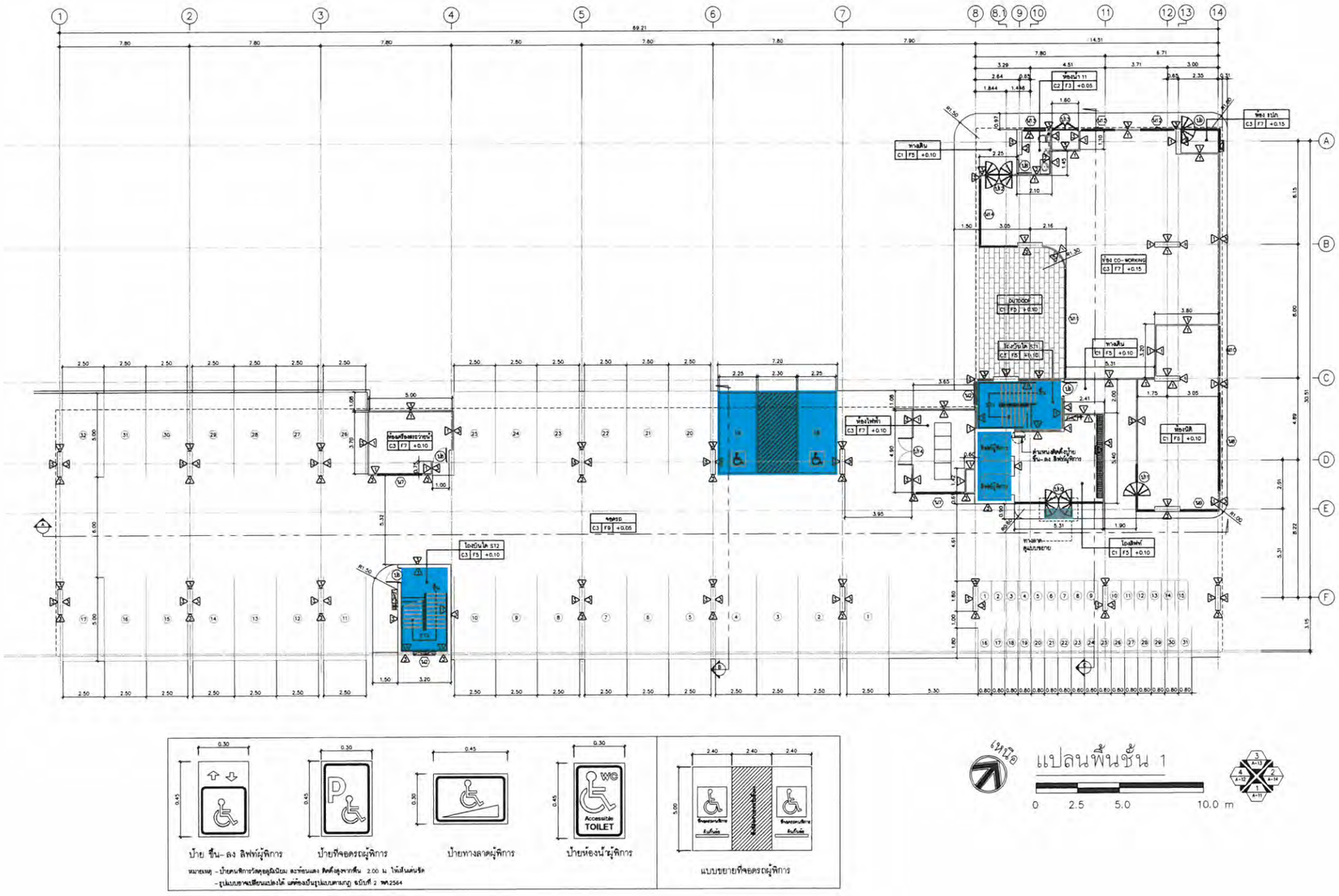
ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
(3) พื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อต้องเป็นพื้นที่ราบอยู่ในตำแหน่งที่เข้าออกได้สะดวก มีขนาดของพื้นที่กว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร	
ข้อ 27[1/]อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นโรงแรมต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทุกชั้น ชั้นละไม่น้อยกว่า 1 ห้อง และในกรณีที่โรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังต่อไปนี้ (1) จำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง ให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ไม่น้อยกว่า 1 ห้อง (2) ในกรณีที่มีห้องพักเกินกว่า 10 ห้องขึ้นไป ให้เพิ่มห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 1 ห้องต่อทุก 10 ห้องที่เพิ่มขึ้น เศษของ 10 ห้องให้คิดเป็น 10 ห้อง	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ไม่ใช่อาคารโรงแรม อาคารตามข้อ 3 จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 27/1[1/]ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 27 ต้องมีส่วนประกอบและมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง (2) ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสงและระบบสั่นสะเทือนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ภายในห้องพักทราบ และมีสวิตช์สัญญาณแสงและสวิตช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก (3) มีแผนผังต่างสัมผัสแสดงตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟและทิศทางไปสู่บันไดหนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.30 เมตร แต่ไม่เกิน 1.70 เมตร	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ไม่ใช่อาคารโรงแรม จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 28 ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว (ก) มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร (ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร (ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจาก	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ไม่ใช่อาคารโรงแรม จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางที่ 2.5.4-1 แสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 (ต่อ)

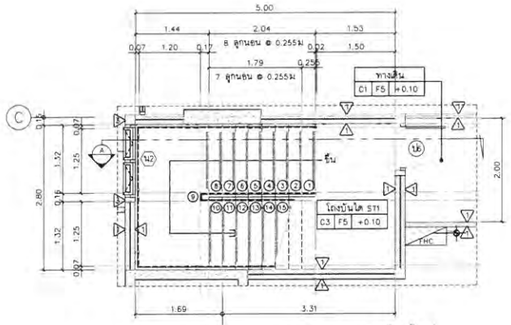
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
พื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวดิ่งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร (2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ (ก) มีราวจับในแนวดิ่งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร (ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวดิ่ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ ราวจับในแนวนอนและในแนวดิ่งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข) (3) สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร	
ข้อ 28/1[1/] อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นศาสนสถานหรือฌาปนสถาน หากไม่สามารถจัดให้มีทางลาดหรือลิฟต์ตามข้อ 7 ข้อ 8 ข้อ 9 และข้อ 10 ได้ อย่างน้อยต้องจัดให้มีอุปกรณ์ขึ้นลงทางดิ่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถเข้าใช้ได้	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารตามข้อ 3 ไม่ใช่เป็นศาสนสถานหรือฌาปนสถาน จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 28/2[1/] อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ให้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับพิการหรือทุพพลภาพและคนชราในทุกชั้นของอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่มิใช่ทางเดินร่วมกัน	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารตามข้อ 3 ได้จัดให้มีสิ่งอำนวยวามสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เป็นต้น
ข้อ 28/3[1/] อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีพื้นที่หลบภัย ระบบการเตือนภัย และการขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน	- โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารตามข้อ 3 จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงไม่เข้าข่ายตามข้อกำหนดดังกล่าว

หมายเหตุ: [1/] เพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

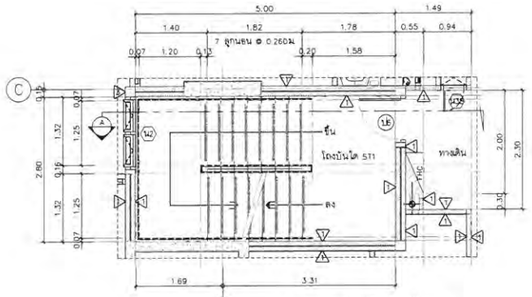


ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

รูปที่ 2.5.4-1 ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อาคาร A (บริเวณชั้น 1)

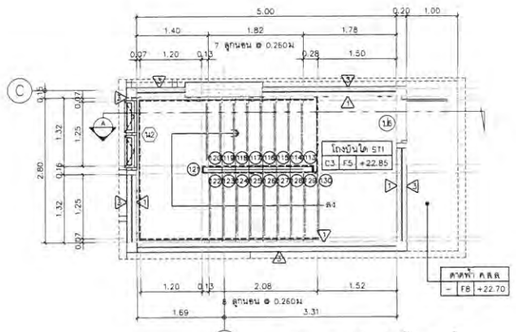


8.1 แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1
scale 1:50
(ST1)

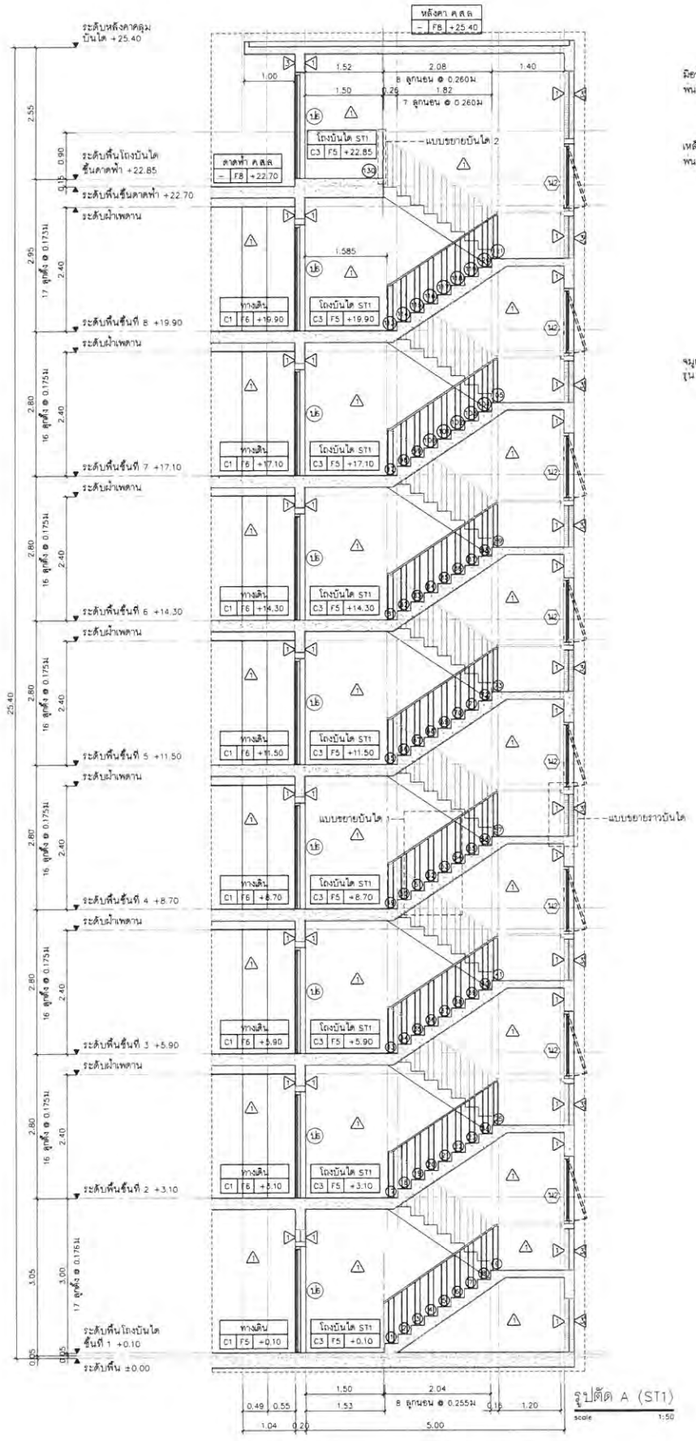


8.1 แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2-8
scale 1:50
(ST1)

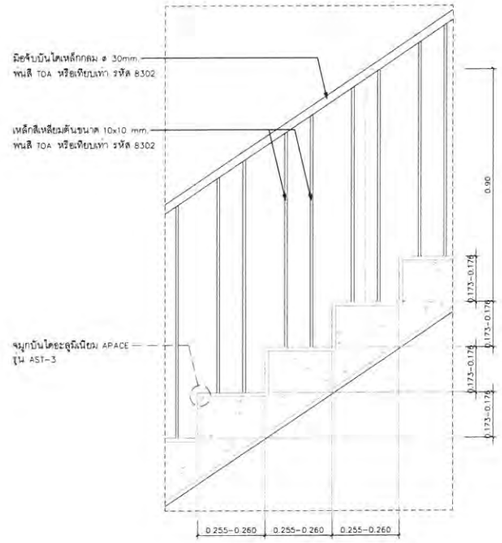
ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST1	ระดับพื้นทางเดิน
ชั้นที่ 2	+3.10	+3.10
ชั้นที่ 3	+5.90	+5.90
ชั้นที่ 4	+8.70	+8.70
ชั้นที่ 5	+11.50	+11.50
ชั้นที่ 6	+14.30	+14.30
ชั้นที่ 7	+17.10	+17.10
ชั้นที่ 8	+19.90	+19.90



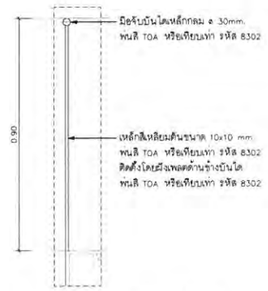
8.1 แปลนขยายบันไดชั้นดาดฟ้า
scale 1:50
(ST1)



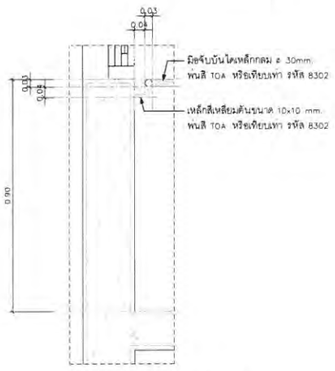
รูปตัด A (ST1)
scale 1:50



แบบขยายบันได 1
scale 1:10

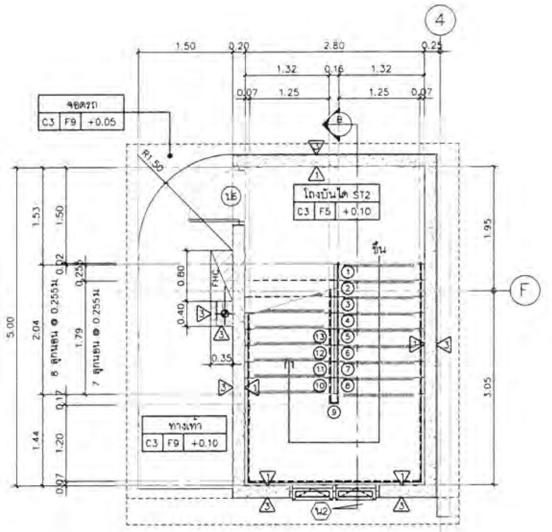


แบบขยายบันได 2
scale 1:10



แบบขยายรางบันได
scale 1:10

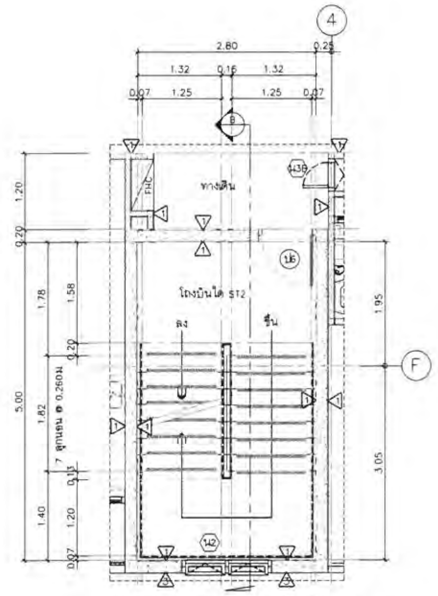
รูปที่ 2.5.4-2 แบบขยายบันได ST1 อาคาร A



แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1

scale 1:50

(ST2)

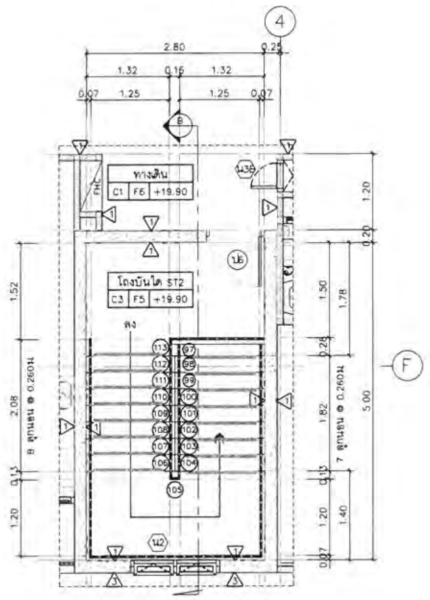


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2–7

scale 1:50

(ST2)

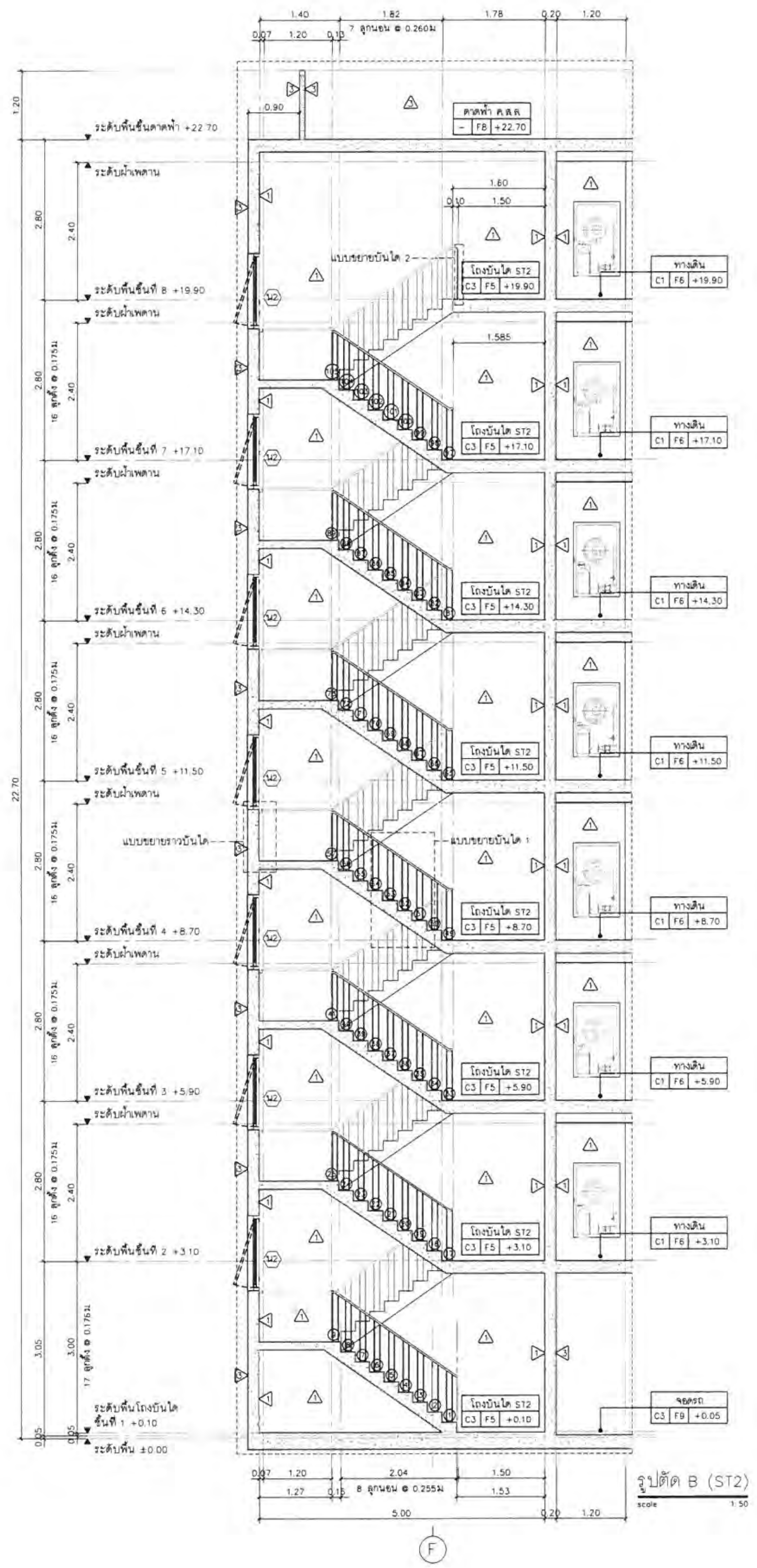
ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST2	ระดับพื้นทางเดิน
ชั้นที่ 2	+3.10	+3.10
ชั้นที่ 3	+5.90	+5.90
ชั้นที่ 4	+8.70	+8.70
ชั้นที่ 5	+11.50	+11.50
ชั้นที่ 6	+14.30	+14.30
ชั้นที่ 7	+17.10	+17.10



แปลนขยายบันไดชั้นที่ 8

scale 1:50

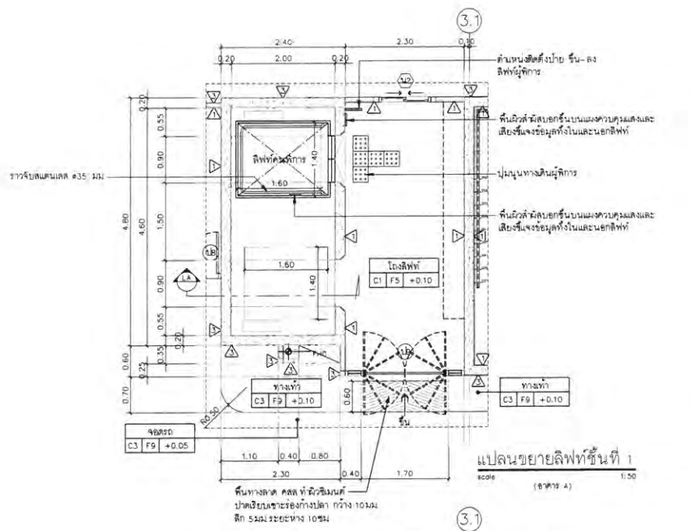
(ST2)



รูปตัด B (ST2)

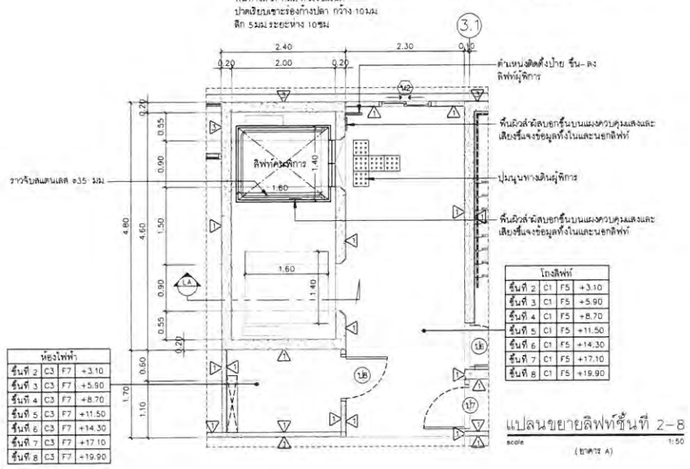
scale 1:50

รูปที่ 2.5.4–3 แบบขยายบันได ST2 อาคาร A



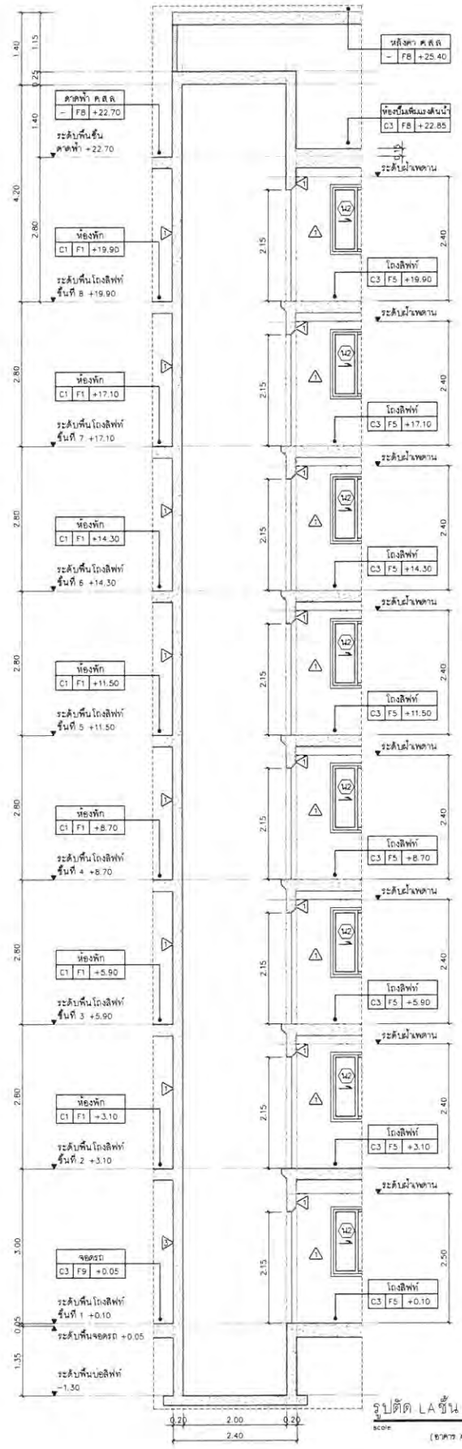
แปลนขยายลิฟท์ชั้นที่ 1

scale 1:50 (อาคาร A)



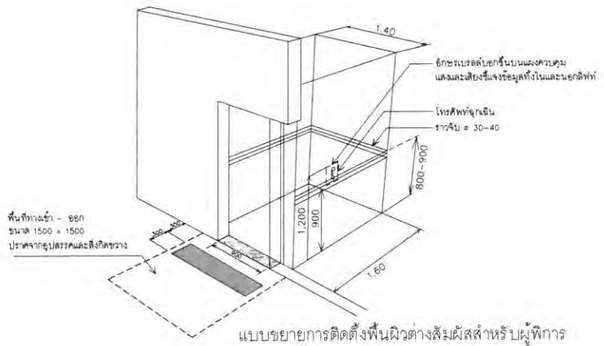
แปลนขยายลิฟท์ชั้นที่ 2-8

scale 1:50 (อาคาร A)

