

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ แชนท์ ศรีฐาน 1 (Chapt Srithan 1) ของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 ตั้งอยู่ที่บ้านศรีฐาน หมู่ที่ 7 ซอยข้างหนองยาว ถนนศรีบรรพต ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.1-1 โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนกรรมสิทธิ์ที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 จำนวน 1 แปลง แสดงรายละเอียด ดังรูปที่ 2.1-3 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ดินประมาณ 3 ไร่ 0.2 ตารางวา (3-0-0.2 ไร่) หรือประมาณ 4,800.8 ตารางเมตร (ได้ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินส่วนที่มีพื้นที่ทับซ้อนเขตแนวกำแพงเมือง-คูเมืองบ้านศรีฐานออกไปเป็นที่ดินอีก 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 351921 เลขที่ดิน 376) แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.1-1 และอ้างอิง 1-1 สำหรับโฉนดที่ดินโครงการ

โดยที่ดินดังกล่าวของ หจก. เกรียงศักดิ์ ฯ ได้แยกโฉนดมาจากที่ดินแปลงใหญ่โฉนดเลขที่ 70550 เลขที่ดิน 94 มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 28 ไร่ 3 งาน 19 ตารางวา ดังแสดงในผังโฉนดรูปที่ 2.1-2 ซึ่ง หจก. เกรียงศักดิ์ ฯ ได้แบ่งที่ดินออกเป็นหลายแปลง ปัจจุบันมีการใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรฉัตรเพชร ศรีฐาน 1 มีจำนวนบ้านจัดสรร 22 หลัง และหมู่บ้านจัดสรรฉัตรเพชร ศรีฐาน 2 มีจำนวนบ้านจัดสรร 46 หลัง ไปแล้ว (ปัจจุบันข้อมูล ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2567 โครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2568) ส่วนที่ดินที่เหลือเป็นที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนาในอนาคต (คาดว่าจะดำเนินโครงการคอนโดมิเนียม แชนท์ ศรีฐาน 2 และ 3)

ทั้งนี้ ที่ดินแปลงที่เกี่ยวข้องกับโครงการ คือ ที่ดินแปลงที่ตั้งโครงการจำนวน 1 แปลง และที่ดินที่จะใช้เป็นถนนการจราจรเข้าสู่โครงการ 3 แปลง มีรายละเอียดดังนี้

1) ที่ดินแปลงที่ตั้งโครงการ จำนวน 1 แปลง

ที่ดินโฉนดเลขที่ 351921 เลขที่ดิน 231 มีขนาดพื้นที่ 3-0-0.2 ไร่ หรือประมาณ 4,800.8 ตารางเมตร (แบ่งแยกโฉนดที่ดินส่วนที่มีพื้นที่ทับซ้อนเขตแนวกำแพงเมือง-คูเมืองบ้านศรีฐานออกไปเป็นที่ดินอีก 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 351921 เลขที่ดิน 376) โฉนดแสดงในอ้างอิง 1-1

2) ที่ดินที่ใช้เป็นถนนการจราจรเข้าสู่โครงการ จำนวน 3 แปลง

2.1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 70550 เลขที่ดิน 94 มีขนาดพื้นที่ 2-2-81.2 ไร่ หรือประมาณ 4,324.8 ตารางเมตร ใช้เป็นถนนการจราจรเชื่อมต่อกับซอยข้างหนองยาวทางด้านทิศเหนือของโครงการเข้าสู่โครงการบ้านจัดสรรฉัตรเพชร ศรีฐาน 1, 2 และโครงการคอนโดมิเนียม แชนท์ ศรีฐาน 1 โฉนดแสดงในอ้างอิง 1-3.1

2.2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 339546 เลขที่ดิน 370 มีขนาดพื้นที่ 1-0-84.8 ไร่ หรือประมาณ 1,939.2 ตารางเมตร (แบ่งแยกโฉนดออกจากโฉนดเลขที่ 316878 เลขที่ดิน 232) ใช้เป็นถนนการจราจรเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ของโครงการเข้าสู่โครงการบ้านจัดสรรฉัตรเพชร ศรีฐาน 1, 2 และโครงการ

คอนโดมิเนียม แชนท์ ศรีฐาน 1 โฉนดแสดงในอ้างอิง 1-3.2 ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างดำเนินการไถ่ถอนโฉนดจากธนาคารกรุงศรีอยุธยาเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนภาระจำยอม โดยมีหลักฐานการยื่นดำเนินการขอไถ่ถอนดังแสดงในอ้างอิง 1-4 ทั้งนี้โครงการได้ส่งเรื่องทำการไถ่ถอนโฉนดดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2567 แต่ติดวันหยุดธนาคารจึงได้ดำเนินการให้เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2567 โดยธนาคารได้แจ้งว่าอยู่ระหว่างพิจารณาอนุมัติเพื่อให้ไถ่ถอนของคณะกรรมการตามระเบียบของธนาคารต้องใช้ระยะเวลาพิจารณาประมาณ 15-30 วัน ถ้าอนุมัติแล้วทางธนาคารจะแจ้งให้ทางโครงการทราบและนำโฉนดไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แล้วเสร็จต่อไป

2.3) ที่ดินโฉนดเลขที่ 320657 เลขที่ดิน 235 มีขนาดพื้นที่ 1-0-0 ไร่ หรือประมาณ 1,600.0 ตารางเมตร อยู่ในระหว่างดำเนินการแบ่งแยกโฉนด เพื่อแยกที่ดินบางส่วนใช้เป็นถนนภาระจำยอมเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ของโครงการเข้าสู่โครงการบ้านจัดสรรฉัตรเพชร ศรีฐาน 1, 2 และโครงการคอนโดมิเนียม แชนท์ ศรีฐาน 1 โดยมีโฉนดแสดงใน อ้างอิง 1-3.3 และมีหลักฐานการยื่นดำเนินการขอแบ่งแยกโฉนดดังแสดงในอ้างอิง 1-5

ผังบริเวณแสดงภาพรวมของโครงการดังแสดงในรูปที่ 2.1-2 (ผังบริเวณแสดงภาพรวมของโครงการโครงการจะใช้ถนนภาระจำยอมเป็นเส้นทางเข้า-ออกของโครงการ โดยถนนภาระจำยอมเส้นทางหลักที่จะใช้เข้า-ออกโครงการจะเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะคือซอยข้างหนองยาวในด้านทิศเหนือของโครงการเชื่อมต่อไปยังถนนศรีบรรพตและถนนศรีจันทร์ตามลำดับ ในส่วนของทางเข้า-ออกสายรอง ถนนภาระจำยอมจะเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ของโครงการ ที่ปรึกษาได้แสดงแบบรายละเอียดของถนนภาระจำยอม และถนนในพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรร ฉัตรเพชร ศรีฐาน 1, 2 แสดงในอ้างอิง 1-3 (ถนนภาระจำยอมที่ใช้เป็นเส้นทางเข้า-ออกของโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ช่องจราจรสวนทางแบบไม่มีเกาะกลาง มีความกว้างเขตทางประมาณ 11.6-12.00 เมตร มีความกว้างถนนทิศทางละ 4.50 เมตร รวม 2 ทิศทางกว้าง 9.00 เมตร พร้อมทางเดินเท้าติดตั้งท่อระบายน้ำใต้ดินและเสาไฟฟ้า ในส่วนของท่อระบายน้ำจะเดินท่อฝังใต้ดินริมถนนภาระจำยอมโดยท่อที่รับน้ำทิ้งและน้ำฝนจากโครงการมีขนาด 0.8 เมตร ปล้อยลงสู่ลำรางสาธารณะต่อไป) ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว และโครงการที่จะดำเนินการในอนาคต ดังนี้

1) โครงการที่ดำเนินการก่อสร้างแล้ว (ข้อมูล ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2567 โครงการอยู่ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2568)

1.1) หมู่บ้านจัดสรร ฉัตรเพชร ศรีฐาน 1 เป็นโครงการประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวนบ้านจัดสรรทั้งสิ้น 22 หลัง

1.2) หมู่บ้านจัดสรร ฉัตรเพชร ศรีฐาน 2 เป็นโครงการประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวนบ้านจัดสรรทั้งสิ้น 46 หลัง

2) โครงการที่จะดำเนินการในอนาคต

2.1) โครงการ แชนท์ ศรีฐาน 1 เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียม จำนวน 1 อาคาร สูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 203 ห้อง อยู่ในระหว่างเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.2) โครงการ แชนท์ ศรีฐาน 2 เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมรอการพัฒนาในอนาคต

2.3) โครงการ แชนท์ ศรีฐาน 3 เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมรอการพัฒนาในอนาคต

ทั้งนี้ ช่วงระยะเวลาก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร ฉัตรเพชร ศรีฐาน 1,2 และโครงการ แชนท์ ศรีฐาน 1 จะไม่มีช่วงที่ก่อสร้างทับซ้อนกัน และขนาดโครงการ ไม่ได้มีขนาดใหญ่มากนัก เมื่อพิจารณาแล้วจึงเห็นว่าการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เพิ่มเติมและเสนอไว้ในรายงาน มีความเพียงพอ และเหมาะสมในการปฏิบัติของโครงการแล้ว

ตารางที่ 2.1-1 โฉนดที่ดินของโครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	316877	231	3-0-0.2	4,800.8

สำหรับสภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนาและมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ โดยมีระดับพื้นที่ภายในโครงการเท่ากับระดับพื้นที่ใกล้เคียงและระดับถนนการจราจรภายนอกโครงการ แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.1-4 สำหรับพื้นที่โครงการมีอาณาเขตที่ดินติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้ (รูปที่ 2.1-5)

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ ที่ดินว่างเปล่าของเจ้าของเดียวกัน
- ทิศใต้ ติดต่อกับ พื้นที่รกร้างว่างเปล่ารอการพัฒนา
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ถนนการจราจร กว้าง 12 เมตร
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

จากที่โครงการได้พิจารณาปรับลดขนาดโครงการ โดยตัดที่ดินที่อยู่ในแนวเขตกำแพงเมือง - คูเมือง บ้านศรีฐาน ซึ่งเป็นเขตพื้นที่โบราณสถานออก ทั้งนี้แนวเขตที่ได้ตัดออกโครงการได้ร่นระยะให้ห่างจากแนวเส้นเขตกำแพงเมืองฯ ดังกล่าวอีกเป็นระยะน้อยที่สุด 0.5 เมตร เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีที่ดินอยู่ในเขตกำแพงเมืองฯ และลดขนาดโครงการจาก 2 อาคารเหลือ 1 อาคาร โครงการได้ทำหนังสือแจ้งปรับลดขนาดโครงการต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้น 7 หน่วยงาน ได้แก่

1. เทศบาลนครขอนแก่น (หน่วยงานอนุญาต)
2. สำนักศิลปากรที่ 8 ขอนแก่น
3. สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น
4. การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดขอนแก่น
5. การประปาส่วนภูมิภาค สาขาขอนแก่น (ชั้นพิเศษ)
6. ศูนย์บริการสาธารณสุขที่ 1 (สำนักงานเทศบาล) เทศบาลนครขอนแก่น
7. สถานีตำรวจภูธร จังหวัดขอนแก่น

ภายหลังจากที่โครงการทำหนังสือแจ้งปรับลดขนาดโครงการ ก็ได้รับหนังสือตอบกลับจากหน่วยงานราชการ 2 แห่ง ได้แก่ เทศบาลนครขอนแก่น และ สำนักศิลปากรที่ 8 ขอนแก่น ดังแสดงใน**อ้างอิง 3-2.1** และ **อ้างอิง 3-2.2** ตามลำดับ มีใจความสำคัญดังนี้

2. เทศบาลนครขอนแก่น โครงการที่ปรับลดขนาดเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องแนบหนังสือให้ความเห็นชอบต่อรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง

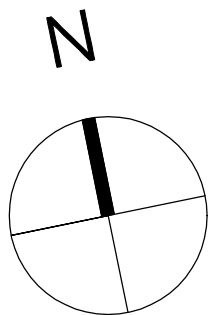
3. สำนักศิลปากรที่ 8 ขอนแก่น ขอเข้าสำรวจพื้นที่โครงการเพื่อตรวจสอบและเก็บข้อมูลสภาพพื้นที่ปัจจุบัน ตำแหน่งก่อสร้างอาคารตามที่ระบุในผัง และเมื่อรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบแล้วขอให้ส่งรายงานฉบับเต็ม (รายงานฉบับสมบูรณ์) ให้สำนักศิลปากรฯ ทั้งนี้สำนักศิลปากรฯ ได้เข้าสำรวจพื้นที่โครงการเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2567 เวลาประมาณ 9.00-10.00 น. ดังแสดงใน**รูปที่ 2.1-6**

2) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถเข้าสู่พื้นที่โครงการโดยออกจากตัวเมืองขอนแก่น (เทศบาลนครขอนแก่น) มาตามถนนมิตรภาพ มุ่งหน้าทิศตะวันตก เมื่อถึงสี่แยกไฟแดงประตูเมืองให้ตรงโดยใช้ถนนเส้นศรีจันทร์ เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีจันทร์/ถนนโยธาธิการ ขก.2127 ให้ตรงไประยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านหน้า (**รูปที่ 2.1-7**)