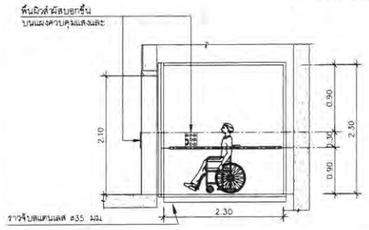


รูปตัด LA ชั้น 1- ชั้น 8

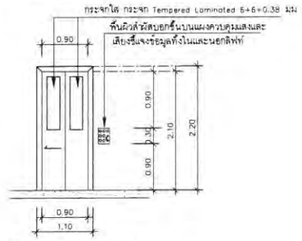
scale 1:50 (อาคาร A)



แบบขยายการติดตั้งพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับผู้พิการ บริเวณหน้าทางลิฟต์คนพิการ

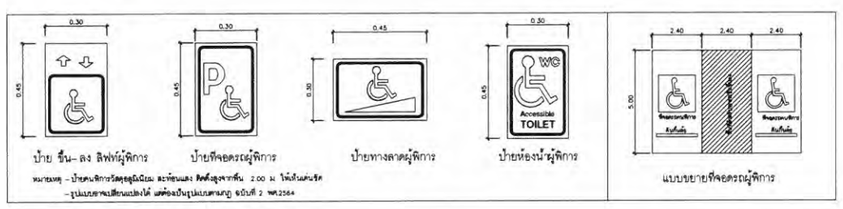


รูปตัดขยายลิฟต์คนพิการ



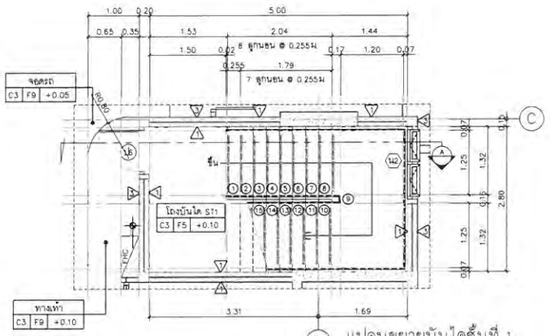
รูปด้านหน้าขยายลิฟต์คนพิการ

รูปที่ 2.5.4-4 แบบขยายลิฟต์โดยสาร อาคาร A

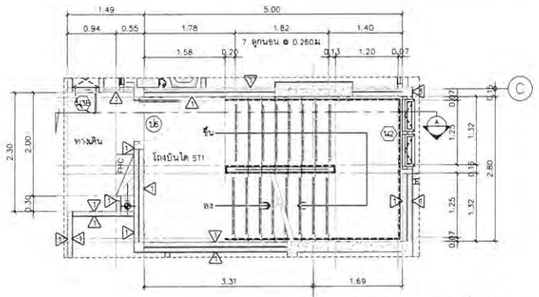


ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

รูปที่ 2.5.4-5 ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อาคาร B (บริเวณชั้น 1)

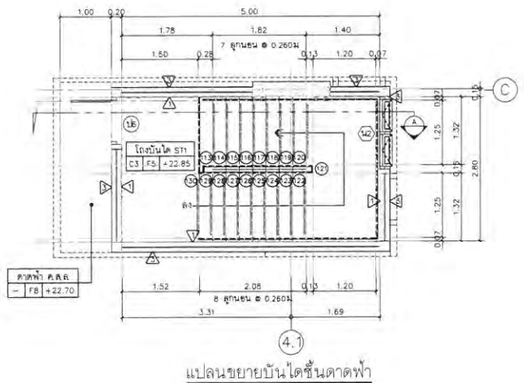


4.1 แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1
scale 1:50
(ST1)

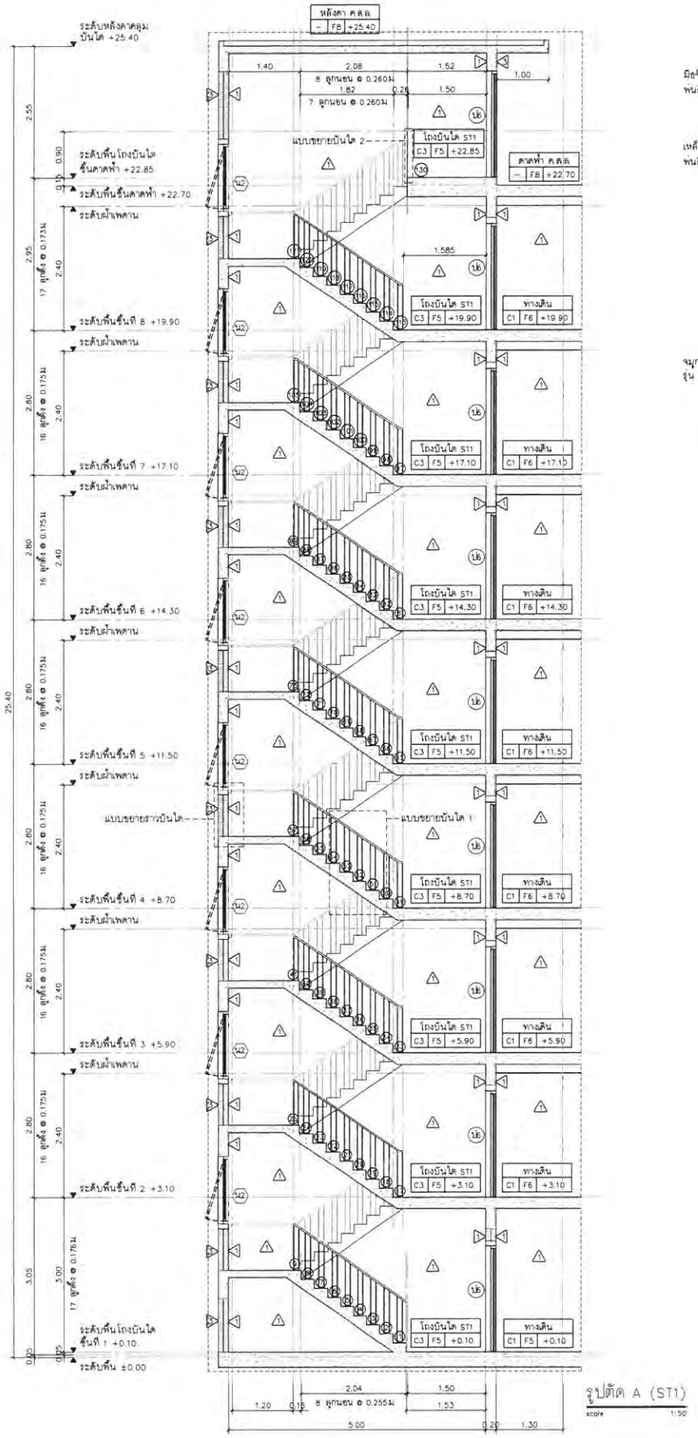


4.1 แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2–8
scale 1:50
(ST1)

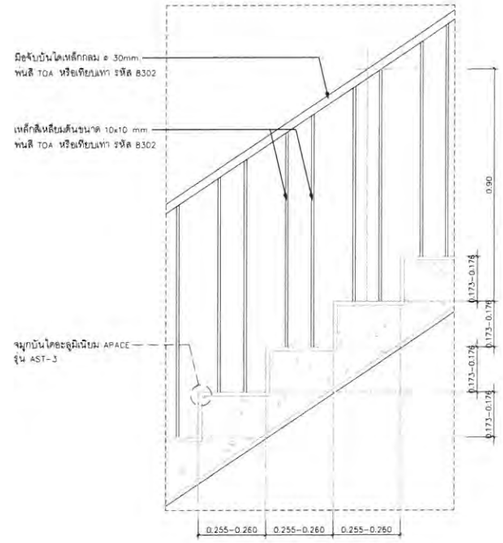
ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST1	ระดับพื้นทางเดิน
ชั้นที่ 2	+3.10	+3.10
ชั้นที่ 3	+5.90	+5.90
ชั้นที่ 4	+8.70	+8.70
ชั้นที่ 5	+11.50	+11.50
ชั้นที่ 6	+14.30	+14.30
ชั้นที่ 7	+17.10	+17.10
ชั้นที่ 8	+19.90	+19.90



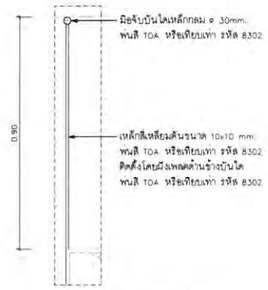
4.1 แปลนขยายบันไดชั้นดาดฟ้า
scale 1:50
(ST1)



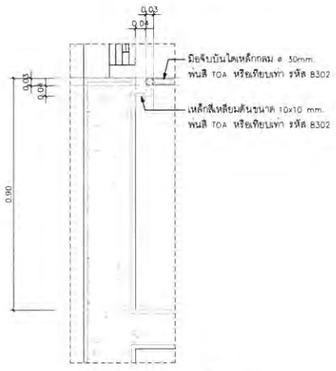
รูปตัด A (ST1)
scale 1:50



แบบขยายบันได 1
scale 1:10

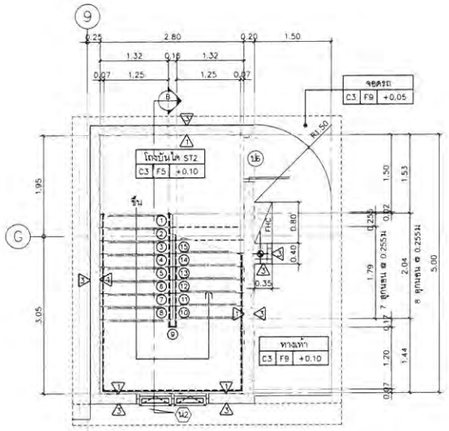


แบบขยายบันได 2
scale 1:10

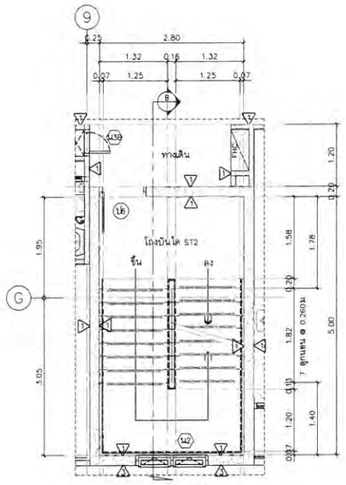


แบบขยายราวบันได
scale 1:10

รูปที่ 2.5.4–6 แบบขยายบันได ST1 อาคาร B

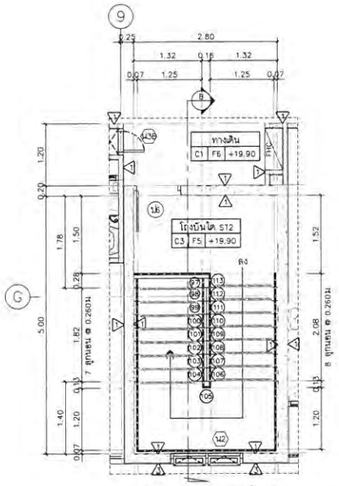


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1
scale 1:50
(ST2)

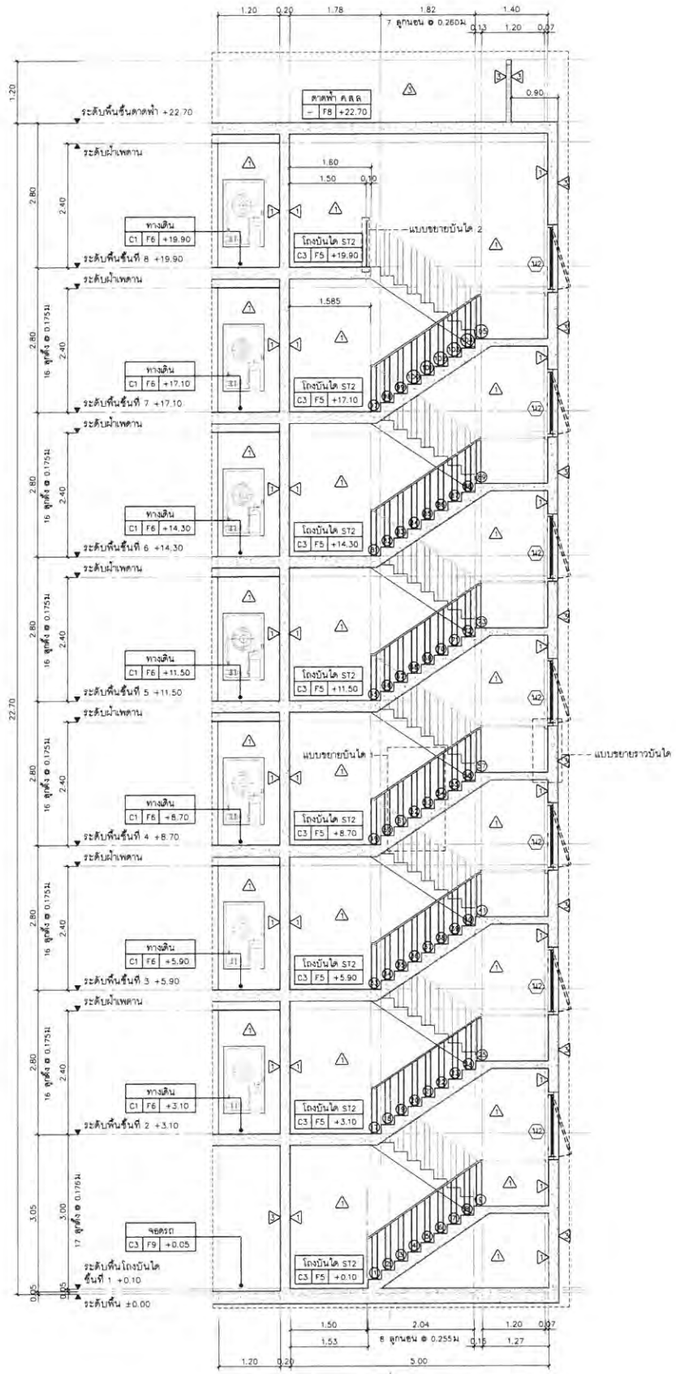


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2–7
scale 1:50
(ST2)

ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST2	ระดับพื้นทางลิน
ชั้นที่ 2	+3.10	+3.10
ชั้นที่ 3	+5.90	+5.90
ชั้นที่ 4	+8.70	+8.70
ชั้นที่ 5	+11.50	+11.50
ชั้นที่ 6	+14.30	+14.30
ชั้นที่ 7	+17.10	+17.10

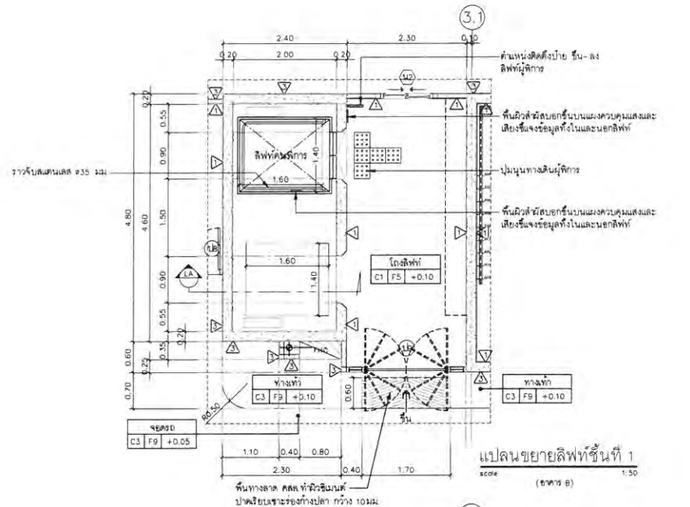


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 8
scale 1:50
(ST2)



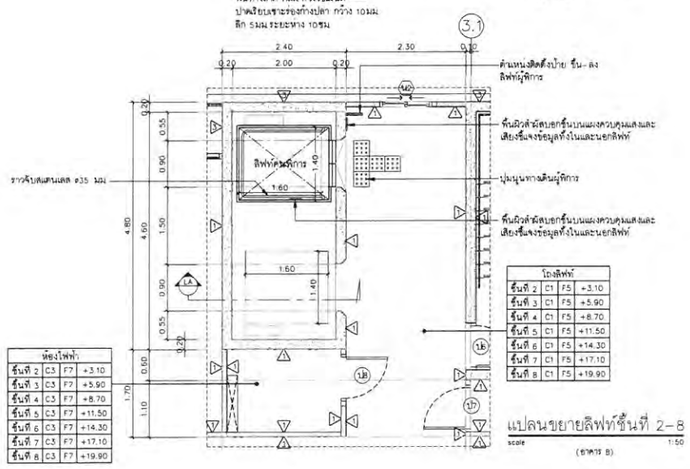
รูปตัด B (ST2)
scale 1:50

รูปที่ 2.5.4–7 แบบขยายบันได ST2 อาคาร B



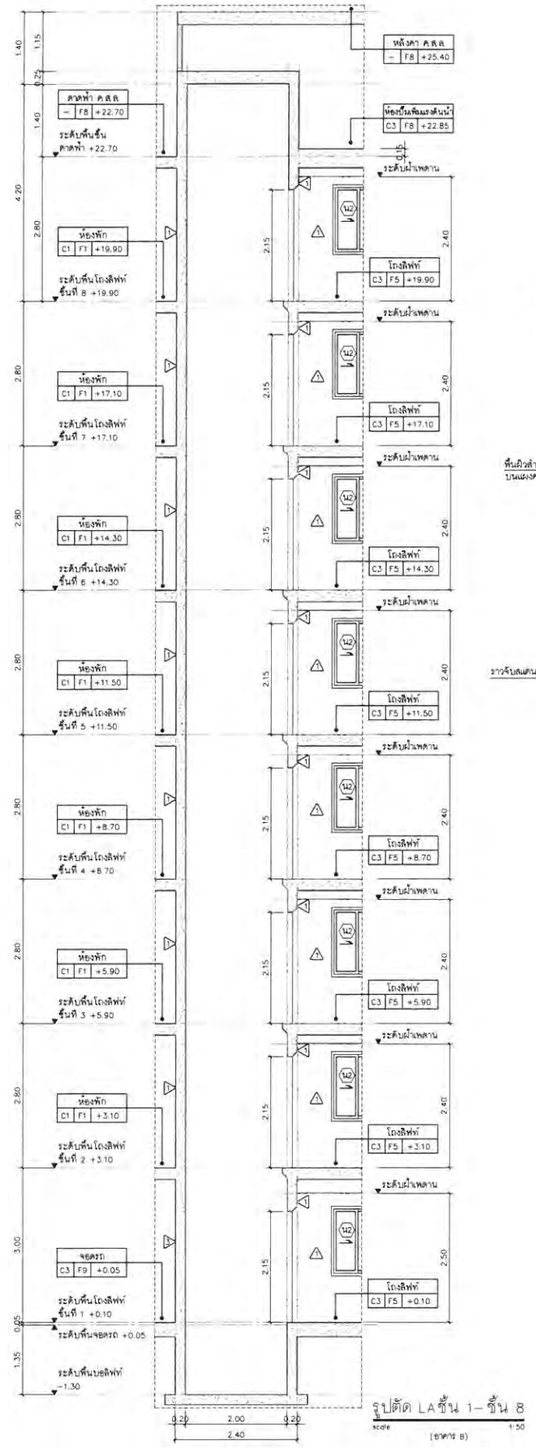
แปลนขยายลิฟท์ชั้นที่ 1

scale 1:50 (อาคาร B)



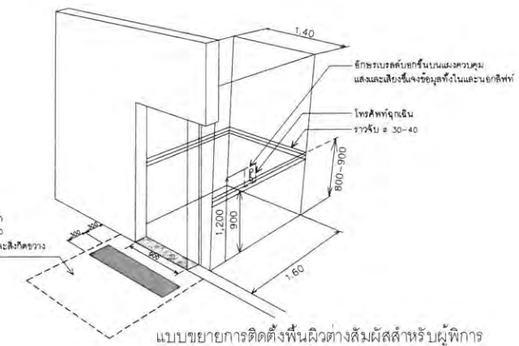
แปลนขยายลิฟท์ชั้นที่ 2-8

scale 1:50 (อาคาร B)

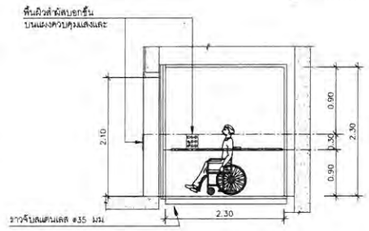


รูปตัด LA ชั้น 1-ชั้น 8

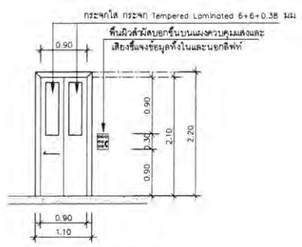
scale 1:50 (อาคาร B)



แบบขยายการติดตั้งพื้นผิวต่างสัมผัสสำหรับผู้พิการ บริเวณหน้าทางลิฟต์คนพิการ

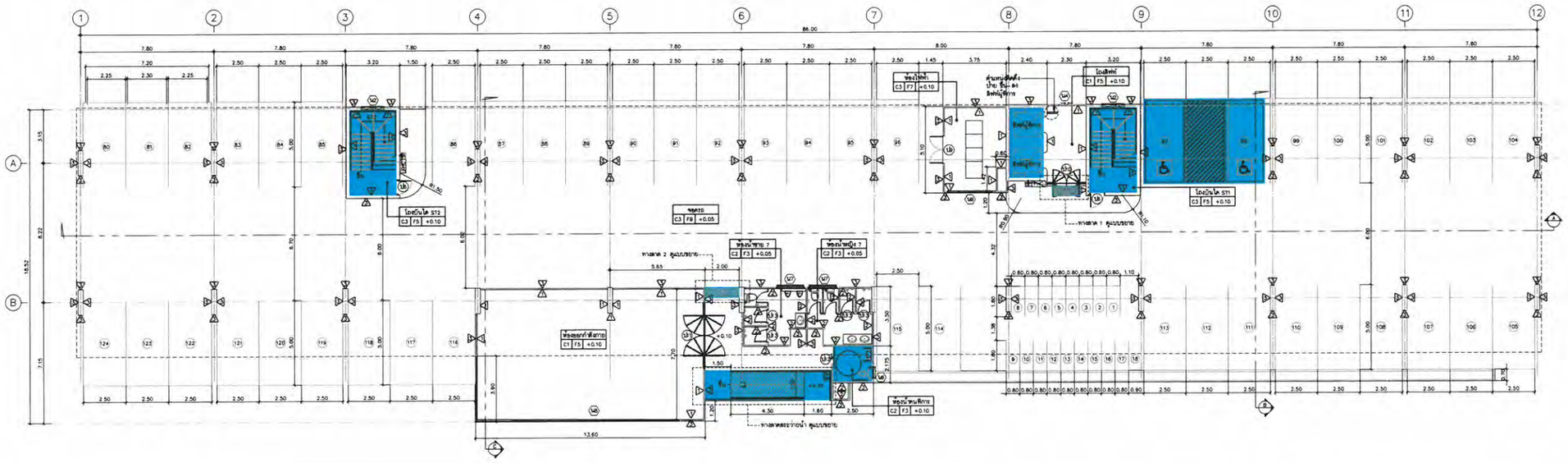


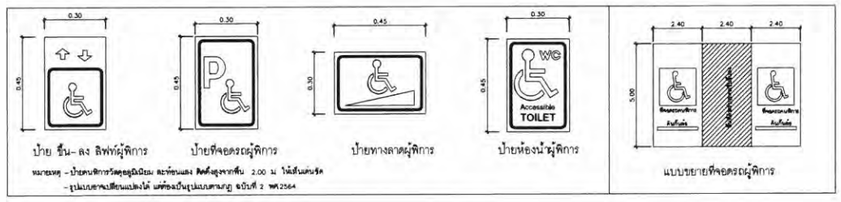
รูปตัดขยายลิฟต์คนพิการ



รูปด้านหน้าขยายลิฟต์คนพิการ

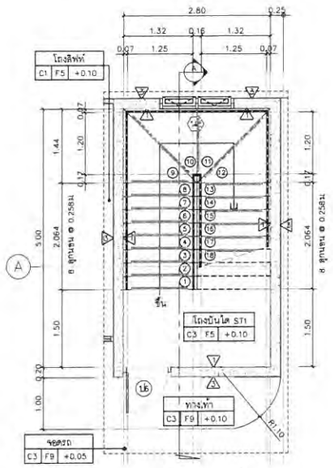
รูปที่ 2.5.4-8 แบบขยายลิฟต์โดยสาร อาคาร B





ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

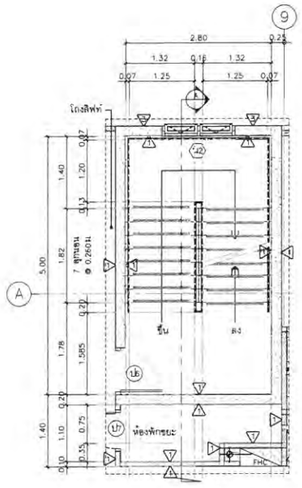
รูปที่ 2.5.4-9 ตำแหน่งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อาคาร C (บริเวณชั้น 1)



แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1

scale 1:50

(ST1)

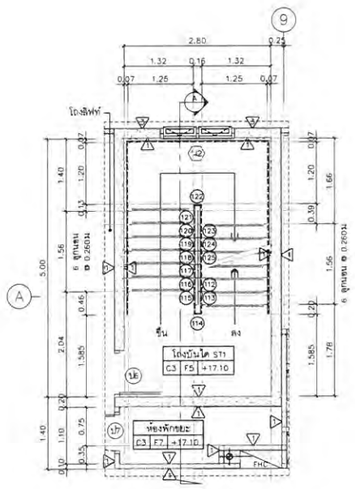


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2–6

scale 1:50

(ST1)

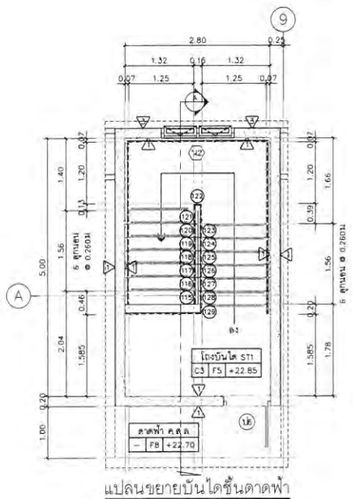
ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST1	ระดับพื้นโถงลิฟท์	ระดับพื้นห้องพักขยะ
ชั้นที่ 2	+3.75	+3.75	+3.75
ชั้นที่ 3	+6.55	+6.55	+6.55
ชั้นที่ 4	+9.35	+9.35	+9.35
ชั้นที่ 5	+12.15	+12.15	+12.15
ชั้นที่ 6	+14.95	+14.95	+14.95



แปลนขยายบันไดชั้นที่ 7

scale 1:50

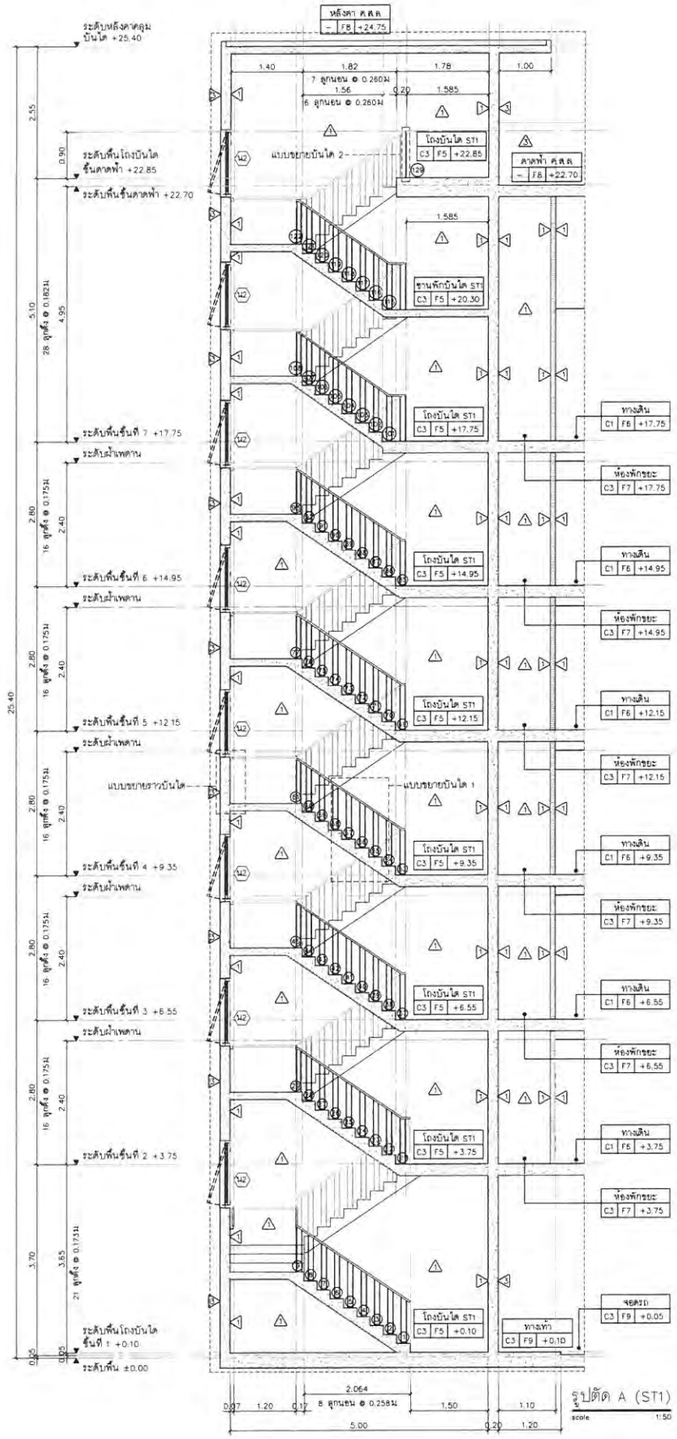
(ST1)



แปลนขยายบันไดชั้นดาดฟ้า

scale 1:50

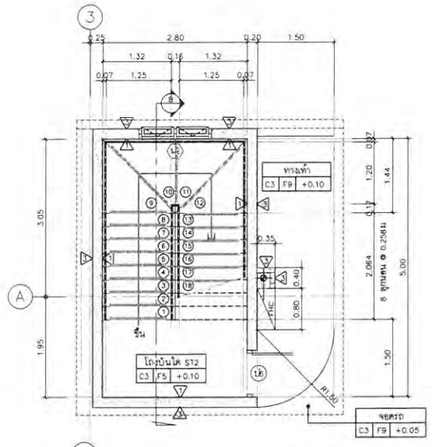
(ST1)



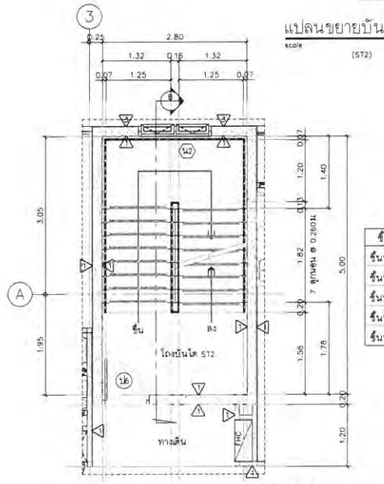
รูปตัด A (ST1)

scale 1:50

รูปที่ 2.5.4–10 แบบขยายบันได ST1 อาคาร C

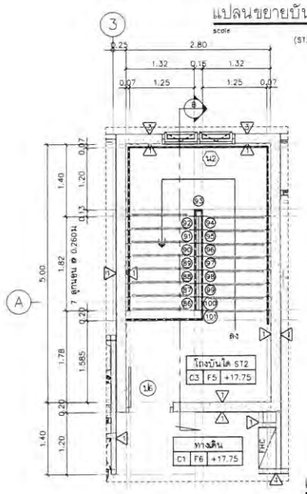


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 1
scale 1:50
(ST2)

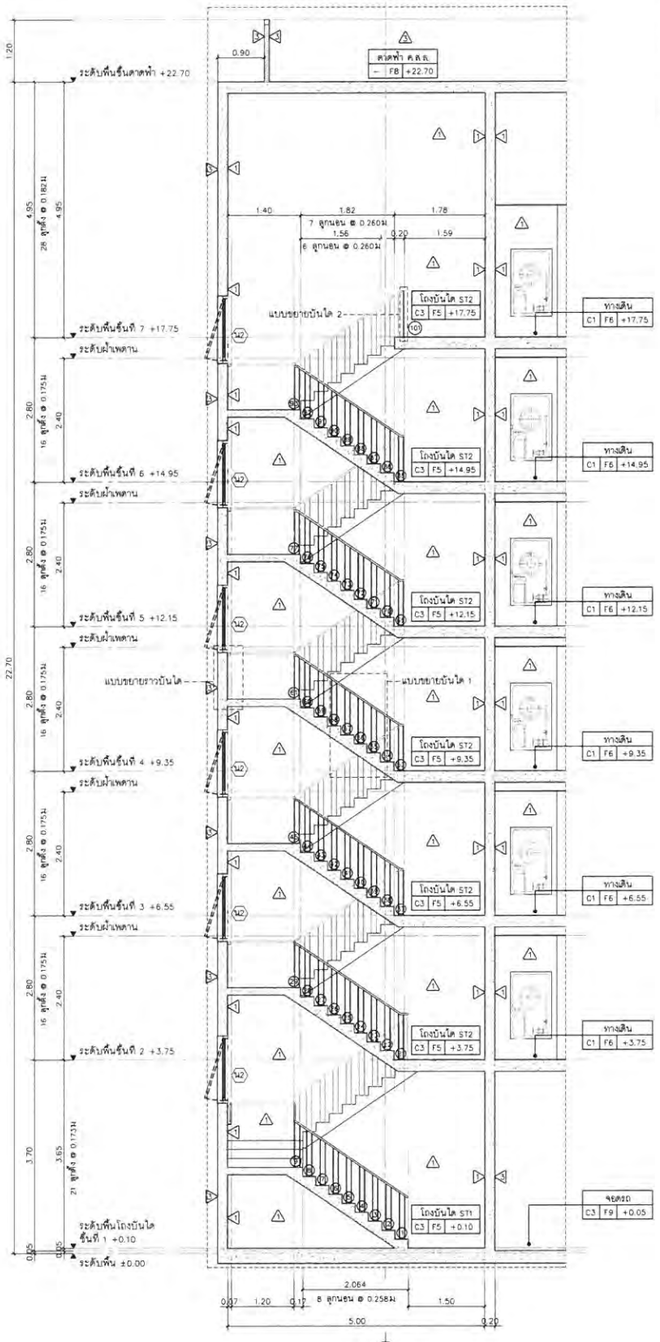


แปลนขยายบันไดชั้นที่ 2-6
scale 1:50
(ST2)

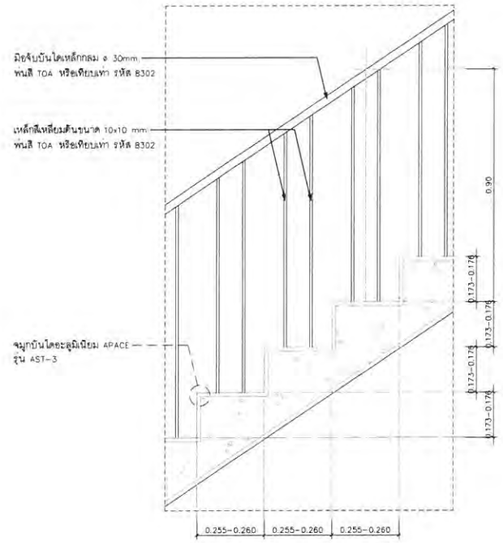
ชั้น	ระดับพื้นโถงบันได ST2	ระดับพื้นทางเดิน
ชั้นที่ 2	+3.75	+3.75
ชั้นที่ 3	+6.55	+6.55
ชั้นที่ 4	+9.35	+9.35
ชั้นที่ 5	+12.15	+12.15
ชั้นที่ 6	+14.95	+14.95



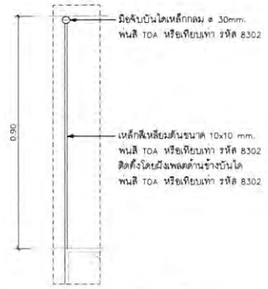
แปลนขยายบันไดชั้นที่ 7
scale 1:50
(ST2)



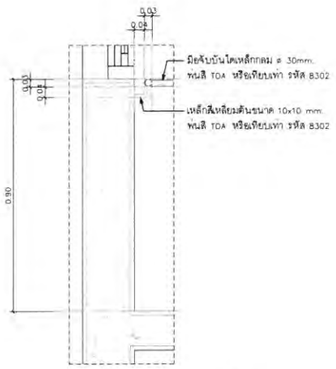
รูปตัด B (ST2)
scale 1:50



แบบขยายบันได 1
scale 1:10

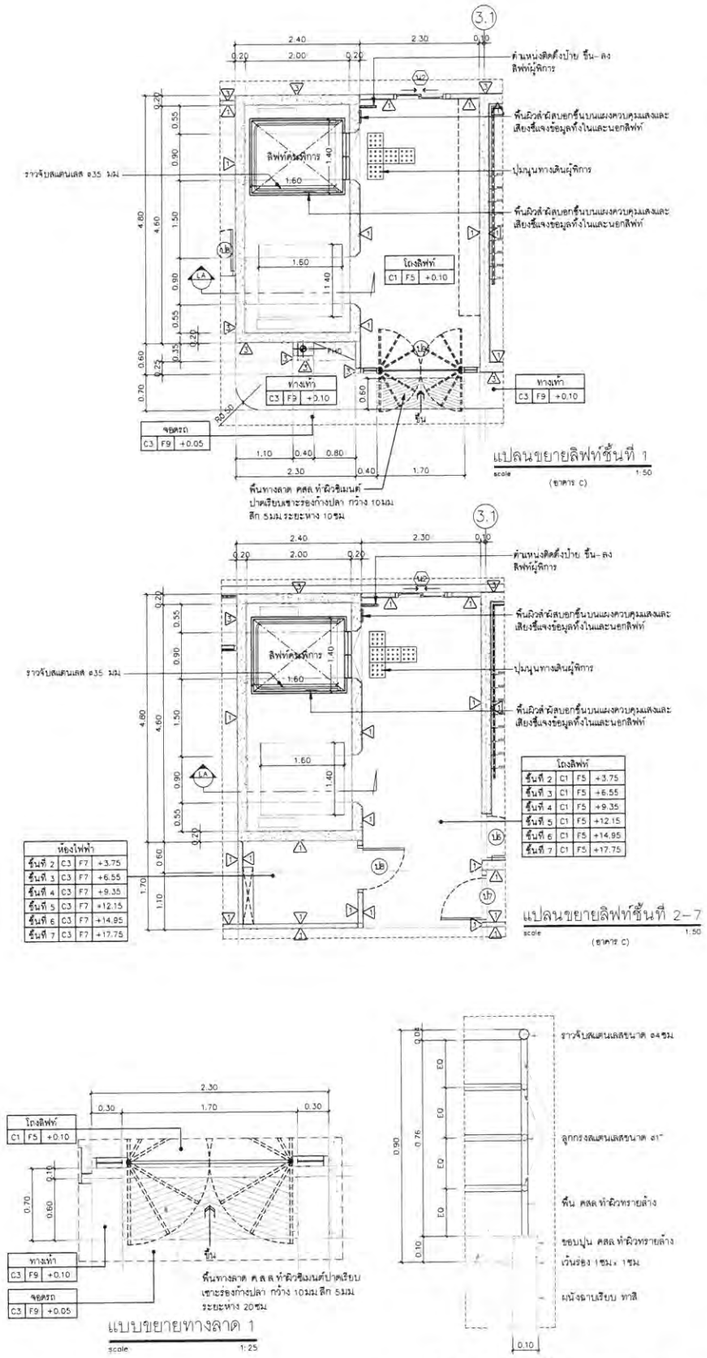


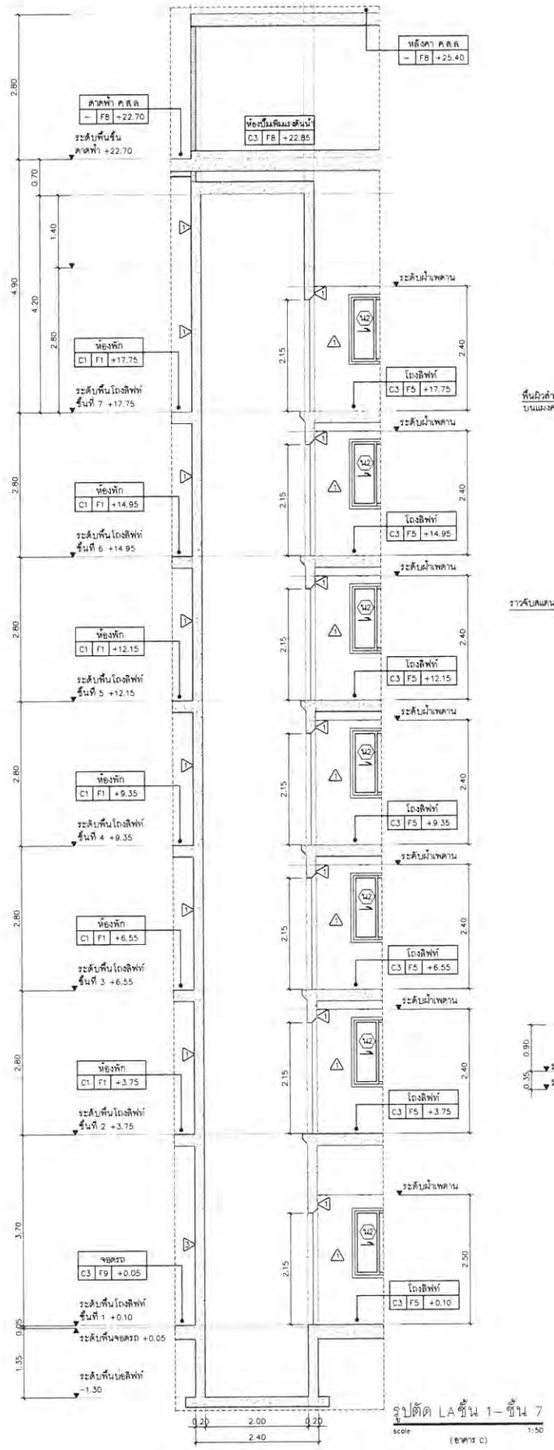
แบบขยายบันได 2
scale 1:10

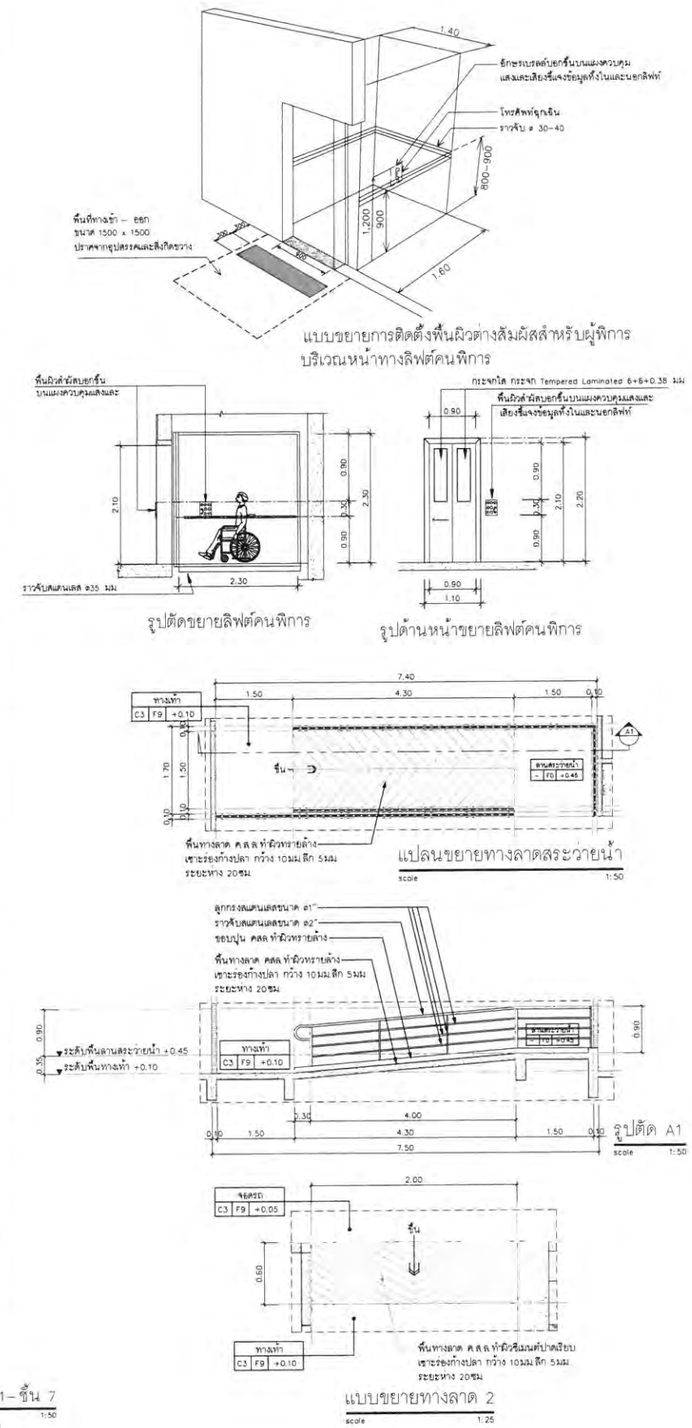


แบบขยายราวบันได
scale 1:10

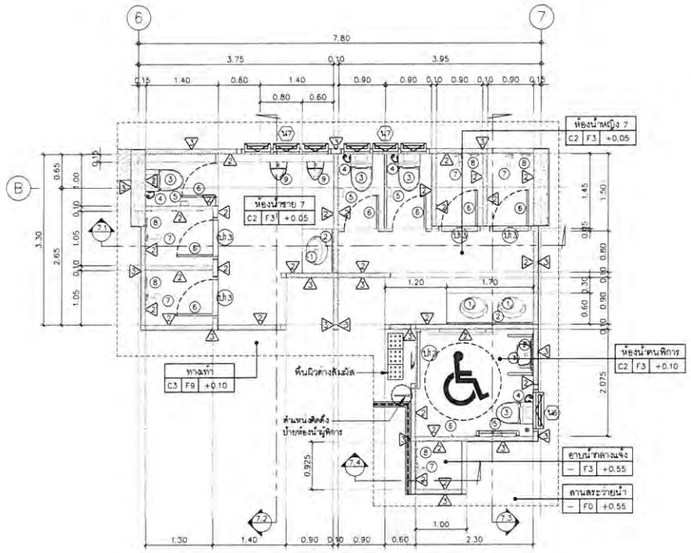
รูปที่ 2.5.4-11 แบบขยายบันได ST2 อาคาร C





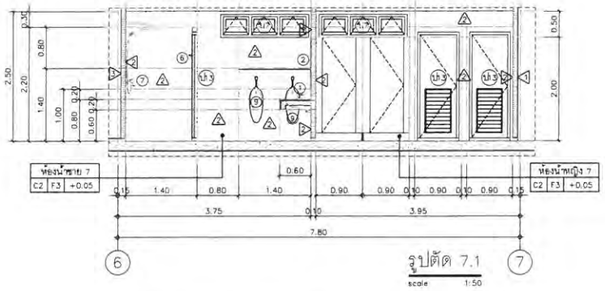


รูปที่ 2.5.4–12 แบบขยายลิฟต์โดยสาร และแบบขยายทางลาด อาคาร C



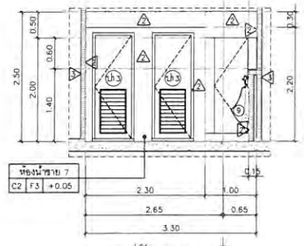
แปลนขยายห้องน้ำ- ส้วม 7

scale 1:50



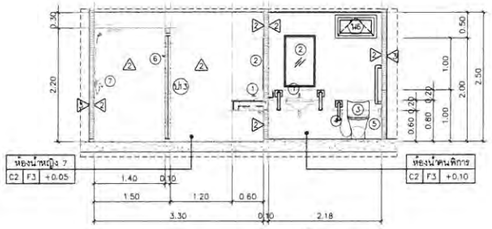
รูปตัด 7.1

scale 1:50



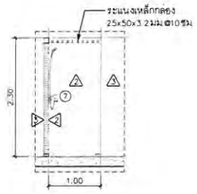
รูปตัด 7.2

scale 1:50



รูปตัด 7.3

scale 1:50

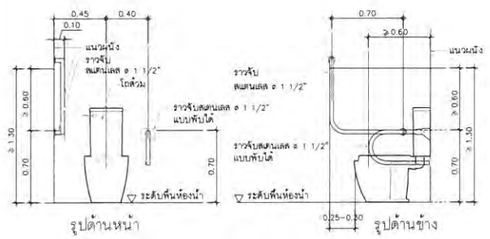


รูปตัด 7.4

scale 1:50

ตารางสุขภัณฑ์ และ อุปกรณ์				
	ลำดับ	รายการ	สี	รุ่น
ห้องน้ำคนพิการ	1.	อ่างล้างหน้าชนิดแขวน		
	2.	กระจกเงาขอบสแตนเลสกว้าง 1" ยาวตลอดแนวความโค้ง		
	3.	โถส้วมชนิดนั่งราบ		
	4.	ราวยึดช่วยชีวะ		
	5.	ที่ใส่กระดาษชำระ		
	6.	ชุดแขวนผ้าสแตนเลส		

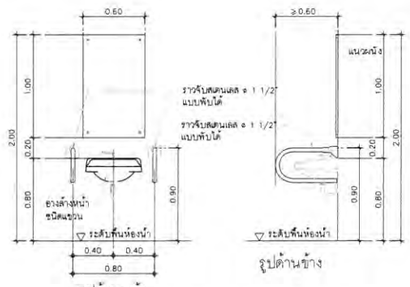
ตารางสุขภัณฑ์ และ อุปกรณ์				
	ลำดับ	รายการ	สี	รุ่น
ห้องน้ำ-ส้วม 7	1.	อ่างล้างหน้าชนิดฝังในเคาน์เตอร์		
	2.	กระจกเงาขอบสแตนเลสกว้าง 1" ยาวตลอดแนวความโค้ง		
	3.	โถส้วมชนิดนั่งราบ		
	4.	ราวยึดช่วยชีวะ		
	5.	ที่ใส่กระดาษชำระ		
	6.	ชุดแขวนผ้าสแตนเลส		
	7.	มีหัว		
	8.	ที่ใส่สบู่		
	9.	โถปัสสาวะชาย		



รูปด้านหน้า รูปด้านข้าง

แบบขยายราวจับโถส้วมคนพิการ

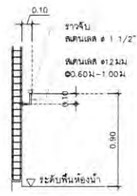
scale 1:25



รูปด้านหน้ รูปด้านข้าง

แบบขยายราวจับอ่างล้างหน้าคนพิการ

scale 1:25



รูปตัด

แบบขยายราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์

scale 1:25

หมายเหตุ – ราวจับห้องน้ำคนพิการทั้งหมดสามารถใช้ชนิดสำเร็จรูปได้
โดยขนาดต้องไม่น้อยกว่า ที่ระบุในแบบ