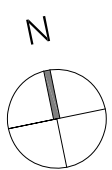
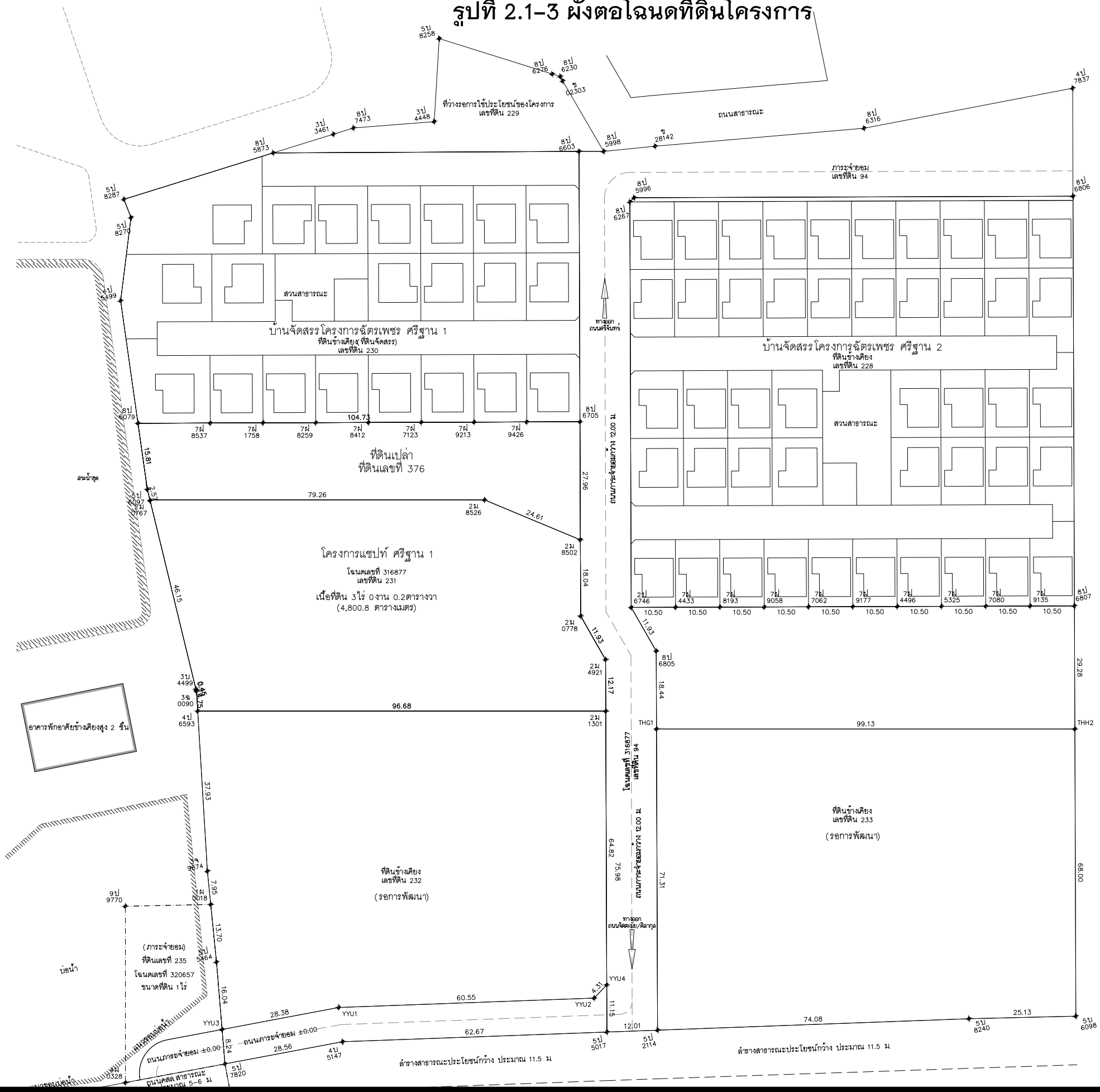


รูปที่ 2.1-1 ผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

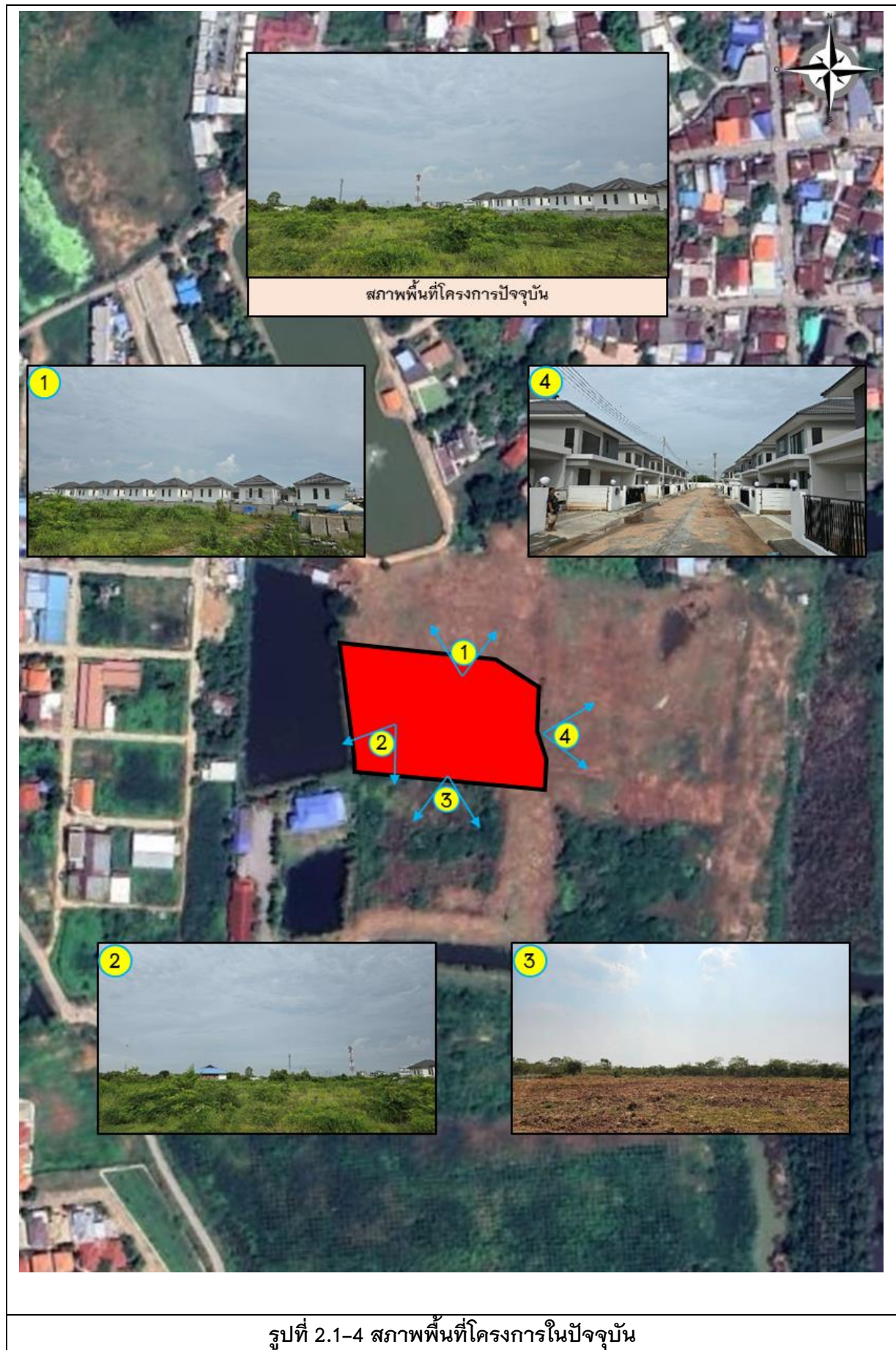


ผังโฉนดที่ดิน
SCALE 1:750

รูปที่ 2.1-3 ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ



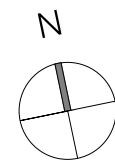
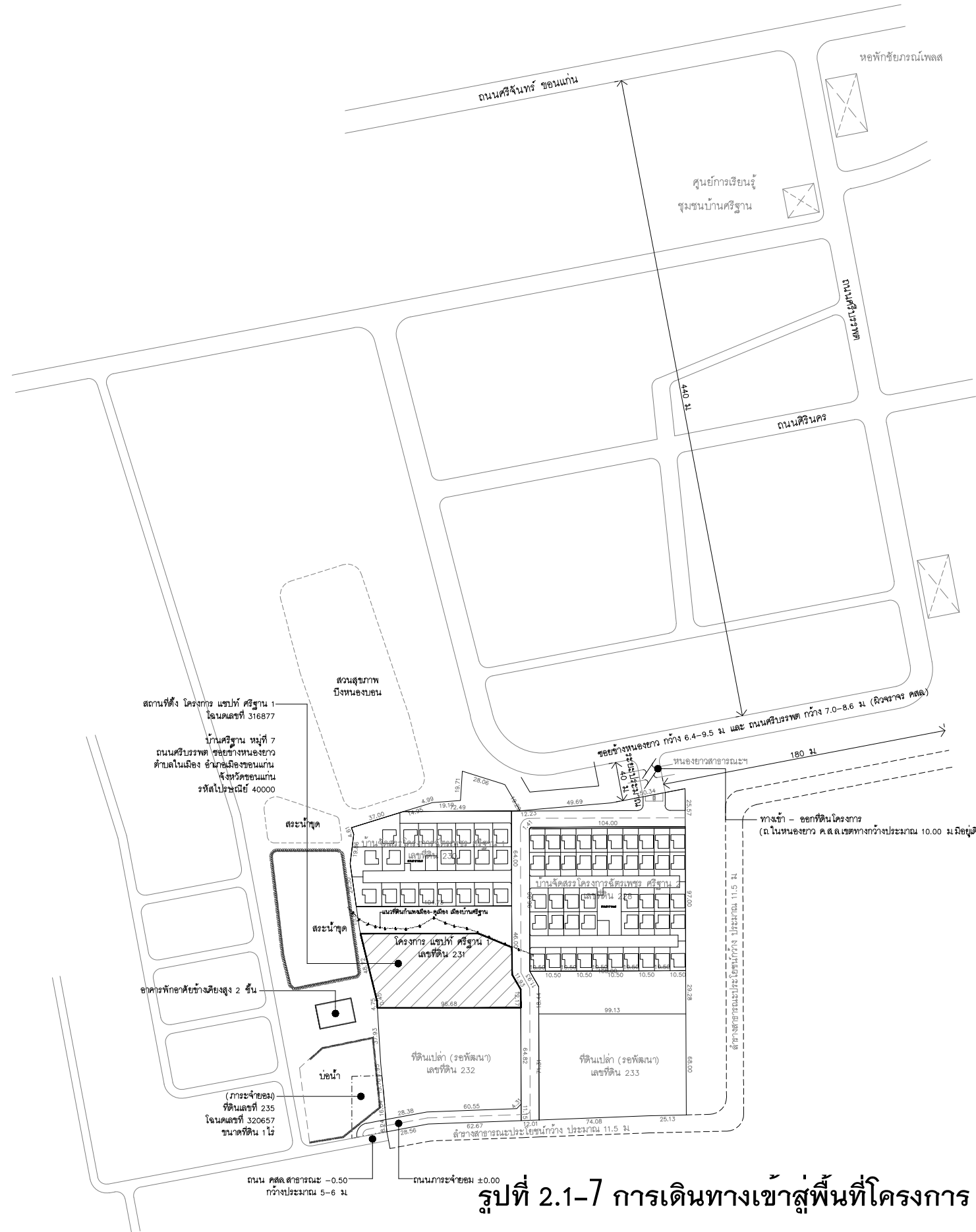
ผังโฉนดที่ดิน
SCALE NTS



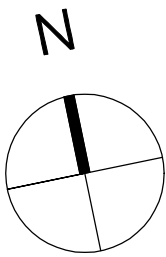
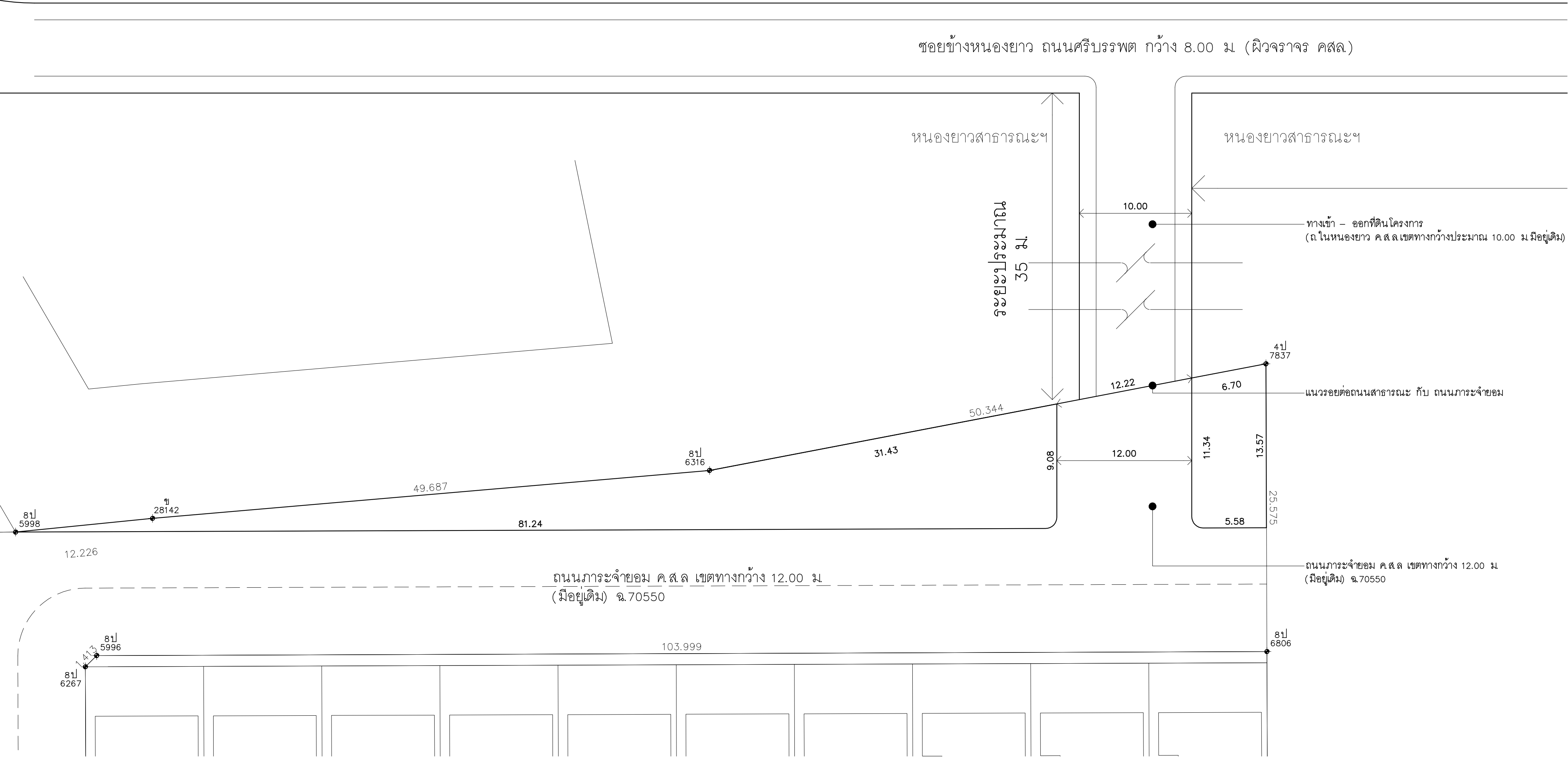




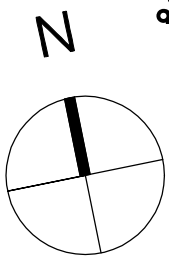
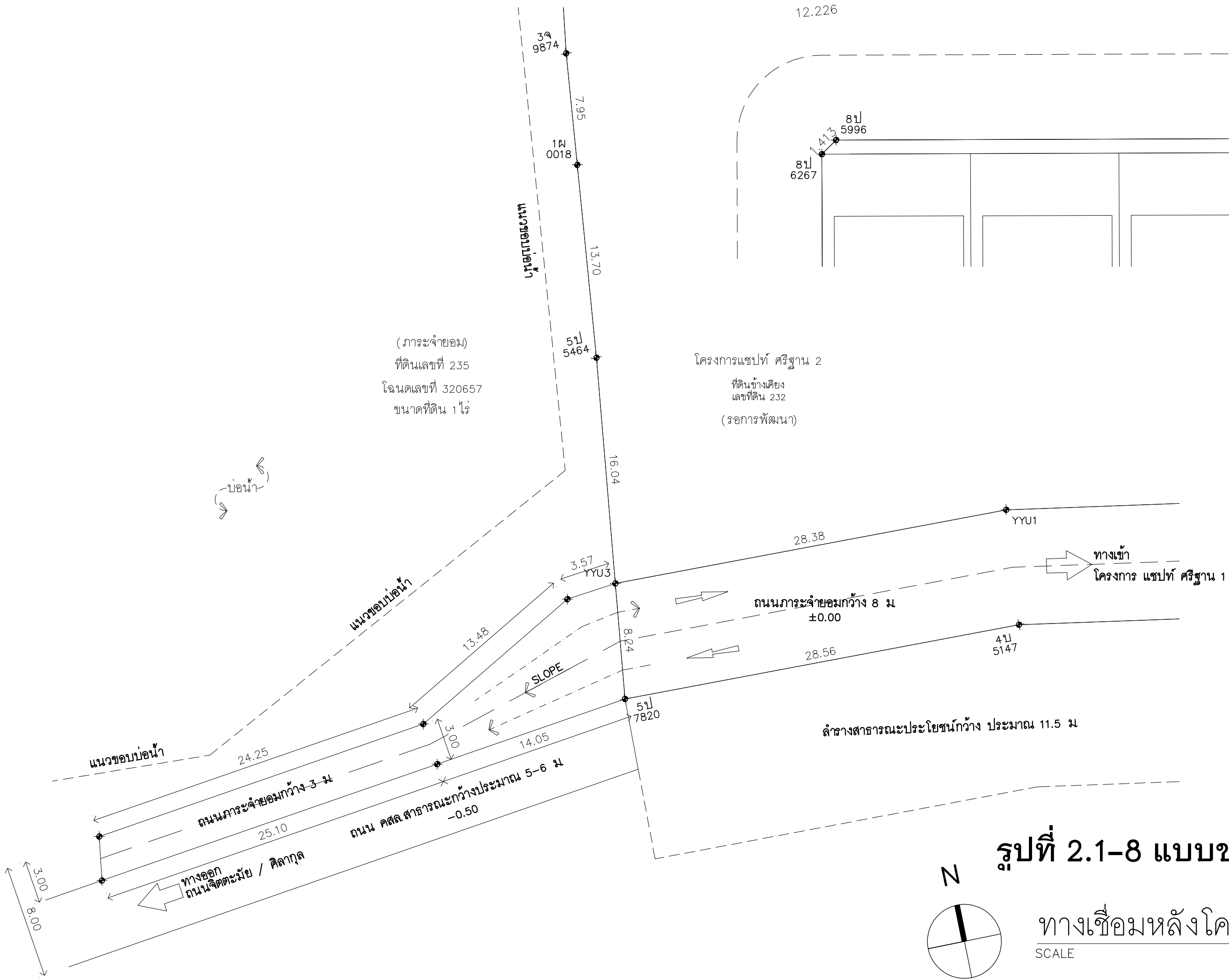
รูปที่ 2.1-6 เจ้าหน้าที่สำนักศิลปากรที่ 8 ขอนแก่นเข้าสำรวจพื้นที่โครงการ



แผนที่ทางเข้าโครงการ
SCALE NTS



แบบขยายทางเชื่อมถนนสาธารณะ
กับ ถนนการะจำยอม
SCALE 1:250



รูปที่ 2.1-8 แบบขยายจุดเชื่อมต่อถนนการะจำยอมกับถนนสาธารณะของโครงการ
ทางเชื่อมหลังโครงการ
SCALE 1:250

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ Chapt Srithan 1 มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.2-2 โดยมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 203 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.2-1 และอ้างอิง 5 สรุปการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร โดยสามารถแสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารของโครงการได้ดังนี้

ตารางที่ 2.2-1 สรุปรายละเอียดโครงการ

รายละเอียด	อาคารโครงการ
1. ประเภทอาคาร	อาคารชุด
2. จำนวนชั้น	8 ชั้น
3. ความสูงของอาคาร	22.95 เมตร
4. จำนวนห้องชุด	203 ห้อง
5. พื้นที่ใช้สอย	9,146.00 ตร.ม.

อาคารมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 8 ชั้น โดยมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 203 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.2-2 และอ้างอิง 5 สรุปการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร

ตารางที่ 2.2-2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

ชั้น	ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1 (+0.10 ม.)	ถนนทางวิ่ง และที่จอดรถใต้อาคาร	409.00
	โถงต้อนรับ (Lobby)	62.00
	ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	61.00
	โถงทางเดิน (ภายนอก-ภายใน) บันได และลิฟต์โดยสาร	229.00
	ห้องพักรวมมูลฝอย	5.00
	ห้องเอนกประสงค์ (Co-working)	36.00
	ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (Office)	26.00
	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 8 ห้อง	265.00
	ห้องน้ำและห้องลิ้ม	27.00
	ห้องซักผ้า	12.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	44.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 1	1,175.00

ตารางที่ 2.2-2 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

ชั้น	ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
2 (+3.10 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 27 ห้อง	883.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 2	1,106.00
3 (+5.93 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 3	1,142.00
4 (+8.76 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 4	1,142.00
5 (+11.59 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 5	1,142.00
6 (+14.42 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 6	1,142.00
7 (+17.25 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 7	1,142.00
8 (+20.08 ม.)	ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยจำนวน 28 ห้อง	919.00
	ห้องงานระบบและอื่นๆ	10.00
	ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น	4.00
	โถงทางเดิน บันได และลิฟต์โดยสาร	209.00
	รวมพื้นที่ใช้สอยชั้นที่ 8	1,142.00

ตารางที่ 2.2-2 (ต่อ) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

ชั้น	ลักษณะการใช้พื้นที่ภายในอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
หลังคา	ห้องงานระบบและอื่นๆ	8.00
คสล.	พื้นหน้าบันได	5.00
(+22.95 ม.)	รวมพื้นที่ใช้สอยหลังคา คสล.	13.00
รวมพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารทั้งหมด		9,146.00

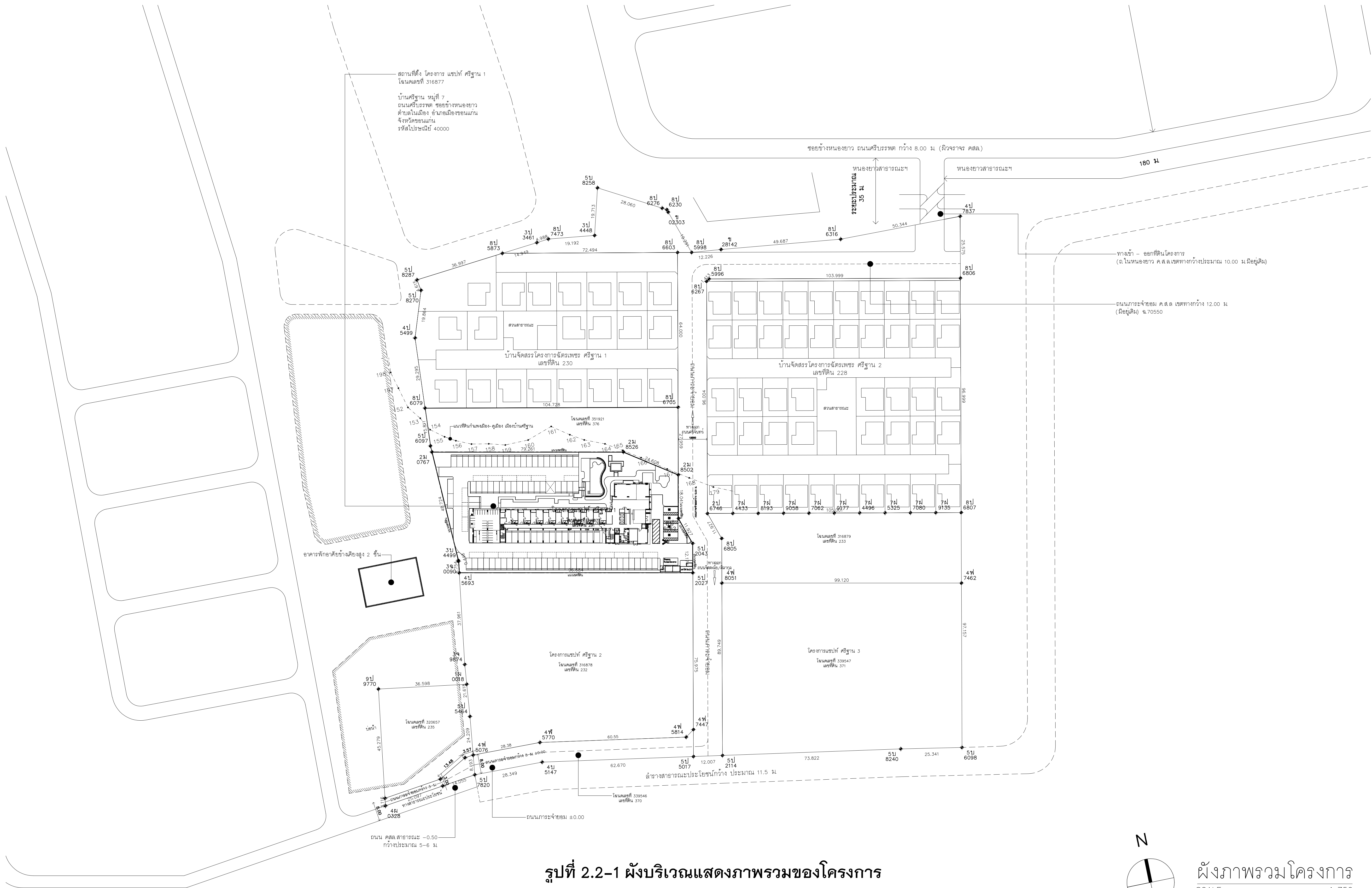
ทั้งนี้ สามารถแบ่งประเภทและขนาดของอาคารภายในโครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ดังนี้

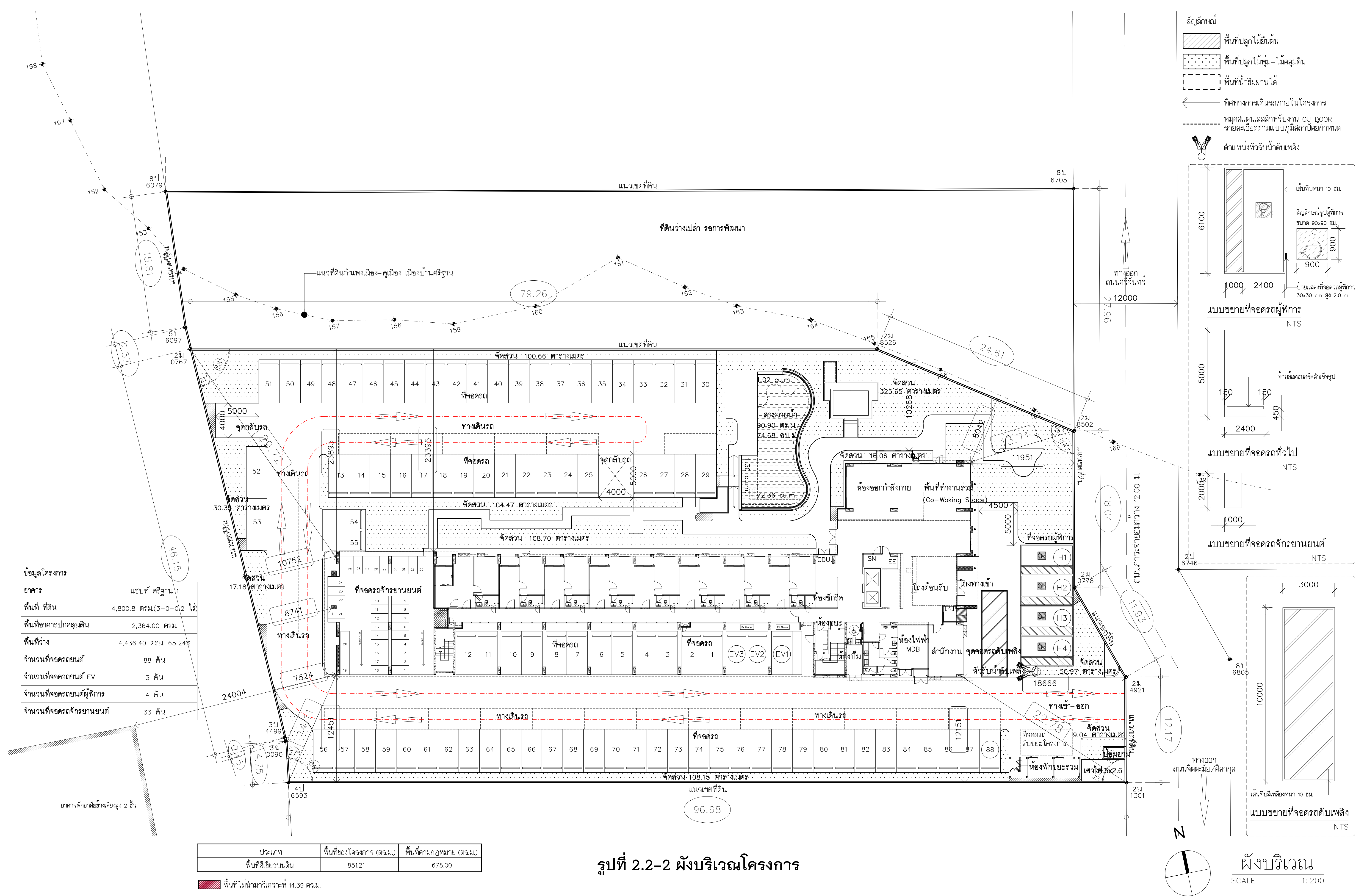
- อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า “อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับ หลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว”
- อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า “อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

ดังนั้น อาคารของโครงการ Chapt Srithan 1 จึงจัดว่าเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

นอกจากนี้ อาคารของโครงการยังจัดเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งระบุว่า “อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง”

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2560 พบว่า ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณหมายเลข 1.31 ที่กำหนดไว้เป็นสีชมพู ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2560 กล่าวว่า **ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรมสถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ** สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด แสดงรายละเอียดดัง**อ้างอิง 2-1** สำเนาหนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น ปัจจุบันไม่มีร่างผังเมืองรวมเมืองขอนแก่นแต่อย่างใด และคาดว่าจะการดำเนินการทำผังเมืองฯ จะแล้วเสร็จในเวลา 2-3 ปี (ที่ปรึกษาได้เข้าสอบถามเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นถึงการดำเนินการจัดทำผังเมืองรวมเมืองขอนแก่นเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ดังแสดงใน**รูปที่ 2.2-3** ได้รับแจ้งว่าปัจจุบันการจัดทำผังเมืองรวมเมืองขอนแก่นอยู่ในขั้นตอนการศึกษาใหม่ทั้งหมด โดยได้ทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาในการดำเนินการศึกษาแล้วอยู่ในระหว่างการศึกษา)





ข้อมูลโครงการ	
อาคาร	แฟลต ครีฐาน 1
พื้นที่ที่ดิน	4,800.8 ตรม(3-0-0.2 ไร่)
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,364.00 ตรม
พื้นที่ว่าง	4,436.40 ตรม 65.24%
จำนวนที่จอดรถยนต์	88 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ EV	3 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ผู้พิการ	4 คัน
จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์	33 คัน

ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	851.21	678.00

พื้นที่ไม่นำมาคำนวณ 14.39 ตร.ม.