รูปที่ 2.5.4–13 แบบขยายห้องน้ำส่วนกลางสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อาคาร C

2.6 การบริหารโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ

2.6.1 การบริหารโครงการ

สำหรับการบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35/2 ที่กล่าวว่า "การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ" ดังนั้น การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตราดังกล่าว เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกันเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น

โครงการ The Indeed Condo Park Amata (ดิ อินดี๊ด คอนโด พาร์ค อมตะ) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 778 ห้อง และอาคารพักมูลฝอย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล ห้องสำนักงานนิติบุคคลอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 52.30 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แจ้งซ่อมบำรุงต่างๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสารที่สามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี **(ดังรูปที่ 2.6.1-1)** โดยมีรายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีรายละเอียดดังนี้

1) รายการทรัพย์ส่วนกลาง และทรัพย์ส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์ของโครงการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์ของโครงการได้ ดังนี้

- **ทรัพย์ส่วนบุคคล** หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 778 ห้อง
- **ทรัพย์ส่วนกลาง** หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม โดยมีรายการทรัพย์ส่วนกลางดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ตั้งอยู่ที่ ซอยบ้านเก่า 13 ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี บนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง ได้แก่

- [redacted] ขนาดที่ดิน 5-2-18.0 ไร่
- [redacted] ขนาดที่ดิน 1-0-18.3 ไร่

(2) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็ม ฐานราก
- เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า หลังคา

(3) ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- พื้นที่สีเขียวปกคลุมดิน
- สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้อง Co-working
- ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถจักรยานยนต์ ถนน และทางเดิน
- บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- อาคารพักมูลฝอยรวม และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น
- ห้องไฟฟ้า และห้องปั๊มน้ำ
- ห้องน้ำส่วนกลาง
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
- ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรทัศน์ ระบบโทรศัพท์ และระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคาร พร้อมอุปกรณ์
- โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์

2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

เนื่องจากที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการถือเป็นทรัพย์ส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภคและสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย ฯลฯ อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรมและสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 6/1 และมาตรา 6/2 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

"มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป

ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ"

จากรายละเอียดในข้างต้น โครงการได้กำหนดมาตรการตามข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนี้

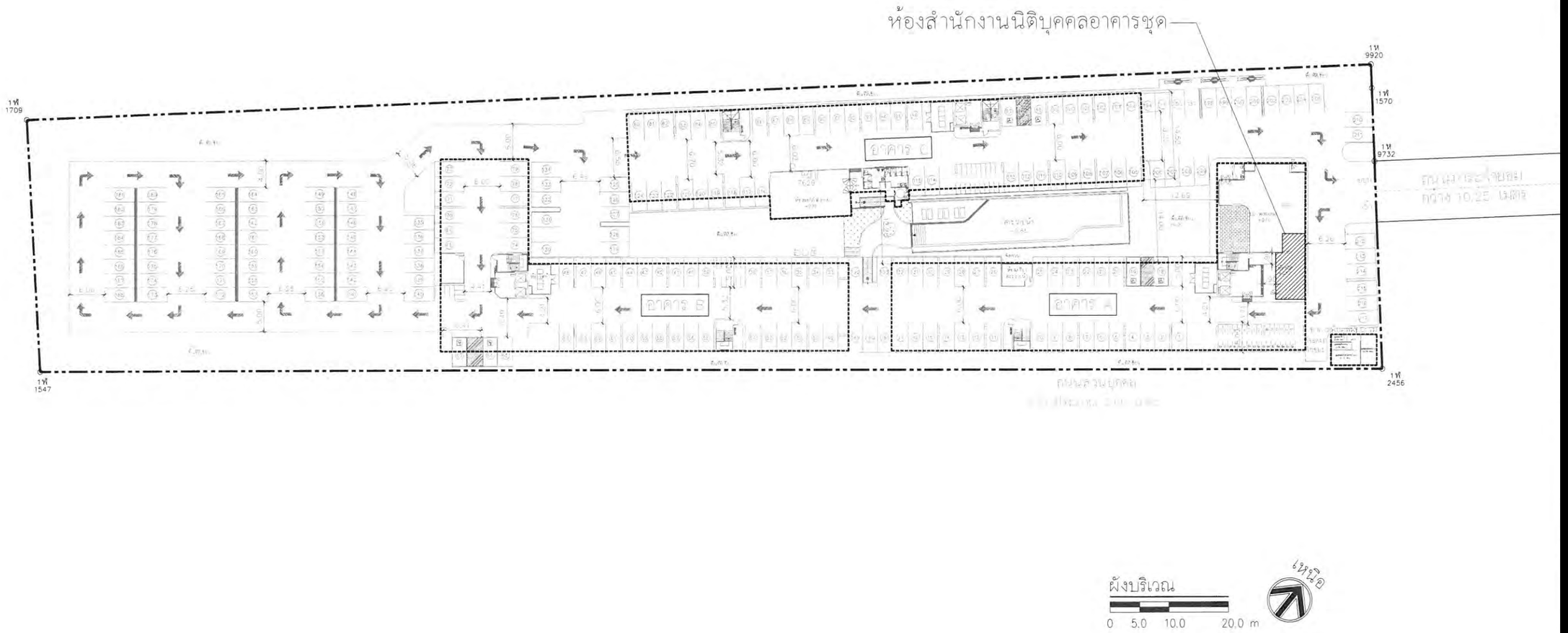
(1) เจ้าของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบในการจดทะเบียนอาคารชุด

(2) ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6/1 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6/2 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือโฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

(3) สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ



รูปที่ 2.6.1-1 ตำแหน่งห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A

2.6.2 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

1) ผู้พักอาศัย การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ ***"พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"*** จากการประเมิน พบว่า โครงการมีผู้พักอาศัยรวมทั้งสิ้น 2,418 คน รายละเอียดดังนี้

- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 736 ห้อง ผู้พักอาศัย 2,208 คน (736 ห้อง x 3 คน)
- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 42 ห้อง ผู้พักอาศัย 210 คน (42 ห้อง x 5 คน)

2) พนักงานประจำโครงการ จำนวน 15 คน ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน พนักงานรักษาความสะอาด พนักงานดูแลสวน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย

ดังนั้น โครงการมีผู้พักอาศัย และพนักงานประจำโครงการ รวมทั้งสิ้น 2,433 คน

2.7 ระบบสาธารณูปโภค

2.7.1 การใช้น้ำ

1) แหล่งน้ำใช้

น้ำใช้ภายในโครงการ ได้รับการจ่ายมาจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพนัสนิคม โดยโครงการจะติดต่อประสานงานขอใช้บริการจากการประปาส่วนภูมิภาคในการเชื่อมท่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำของการประปา ซึ่งการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพนัสนิคม มีความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาแก่โครงการ **(หนังสือรับรองการให้บริการน้ำประปากับโครงการ ดังภาคผนวก 2-3)**

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (2560) ที่กำหนดว่า ***"อาคารที่อยู่อาศัยรวม และจัดสรรที่ดิน เกณฑ์การคิดไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน"*** รวมทั้งกิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ

จากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน **(ดังตารางที่ 2.7.1-1)**

ตารางที่ 2.7.1-1 แสดงรายการคำนวณปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการ

กิจกรรม	จำนวนผู้พักอาศัย/พนักงาน/ขนาด	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณการใช้น้ำ	รวม (ลบ.ม./วัน)
1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 778 ห้อง	2,418 คน	200 ล./คน/วัน[1/]	(2,418 x 200)/1,000	483.60
2) พนักงานโครงการ	15 คน	70 ล./คน/วัน[2/]	(15 X 70)/1,000	1.05
3) ห้องพักมูลฝอยรวม	40.60 ตร.ม.	3 ล./ตร.ม.[3/]	(40.60 X 3) /1,000	0.12
4) สระว่ายน้ำ	191.64 ตร.ม.	4.74 มม./ตร.ม./วัน[4/]	(191.64 X 4.74)/1,000	0.91
5) น้ำล้างตัวก่อนสระ	20 คน	30 ล./คน/วัน[2/]	(20 X 30) /1,000	0.60
6) ห้องออกกำลังกาย	11 คน	30 ล./คน/วัน[2/]	(11 X 30) /1,000	0.33
7) พื้นที่สีเขียว	2,586.89 ตร.ม.	4.73 ลิตร/ตร.ม./วัน[5/]	(4.73 x 2,586.89)/1,000	12.24
รวมปริมาณน้ำใช้				**498.85 ≈ 500**

ที่มา : [1/] จาก แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน, โดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560, กรุงเทพมหานคร : บี.วี.ออฟเซ็ต.

[2/] จาก วิศวกรรมประปา, โดย เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2536, กรุงเทพฯ: มิตรนราการพิมพ์.

[3/] From Wastewater Engineering: Treatment, by Tchobnoglous, G. and Burton, F.L., 1991, New York: McGraw-Hill.

[4/] อัตราการระเหยของกรมอุตุนิยมวิทยา. สถิติภูมิอากาศในคาบ 30 ปี (พ.ศ. 2536-พ.ศ. 2566) ของสถานีตรวจวัดอุตุนิยมวิทยาชลบุรี.

[5/] จาก ความต้องการน้ำของพืชและค่าชลภาระในการออกแบบระบบส่งน้ำ, โดย ดิเรก ทองอร่าม, 2529, (ม.ป.ท.): (ม.ป.พ.).

3) การจ่ายน้ำและการสำรองน้ำใช้

โครงการจะต่อท่อน้ำประปาจากท่อเมนของจากการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพนัสนิคม บริเวณถนนภาระจำยอมด้านหน้าโครงการ ผ่านมิเตอร์น้ำไปเก็บกักไว้ภายในโครงการ **(ขั้นตอนการจ่ายน้ำประปาภายในโครงการ ดังรูปที่ 2.7.1-1 และผังแสดงแนวท่อน้ำประปาเข้าสู่โครงการ ตำแหน่งถังเก็บน้ำใต้ดิน ดังรูปที่ 2.7.1-2)** ดังนี้

โครงการมีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 และถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 ปริมาตรถังละ 286.00 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตร 572.00 ลูกบาศก์เมตร (286.00 + 286.00 = 572.00) ภายในติดตั้งลูกลอย ควบคุมการทำงานของเครื่องสูบน้ำ จำนวน 9 เครื่อง (WP-1, WP-2, WP-3, WP-4, WP-5, WP-6, WP-7, WP-8 และ WP-9) เพื่อจ่ายน้ำไปยังอาคารต่างๆ **(แบบขยายถังเก็บน้ำใต้ดิน ดังรูปที่ 2.7.1-3 ตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังรูปที่ 2.7.1-4 ถึงรูปที่ 2.7.1-6)** ดังนี้

- **อาคาร A** เครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง (WP-1, WP-2 และ WP-3) อัตราการสูบ 319 ลิตร/นาที แรงดัน 49 เมตร (สลับและเสริมกันทำงาน) เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร A จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุถังละ 15.00 ลูกบาศก์เมตร ความจุรวม 30.00 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 1-6 และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ (BP-1) จำนวน 3 เครื่อง อัตราการสูบ 172 ลิตร/นาที แรงดัน 16 เมตร เพื่อช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 7-8 ของอาคาร **(ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา ของอาคาร A ดังรูปที่ 2.7.1-7)**

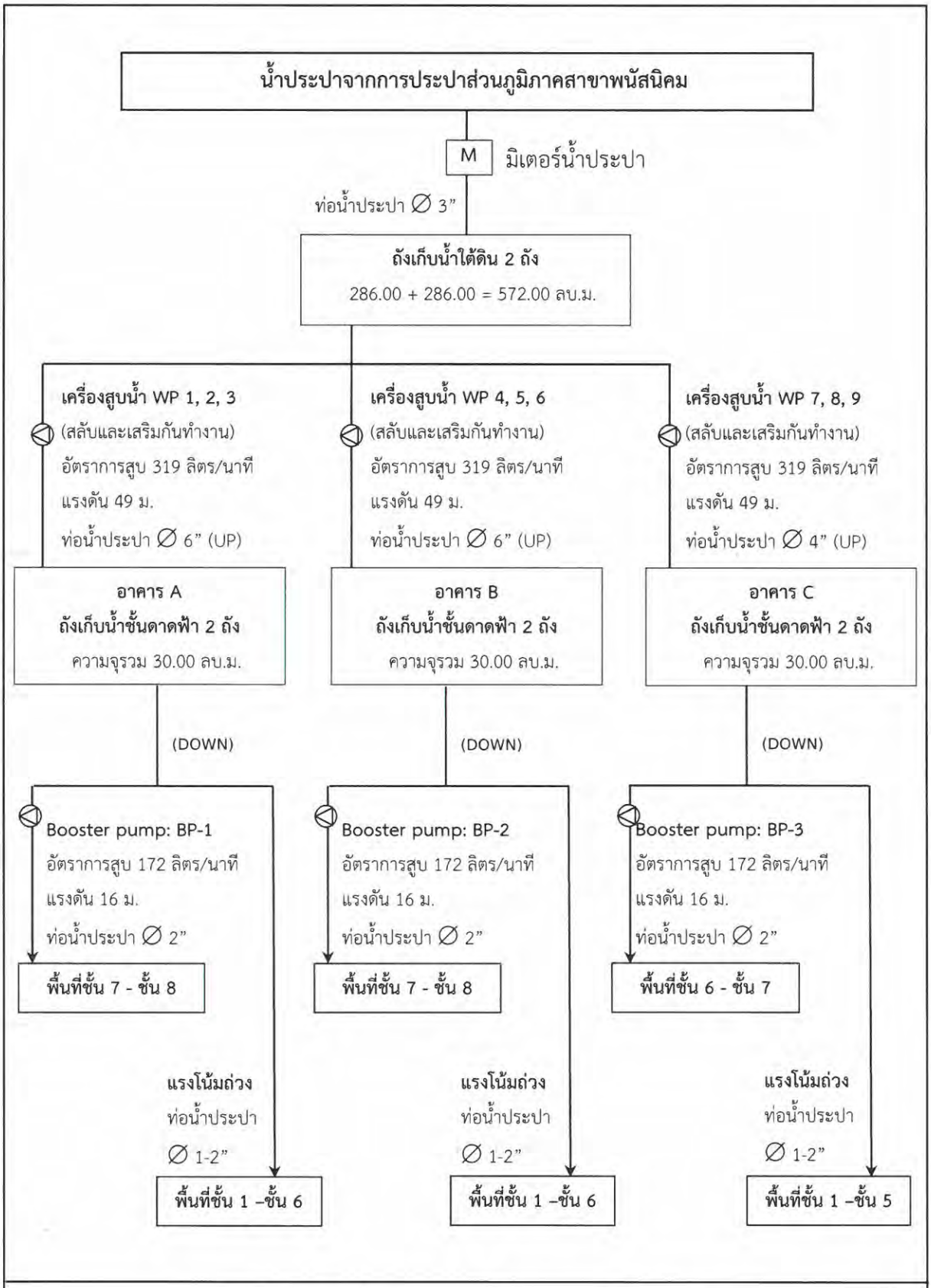
- **อาคาร B** เครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง (WP-4, WP-5 และ WP-6) อัตราการสูบ 319 ลิตร/นาที แรงดัน 49 เมตร (สลับและเสริมกันทำงาน) เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร B จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุถังละ 15.00 ลูกบาศก์เมตร ความจุรวม 30.00 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 1-6 และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ (BP-2) จำนวน 3 เครื่อง อัตราการสูบ 172 ลิตร/นาที แรงดัน 16 เมตร เพื่อช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 7-8 ของอาคาร **(ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา ของอาคาร B ดังรูปที่ 2.7.1-8)**
- **อาคาร C** เครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง (WP-7, WP-8 และ WP-9) อัตราการสูบ 319 ลิตร/นาที แรงดัน 49 เมตร (สลับและเสริมกันทำงาน) เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคาร C จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุถังละ 15.00 ลูกบาศก์เมตร ความจุรวม 30.00 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 1-5 และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ (BP-3) จำนวน 3 เครื่อง อัตราการสูบ 172 ลิตร/นาที แรงดัน 16 เมตร เพื่อช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำให้แก่ชั้น 6-7 ของอาคาร **(ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา ของอาคาร C ดังรูปที่ 2.7.1-9)**

4) การสำรองน้ำใช้

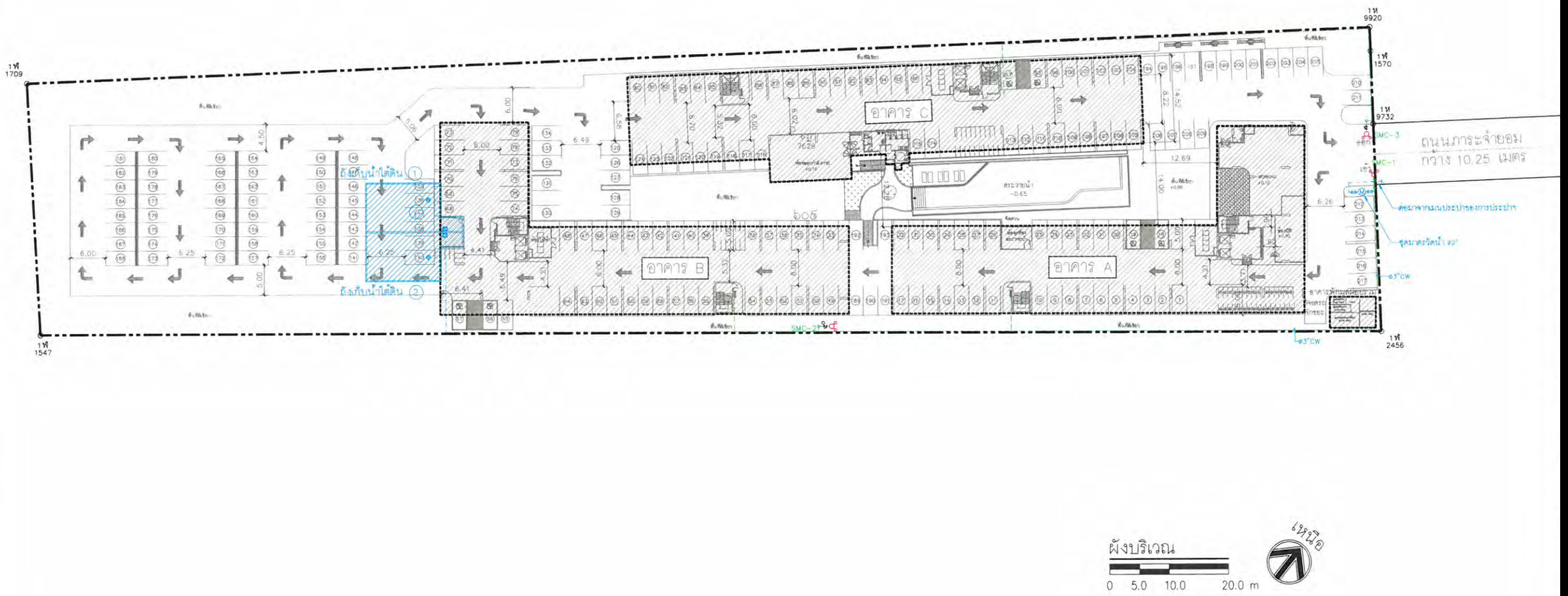
โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค	≈	500	ลูกบาศก์เมตร/วัน
ถังเก็บน้ำใต้ดิน ค.ล.ส. 1	=	286.00	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดิน ค.ล.ส. 2	=	286.00	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร A จำนวน 2 ถัง	=	30.00	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร B จำนวน 2 ถัง	=	30.00	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร C จำนวน 2 ถัง	=	30.00	ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	=	286.00 + 286.00 + 30.00 + 30.00 + 30.00	
	=	662.00	ลูกบาศก์เมตร
	>	500	ลูกบาศก์เมตร

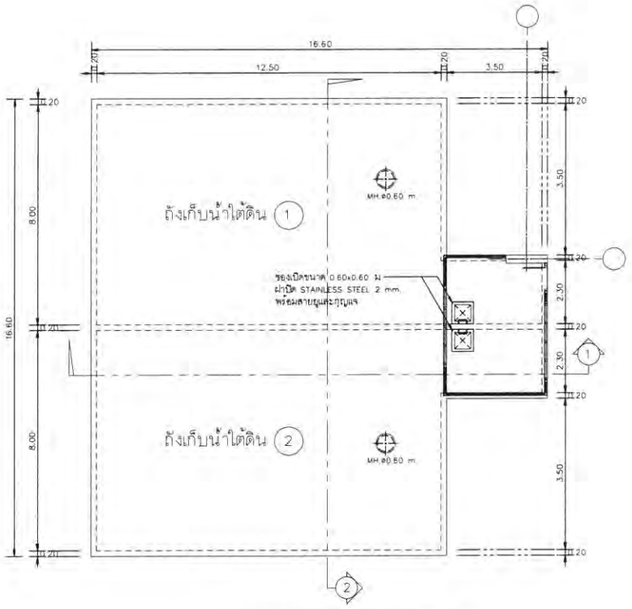
ดังนั้น ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้ภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคภายในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ได้อย่างเพียงพอ โดยการประปาส่วนภูมิภาคสาขาพนัสนิคม ได้มีหนังสือยืนยันมายังโครงการระบุว่า **"สามารถให้บริการได้ โดยต้องติดตั้งถังสำรองน้ำขนาดไม่ต่ำกว่า 5,000 ลิตรต่ออาคาร เพื่อกักเก็บสำรองน้ำ เวลามีอุบัติเหตุท่อแตกต้องหยุดจ่ายน้ำซ่อมท่อ" (ดังภาคผนวก 2-3) ซึ่งโครงการจัดถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าที่อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารละ 2 ถัง ความจุรวมอาคารละ 30.00 ลูกบาศก์เมตร**



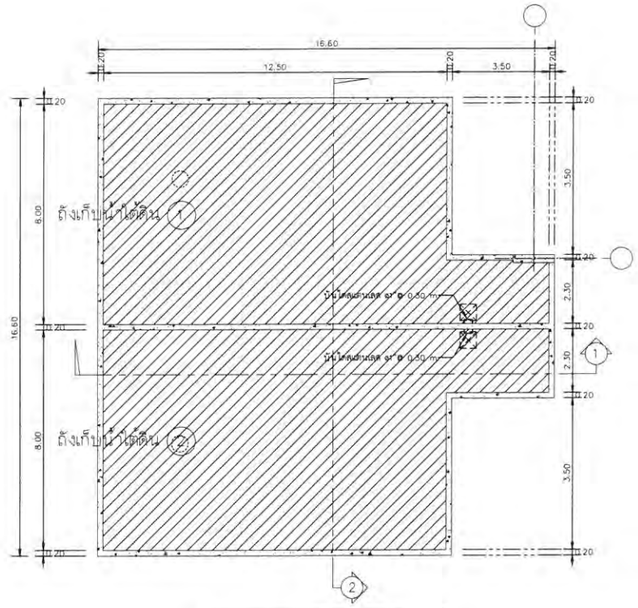
รูปที่ 2.7.1-1 ขั้นตอนการจ่ายน้ำประปาภายในโครงการ



รูปที่ 2.7.1–2 ผังแสดงแนวท่อน้ำประปาเข้าสู่โครงการ ตำแหน่งถังเก็บน้ำใต้ดิน และหัวรับน้ำดับเพลิง

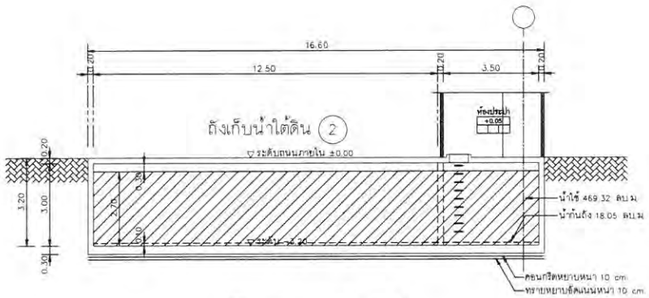


แปลนฝาถังเก็บน้ำใต้ดิน	1:100



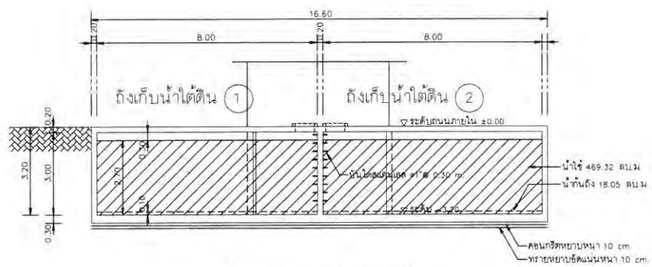
แปลนถังเก็บน้ำใต้ดิน	1:100

(ปริมาตรน้ำรวม 572.00 ลบ.ม)



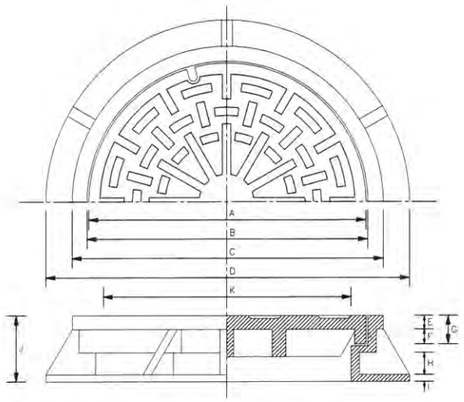
รูปตัด 1	1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