รูปที่ 2.2-2 ผังบริเวณโครงการ

สัญลักษณ์

- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น
- พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้
- ทิศทางการเดินรถภายในโครงการ
- หมดแผนแสดงสำหรับงาน OUTDOOR รายละเอียดตามแบบภูมิสถาปัตย์ที่กำหนด
- ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง

แบบขยายที่จอดรถผู้พิการ

NTS

แบบขยายที่จอดรถทั่วไป

NTS

แบบขยายที่จอดรถจักรยานยนต์

NTS

แบบขยายที่จอดรถดับเพลิง

NTS

ผังบริเวณ

SCALE 1:200



รูปที่ 2.2-3 ที่ปรึกษาเข้าสอบถามการดำเนินการจัดทำผังเมืองรวมเมืองขอนแก่น

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการ แชนท์ ศรีฐาน 1 (Chapt Srithan 1) มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3 ไร่ 0.2 ตารางวา (3-0-0.2 ไร่) หรือประมาณ 4,800.8 ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินประมาณ 1,221 ตารางเมตร โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นพื้นที่ว่าง ซึ่งมีประมาณ ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ถนน ที่จอดรถ และทางเดินภายนอกอาคารประมาณ 2,751.40 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้) อีกประมาณ 828.40 ตารางเมตร แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในพื้นที่โครงการ

ลำดับที่	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ปกคลุมดิน		พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ตารางเมตร)
		ตารางเมตร	ร้อยละ	
(1)	อาคาร	1,221.00	25.43	9,146.00
(2)	ถนน ที่จอดรถ ทางเดินภายนอกอาคาร และอื่น ๆ	2,751.40	57.31	-
(3)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้)	828.40	17.26	-
รวมทั้งโครงการ		4,800.80	100.00	9,146.00

หมายเหตุ : พื้นที่อาคารปกคลุมดิน เท่ากับ 1,221 ตารางเมตร (ร้อยละ 25.43)

พื้นที่ว่าง เท่ากับ (2) + (3) = 3,579.8 ตารางเมตร (ร้อยละ 74.57)

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2560 พบว่า “ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณหมายเลข 1.17 (กำหนดไว้เป็นสีชมพู) ให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด” ซึ่งไม่ได้กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) และอัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (OSR) แต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม โครงการได้มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ 33 ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร” โดยอาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร เท่ากับ 1,175.00 ตารางเมตร (ชั้นที่ 1) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการประมาณ 3,579.80 ตารางเมตร โดยคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด เท่ากับร้อยละ 304.66 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว โดยสามารถแสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการได้ดังนี้

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Floor Area Ratio: FAR)

- พื้นที่อาคาร	=	9,146.00	ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ	=	4,800.80	ตารางเมตร
ดังนั้น ค่า FAR	=	9,146.00 : 4,800.80	= 1.91 : 1

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (BUILDING COVERAGE RATIO: BCR)

- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,221.00	ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ	=	4,800.80	ตารางเมตร
ดังนั้น ค่า BCR	=	(1,221.00 / 4,800.80) x 100	= 25.43 %

3) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OPEN SPACE RATIO: OSR)

- พื้นที่ว่าง	=	3,579.80	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคาร	=	9,146.00	ตารางเมตร
ดังนั้น ค่า OSR	=	(3,579.80 / 9,146.00) x 100	= 39.14 %

4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ

- พื้นที่ว่าง	=	3,579.80	ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ	=	4,800.80	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ	=	(3,579.80 / 4,800.80) x 100	= 74.57 %

5) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร”

- พื้นที่ว่าง	=	3,579.80	ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร (ชั้นที่ 1)	=	1,175.00	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด	=	(3,579.80 / 1,175.00) x 100	= 304.66 %

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว)

ดังนั้น สามารถสรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Floor Area Ratio: FAR) เท่ากับ 1.91 : 1 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Building Cover Ratio: BCR) คิดเป็นร้อยละ 25.43 มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (Open Space Ratio: OSR) คิดเป็นร้อยละ 39.14 มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการคิดเป็นร้อยละ 74.57 และมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 304.66 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.3-2

ตารางที่ 2.3-2 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	หน่วย	ข้อกำหนด	โครงการ
(1) พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ	ตารางเมตร	–	4,800.80
(2) พื้นที่อาคาร	ตารางเมตร	–	9,146.00
(3) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	ตารางเมตร	–	1,221.00
(4) พื้นที่ว่าง – ถนน ที่จอดรถ ทางเดินภายนอกอาคาร และอื่น ๆ = 2,751.40 ตารางเมตร – พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้) = 828.40 ตารางเมตร	ตารางเมตร	–	3,579.80
(5) พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด	ตารางเมตร	–	1,175.00
– อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่โครงการ (FAR) = ((2) / (1)) x 100	–	–	1.91 : 1
– อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่โครงการ (BCR) = ((3) / (1)) x 100	ร้อยละ	–	25.43
– อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) = ((4) / (2)) x 100	ร้อยละ	–	39.14
– อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ = ((4) / (1)) x 100	ร้อยละ	–	74.57
– อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด = ((4) / (5)) x 100	ร้อยละ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30*	304.66

หมายเหตุ : *กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.4 ระยะถอยร่นและความสูงของอาคาร

โครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารและระดับความสูงของอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของ อาคาร (ดูตารางที่ 2.4-2 ประกอบ) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) ระยะถอยร่นของอาคาร

– ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ดินสาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินสาธารณะนั้น

ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการ ตั้งอยู่ในที่ดินของโครงการที่ยื่นขอ อนุญาต โดยไม่มีส่วนใดของอาคารล้ำเข้าไปในที่ดินสาธารณะแต่อย่างใด ดังนั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-1

- ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคาร สาธารณะ บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้เว้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร (อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร) โดยพื้นที่โครงการตั้งติดกับถนนภาระจำยอมทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารที่อยู่ติดกับถนนภาระจำยอม เท่ากับ 11.951 เมตร และอาคารอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคาร ห่างจากถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศตะวันตก เท่ากับ 10.752 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-4 และอาคารอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ขนาดเขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาว) มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ เท่ากับ 12.151 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-5

- ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 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) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และ

คาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร (อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารในส่วนที่เป็นช่องเปิดจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารในส่วนที่เป็นผนังทึบจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่นไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร (50 เซนติเมตร) ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่นดังนี้

- ทิศเหนือ มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 10.268-23.895 เมตร
- ทิศใต้ มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 12.151-12.451 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)
- ทิศตะวันออก มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 11.951-18.666 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)
- ทิศตะวันตก มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 7.524-10.752 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการในส่วนที่เป็นช่องเปิดไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และเว้นระยะถอยร่นในส่วนที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร (50 เซนติเมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-1

ทั้งนี้ สามารถสรุประยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 แสดงระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ

ทิศ	พื้นที่ข้างเคียง	ลักษณะของอาคาร	ระยะร่นตามกฎหมาย ^{1/}	ระยะร่นของอาคาร ^{2/}
เหนือ	พื้นที่ว่างเปล่าของเจ้าของเดียวกัน	แนวอาคาร	ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร	10.268-23.895 เมตร
ใต้	พื้นที่รกร้างว่างเปล่ารอการพัฒนา	แนวอาคาร	ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร	12.151-12.451 เมตร
ตะวันออก	ถนนสาธารณะ	แนวอาคาร	ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร	11.951-18.666 เมตร
ตะวันตก	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น	แนวอาคาร	ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร	7.524-10.752 เมตร

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

^{2/} วัดจากตัวอาคารถึงแนวเขตที่ดิน

2) ความสูงของอาคาร

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนน สาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งติดกับถนนการะจำยอมทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ ทางด้านทิศตะวันตกอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าว เท่ากับ 7.52 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 6.00 เมตร จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 13.52 เมตร ($7.52+6.00$) ทั้งนี้ เมื่อรวมกับความกว้างของบ่อน้ำ (ไม่ทราบชื่อ) และความกว้างของที่ว่าง ประมาณ 92.47 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ไม่ทราบชื่อ) จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 105.99 เมตร ($7.52+92.47+6.00$) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 211.98 เมตร (105.99×2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 211.98 เมตร) ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่า ในระยะราบจากเขตถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-2 ส่วนทางด้านทิศใต้ อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) มีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าว เท่ากับ 12.15 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 5.00 เมตร จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 17.15 เมตร ($12.15+5.00$) ทั้งนี้เมื่อรวมกับความกว้างของพื้นที่กรร้างว่างเปล่ารอการพัฒนาประมาณ 93.85 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ไม่ทราบชื่อ) จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 111 เมตร ($12.15+93.85+5.00$) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 222 เมตร (111×2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 222 เมตร) แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-3 และทางด้านทิศเหนือ อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) มีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6.4 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าว เท่ากับ 10.27 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 6.4 เมตร จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 16.67 เมตร

(10.27+6.40) ทั้งนี้เมื่อรวมกับความกว้างของพื้นที่ข้างเคียง เลขที่ดิน 376 (ที่ว่าง) ประมาณ 19.43 เมตร และพื้นที่บ้านจัดสรรโครงการฉัตรเพชร ศรีฐาน 1 ที่ดินข้างเคียง (ที่ดินจัดสรร) เลขที่ดิน 230 ประมาณ 163.00 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) จะมีระยะรابتัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 199.1 เมตร (10.27+19.43+163+6.4) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 398.20 เมตร (199.1x2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 398.20 เมตร) ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่า ในระยะรابتัดจากเขตถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-4

โดยแสดงตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในตารางที่ 2.4-2

ตารางที่ 2.4-2 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้</p> <p>“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว</p> <p>“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>โครงการ Chapt Srithan 1 มีลักษณะเป็นอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร (สูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป) และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการ 9,146 ตารางเมตร (เกิน 2,000 ตารางเมตร) ดังนั้น อาคารของโครงการจึงจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารขนาดใหญ่</p>
<p>หมวด 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร</p> <p>ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร</p> <p>ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า <u>อาคารขนาดใหญ่</u> สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย</p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ โดยโครงการได้กำหนดให้มีการใช้วัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟในการก่อสร้างเสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร</p> <p>ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยโครงการได้ออกแบบให้ห้องพักอาศัยภายในโครงการมีขนาดเล็กที่สุดเท่ากับ ไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร</p>	<p>โครงการได้จัดให้ห้องนอนภายในอาคารของโครงการมีความกว้างที่ด้านแคบที่สุดเท่ากับ ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีขนาดพื้นที่เท่ากับ ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522		รายละเอียดโครงการ															
ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้		อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยโครงการได้จัดให้ช่องทางเดินภายในอาคารมีขนาดความกว้างเท่ากับ ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว															
<table><tr><th>ประเภทของอาคาร</th><th>ความกว้าง (ม.)</th></tr><tr><td>1. อาคารอยู่อาศัย</td><td>1.00</td></tr><tr><td>2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ</td><td>1.50</td></tr></table>	ประเภทของอาคาร		ความกว้าง (ม.)	1. อาคารอยู่อาศัย	1.00	2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50										
ประเภทของอาคาร	ความกว้าง (ม.)																
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00																
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50																
ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้		อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยโครงการได้จัดให้มีระยะตั้งระหว่างชั้นในส่วนของห้องพักอาศัยและช่องทางเดินภายในอาคารเท่ากับ 2.83-3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร) และระยะตั้งสำหรับห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน (สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด) เท่ากับ 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ในส่วนของห้องน้ำ ห้องสุขามีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานเท่ากับไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว															
<table><tr><th>ประเภทการใช้อาคาร</th><th>ระยะตั้ง (เมตร)</th></tr><tr><td>1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร</td><td>2.60</td></tr><tr><td>2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน</td><td>3.00</td></tr><tr><td>3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน</td><td>3.50</td></tr><tr><td>4. ห้องแถว ตึกแถว</td><td></td></tr><tr><td> 4.1 ชั้นล่าง</td><td>3.50</td></tr><tr><td> 4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป</td><td>3.00</td></tr><tr><td>5. ระเบียง</td><td>2.20</td></tr></table>	ประเภทการใช้อาคาร		ระยะตั้ง (เมตร)	1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60	2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00	3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50	4. ห้องแถว ตึกแถว		4.1 ชั้นล่าง	3.50	4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00	5. ระเบียง	2.20
ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง (เมตร)																
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60																
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00																
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50																
4. ห้องแถว ตึกแถว																	
4.1 ชั้นล่าง	3.50																
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00																
5. ระเบียง	2.20																
ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้อง หรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคาห้องน้ำ ห้องสุขา ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร																	

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดโครงการ</p>
<p>หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยมีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร เท่ากับ 1,175.00 ตารางเมตร (ชั้นที่ 1) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 3,579.80 ตารางเมตร โดยคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดเท่ากับร้อยละ 304.66 ซึ่งมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</p> <p>ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น</p>	<p>โครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการตั้งอยู่ในโฉนดที่ดินของโครงการ โดยไม่มีส่วนใดของอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p><u>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ บ้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</u></p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร <u>ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</u></p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร (อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร) โดยพื้นที่โครงการตั้งติดกับถนนภาระจำยอมทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารที่อยู่ติดกับถนนภาระจำยอม เท่ากับ 11.951 เมตร และอาคารอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p>

**ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดโครงการ</p>
<p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคาร ห่างจากถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศตะวันตก เท่ากับ 7.524 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-1 และอาคารอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ขนาดเขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาว) มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ทางด้านทิศใต้ เท่ากับ 12.151 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ส่วนอาคารที่อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6.4 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาว) มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ซึ่งโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) ทางด้านทิศเหนือ เท่ากับ 10.268 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>พื้นที่โครงการตั้งติดกับถนนภาระจำยอมทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ ทางด้านทิศตะวันตกอยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาว ประกอบ)</p>