รูปตัด 2	1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

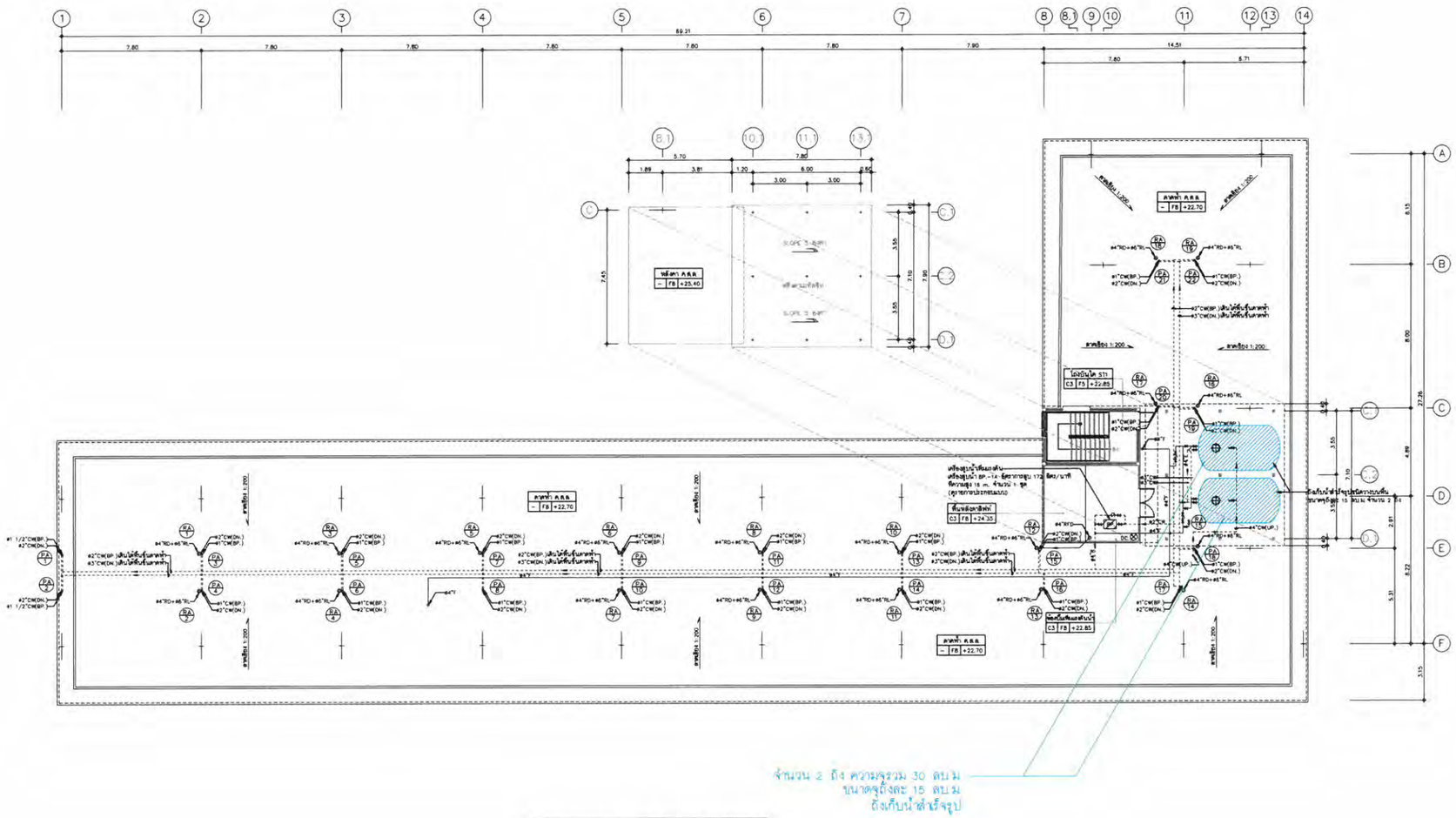


DETAIL OF MANHOLE

SERIE NO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	LOAD kg.	WEIGHT kg.
L-300	356	358	398	523	18	32	50	26	8	98	300		
L-600	644	646	675	850	10	37	45	35	12	115	600		
L-800	850	852	890	1015	12	50	50	40	15	120	800		
L-1000	1050	1052	1120	1255	20	30	50	32	21	122	1000		

หมายเหตุ - ขนาดเป็นมิลลิเมตร
- ผาเหล็กหล่อเคลือบด้วยCOAL TAR EPOXY ฝังก่อนเทคอนกรีต

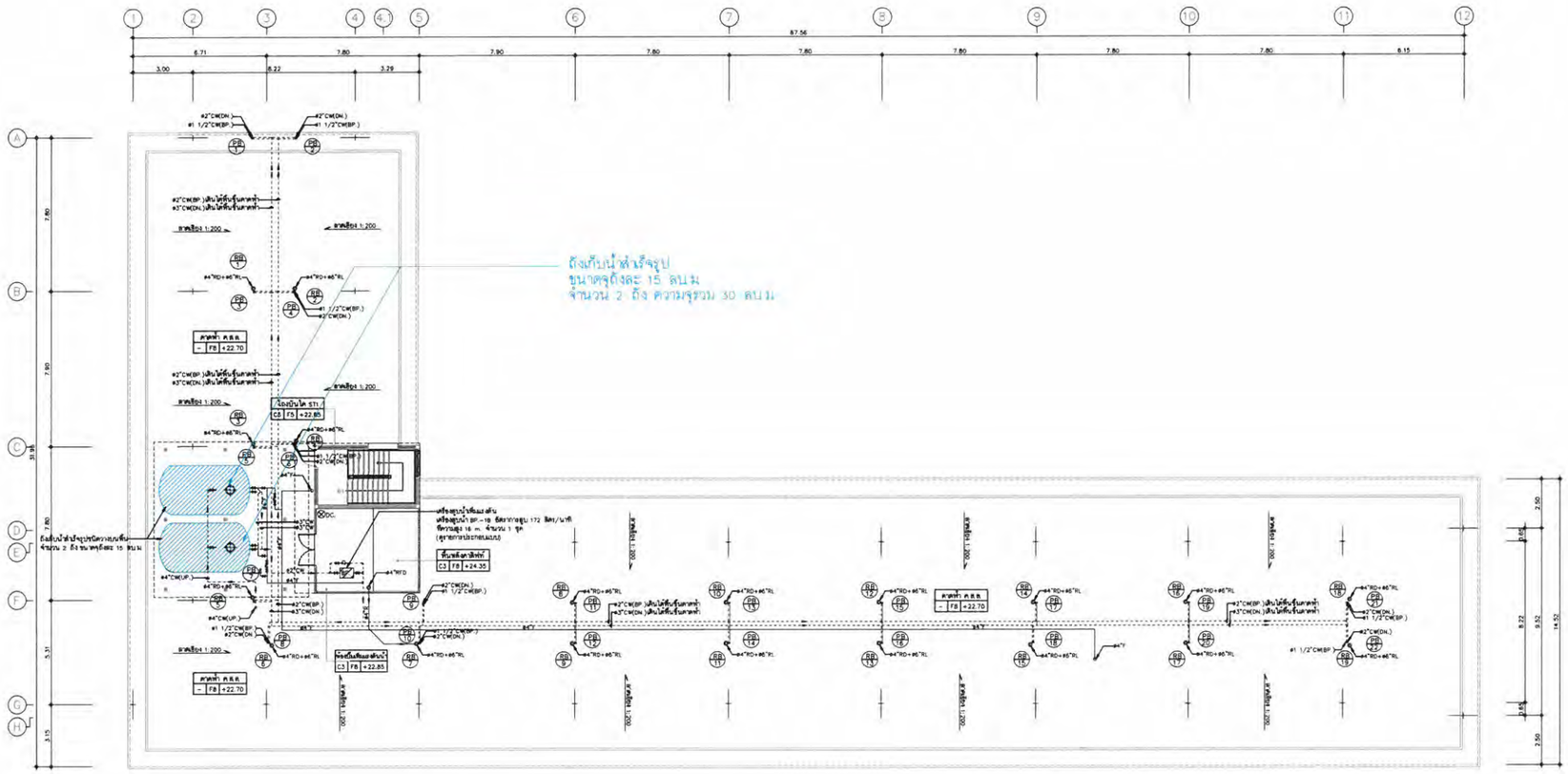
รูปที่ 2.7.1-3 แบบขยายถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 และ 2



แปลนระบบสุขาภิบาลพื้นชั้นดาดฟ้า	1:100

(อาคาร A)

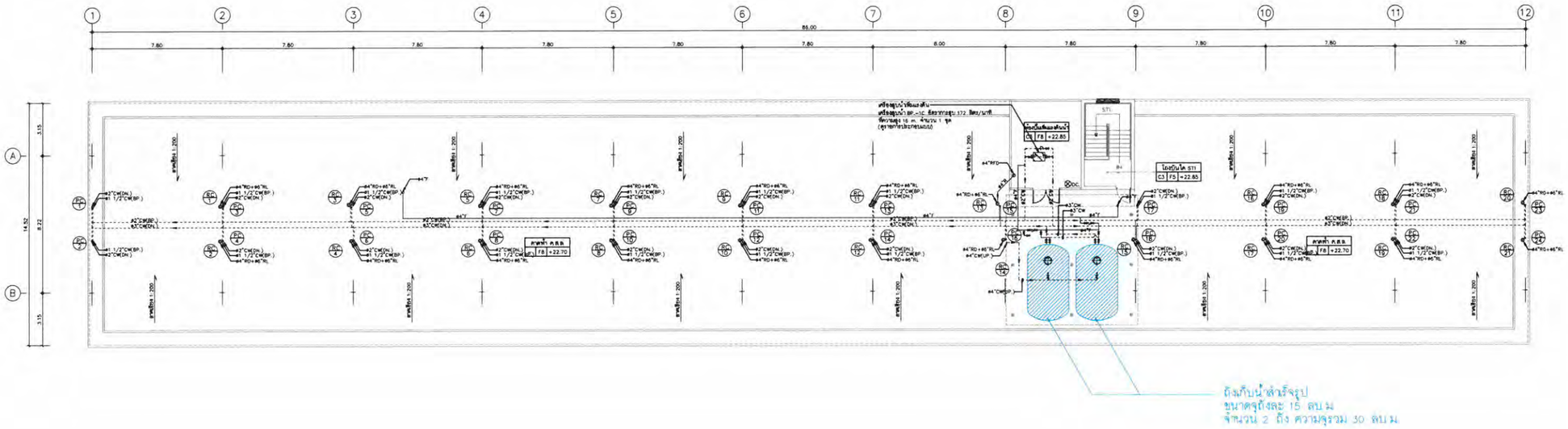
รูปที่ 2.7.1-4 ตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร A



แปลนระบบสุขาภิบาลพื้นชั้นดาดฟ้า	1:100

(อาคาร B)

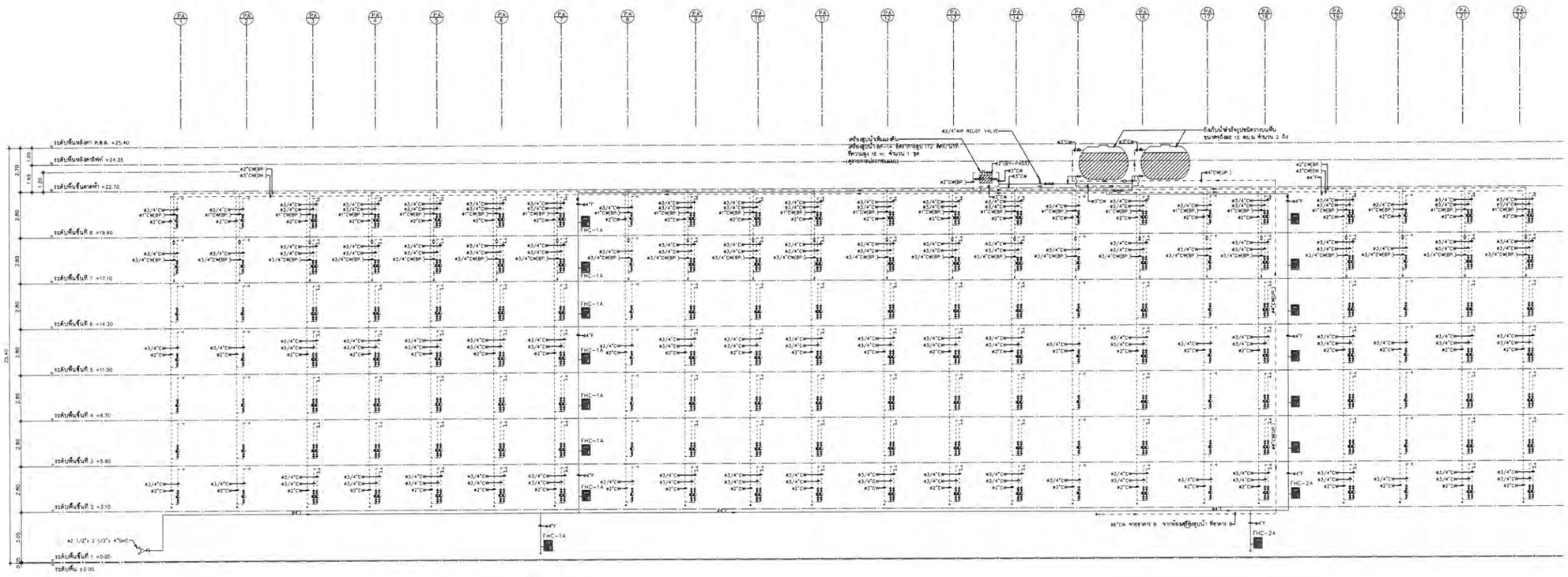
รูปที่ 2.7.1-5 ตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร B



แปลนระบบสุขาภิบาลพื้นชั้นดาดฟ้า	1:100

(อาคาร C)

รูปที่ 2.7.1-6 ตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า อาคาร C



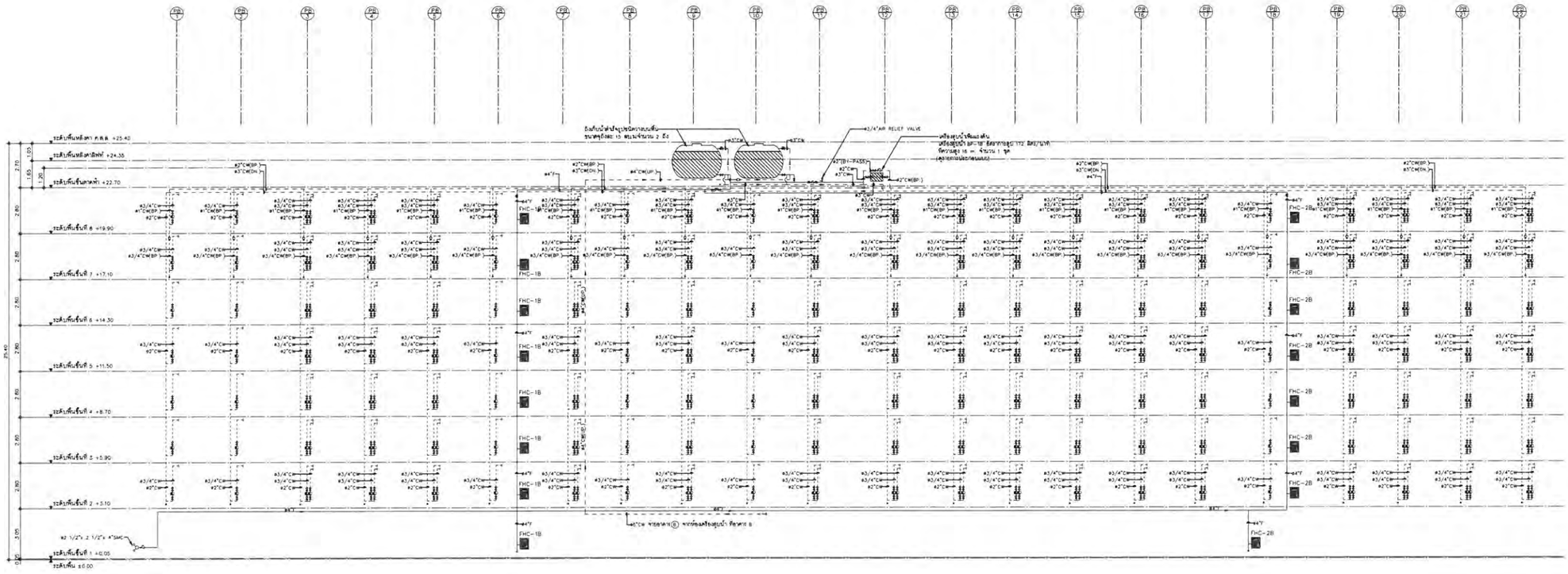
รายการเครื่องสูบน้ำ

ตำแหน่ง	ค่ายอ	ชนิด	จำนวน	อัตราการสูบ/เครื่อง	ที่ความสูง
ชั้นดาดฟ้า อาคาร A	BP-1A	BOOSTER PUMP (1 ชุด มี 3 เครื่อง)	1 ชุด	172 ลิตร/นาที	16 ม

ไดอะแกรมระบบประปาแนวดิ่ง

(อาคาร A)

รูปที่ 2.7.1-7 ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา และระบบอัคคีภัย อาคาร A



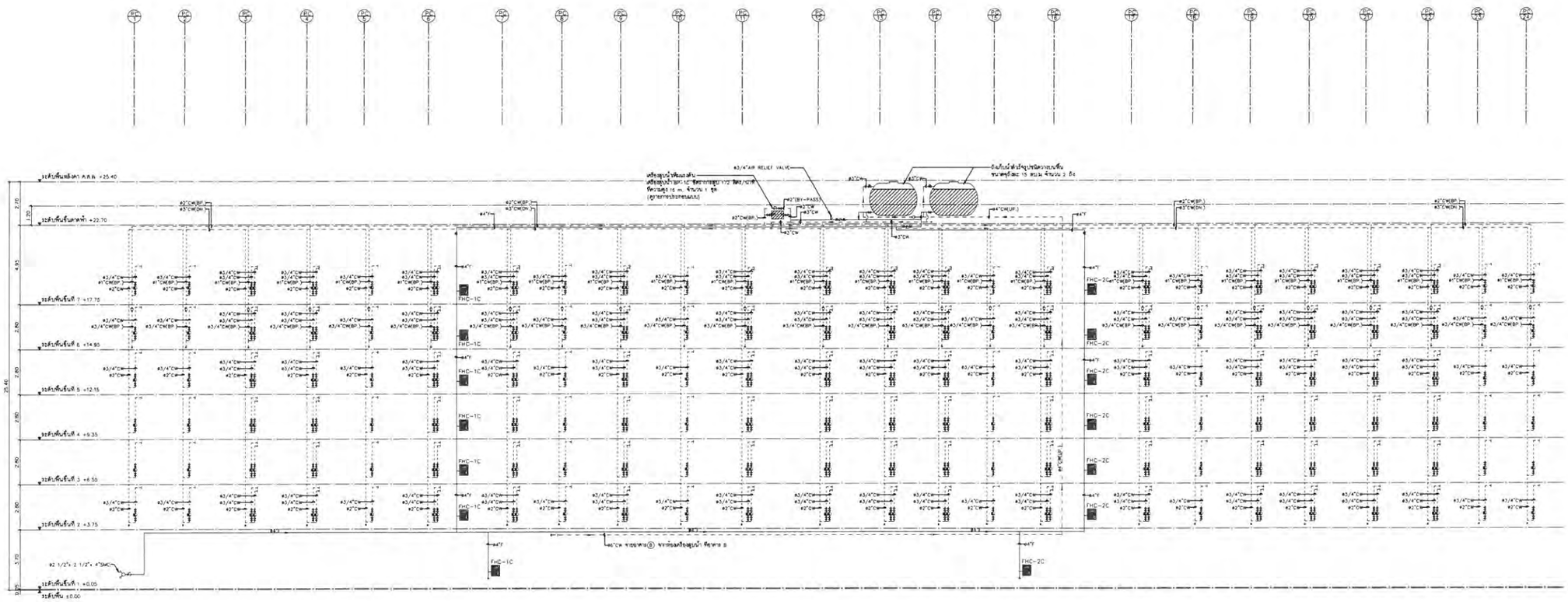
รายการเครื่องสูบน้ำ

ตำแหน่ง	ค่ายย่อ	ชนิด	จำนวน	อัตราการสูบ/เครื่อง	ที่ความสูง
ชั้นลงหน้า อาคาร B	BP-1B	BOOSTER PUMP (1 ชุด มี 3 เครื่อง)	1 ชุด	172 ลิตร/นาที	16 ม

ไดอะแกรมระบบประปาแนวดิ่ง

(อาคาร B)

รูปที่ 2.7.1-8 ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา และระบบอัคคีภัย อาคาร B



รายการเครื่องสูบน้ำ

ตำแหน่ง	ค่ายอ	ชนิด	จำนวน	อัตราการสูบ/เครื่อง	ที่ความสูง
ชั้นดาดฟ้า อาคาร C	BP-1C	BOOSTER PUMP (1 ชุด มี 3 เครื่อง)	1 ชุด	172 ลิตร/นาที	16 ม

ไดอะแกรมระบบประปาแนวดิ่ง
(อาคาร C)

รูปที่ 2.7.1-9 ไดอะแกรมแนวดิ่งระบบประปา และระบบอัคคีภัย อาคาร C

2.7.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากห้องน้ำ-ห้องส้วม น้ำเสียจากการประกอบอาหารแต่ละห้องพัก และกิจกรรมการใช้น้ำอื่นๆ ภายในโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ โดยไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำและน้ำรดน้ำต้นไม้ จากการประเมิน พบว่า โครงการมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นประมาณ 486 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดดังนี้ **(ดังตารางที่ 2.7.2-1)**

ตารางที่ 2.7.2-1 แสดงรายการคำนวณปริมาณน้ำใช้และน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการ

กิจกรรม	จำนวนผู้พักอาศัย/พนักงาน/ขนาด	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น (ลบ.ม./วัน)
ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัด ชุดที่ 1			
1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)			
- ห้องพักอาศัย อาคาร A จำนวน 266 ห้อง	840 คน	168.00	168.00
- ห้องพักอาศัย อาคาร C จำนวน 123 ห้อง	369 คน	73.80	73.80
2) พนักงานโครงการ	15 คน	1.05	1.05
3) สระว่ายน้ำ	191.64 ตร.ม.	0.91	-
4) น้ำล้างตัวก่อนสระ	20 คน	0.60	0.60
5) พื้นที่สีเขียว	2,586.89 ตร.ม.	12.24	-
6) ห้องออกกำลังกาย	11 คน	0.33	0.33
รวมปริมาณน้ำเสียเข้าระบบบำบัด ชุดที่ 1			**243.78**
ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัด ชุดที่ 2			
1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)			
- ห้องพักอาศัย อาคาร B จำนวน 266 ห้อง	840 คน	168.00	168.00
- ห้องพักอาศัย อาคาร C จำนวน 123 ห้อง	369 คน	73.80	73.80
รวมปริมาณน้ำเสียเข้าระบบบำบัด ชุดที่ 2			**241.80**
ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัด ชุดที่ 3			
1) ห้องพักมูลฝอยรวม	40.60 ตร.ม.	0.12	0.12
รวมปริมาณน้ำเสียเข้าระบบบำบัด ชุดที่ 3			**0.12**
รวมปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมด (ลบ.ม./วัน)			**485.70 หรือ 486**
ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1 (ลบ.ม./วัน)			**265.00**
ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2 (ลบ.ม./วัน)			**250.00**
ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 3 (ลบ.ม./วัน)			**0.12**

2) การจัดการน้ำเสีย และขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคาร จะถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำแนวดิ่ง ประกอบด้วย ท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อระบายน้ำเสีย (ท่อ W) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ และท่อน้ำทิ้ง (ท่อ KW) ที่รองรับน้ำเสียจากส่วนครัว จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสีย ยกเว้นท่อน้ำทิ้ง (ท่อ KW) ที่รองรับน้ำจากอ่างน้ำส่วนครัวจะเข้าสู่ถังดักไขมัน (Grease Trap) ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ส่วนเกรอะ) ถังดักไขมัน (Grease Trap) มีรายละเอียด ดังนี้

ถังดักไขมัน 1

- อัตราการไหลเข้าถังดักไขมัน	=	39.75	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- BOD น้ำเสียเข้าระบบ	=	800	มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรถังดักไขมัน	=	22.40	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	13.52	ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพการกำจัด BOD	=	30 %	
- BOD น้ำเสียออกจากถังดักไขมัน	=	560	มิลลิกรัม/ลิตร

ถังดักไขมัน 2

- อัตราการไหลเข้าถังดักไขมัน	=	37.50	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- BOD น้ำเสียเข้าระบบ	=	800	มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรถังดักไขมัน	=	22.40	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	14.34	ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพการกำจัด BOD	=	30 %	
- BOD น้ำเสียออกจากถังดักไขมัน	=	560	มิลลิกรัม/ลิตร

โดยระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 และชุดที่ 2 เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิด Complete Mixed Activated Sludge แต่ละชุด ประกอบด้วย (1) ส่วนดักไขมัน (Grease Tank) (2) บ่อเกรอะ (Septic Tank) (3) บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) (4) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) (5) บ่อตกตะกอน (Sedimention Tank) (6) บ่อสูบตะกอนเวียนกลับ (Sludge Recirculation Tank) (7) บ่อเก็บตะกอน (Sludge Tank) และ (8) บ่อพักน้ำใส (Effluent Tank) ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 265.00 และ 250.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตามลำดับ รองรับน้ำเสียจากอาคารโครงการปริมาณ 243.78 และ 241.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตามลำดับ ได้อย่างเพียงพอ ส่วนระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดบ่อหมักและกรองเติมอากาศ ประกอบด้วย บ่อหมัก และส่วนกรองเติมอากาศ **(แผนภาพแสดงรายละเอียดขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย ดังรูปที่ 2.7.2-1 ถึงรูปที่ 2.7.2-3)** ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 0.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากอาคารพักมูลฝอยรวม 0.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วจะไหลผ่านบ่อตรวจสภาพน้ำ/ดักมูลฝอย ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบนถนนภาระจำยอม ที่เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนซอยบ้านเก่า 13 ต่อไป สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย มีรายละเอียดดังนี้ **(รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย ดังภาคผนวก 2-4 ตำแหน่งระบบบำบัด**