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

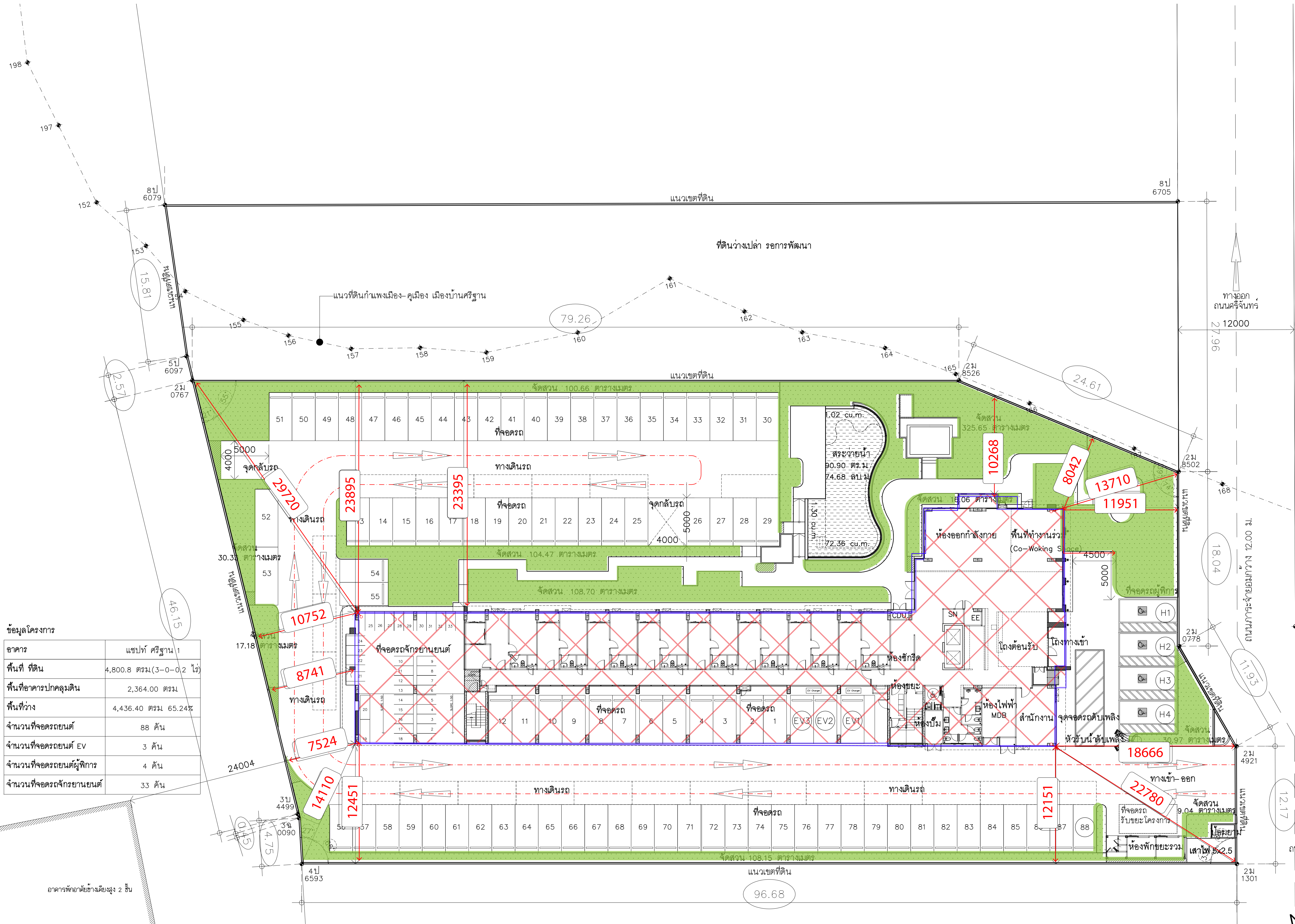
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า</p>	<p>โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าวเท่ากับ 7.52 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 6.00 เมตร จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 13.52 เมตร (7.52+6.00) ทั้งนี้เมื่อรวมกับความกว้างของบ่อน้ำ (ไม่ทราบชื่อ) และความกว้างของที่ว่าง ประมาณ 92.47 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ไม่ทราบชื่อ) จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 105.99 เมตร (7.52+92.47+6.00) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 211.98 เมตร (105.99x2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 211.98 เมตร) ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่าในระยะราบจากเขตถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-2 ส่วนทางด้านทิศใต้ อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) มีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าว เท่ากับ 12.15 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 5.00 เมตร จะมีระยะราบวัดจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 17.15 เมตร (12.15+5.00) ทั้งนี้เมื่อรวมกับความกว้างของพื้นที่รกร้างว่างเปล่าการพัฒนาประมาณ 93.85 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ไม่ทราบชื่อ)</p>

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
	<p>จะมีถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประมาณ 111 เมตร ($12.15+93.85+5.00$) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 222 เมตร (111×2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 222 เมตร) แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-3 และทางด้านทิศเหนือ อยู่ใกล้กับถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) มีลักษณะเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีขนาดเขตทางกว้างประมาณ 6.4 เมตร (ดูอ้างอิง 2-6 สำเนาหนังสือรับรองความกว้างของถนนศรีจันทร์ ถนนศรีบรรพต และซอยข้างหนองยาวประกอบ) โดยอาคารได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารในส่วนที่แคบที่สุดจากแนวเขตของถนนสาธารณะดังกล่าว เท่ากับ 10.27 เมตร เมื่อรวมกับแนวเขตทางของถนนสาธารณะอีกประมาณ 6.4 เมตร จะมีระยะร่นจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ประมาณ 16.67 เมตร ($10.27+6.40$) ทั้งนี้เมื่อรวมกับความกว้างของพื้นที่ข้างเคียง เลขที่ดิน 376 (ที่ว่าง) ประมาณ 19.43 เมตร และพื้นที่บ้านจัดสรรโครงการนัทรเพชร ศรีฐาน 1 ที่ดินข้างเคียง (ที่ดินจัดสรร) เลขที่ดิน 230 ประมาณ 163.00 เมตร ที่อยู่ชั้นกลางระหว่างแนวเขตที่ดินโครงการกับถนนสาธารณะ (ข้างหนองยาว) จะมีระยะร่นจากตัวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะประมาณ 199.1 เมตร ($10.27+19.43+163+6.4$) ซึ่งอาคารจะต้องมีความสูงได้ไม่เกิน 398.20 เมตร (199.1×2) โดยโครงการออกแบบให้อาคาร มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร (ไม่เกิน 398.20 เมตร) ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่า ในระยะร่นจากเขตถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.4-4</p>

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

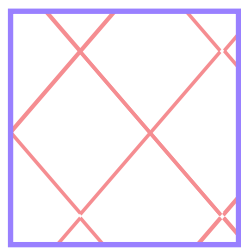
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
	ซึ่งมีความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่า ในระยะราบ จากเขตถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไป ตามข้อกำหนดดังกล่าว
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบาย อากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) <u>อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร</u> <u>ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</u> <u>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนด</u> <u>ไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50</u> <u>เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว</u></p> <p>จะก่อสร้างได้สูงเว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคาร ดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร <u>ผนังของอาคารที่</u> <u>อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1)</u> <u>หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคาร</u> ด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในการก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็น หนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความ สูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึง ระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร (อาคารที่มี ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดย โครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารในส่วน ที่เป็นช่องเปิดจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่นไม่น้อย กว่า 3.00 เมตร และเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคาร ในส่วนที่เป็นผนังทึบจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่น ไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร (50 เซนติเมตร)</p> <p>โครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนว เขตที่ดินของบุคคลอื่นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทิศเหนือ มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนว เขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 10.268-23.895 เมตร - ทิศใต้ มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขต ที่ดินของโครงการเท่ากับ 12.151-12.451 เมตร (ไม่ น้อยกว่า 3.00 เมตร) - ทิศตะวันออก มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจาก แนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 11.951-18.666 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) - ทิศตะวันตก มีระยะถอยร่นของตัวอาคารจาก แนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ 7.524-10.752 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) <p>ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าโครงการได้เว้นระยะถอยร่น ของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการในส่วนที่ เป็นช่องเปิดไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และเว้นระยะ ถอยร่นในส่วนที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร (50 เซนติเมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนด ดังกล่าว</p>



ข้อมูลโครงการ	
อาคาร	แฟลท์ ครีฐาน 1
พื้นที่ ที่ดิน	4,800.8 ตรม(3-0-0.2 ไร่)
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,364.00 ตรม.
พื้นที่ว่าง	4,436.40 ตรม 65.24%
จำนวนที่จอดรถยนต์	88 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ EV	3 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ผู้พิการ	4 คัน
จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์	33 คัน

ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	851.21	678.00

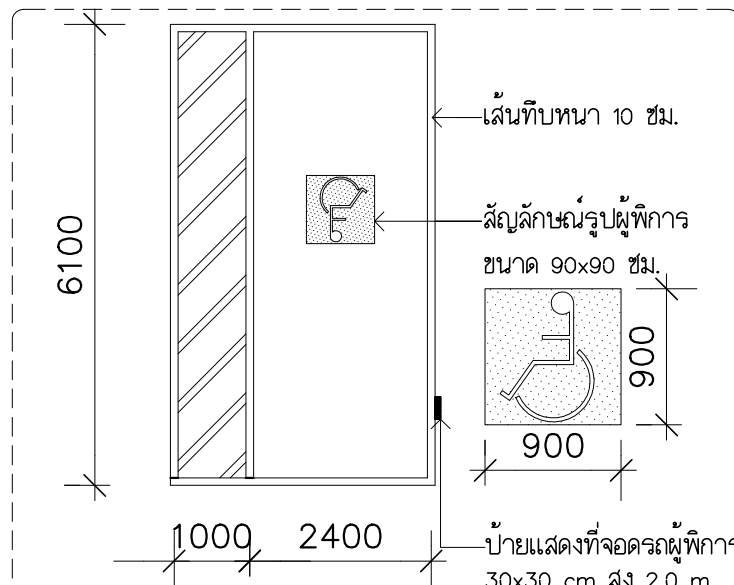
พื้นที่ ไม่นำมาวิเคราะห์ 14.39 ตร.ม.



เส้นแสดงขอบเขตอาคาร

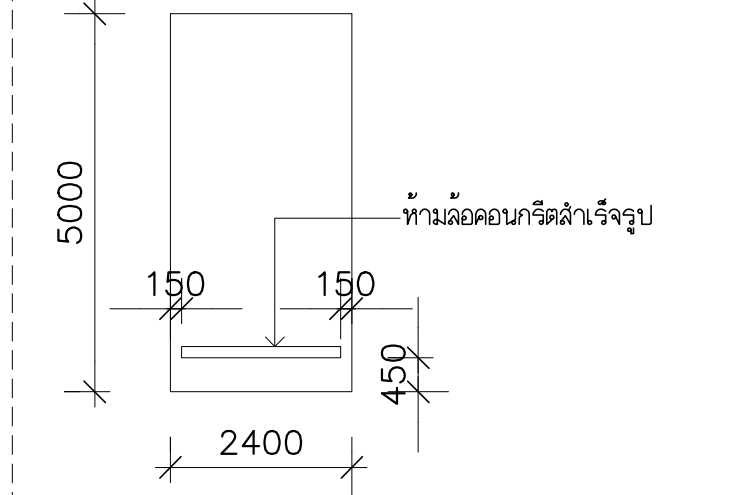
รูปที่ 2.4-1 ผังแสดงระยะถอยร่นอาคารของโครงการ-ชั้น 1

- สัญลักษณ์
- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น
- พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม- ไม้คลุมดิน
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้
- ทิศทางการเดินรถภายในโครงการ
- หมดเขตแดนสำหรับงาน OUTDOOR
- รายละเอียดตามแบบภูมิสถาปัตย์กำหนด
- ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง



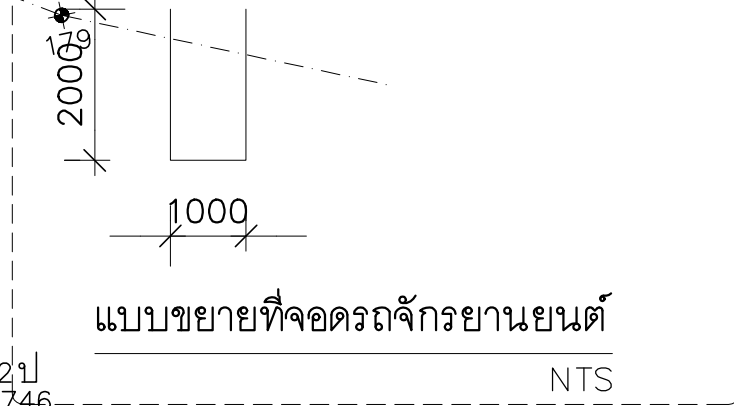
แบบขยายที่จอดรถผู้พิการ

NTS



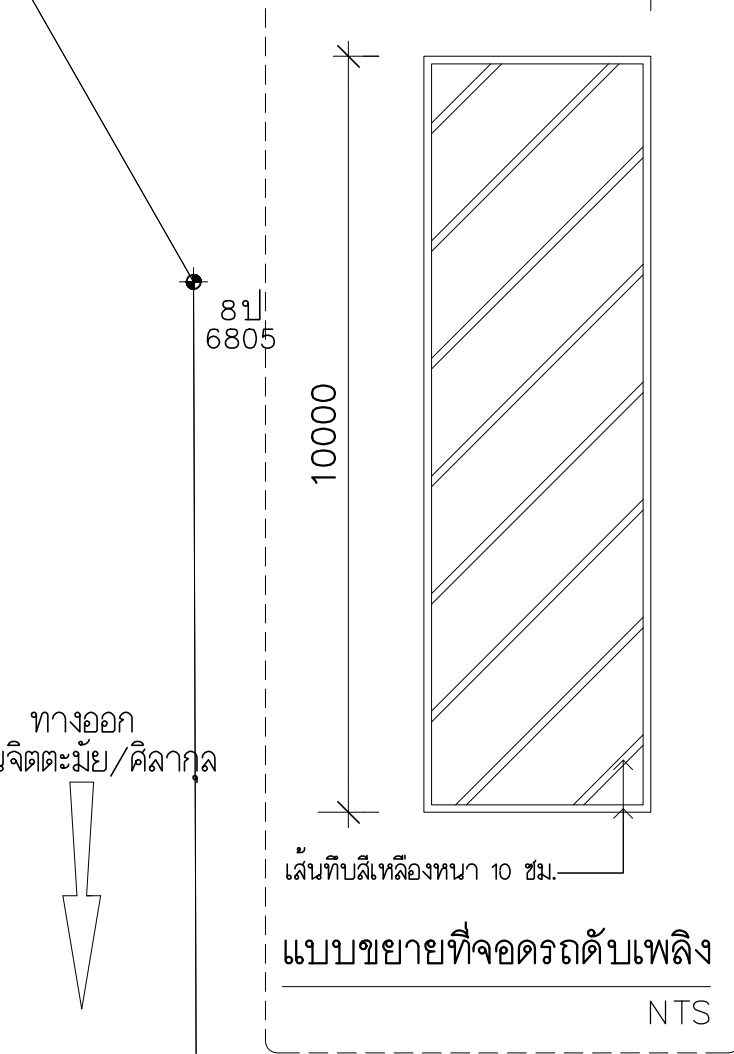
แบบขยายที่จอดรถทั่วไป

NTS



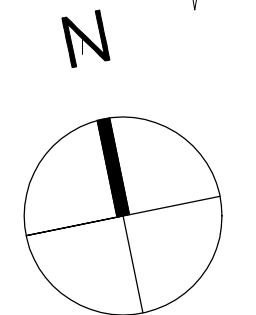
แบบขยายที่จอดรถจักรยานยนต์

NTS



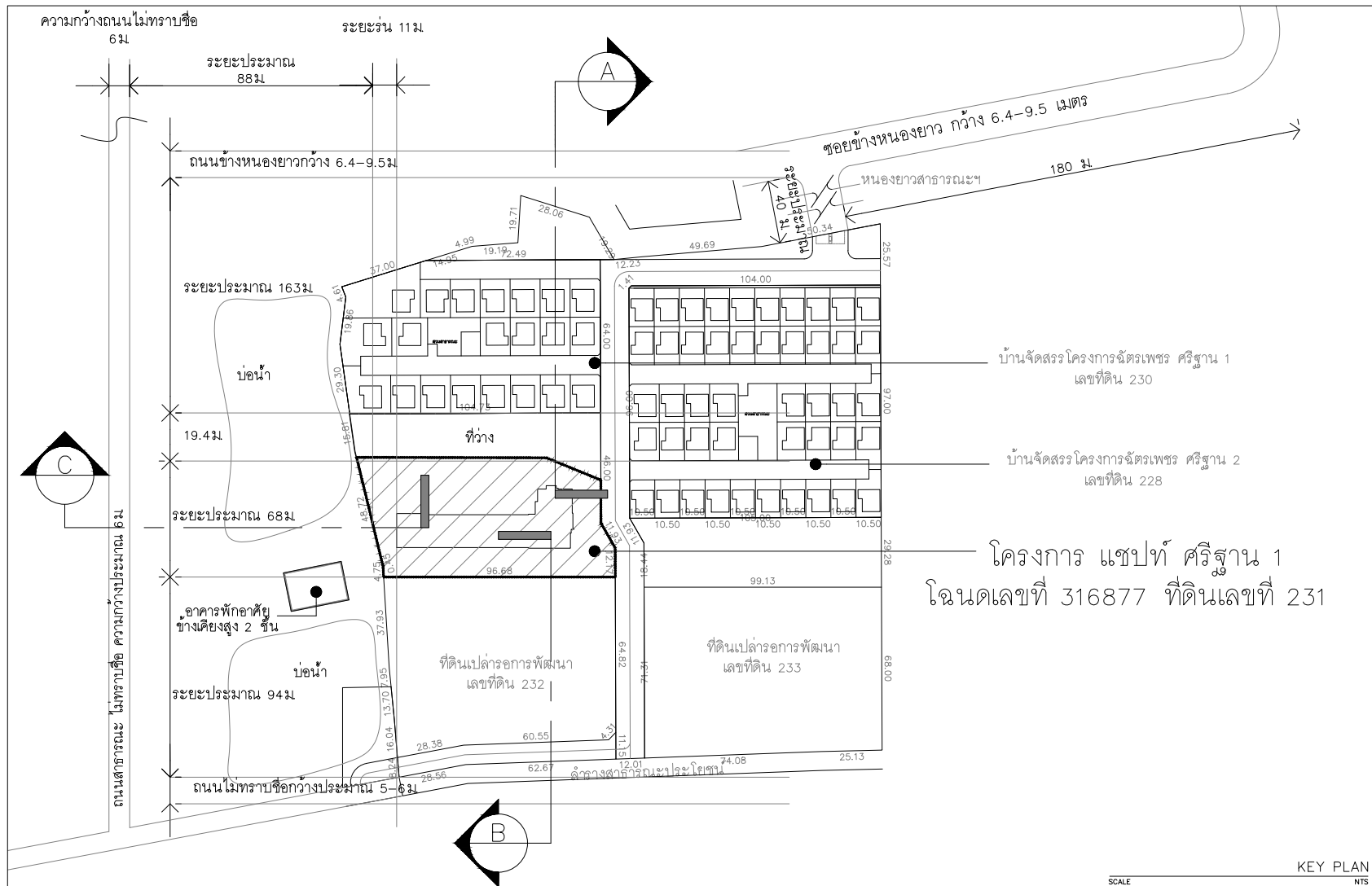
แบบขยายที่จอดรถดับเพลิง

NTS

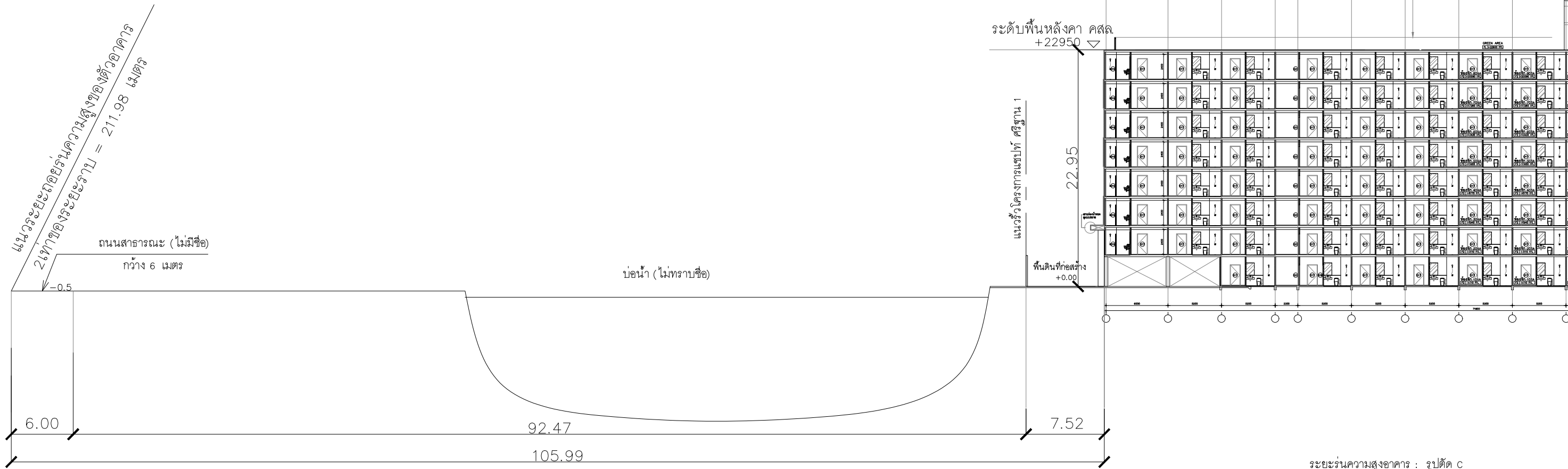


ผังบริเวณ

SCALE 1:200



รูปที่ 2.4-2 ผังแสดงระยะถอยร่นความสูงของตัวอาคารจากถนนสาธารณะ (ไม่มีชื่อ) ด้านทิศตะวันตก



ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำภายในโครงการจำนวน 1 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยภายในพื้นที่โครงการสามารถใช้ประโยชน์ในการออกกำลังกาย และใช้ในการจัดกิจกรรมสันทนาการต่างๆ หรือใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจภายในโครงการได้ โดยมีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำเท่ากับ 90.90 ตารางเมตร และลึกเท่ากับ 1.20 เมตร ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำในสระว่ายน้ำประมาณ 74.68 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเป็นสระว่ายน้ำประเภทคลอรีน มีลักษณะโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นผิวด้านข้าง และด้านล่างสระว่ายน้ำเรียบ ดังแสดงในรูปที่ 2.4-5 ถึงรูปที่ 2.4-7 ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกควบคุมในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ.2535 การประกอบกิจการนี้เป็นแหล่งที่ผู้ใช้บริการเข้ามาชุมนุมอยู่รวมกันในสระว่ายน้ำ จึงอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชนได้ ถ้าสระว่ายน้ำขาดการดูแลและบำรุงรักษาตามหลักสุขาภิบาล การอนามัยสิ่งแวดล้อม การดูแลคุณภาพน้ำ รวมทั้งมาตรการด้านความปลอดภัยอย่างถูกต้อง สระว่ายน้ำอาจกลายเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคต่างๆ ได้ เช่น โรคเยื่อตาอักเสบ หูอักเสบ โรคผิวหนัง โรคระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร รวมทั้งโรคไม่ติดต่อต่างๆ อันมีผลมาจากการใช้สารเคมี เช่น อาการผิวหนังเนื่องจากแพ้สารเคมี อาการเจ็บคอ ไอ แน่นหน้าอก อาการคลื่นไส้อาเจียน เนื่องจากแพ้สารเคมี รวมถึงอุบัติเหตุต่างๆ ด้วย ดังนั้น โครงการมีการจัดการสระว่ายน้ำ เพื่อควบคุมคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ ให้ถูกสุขลักษณะ และได้มาตรฐานทางด้านสุขาภิบาล โดยเสนอมาตรการจัดการสระว่ายน้ำให้เป็นไปตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมกิจการสระว่ายน้ำหรือกิจกรรมอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน” โดยมีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อป้องกันและลดผลกระทบดังกล่าว (ตารางที่ 2.4-3 และ ตารางที่ 2.4-4)

ตารางที่ 2.4-3 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
การจัดการและดูแลสระว่ายน้ำ	<p>1. มาตรการด้านโครงสร้างของสระว่ายน้ำ</p> <p>1) สระว่ายน้ำต้องสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือวัสดุที่มีความแข็งแรง น้ำซึมไม่ได้ พื้นและผนังเรียบ และทำความสะอาดได้ง่าย หากมีการปูกระเบื้องในสระว่ายน้ำ ต้องใช้กระเบื้องที่ไม่แตกหักง่าย มีการยาแนวปิดขอบกระเบื้องอย่างดี เพื่อไม่ให้เกิดการแตกหัก หรือถูกขอบกระเบื้องบาดได้</p> <p>2) ขอบสระว่ายน้ำและทางเดินรอบสระว่ายน้ำต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร พื้นบริเวณโดยรอบต้องไม่ลื่น ทำจากวัสดุที่แข็งแรง เรียบเสมอกัน ไม่ดูดซึมน้ำ น้ำไม่ขัง ทำความสะอาดง่าย และสามารถป้องกันน้ำจากทางเดินไหลลงสู่สระว่ายน้ำ</p> <p>3) จัดมีรางระบายน้ำรอบสระว่ายน้ำเพื่อรับน้ำล้นที่มีลักษณะทำความสะอาดง่าย มีตะแกรงปิดรางระบายน้ำเพื่อป้องกันมูลฝอยตกลงไป ไม่เป็นสนิม แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และมีขนาดเพียงพอเพื่อรับน้ำล้น หรือมีบ่อพักน้ำล้น เพื่อให้สามารถรับน้ำล้นได้อย่างเพียงพอ</p> <p>4) แสดงความลึกของสระว่ายน้ำ โดยมีป้ายบอกความลึกหรือมีตัวเลขบอกระดับความลึกไว้ให้เห็นชัดเจน ในกรณีที่สระว่ายน้ำมีความลึกตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป ต้องมีตัวเลขแสดงความลึกเป็นระยะๆ</p> <p>5) จัดให้มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ใช้บริการในบริเวณทางเข้าสระว่ายน้ำและมีจำนวนเพียงพอ</p> <p>6) จัดให้มีห้องสำหรับอาบน้ำและห้องส้วมแยกจากกัน</p> <p>7) จัดให้มีอ่างล้างมือ อ่างล้างเท้าและบริเวณล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ</p> <p>8) ในกรณีที่มีการเปิดใช้สระว่ายน้ำในเวลากลางคืน ต้องจัดให้มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน</p>	<p>- ตลอดระยะเปิดดำเนินการ</p>	<p>- ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 (ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)/นิติบุคคลอาคารชุด (กรณีจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว)</p>

ตารางที่ 2.4-3 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
การจัดการและดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)	<p>2. มาตรการด้านการป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>1) อุปกรณ์ต่างๆ ที่อยู่โดยรอบสระว่ายน้ำต้องมีจุดที่เก็บให้เป็นระเบียบ หรือมีผู้ดูแลสระว่ายน้ำ ช่วยเก็บสิ่งของต่างๆ ไม่วางระเกะระกะเพื่อป้องกันการเหยียบสะดุดหกล้ม</p> <p>2) วัสดุที่ใช้ปูพื้นทางเดินรอบสระว่ายน้ำ ต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่นเมื่อโดนน้ำ อาจจะเป็นวัสดุที่มีผิวด้านสาก หรือผิวหน้าขรุขระเล็กน้อย เพื่อป้องกันการลื่นล้ม และทางเดินควรมีระดับที่เรียบเสมอกัน</p> <p>3) ไม่นำของมีคม มีปลายแหลม หรือภาชนะที่แตกหักได้ง่าย เช่น มีด ไม้เลียบลูกชิ้น แก้ว กระเบื้อง เป็นต้น เข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ เนื่องจากผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำมักจะเดินด้วยเท้าเปล่า จึงอาจทำให้ได้รับอันตรายจากเศษแก้วแตก หรือของมีคมต่างๆ ได้</p> <p>4) หมั่นตรวจสภาพของสระว่ายน้ำเป็นประจำ เมื่อพบเห็นส่วนที่ชำรุดเสียหาย เช่น กระเบื้องแตกหัก ตะแกรงปิดทรงระบายน้ำพัง เป็นต้น ต้องรีบแก้ไขซ่อมแซมทันที หรือหากยังซ่อมแซมไม่ได้ ต้องมีการติดป้ายบอก ณ ตำแหน่งที่เสียหาย เพื่อเตือนให้ผู้ใช้บริการระมัดระวังหากจะใช้บริการในบริเวณดังกล่าว</p> <p>5) ตรวจสอบระบบไฟส่องสว่างในสระว่ายน้ำ และบริเวณรอบสระว่ายน้ำเป็นประจำ เมื่อพบเห็นว่า มีไฟดับ ต้องรีบดำเนินการซ่อมแซมทันที เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุในกรณีที่มีผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำในตอนกลางคืน</p> <p>3. มาตรการด้านความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำ</p> <p>1) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ (Life guard) เพื่อดูแลผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำประจำอยู่อาคารบริการ และสามารถให้การปฐมพยาบาลได้ โดยผลัดเปลี่ยนกันดูแลความปลอดภัย คอยช่วยเหลือผู้ใช้บริการเมื่อเกิดอุบัติเหตุและต้องประจำอยู่ตลอดเวลาที่สระว่ายน้ำเปิดบริการ</p> <p>2) จัดให้มีห้องปฐมพยาบาลพร้อมชุดปฐมพยาบาลไว้ประจำสระว่ายน้ำ และปิดประกาศวิธีการปฐมพยาบาลช่วยคนจมน้ำไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>3) จัดให้มีอุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำดังนี้</p>		