น้ำเสียและระบายน้ำทิ้งของโครงการ ดังรูปที่ 2.7.2-4 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย ดังรูปที่ 2.7.2-5 ถึงรูปที่ 2.7.2-7 และไดอะแกรมระบบสุขาภิบาล ดังรูปที่ 2.7.2-8 ถึงรูปที่ 2.7.2-10)

<u>ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1</u>

ข้อมูลการออกแบบ

- ปริมาณน้ำเสียรวม	=	265.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ความเข้มข้นบีโอดีรวมก่อนเข้าระบบ	=	305.00	มิลลิกรัม/ลิตร
- ค่าตะกอนแขวนลอยรวมเข้าระบบ	=	300.00	มิลลิกรัม/ลิตร

ค่ากำหนด

- ค่า MLSS	=	3,500	มิลลิกรัม/ลิตร
- ค่า F/M	=	0.27	วัน$^{-1}$
- Sludge Yield (Y)	=	0.5	มิลลิกรัม MLVSS/มิลลิกรัม BOD
- Decay rate (k_d)	=	0.06	วัน$^{-1}$

(1) บ่อเกรอะ (Septic Tank)

ทำหน้าที่แยกตะกอนหนักและตะกอนเบา เพื่อให้เกิดการแยกชั้นของน้ำเสียและตะกอน ตะกอนส่วนที่ตกอยู่ในส่วนนี้ จะถูกย่อยสลายโดยจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้อากาศ จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) ต่อไป รายละเอียดดังนี้

- BOD ของน้ำเสียเข้าระบบ	=	305.00	มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรบ่อเกรอะ	=	76.00	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	6.88	ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพในการลด BOD	=	30 %	
- BOD ที่ออกจากบ่อเกรอะ	=	213.50	มิลลิกรัม/ลิตร

(2) บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank)

ทำหน้าที่ปรับสภาพน้ำเสีย และอัตราการไหลให้เข้าระบบคงที่ ก่อนไหลเข้าสู่บ่อเติมอากาศต่อไป รายละเอียดดังนี้

- ปริมาณน้ำเสีย	=	265.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาตรบ่อปรับสภาพน้ำ	=	27.00	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลากักเก็บ	=	2.45	ชั่วโมง

- ติดตั้ง Submersible Pump อัตราการสูบ 5.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง

(3) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank)

เป็นกระบวนการเติมอากาศแบบกวนสมบูรณ์ (Complete Mixed Aeration) ภายในถังเติมอากาศสามารถกวนให้ตะกอนเข้ากับน้ำเสียเป็นเนื้อเดียวกันได้ตลอดทั้งถัง ตะกอนจุลินทรีย์จะทำการกำจัดมลสารอินทรีย์ในรูปต่างๆ ด้วยการย่อยสลายสารอินทรีย์ให้อยู่ในรูปของก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และน้ำ จากนั้น

น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน รายละเอียดดังนี้

- ปริมาณน้ำเสีย	=	265.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ค่า BOD น้ำเสียไหลเข้าระบบ	=	213.50	มิลลิกรัม/ลิตร
- F / M ratio	=	0.27	วัน$^{-1}$
- MLSS	=	3,500	มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรบ่อเติมอากาศ	=	64.00	ลูกบาศก์เมตร
- Detention Time	=	5.80	ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพในการลด BOD	=	93.40 %	
- ปริมาณออกซิเจนที่ต้องการ	=	17.51	กิโลกรัมออกซิเจน/วัน
- ปริมาณอากาศที่ต้องการ	=	63.23	ลูกบาศก์เมตร/วัน
	=	2.63	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
- BOD ออกจากส่วนเติมอากาศ	=	14	มิลลิกรัม/ลิตร

- ใช้เครื่องเติมอากาศชนิดจุ่ม จำนวน 2 ชุด และปริมาณอากาศที่แลกเปลี่ยน 8.00 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/เครื่อง

- ปริมาณตะกอนที่ต้องสูบออกจากระบบ	=	2.07	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณตะกอนที่ต้องเวียนกลับ	=	142.69	ลูกบาศก์เมตร/วัน

(4) บ่อตกตะกอน (Sedimention Tank)

ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจากน้ำใส ตะกอนจุลินทรีย์จะออกจากบ่อตกตะกอนไปยังบ่อสูบตะกอนเวียนกลับ รายละเอียดดังนี้

- อัตราการไหลของน้ำเสียเข้าบ่อ	=	405.63	ลูกบาศก์เมตร/วัน
	=	0.0047	ลูกบาศก์เมตร/วินาที
- พื้นที่ผิวของถังที่ต้องการ	=	29.58	ตารางเมตร
- พื้นที่ผิวตกตะกอนที่ออกแบบไว้	=	30.72	ตารางเมตร
- Surface Overflow Rate	=	8.63	ลูกบาศก์เมตร/ตารางเมตร/วัน
- ปริมาตรเก็บกักของบ่อ	=	36.86	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	2.18	ชั่วโมง

(5) บ่อสูบตะกอนเวียนกลับ (Sludge Recirculation Tank)

ทำหน้าที่สูบไปยังบ่อเติมอากาศ และบางส่วนจะถูกสูบไปยังส่วนเก็บตะกอน ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่ส่วนพักน้ำใส รายละเอียดดังนี้

- ปริมาตรบ่อตะกอนเวียนกลับ	=	17.16	ลูกบาศก์เมตร

- ใช้เครื่องสูบตะกอนเวียนกลับ อัตราการสูบ 3 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบตะกอนไปยังบ่อเติมอากาศ

(6) บ่อเก็บตะกอน (Sludge Tank)

- ปริมาณตะกอนที่ถูกกำจัด	=	0.21	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาตรบ่อเก็บตะกอน	=	71.14	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บตะกอน	=	344.46	วัน

(7) บ่อพักน้ำใส (Effluent Tank)

- ปริมาตรบ่อพักน้ำ	=	46.20	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	5.35	ชั่วโมง

- เครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 5.0 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำไปยังบ่อตรวจสภาพน้ำ

<u>ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2</u>

ข้อมูลการออกแบบ

- ปริมาณน้ำเสียรวม	=	250	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ความเข้มข้นบีโอดีรวมก่อนเข้าระบบ	=	305.00	มิลลิกรัม/ลิตร
- ค่าตะกอนแขวนลอยรวมเข้าระบบ	=	300.00	มิลลิกรัม/ลิตร

ค่ากำหนด

- ค่า MLSS	=	3,500	มิลลิกรัม/ลิตร
- ค่า F/M	=	0.27	วัน$^{-1}$
- Sludge Yield (Y)	=	0.5	มิลลิกรัม MLVSS/มิลลิกรัม BOD
- Decay rate (k_d)	=	0.06	วัน$^{-1}$

(1) บ่อเกรอะ (Septic Tank)

ทำหน้าที่แยกตะกอนหนักและตะกอนเบา เพื่อให้เกิดการแยกชั้นของน้ำเสียและตะกอน ตะกอนส่วนที่ตกอยู่ในส่วนนี้ จะถูกย่อยสลายโดยจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้อากาศ จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) ต่อไป รายละเอียดดังนี้

- BOD ของน้ำเสียเข้าระบบ	=	305.00	มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรบ่อเกรอะ	=	87.20	ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก	=	8.37	ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพในการลด BOD	=	30 %	
- BOD ที่ออกจากบ่อเกรอะ	=	213.50	มิลลิกรัม/ลิตร

(2) บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank)

ทำหน้าที่ปรับสภาพน้ำเสีย และอัตราการไหลให้เข้าระบบคงที่ ก่อนไหลเข้าสู่บ่อเติมอากาศต่อไป รายละเอียดดังนี้

- ปริมาณน้ำเสีย	=	250.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน

- ปริมาตรบ่อปรับสภาพน้ำ = 26.40 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลากักเก็บ = 2.53 ชั่วโมง
- ติดตั้ง Submersible Pump อัตราการสูบ 5.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง

(3) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank)

เป็นกระบวนการเติมอากาศแบบกวนสมบูรณ์ (Complete Mixed Aeration) ภายในถังเติมอากาศสามารถกวนให้ตะกอนเข้ากับน้ำเสียเป็นเนื้อเดียวกันได้ตลอดทั้งถัง ตะกอนจุลินทรีย์จะทำการกำจัดมลสารอินทรีย์ในรูปต่างๆ ด้วยการย่อยสลายสารอินทรีย์ให้อยู่ในรูปของก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และน้ำ จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน รายละเอียดดังนี้

- ปริมาณน้ำเสีย = 250.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ค่า BOD น้ำเสียไหลเข้าระบบ = 213.50 มิลลิกรัม/ลิตร
- F / M ratio = 0.27 วัน$^{-1}$
- MLSS = 3,500 มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรบ่อเติมอากาศ = 68.00 ลูกบาศก์เมตร
- Detention Time = 6.53 ชั่วโมง
- ประสิทธิภาพในการลด BOD = 93.40 %
- ปริมาณออกซิเจนที่ต้องการ = 17.67 กิโลกรัมออกซิเจน/วัน
- ปริมาณอากาศที่ต้องการ = 63.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน
  = 2.66 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
- BOD ออกจากส่วนเติมอากาศ = 14 มิลลิกรัม/ลิตร
- ใช้เครื่องเติมอากาศชนิดจุ่ม จำนวน 2 ชุด และปริมาณอากาศที่แลกเปลี่ยน 7.00 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/เครื่อง
- ปริมาณตะกอนที่ต้องสูบออกจากระบบ = 2.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณตะกอนที่ต้องเวียนกลับ = 134.62 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(4) บ่อตกตะกอน (Sedimention Tank)

ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจากน้ำใส ตะกอนจุลินทรีย์จะออกจากบ่อตกตะกอนไปยังบ่อสูบตะกอนเวียนกลับ รายละเอียดดังนี้

- อัตราการไหลของน้ำเสียเข้าบ่อ = 382.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน
  = 0.0044 ลูกบาศก์เมตร/วินาที
- พื้นที่ผิวของถังที่ต้องการ = 27.90 ตารางเมตร
- พื้นที่ผิวตกตะกอนที่ออกแบบไว้ = 30.72 ตารางเมตร
- Surface Overflow Rate = 8.14 ลูกบาศก์เมตร/ตารางเมตร/วัน
- ปริมาตรเก็บกักของบ่อ = 36.86 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก = 2.31 ชั่วโมง

(5) บ่อสูบตะกอนเวียนกลับ (Sludge Recirculation Tank)

ทำหน้าที่สูบไปยังบ่อเติมอากาศ และบางส่วนจะถูกสูบไปยังส่วนเก็บตะกอน ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่ส่วนพักน้ำใส รายละเอียดดังนี้

- ปริมาตรบ่อตะกอนเวียนกลับ = 13.20 ลูกบาศก์เมตร
- ใช้เครื่องสูบตะกอนเวียนกลับ อัตราการสูบ 3 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบตะกอนไปยังบ่อเติมอากาศ

(6) บ่อเก็บตะกอน (Sludge Tank)

- ปริมาณตะกอนที่ถูกกำจัด = 0.19 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาตรบ่อเก็บตะกอน = 41.28 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บตะกอน = 211.88 วัน

(7) บ่อพักน้ำใส (Effluent Tank)

- ปริมาตรบ่อพักน้ำ = 51.04 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลาเก็บกัก = 5.91 ชั่วโมง
- เครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 5.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำไปยังบ่อตรวจสภาพน้ำ

<u>ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 3</u>

(1) บ่อหมัก

- ปริมาณน้ำเสีย = 0.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ค่า BOD น้ำเสียไหลเข้าระบบ = 2,000 มิลลิกรัม/ลิตร
- ปริมาตรบ่อหมัก = 3.00 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลากักเก็บ = 51.55 วัน
- ประสิทธิภาพในการลด BOD = 88.00 %
- BOD ออกจากบ่อหมัก = 240 มิลลิกรัม/ลิตร

(2) ส่วนกรองเติมอากาศ

- ปริมาตรบ่อ = 0.60 ลูกบาศก์เมตร
- ระยะเวลากักเก็บ = 5 วัน
- ปริมาณออกซิเจนที่ต้องการ = 0.217 กิโลกรัม O_2/วัน
- BOD ออกจากส่วนกรองเติมอากาศ = 20 มิลลิกรัม/ลิตร
- ใช้เครื่องเติมอากาศ 50 ลิตร/นาที จำนวน 1 เครื่อง

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดมี ค่าความสกปรก (BOD) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร จะระบายน้ำเข้าท่อแรงดันน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว และเข้าสู่บ่อตรวจสภาพน้ำ/ดักมูลฝอย ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำบนถนนภาระจำยอมที่เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนซอยบ้านเก่า 13

นอกจากนี้ โครงการจะทาสีและทำสัญลักษณ์ไว้ เพื่อแสดงว่าบริเวณใต้ถนนทางรถวิ่งภายในโครงการเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อความสะดวกในการบำรุงดูแลรักษาบ่อบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

3) การจัดการก๊าซมีเทนและละอองลอยจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

3.1) การจัดการละอองลอย (Aerosol) ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

สำหรับละอองลอยที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ อาจเกิดการรั่วไหลผ่านทางข้อต่อหรือฝาบ่อได้ โดยการกำจัดละอองลอย (Aerosol) จากระบบเติมอากาศ โครงการได้จัดให้มีการกำจัดละอองลอยโดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองลอย เพื่อควบคุมไม่ให้ละอองลอยส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการใช้หลักการในการกำจัดมลพิษทางอากาศโดยใช้พืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการกำจัดเชื้อโรคที่มาจากละอองลอยและต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 10 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการกำจัดเชื้อโรคจากละอองลอย ต้องมีความเร็วของอากาศเท่ากับ 0.04 เมตร/วินาที/ตารางเมตร มีรายละเอียดขนาดพื้นที่สีเขียวที่ใช้ในการกำจัดมลพิษดังต่อไปนี้ **(แบบขยายระบบกำจัดมีเทนและละอองลอย ดังรูปที่ 2.7.2-11 และรายการคำนวณการกำจัดละอองลอย ดังภาคผนวก 2-4)**

<u>การจัดการละอองลอยจากระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1</u>

- ปริมาณละอองลอย (Aerosol) ที่เกิดขึ้นเท่ากับปริมาณการเติมอากาศของเครื่องเติมอากาศ เท่ากับ 0.004 ลูกบาศก์เมตร/วินาที
- กำหนดให้การบำบัดละอองลอย (Aerosol) ต้องมีระยะเวลากักเก็บในดินอย่างน้อย 10 วินาที ดังนั้น ในพื้นที่ 1.0 ตารางเมตร ที่ความลึก 0.40 เมตร บำบัดละอองลอยได้ 0.04 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ตารางเมตร
- ต้องการพื้นที่บำบัดละอองลอย (Aerosol) 0.004/0.04 เท่ากับ 0.100 ตารางเมตร
- จัดพื้นที่สีเขียวในการบำบัดละอองลอย (Aerosol) จากระบบบำบัดน้ำเสียรวม 1.00 ตารางเมตร ความลึก 0.40 เมตร

<u>การจัดการละอองลอยจากระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2</u>

- ปริมาณละอองลอย (Aerosol) ที่เกิดขึ้นเท่ากับปริมาณการเติมอากาศของเครื่องเติมอากาศ เท่ากับ 0.0028 ลูกบาศก์เมตร/วินาที
- กำหนดให้การบำบัดละอองลอย (Aerosol) ต้องมีระยะเวลากักเก็บในดินอย่างน้อย 10 วินาที ดังนั้น ในพื้นที่ 1.0 ตารางเมตร ที่ความลึก 0.40 เมตร บำบัดละอองลอยได้ 0.04 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ตารางเมตร
- ต้องการพื้นที่บำบัดละอองลอย (Aerosol) 0.0028/0.04 เท่ากับ 0.69 ตารางเมตร
- จัดพื้นที่สีเขียวในการบำบัดละอองลอย (Aerosol) จากระบบบำบัดน้ำเสียรวม 1.00 ตารางเมตร ความลึก 0.40 เมตร

3.2) การกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

ก๊าซมีเทนเกิดจากการย่อยสลายสารอินทรีย์โดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจนในสภาวะไร้อากาศ การย่อยสลายสารอินทรีย์จะทำให้เกิดก๊าซมีเทน (CH_4) 60-40% ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) 28-38% ก๊าซอื่นๆ เช่น ไฮโดรเจนซัลไฟด์ (H_2S) และไนโตรเจน (N_2) เป็นต้น ประมาณ 2%

จากการวิจัยของ US.EPA (1991) พบว่าดินประเภทดินร่วนที่มีปริมาณสารอาหารเพียงพอเป็นดินที่มีความเหมาะสมต่อการปลูกพืชคลุมดิน และระบบดินกลบทับชั้นบนควรใช้ดินประเภทดินร่วนมากกว่าดินเหนียวที่มีความหนาแน่นประมาณ 1,450-1,500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร เพราะจะช่วยให้กระบวนการมีเทนออกซิเดชันเกิดขึ้นได้ดี (Pokhrel, 1998; Chiemchaisri, 2000) และชนิดของดินที่มีความเหมาะสมสำหรับใช้ในการออกแบบเป็นดินกลบทับบริเวณหลุมฝังกลบมูลฝอย คือ ดินทรายหรือดินร่วนที่ระดับความลึก 40 เซนติเมตร หรือต่ำกว่า (Chiemchaisri, 2000)

จากการศึกษาของ Mancinelli (1985) ในการทดสอบการใช้ดินที่มีแบคทีเรียกลุ่มเมทาโนโทรฟอาศัยอยู่ตามธรรมชาติ มาใช้เป็นดินปิดทับหน้าชั้นมูลฝอยของหลุมฝังกลบมูลฝอย ผลที่ได้พบว่ามีอัตราการลดก๊าซมีเทน 2,400 ลิตร มีเทนต่อตารางเมตรของดินที่ใช้

การบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะบำบัดด้วยวิธี Biological Oxidation ซึ่งจากการศึกษาหลายๆ ตัวกลางและคุณสมบัติของตัวกลาง พบว่าสามารถกำจัดได้ 100% (ที่มา: J.Nikiema.R.Brzeinki.M.Heilz, Elimination of methane generated from landfills by biofiltration, Table 1, P263 และจาก Table 3, P268)

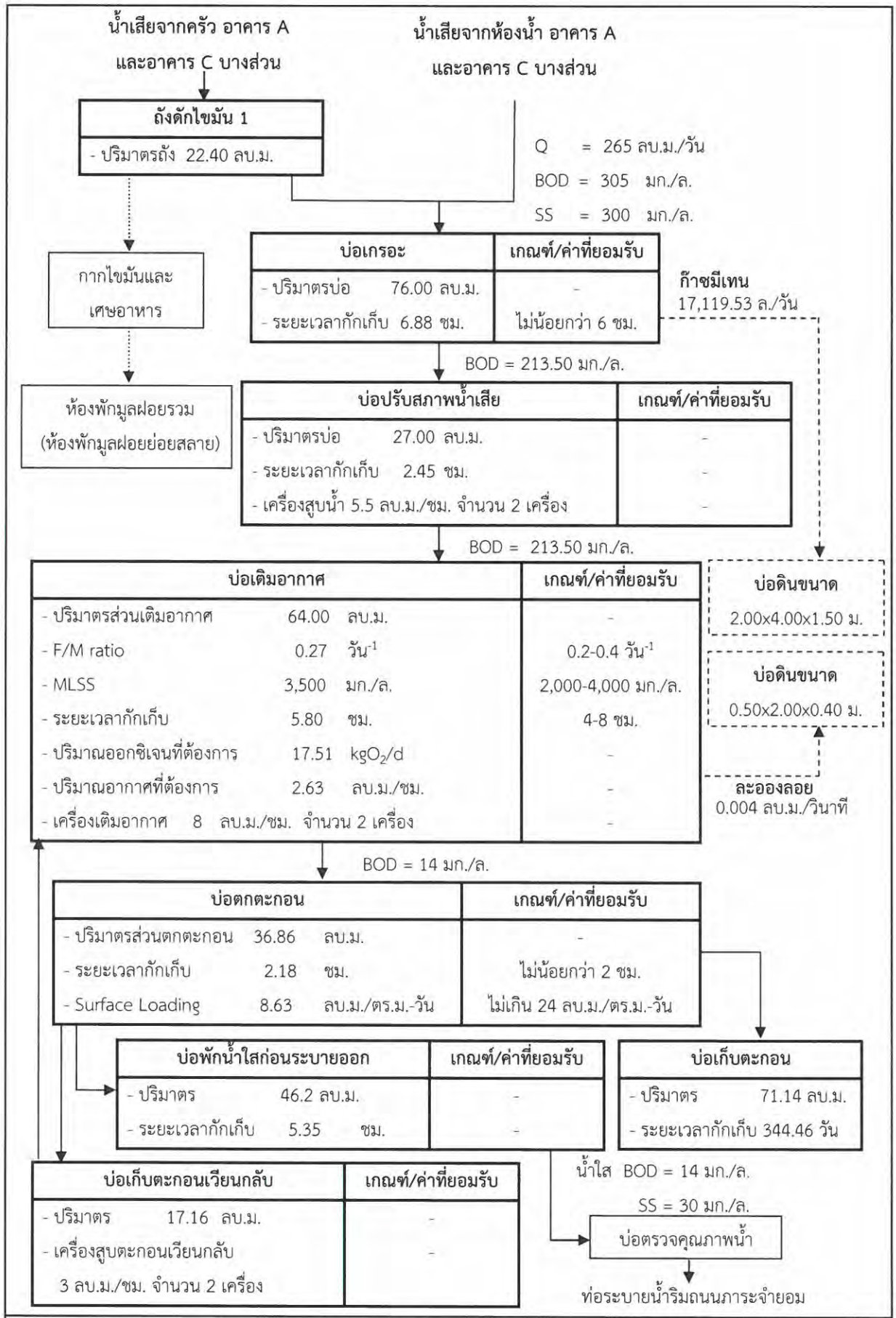
โครงการจัดให้มีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม ด้วยวิธีการใช้แบคทีเรียที่มีอยู่ในดินธรรมชาติ โดยการเปลี่ยนก๊าซมีเทนผ่านกระบวนการเมตาบอลิซึมของเซลล์เป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยใช้พื้นที่สีเขียวบริเวณใกล้กับบริเวณที่ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในการบำบัด จัดให้เป็นพื้นที่บำบัดมีเทนแบบ Soil Bed มีรายละเอียดดังนี้

<u>การกำจัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1</u>

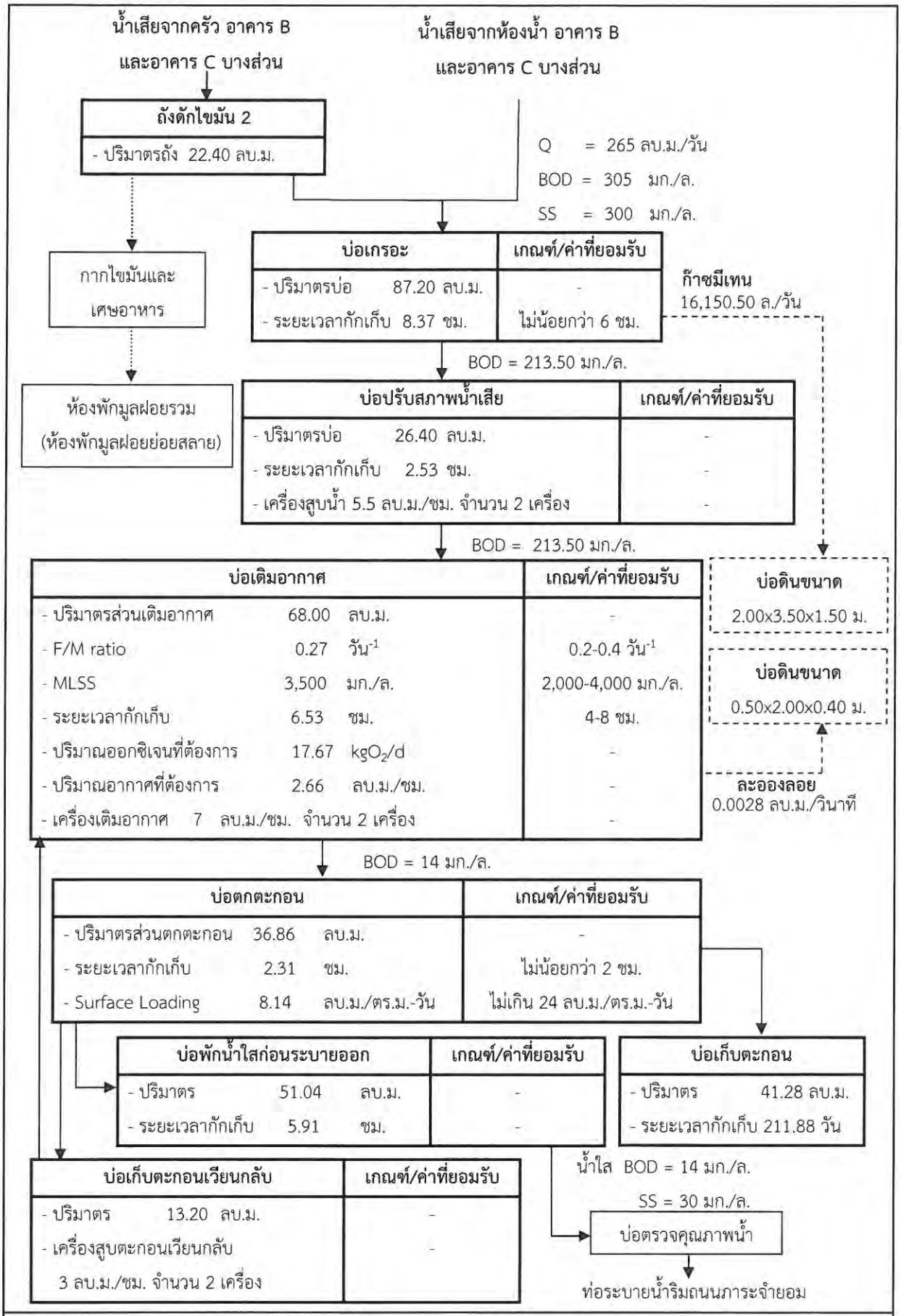
- ก๊าซมีเทนในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้น 17,119.53 ลิตร/วัน
- อัตราการบำบัดมีเทนของปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน
- พื้นที่ในการบำบัดที่ต้องการ (17,119.53/2,400) 7.13 ตารางเมตร
- จัดพื้นที่สีเขียวในการบำบัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย 8.00 ตารางเมตร ความลึก 1.5 เมตร