ตารางที่ 2.4-3 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
การจัดการและดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่ช่วยชีวิตหรือวัตถุอื่นใดที่ยาวไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร และมีน้ำหนักเบาอย่างน้อย 1 อัน โดยวางไว้ที่ปลายลู่ส่วนลึกของสระว่ายน้ำ - ห่วงชูชีพ เช่น ห่วงยางขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 15 นิ้ว โดยผูกไว้กับเชือกยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของสระว่ายน้ำ อย่างน้อย 2 อัน โฟมช่วยชีวิต (Kick Board) อย่างน้อย 2 อัน - เครื่องช่วยหายใจ สำหรับเด็กและผู้ใหญ่อายุน้อยอย่างละ 1 เครื่อง ซึ่งอุปกรณ์ดังกล่าวจะต้องวางไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และนำมาใช้ได้ทันที <p>4) จัดให้มีโทรศัพท์สายตรงไว้ใช้ในบริเวณสระว่ายน้ำและแจ้งหมายเลขของสถานที่สำคัญๆ ไว้ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ ที่ทำการของการไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อขอความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินต่าง ๆ เช่น เพลิงไหม้ ไฟดูด หรือมีคนจมน้ำ และปิดประกาศหมายเลขโทรศัพท์ของสถานที่ดังกล่าวในที่ที่เห็นได้ชัดเจนและเป็นข้อมูลปัจจุบันอยู่เสมอ</p> <p>4. มาตรการการป้องกันอุบัติเหตุจากการจมน้ำ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) อนุญาตให้ผู้พักอาศัยเข้ามาใช้บริการสระว่ายน้ำได้ในช่วงเวลาที่ทางโครงการกำหนดเท่านั้น 2) ในกรณีที่เด็กอายุต่ำกว่า 7 ปี หรือผู้ที่ยังว่ายน้ำไม่เป็น และผู้สูงอายุที่ไม่สามารถดูแลตนเองได้มาใช้บริการสระว่ายน้ำ กำหนดให้ต้องมีผู้ดูแลมาด้วย ไม่อนุญาตให้ลงเล่นน้ำเพียงลำพัง 3) จัดทำป้ายหรือเครื่องหมายแสดงความเสี่ยงของสระว่ายน้ำไว้ด้านข้างหรือริมสระว่ายน้ำ เพื่อแสดงให้ผู้ใช้บริการเห็นสระว่ายน้ำบริเวณที่ตื้นและลึกอย่างชัดเจน ก่อนลงไปใช้บริการ 4) ไม่อนุญาตให้กระโดดลงสระว่ายน้ำ เพื่อป้องกันการกระแทกกับก้นสระจนได้รับบาดเจ็บได้ เนื่องจากสระว่ายน้ำของโครงการ มีความลึกไม่ถึง 2 เมตร ซึ่งไม่เพียงพอต่อการกระโดด 		

ตารางที่ 2.4-3 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
การจัดการและดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)	<p>5) จัดให้มีโฟมช่วยชีวิตหรือห่วงยางวางไว้ริมขอบสระว่ายน้ำ เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้หยิบใช้ได้ทันทีที่เกิดกรณีฉุกเฉิน</p> <p>6) จัดให้มีบันไดสำหรับขึ้นจากสระว่ายน้ำทั้งในส่วนที่ตื้นและลึกของสระว่ายน้ำอย่างน้อยฝั่งละ 2 จุด</p> <p>5. มาตรการดูแลรักษาความสะอาดของสระว่ายน้ำ</p> <p>1) จัดให้มีที่สำหรับล้างเท้าอยู่ตรงทางเข้าบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้ผู้ใช้บริการล้างเท้าก่อนเข้าบริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>2) ต้องจัดให้มีป้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้บริการติดไว้บริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็นอย่างชัดเจน เพื่อรักษาความสะอาดและถูกหลักสุขอนามัย โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด เพื่อลงเล่นน้ำในสระว่ายน้ำ - ต้องชำระล้างร่างกายก่อนลงสระทุกครั้ง - ผู้เป็นโรคตาแดง โรคผิวหนัง เป็นหวัด หนูน้ำหนวก หรือโรคติดต่ออื่นๆ ห้ามลงเล่นในสระว่ายน้ำ - ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ - ห้ามปัสสาวะ บ้วนน้ำลาย หรือ สั่งน้ำมูกลงในสระว่ายน้ำ - ห้ามทำสระว่ายน้ำสกปรก - จำนวนผู้ใช้บริการมากที่สุด ที่สระว่ายน้ำสามารถรองรับได้ - กำหนดเวลาเปิด-ปิด สระว่ายน้ำ - แสดงวิธีการปฐมพยาบาลช่วยเหลือคนจมน้ำ ฯลฯ <p>3) มีการบันทึกข้อมูลจำนวนผู้ใช้สระว่ายน้ำในแต่ละวัน</p> <p>4) จัดให้มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์สำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำโดยเฉพาะไว้ประจำสระว่ายน้ำ เช่น เครื่องดูดตะกอน แปรงขัดสระ ตะแกรงข้อนวัสดุแขวนลอย เป็นต้น</p>		

ตารางที่ 2.4-3 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่าง ๆ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ระยะเวลาดำเนินการ	ผู้รับผิดชอบ
การจัดการและดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)	<p>5) จัดให้มีการทำความสะอาดบริเวณสระว่ายน้ำและที่สำหรับล้างเท้าทุกวันหลังจากปิดจากการใช้สระว่ายน้ำแล้ว</p> <p>6) ถ้ามีสิ่งสกปรกที่มองเห็นได้ ให้รีบกำจัดออกทันที</p> <p>7) จัดให้มีที่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อไม่ให้เกิดการทิ้งมูลฝอยเกลื่อนกลาด</p> <p>8) ป้องกัน กำจัดสัตว์และแมลงนำโรค เช่น หนู แมลงวัน และ แมลงสาบ อย่างถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล</p> <p>6. มาตรการด้านการจัดการสารเคมีที่ใช้ในสระว่ายน้ำ (คลอรีน)</p> <p>1) สถานที่เก็บสารเคมี ต้องมีป้ายระบุ “สถานที่เก็บสารเคมีอันตราย” และ “ห้ามเข้า” มีการระบายอากาศดี และมีการป้องกันน้ำซึมเข้าภาชนะบรรจุสารเคมี และมีการจัดเก็บสารเคมีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2) สารเคมีที่ใช้ต้องมีฉลากระบุชื่อสารเคมี ส่วนผสม หรือ ส่วนประกอบที่เป็นอันตราย วิธีการใช้ และวิธีการปฐมพยาบาลในกรณีฉุกเฉิน</p> <p>3) ในการใช้สารเคมีต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในฉลาก และไม่นำสารเคมีหมดอายุมาใช้ในการกรณีที่ไม่มีระบบการเติมสารเคมีแบบอัตโนมัติให้เติมสารเคมีลงในสระว่ายน้ำในขณะที่ปิดบริการแล้ว</p> <p>4) ในการเติมคลอรีนห้ามใช้วิธีเทลงบ่อนคลอรีนหรือคลอรีนน้ำลงในสระว่ายน้ำโดยตรงในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำ</p> <p>5) สถานที่ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการใช้สารเคมี ต้องมีแสงสว่างเพียงพอเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ</p> <p>6) ต้องมีมาตรการในการป้องกันการสัมผัสสารเคมีของคนงาน ขณะทำงานอยู่กับสารเคมี ให้ผู้ปฏิบัติงานสวมอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่เหมาะสม รวมทั้งประเมินผลการสัมผัสสารเคมีอันตรายของคนงานที่ทำหน้าที่เติมสารเคมีอย่างน้อยปีละครั้ง</p> <p>7) ห้ามสูบบุหรี่ ดื่มน้ำหรือรับประทานอาหารในห้องจัดเก็บสารเคมี</p> <p>8) ดูแลความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ หากสารเคมีรั่วไหล ต้องทำความสะอาดทันที</p>		

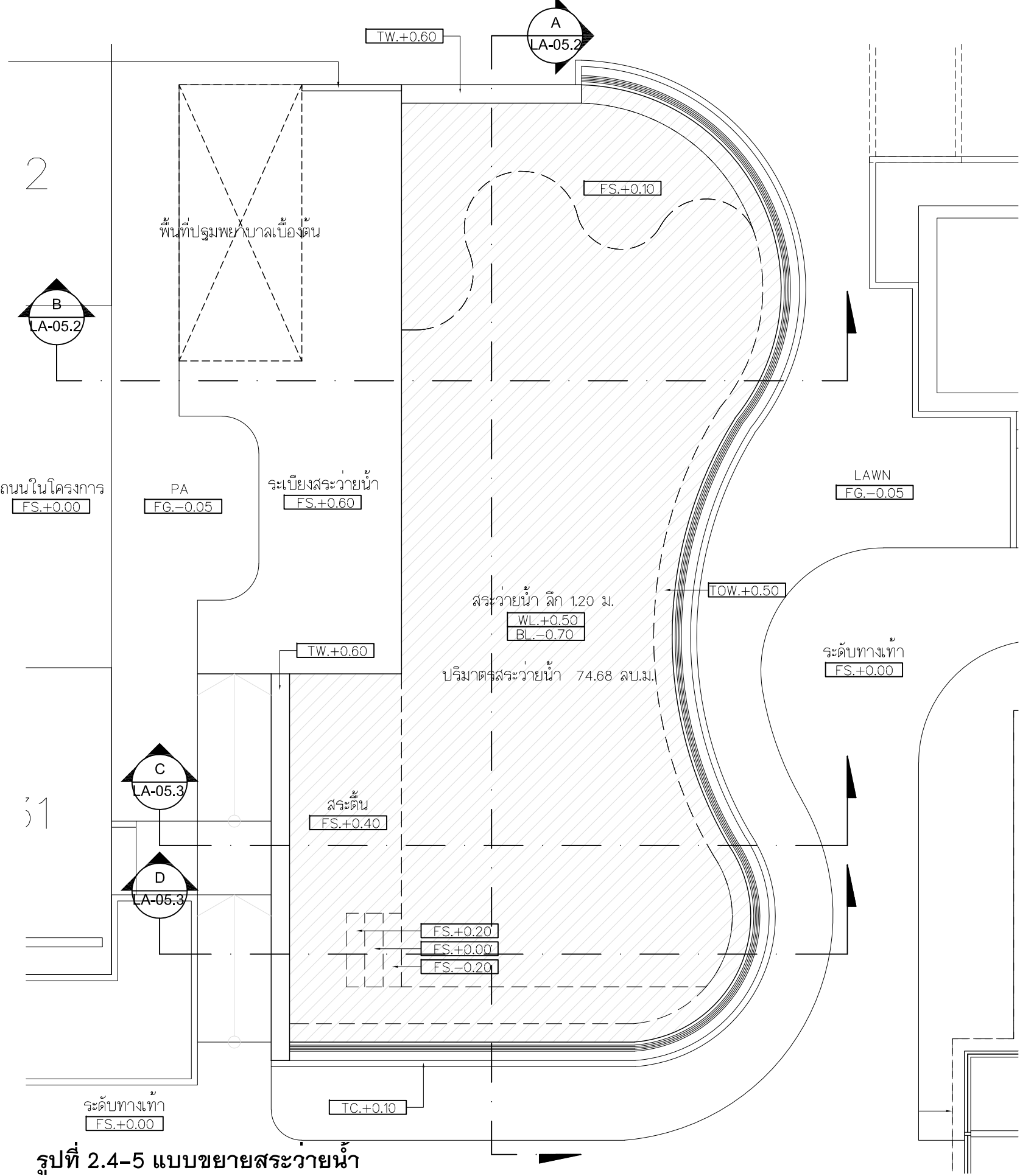
ตารางที่ 2.4-4 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสุขภาพและการสาธารณสุขในระยะดำเนินการในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำและความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำ	<ul style="list-style-type: none"> - สี สะอาด ไม่มีเศษขยะหรือเศษใบไม้ในสระว่ายน้ำ - ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจวัดคุณภาพน้ำภายในสระว่ายน้ำ จำนวน 2 จุดคือ ส่วนลึกและส่วนตื้นในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - น้ำในสระว่ายน้ำจำนวน 2 จุดคือ ส่วนลึกและส่วนตื้นในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกวัน วันละ 2 ครั้ง ก่อนเปิด-ปิดให้บริการ ตลอดระยะดำเนินการ 	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 หรือนิติบุคคลอาคารชุด
	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าโคลิฟอร์ม แบคทีเรีย (Coliform Bacteria) 	<ul style="list-style-type: none"> - เก็บตัวอย่างน้ำเพื่อตรวจวัดขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - น้ำในสระว่ายน้ำจำนวน 2 จุดคือ ส่วนลึกและส่วนตื้นในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุก 1 เดือนตลอดระยะดำเนินการ 	
	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH) - คลอรีนอิสระ (Free Chlorine) - คลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combined Chlorine) - ความเป็นด่าง (Alkalinity) - ความกระด้าง (Calcium hardness) - กรดไซยานูริก (Cyanuric Acid) - คลอไรด์ (Chloride) - แอมโมเนีย (Ammonia) - ไนเตรต (Nitrate) - ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - ปริมาณฟีคัลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) - ค่าแบคทีเรีย <i>Escherichia coli</i>, <i>Streptococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas aeruginosa</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - เก็บตัวอย่างน้ำเพื่อตรวจวัดขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - น้ำในสระว่ายน้ำจำนวน 2 จุดคือ ส่วนลึกและส่วนตื้นในขณะที่มีผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> - ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ 	