<u>การกำจัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2</u>

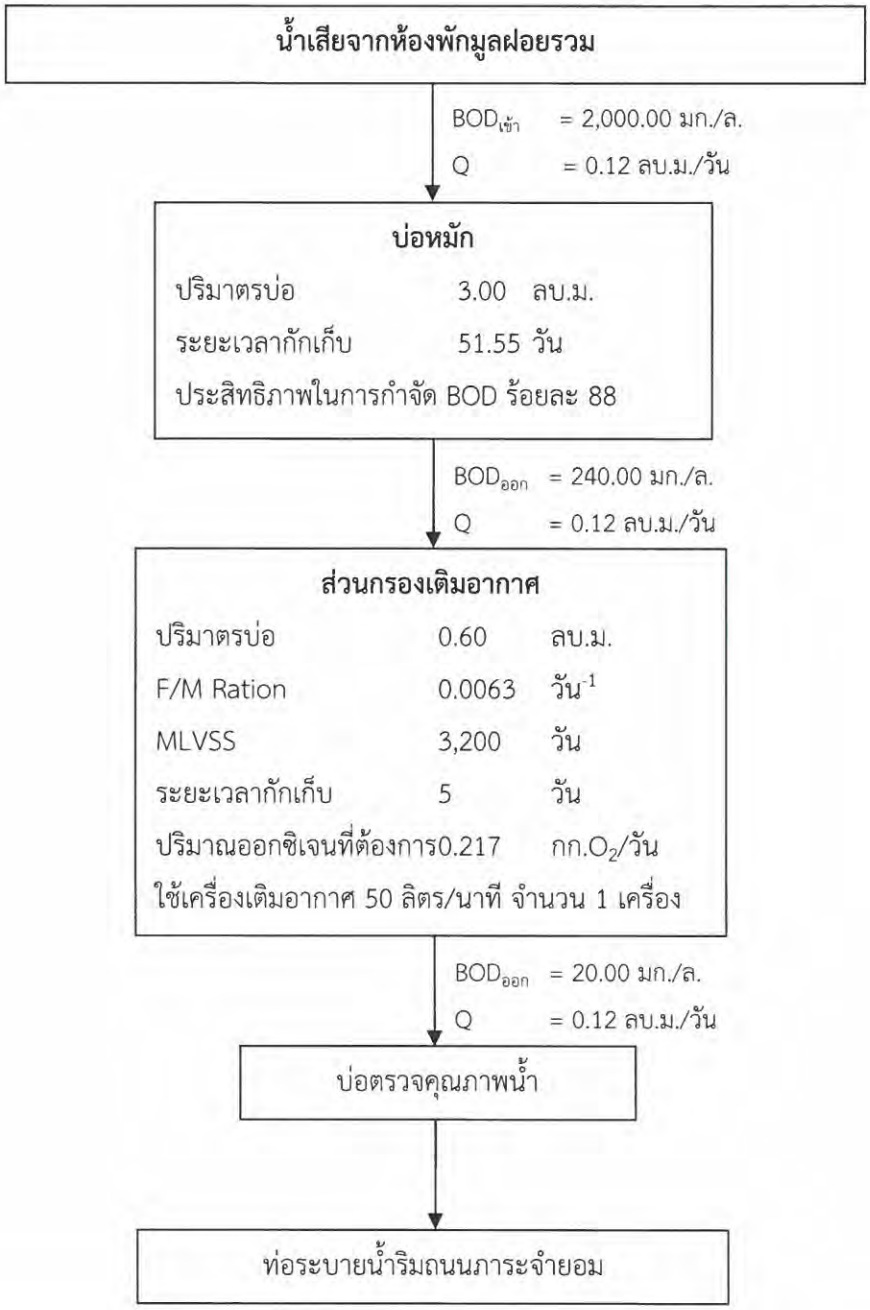
- ก๊าซมีเทนในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้น 16,150.50 ลิตร/วัน
- อัตราการบำบัดมีเทนของปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน
- พื้นที่ในการบำบัดที่ต้องการ (16,150.50/2,400) 6.73 ตารางเมตร
- จัดพื้นที่สีเขียวในการบำบัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย 7.00 ตารางเมตร ความลึก 1.5 เมตร



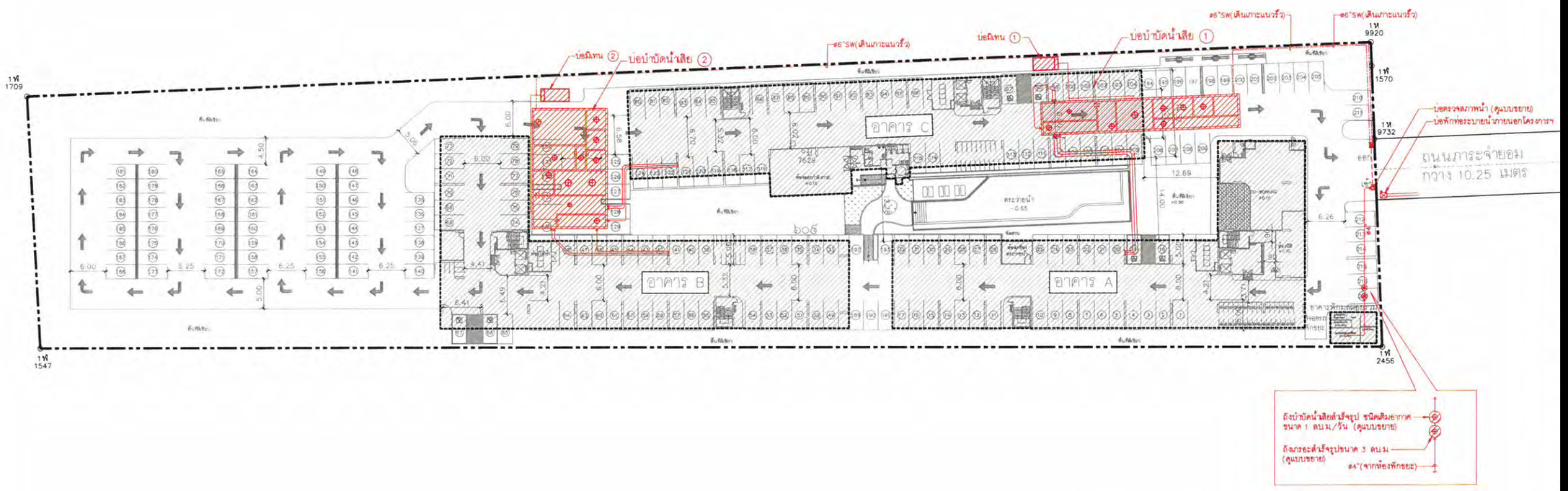
รูปที่ 2.7.2-1 แสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ชุดที่ 1



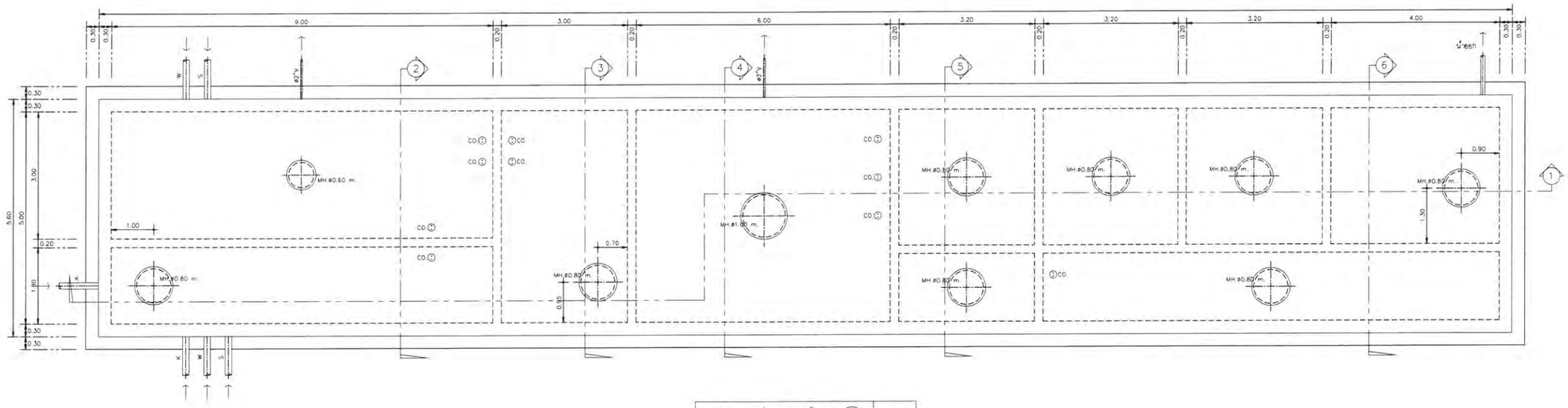
รูปที่ 2.7.2-2 แสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ชุดที่ 2



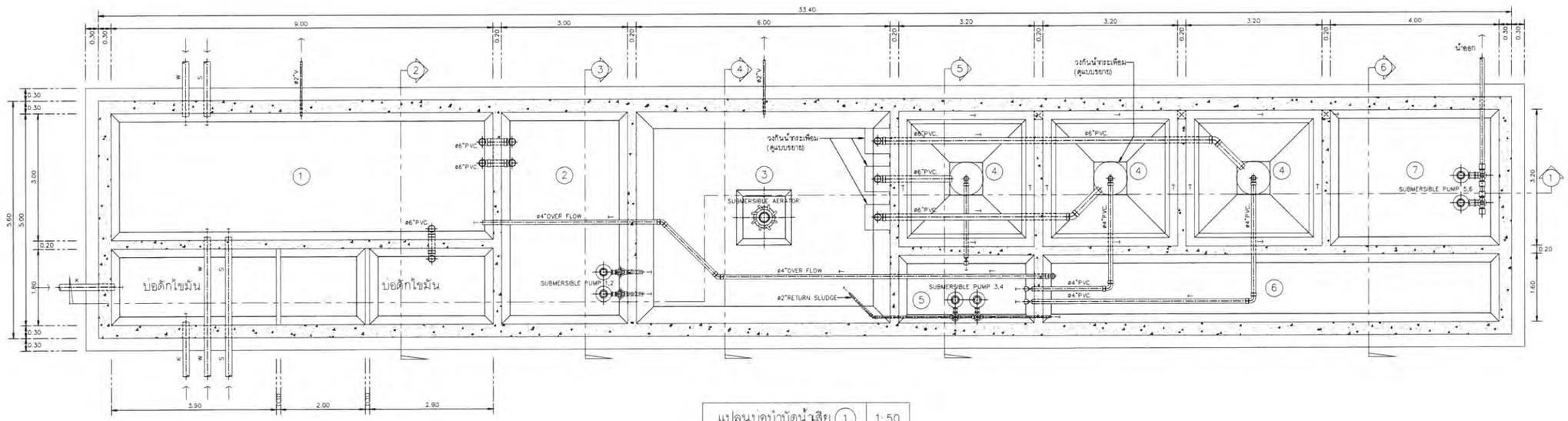
รูปที่ 2.7.2-3 ผังแสดงขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอย (ชุดที่ 3)



รูปที่ 2.7.2-4 ผังแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำทิ้งของโครงการ



แปลนฝาบ่อบำบัดน้ำเสีย (1) | 1:50



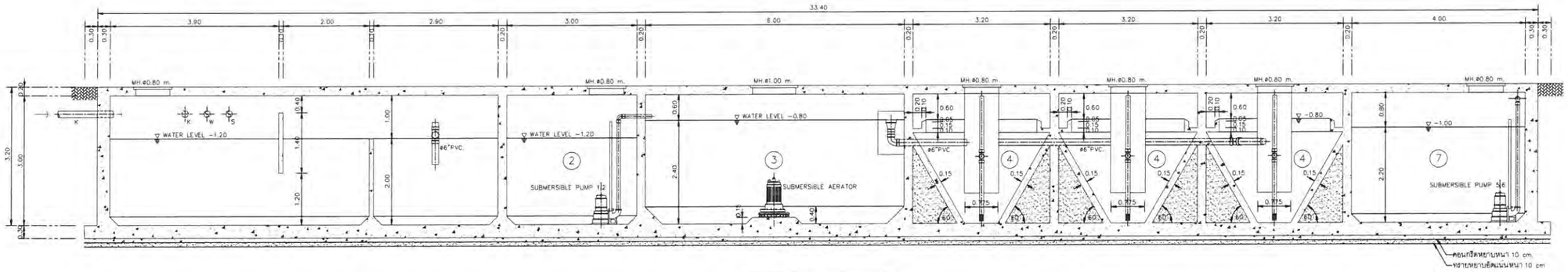
แปลนบ่อบำบัดน้ำเสีย (1) | 1:50

ตารางอุปกรณ์ระบบสุขาภิบาล

คำย่อ	ชนิดและข้อกำหนด	ขนาดและความสามารถของแต่ละเครื่อง	ระบบควบคุม	ผลิตภัณฑ์
SP-1 , 2	SUBMERSIBLE DRAINAGE PUMP CAST IRON CASING	Q = 5.5 ลบม/ชม H = 6 ม	AIT & Parallel Operation control by Float water level and Manual each pump controled by START & STOP	TSURUMI ZENIT SULZER SHINMAYWA หรือเทียบเท่า
SP-3 , 4	SUBMERSIBLE DRAINAGE PUMP CAST IRON CASING	Q = 3 ลบม/ชม H = 6 ม	AIT & Parallel Operation control by Float water level and Manual each pump controled by START & STOP	
SP-5 , 6	SUBMERSIBLE DRAINAGE PUMP CAST IRON CASING	Q = 5.5 ลบม/ชม H = 6 ม	AIT & Parallel Operation control by Float water level and Manual each pump controled by START & STOP	
SP-1 , 2	SUBMERSIBLE AERATOR			TSURUMI รุ่น TRN21.5 1.5 kw.

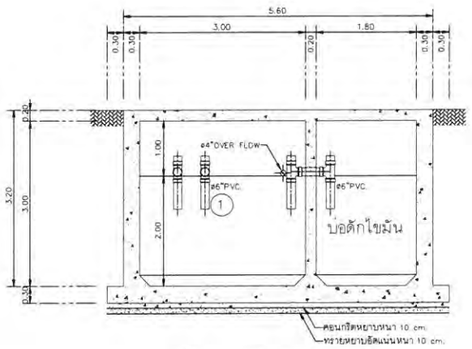
บ่อบำบัดน้ำเสีย (1)

รูปที่ 2.7.2-5 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1



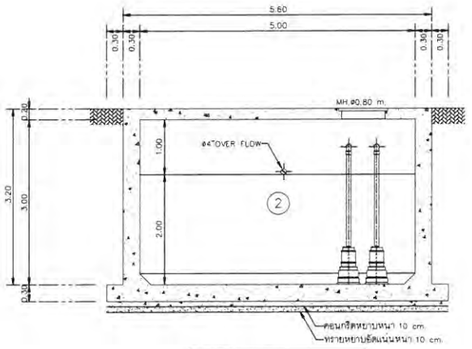
รูปตัด (1) 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



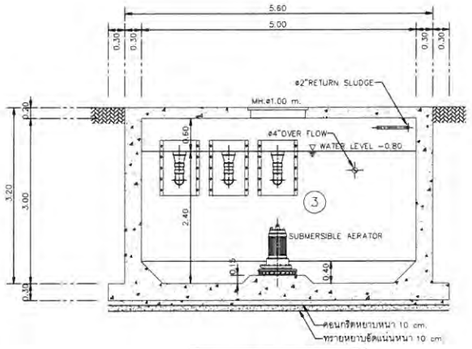
รูปตัด (2) 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



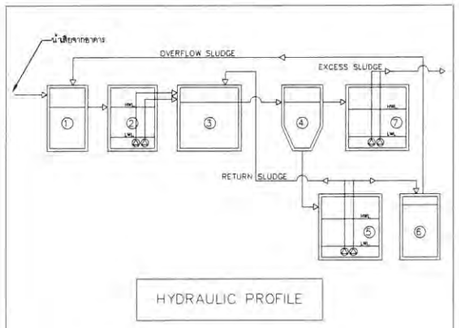
รูปตัด (3) 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



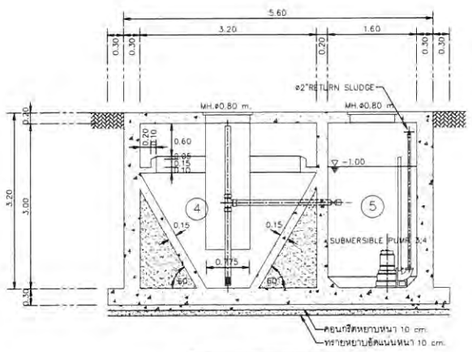
รูปตัด (4) 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



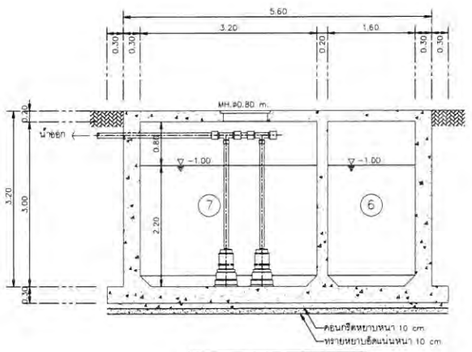
HYDRAULIC PROFILE

1. SEPTIC TANK , ถังดักไขมัน
2. EQUALIZING TANK
3. AERATION TANK
4. SEDIMENTATION TANK
5. SLUDGE RECIRCULATION TANK
6. SLUDGE HOLDING TANK
7. DISINFECTION TANK



รูปตัด (5) 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

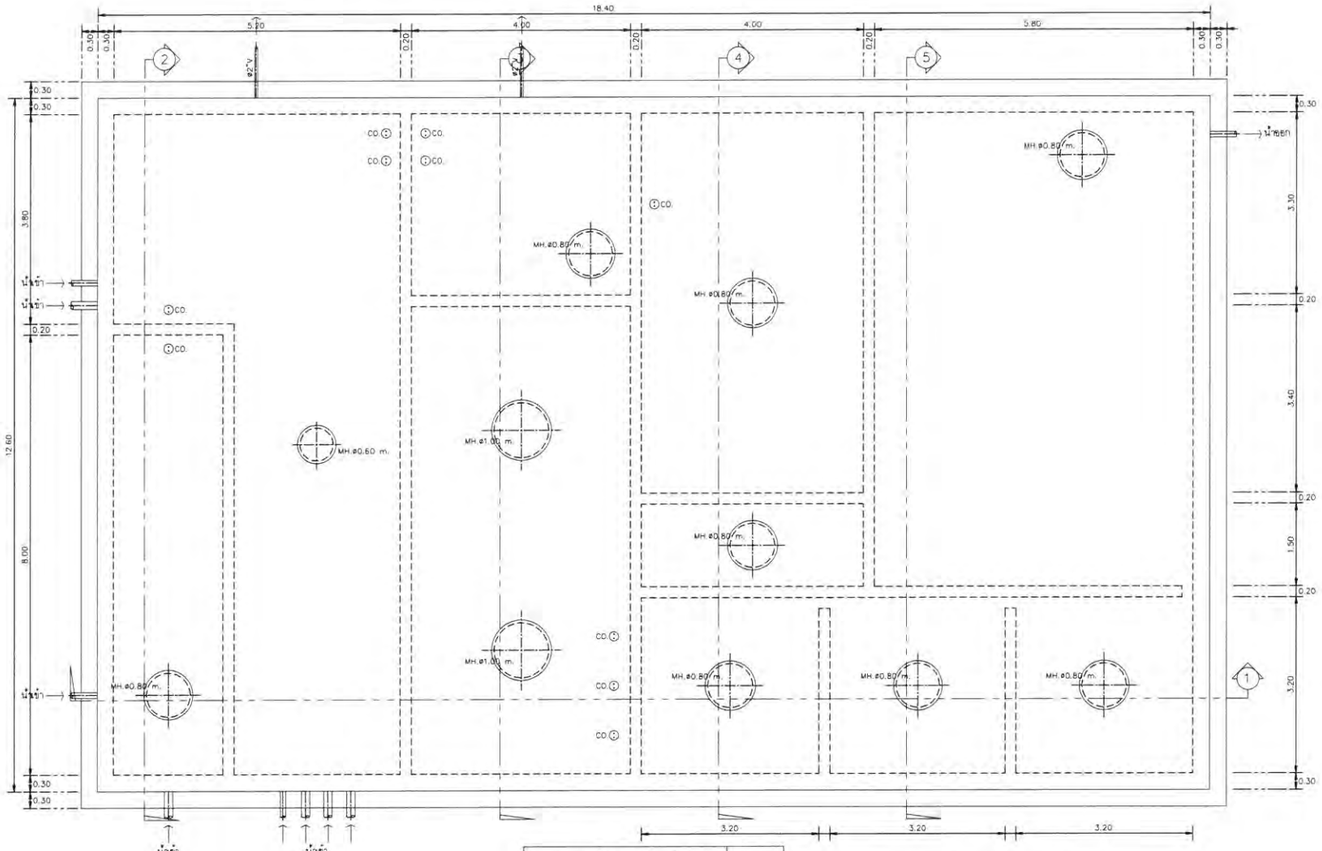


รูปตัด (6) 1:50

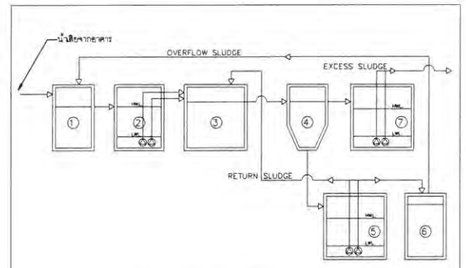
หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

บ่อบำบัดน้ำเสีย (1)

รูปที่ 2.7.2-5 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 (ต่อ)

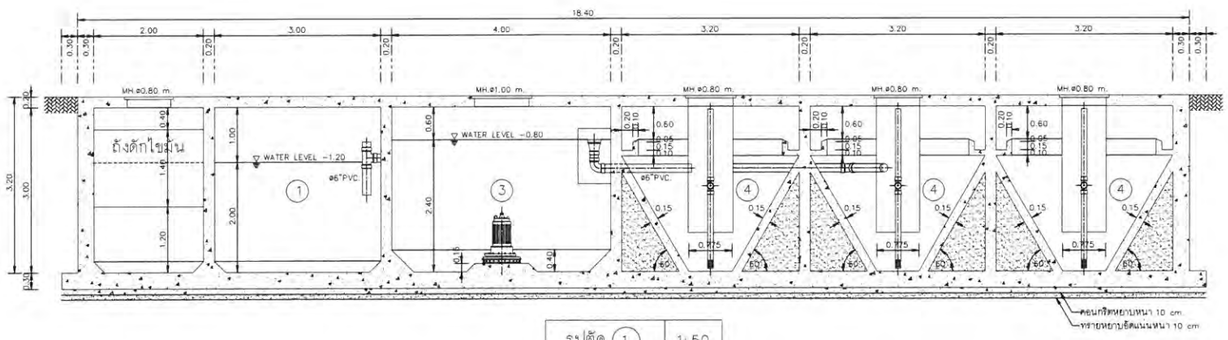


แปลนฝาบอบำบัดน้ำเสีย | 1:50



HYDRAULIC PROFILE

1. SEPTIC TANK , ถังดักไขมัน
2. EQUALIZING TANK
3. AERATION TANK
4. SEDIMENTATION TANK
5. SLUDGE RECIRCULATION TANK
6. SLUDGE HOLDING TANK
7. DISINFECTION TANK

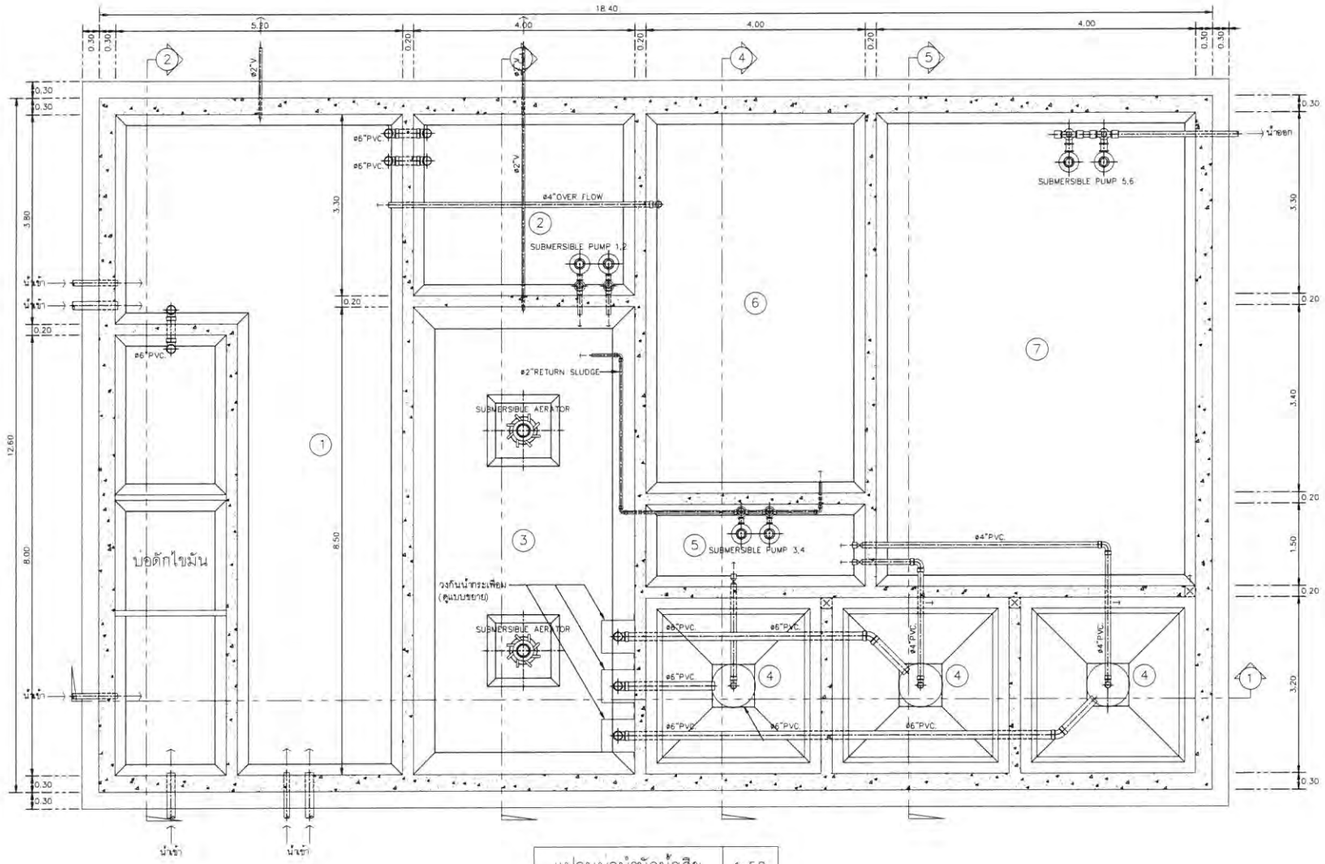


รูปตัด 1 | 1:50

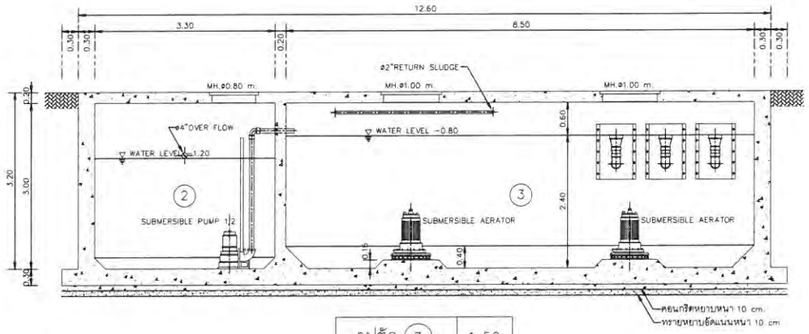
หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

บ่อบำบัดน้ำเสีย 2

รูปที่ 2.7.2-6 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2

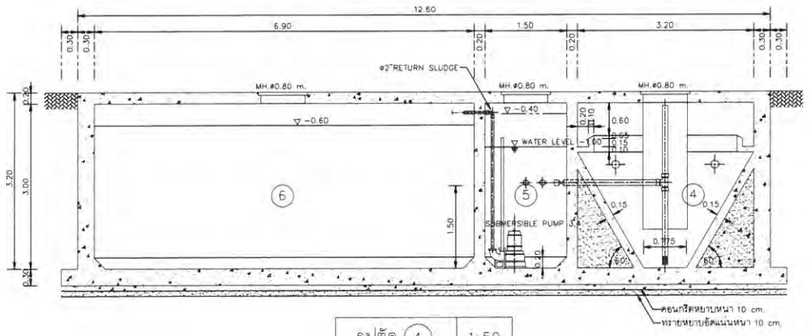


แปลนบ่อบำบัดน้ำเสีย | 1:50



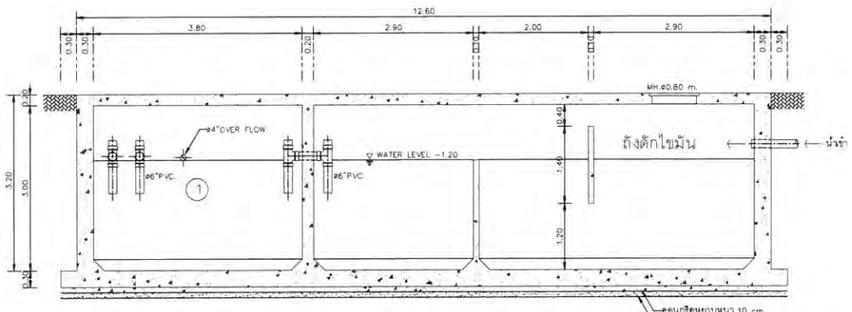
รูปตัด (3) | 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



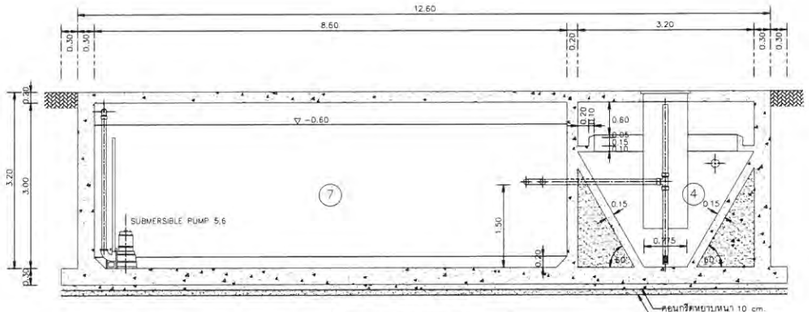
รูปตัด (4) | 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง



รูปตัด (2) | 1:50

หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

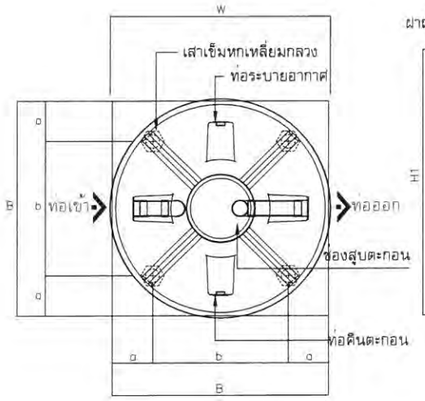


รูปตัด (5) | 1:50

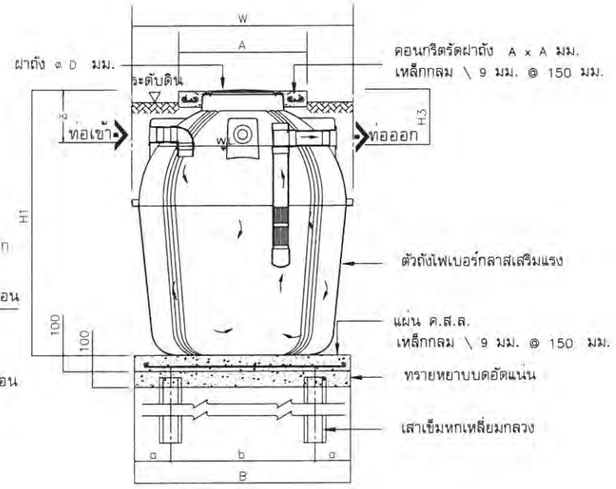
หมายเหตุ การเสริมเหล็กให้ดูแบบวิศวกรรมโครงสร้าง

บ่อบำบัดน้ำเสีย (2)

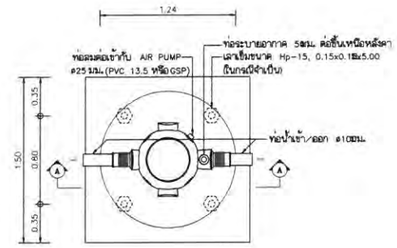
รูปที่ 2.7.2-6 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 (ต่อ)



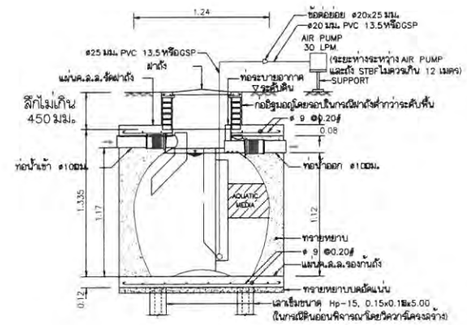
แปลน



รูปตัด



PLAN (CBF-1000)
SCALE NTS



SECTION Ⓐ Ⓐ
SCALE NTS

ข้อมูลเทคนิค

รุ่น	จำนวนผู้ใช้ (คน)						ขนาดถัง (มม.)				ขนาดถังเก็บ (มม.)	ปริมาตรถังเก็บ (ม.ม.^{3})	ขนาดโครงสร้างรับตัวถัง (มม.)			
	บ้านพักอาศัย		สำนักงาน		โรงงาน	โรงเรียน	ร้านอาหาร						แผ่นพื้น	รูน	คูณด้านข้างพื้น	
	น้ำดีรวม	น้ำเสีย	น้ำดีรวม	น้ำเสีย	น้ำดีรวม	น้ำเสีย	น้ำเสีย	W	H1	H2	H3		A	B	a	b
BS-3000	30	64	80	95	171	160	240	1635	2170	325	350	450	3.14	800x800	1600	300	1000

ขบวนการบำบัด

หมายเหตุ

ท่อเข้า_ท่อออก (Inflow pipe & Outflow pipe) 100 มม.

ท่อระบายอากาศ (Exhaust pipe) 50 มม.

เสาเข็ม HP 0.15 x 4.00 ม. สำหรับ รุ่น BS-1000 ถึง BS-3000

เสาเข็ม HP 0.15 x 6.00 ม. สำหรับ รุ่น BS-4000 ถึง BS-6000

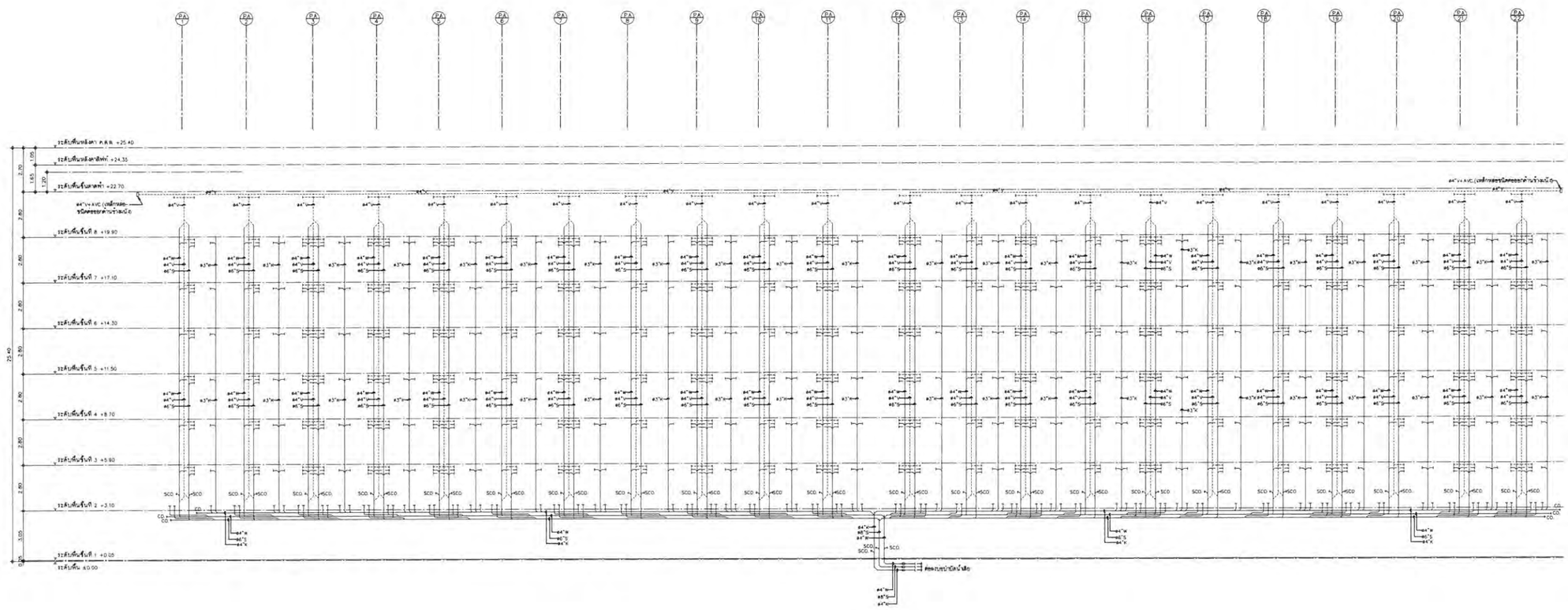
การออกแบบเสาเข็มและงานมีครงสร้างขึ้นอยู่กับสภาพหน้างานภายใต้ดุลยพินิจของวิศวกรผู้ควบคุมงาน

ถังบำบัดน้ำเสียชนิดเกรอะ ต้องใช้ร่วมกับถังบำบัดน้ำเสียชนิดกรองแบบเติมอากาศ (BA-series)

บ่อเกรอะสำเร็จรูปขนาด 3 ลบ.ม

ส่วนกรองเติมอากาศ 0.12 ลบ.ม/วัน

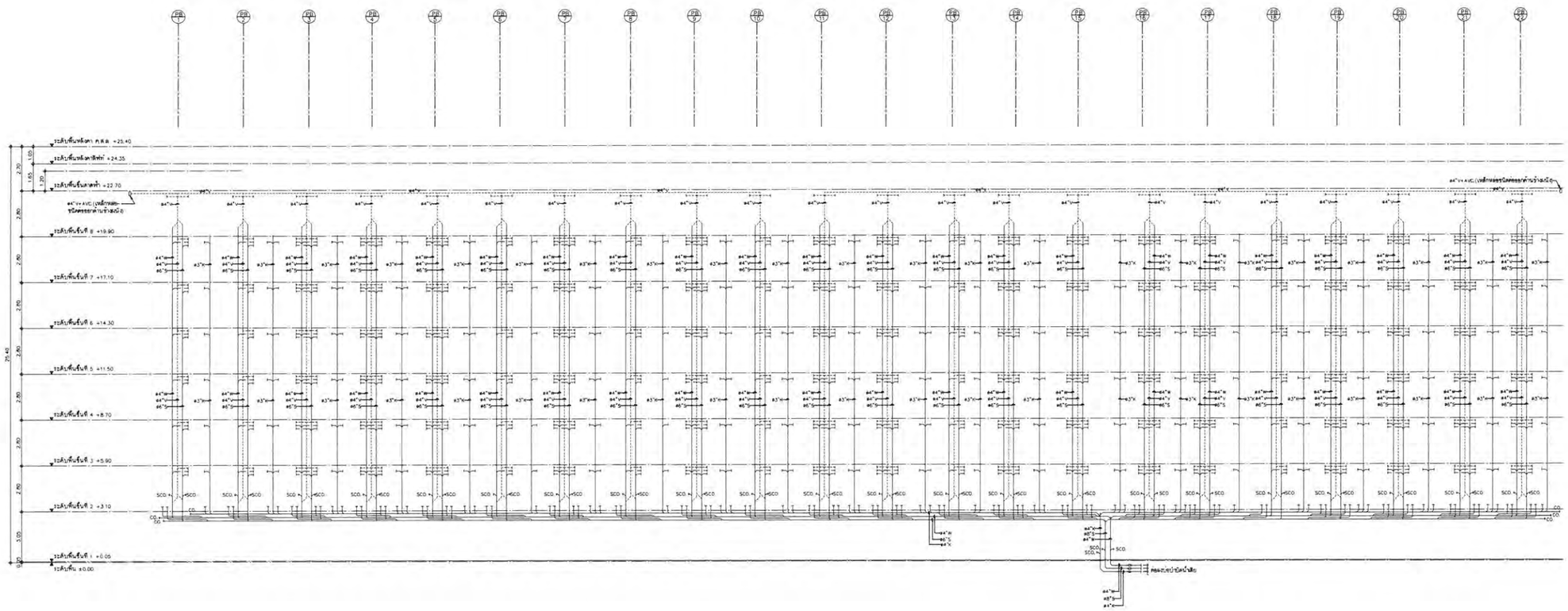
รูปที่ 2.7.2-7 แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3



ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาลแนวดิ่ง

(อาคาร A)

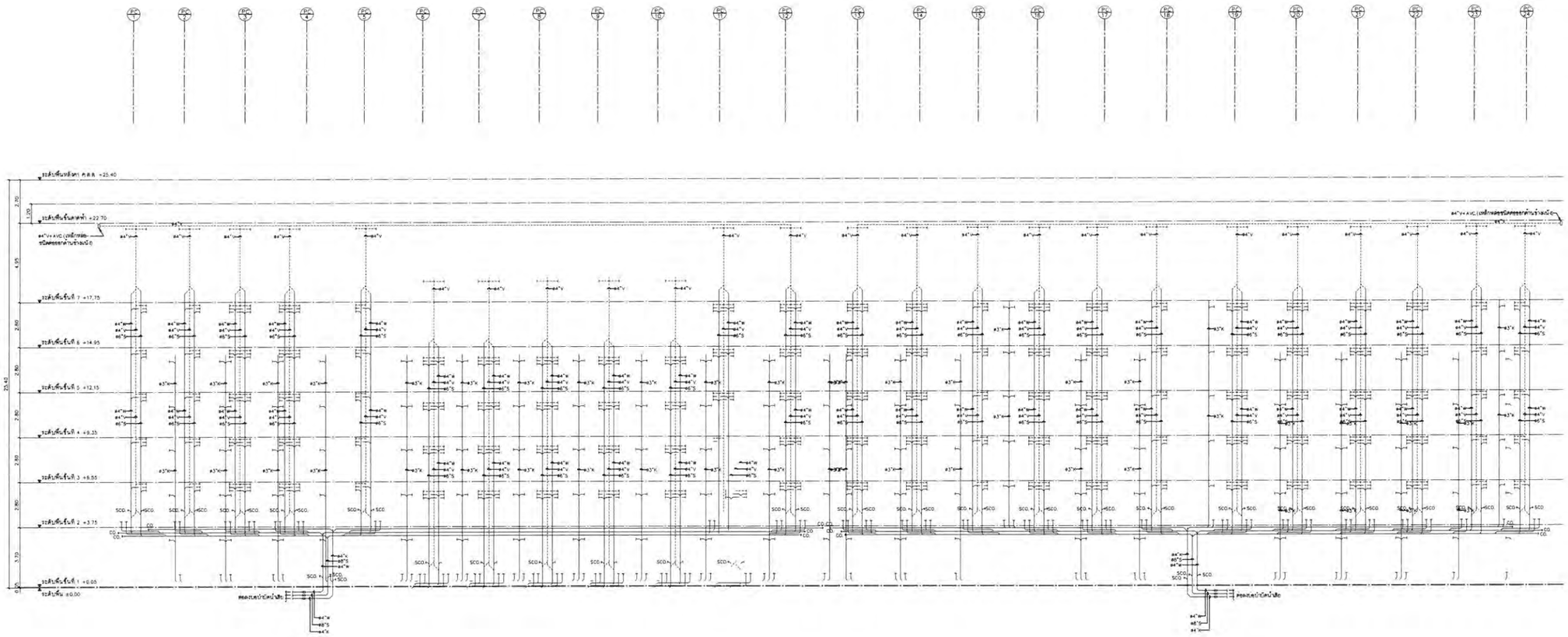
รูปที่ 2.7.2-8 ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาล อาคาร A



ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาลแนวดิ่ง

(อาคาร B)

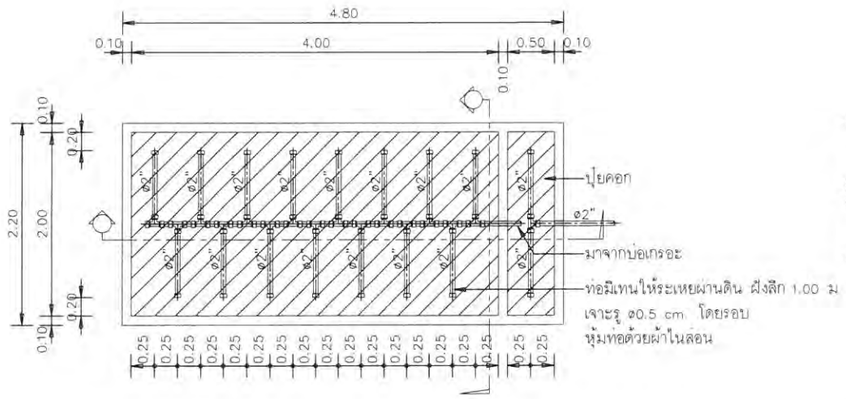
รูปที่ 2.7.2-9 ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาล อาคาร B



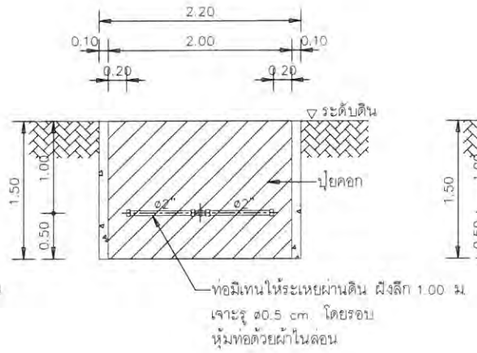
ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาลแนวดิ่ง

(อาคาร C)

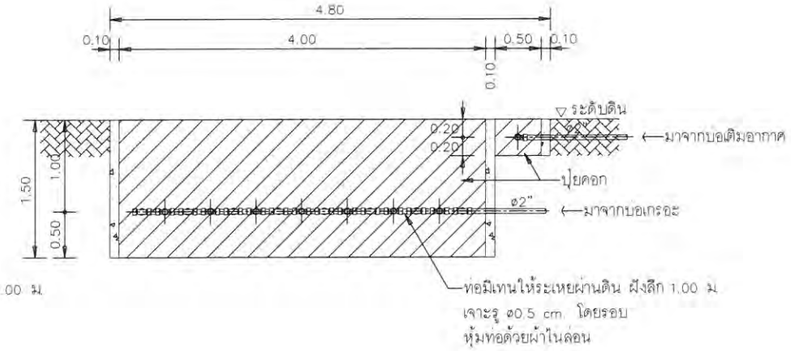
รูปที่ 2.7.2-10 ไดอะแกรมระบบสุขาภิบาล อาคาร C



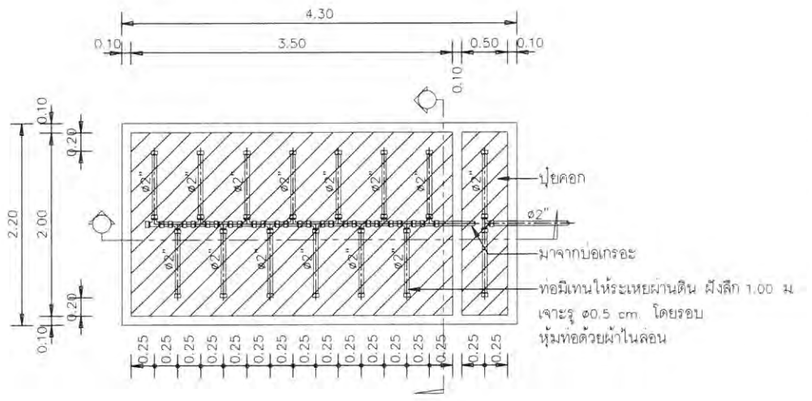
แปลนบ่อมีเทนและละอองลอย (1)	1:50



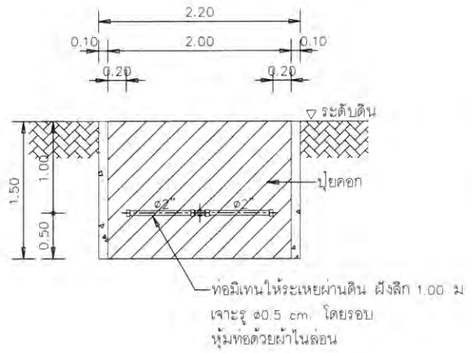
รูปตัดตามขวาง	1:50



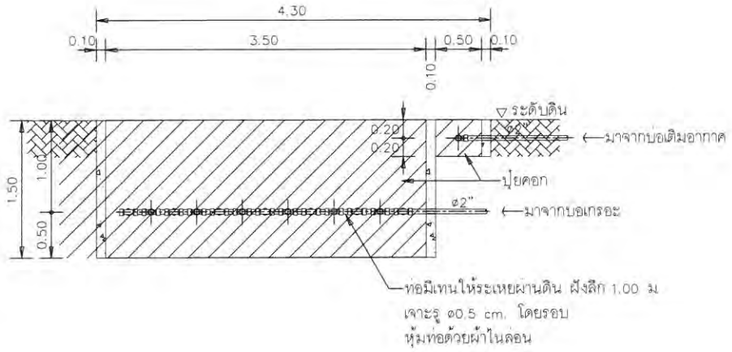
รูปตัดตามยาว	1:50



แปลนบ่อมีเทนและละอองลอย (2)	1:50



รูปตัดตามขวาง	1:50



รูปตัดตามยาว	1:50

รูปที่ 2.7.2-11 แบบขยายบ่อดินกำจัดมีเทน และละอองลอย