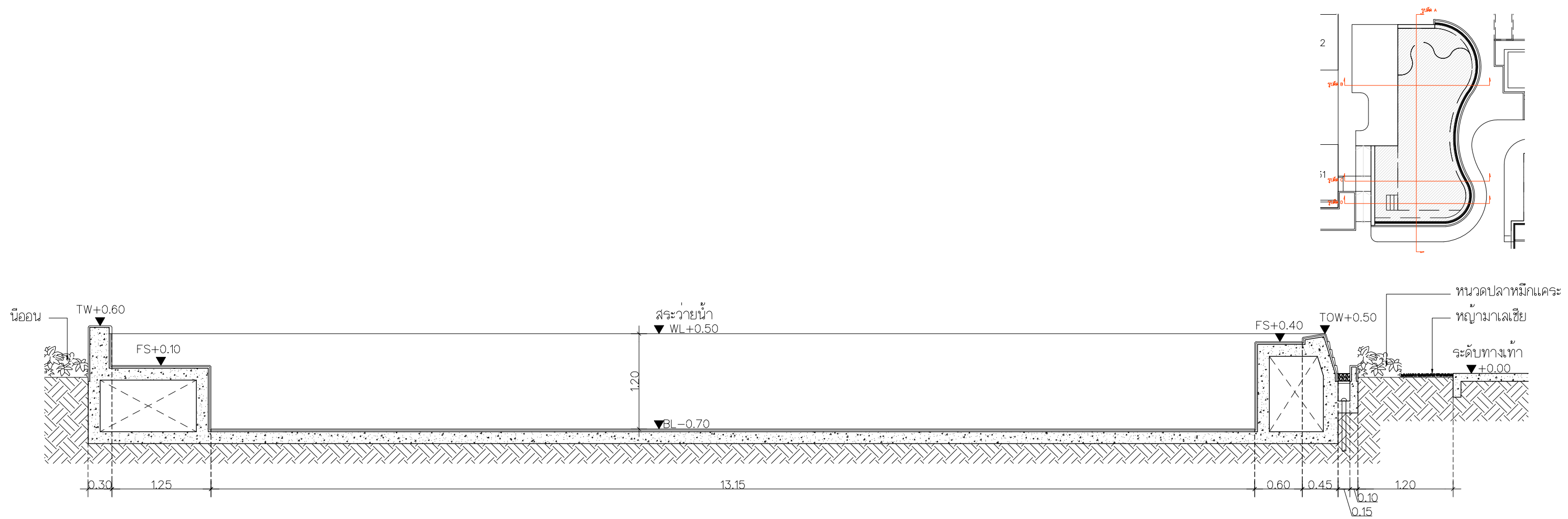
ตารางที่ 2.4-4 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบด้านสุขภาพและการสาธารณสุขในระยะดำเนินการในการจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	วิธีการตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำและความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำ (ต่อ)	- อัตราการหมุนเวียน (Turnover rate) ของน้ำในสระว่ายน้ำ	- ใช้เครื่องตรวจวัดระบบหมุนเวียน (Turnover rate) ของสระว่ายน้ำ	- จุดทางเข้าออกของน้ำเข้าสู่สระว่ายน้ำ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการโครงการ	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เกรียงศักดิ์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 2003 หรือ นิติบุคคลอาคารชุด
	- โครงสร้างสระว่ายน้ำ	- สำรวจสภาพสระว่ายน้ำ พื้นสระ ผนังสระ รางระบายน้ำ รวมถึงพื้นที่ริมขอบสระ หากพบการชำรุดให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที	- บริเวณสระว่ายน้ำ และพื้นที่โดยรอบ	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการโครงการ	
	- ตรวจสอบระบบไฟฟ้าและสภาพอุปกรณ์ไฟฟ้า ในบริเวณสระว่ายน้ำ หากพบการชำรุดให้ทำการแก้ไขทันที	- จัดทำเป็นแบบฟอร์มบันทึกการตรวจสอบสภาพสระว่ายน้ำ			
	- อุปกรณ์ช่วยชีวิต	- ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิตต่าง ๆ ได้แก่ ไม้ช่วยชีวิต ห่วงยาง โฟมช่วยชีวิต เครื่องช่วยหายใจ ต้องอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งาน หากพบการชำรุดให้เปลี่ยนอุปกรณ์ใหม่	- บริเวณสระว่ายน้ำ ที่เก็บอุปกรณ์ช่วยชีวิต	- ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการโครงการ	

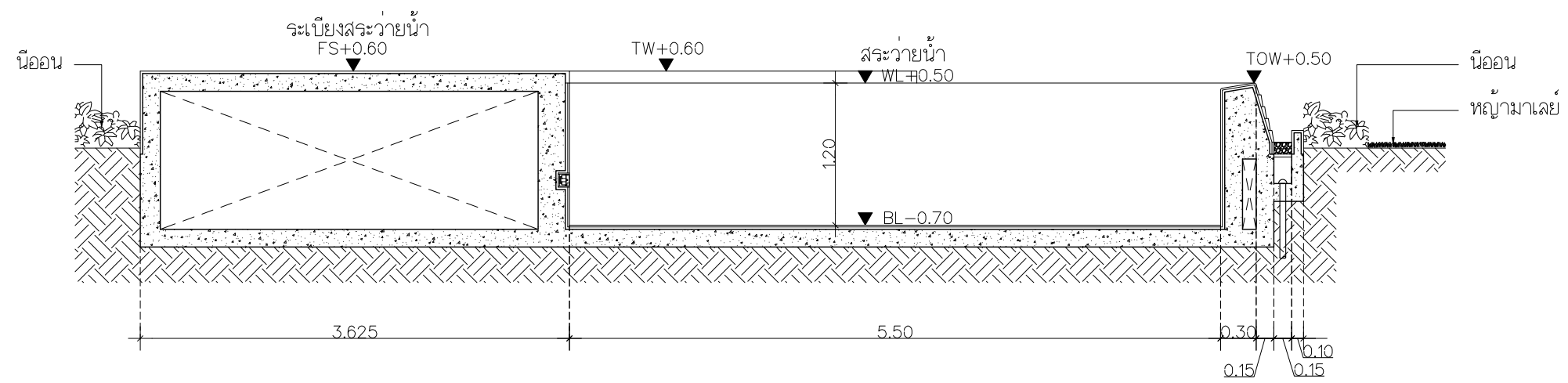
- ตำแหน่งติดตั้งป้ายข้อปฏิบัติ การใช้ส้วมว่ายน้ำ
พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ช่วยชีวิต ประกอบด้วย
- ท่วงชูชีพ ๘ มากกว่า 15" หรือโคมช่วยชีวิตอย่างน้อย 2 อัน
 - เครื่องช่วยหายใจสำหรับผู้ใหญ่ 1 เครื่อง
 - เครื่องกระตุกหัวใจ (AED) 1 เครื่อง



รูปที่ 2.4-5 แบบขยายสระว่ายน้ำ

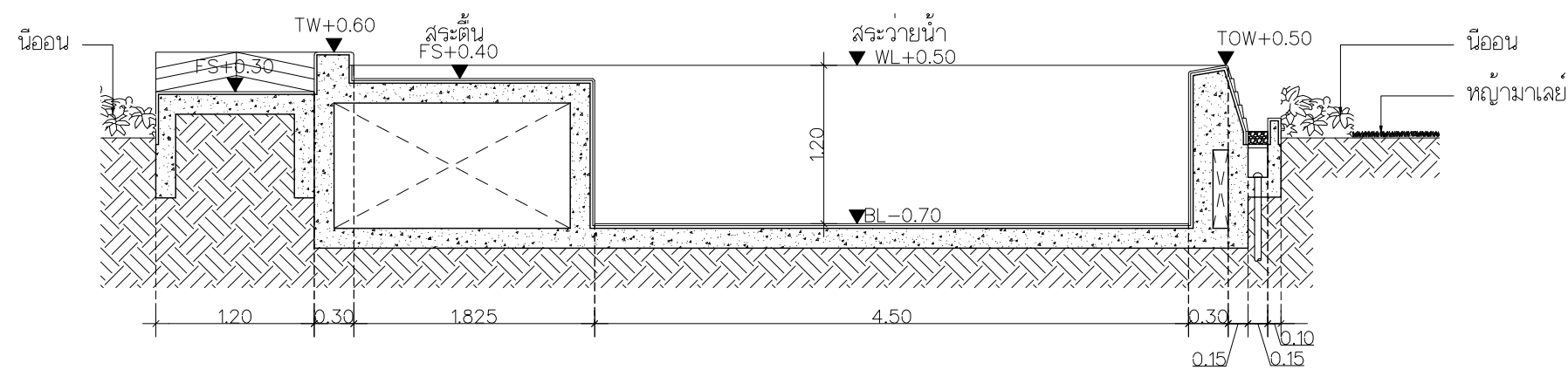
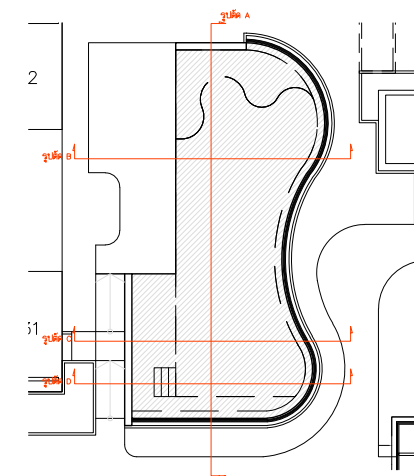


1 รูปตัด A
LA-05.2 มาตรฐาน 1 : 50

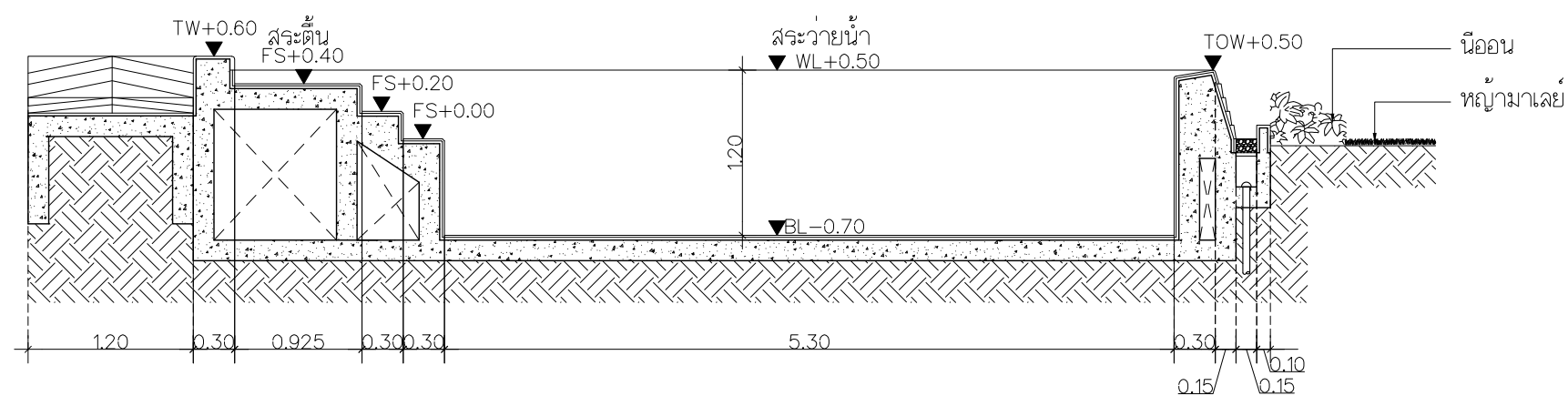


2 รูปตัด B
LA-05.2 มาตรฐาน 1 : 50

รูปที่ 2.4-6 รูปตัดสระวายน้ A-B



รูปตัด C
A-05.3 มาตรฐาน 1 : 50



รูปตัด D
A-05.3 มาตรฐาน 1 : 50

รูปที่ 2.4-7 รูปตัดสระว่ายน้ำ C-D

2.5 การจราจรภายในโครงการ

1) ระบบจราจร

โครงการได้ออกแบบให้ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการมีความกว้างเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในข้อที่ 8 กำหนดให้ “ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร ” โดยโครงการได้ออกแบบให้มีทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการบริเวณถนนการะจำยอม ซึ่งมีรายละเอียดแบบแปลนแสดงใน **อ้างอิง 6-7** เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กหนา 0.15 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจรไม่มีเกาะกลางถนน มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง (Two-Ways) มีความกว้างช่องจราจรฝั่งละ 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) มีกว้างถนนรวม 12.00 เมตร บริเวณริมถนนทั้ง 2 ฝั่งมีทางเท้าปูแผ่นคอนกรีตยกระดับสูง 0.15 เมตรกว้าง 1.50 เมตร ได้ทางเดินเท้าฝั่งทอระบายน้ำคอนกรีตทรงกลมมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตรในช่วงบ้านจัดสรร และขยายเป็น 0.8 เมตรในช่วงคอนโดมิเนียม มีบ่อพักคอนกรีตเสริมเหล็กทุก ๆ ระยะ 15 เมตร นอกจากนี้บริเวณทางเท้าจะปักเสาไฟฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็กความสูงประมาณ 9.00 เมตร พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่างทุก ๆ ระยะ 20 เมตรเพื่อให้แสงสว่างในช่วงเวลากลางคืนเพื่อเพิ่มความปลอดภัยด้วย และถนนการะจำยอมดังกล่าวไปเชื่อมกับถนนสาธารณะ (ถนนศรีบรรพต) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดัง **รูปที่ 2.5-1** โดยเทศบาลนครขอนแก่น ได้อนุญาตให้โครงการเชื่อมทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการกับถนนสาธารณะแล้ว (ถนนศรีบรรพต)

ในส่วนของระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการ ทางโครงการได้ออกแบบให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two Way) ซึ่งมีขนาดความกว้างของทางวิ่งเท่ากับ 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) โดยมีลูกศรกำหนดทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ เพื่อคอยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้รถภายในโครงการและคอยควบคุมความเร็วของรถที่วิ่งภายในโครงการ พร้อมทั้งติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่โครงการตามข้อกำหนดของกฎหมายจราจร ได้แก่ ป้ายบังคับ เลี้ยว ซึ่งตั้งอยู่ตามจุดต่าง ๆ ในบริเวณที่เป็นทางแยก และป้ายจำกัดความเร็วภายในโครงการ โดยโครงการได้กำหนดให้รถที่วิ่งภายในโครงการใช้ความเร็วไม่เกิน 20 กิโลเมตร/ชั่วโมง ซึ่งจะติดตั้งไว้บริเวณปากทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ โครงการยังได้ติดตั้งป้ายจำกัดความสูงของรถที่จะวิ่งลอดใต้ตัวอาคารของโครงการ โดยกำหนดให้มีความสูงไม่เกิน 1.20 เมตร ซึ่งจะติดตั้งไว้บริเวณปากทางเข้าพื้นที่โครงการก่อนที่จะวิ่งลอดเข้าสู่ตัวอาคาร อีกทั้ง โครงการยังได้จัดให้มีกระຈกนูนในบริเวณทางร่วมภายในโครงการ เพื่อให้รถที่วิ่งเข้าสู่ทางร่วมสามารถมองเห็นรถที่วิ่งสวนมาได้ รวมถึงจัดให้มีป้ายดใช้สัญญาณจราจร เพื่อป้องกันเสียงดังรบกวนผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการ และบริเวณใกล้เคียง ดังแสดงรายละเอียดใน **รูปที่ 2.5-1**

2) จำนวนที่จอดรถยนต์

โครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้อาคารในเขตเทศบาลทุกแห่ง ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไว้ดังต่อไปนี้

(1) โรงแรมหรสพ (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นหรสพ) ที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

(2) โรงแรม (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม) ที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(3) อาคารชุด (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ครุฑไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน) ที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว เศษของ 2 ครอบครัว ให้คิดเป็น 2 ครอบครัว

(4) ภัตตาคาร (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร) ที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตร ขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(5) ห้างสรรพสินค้า (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นอาคารพาณิชย์ สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(6) สำนักงาน (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(7) ห้องโถง (ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม) ของภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(8) อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร) ให้มีที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จำนวน 1 อาคาร ซึ่งการคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการจะคิด แยกออกเป็น 2 กรณี คือ 1) การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์แยกแต่ละประเภทรวมกัน และ 2) การคิดจำนวน ที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีรายละเอียดการ คิดจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการดังนี้

กรณีที่ 1 การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์แยกแต่ละประเภทรวมกัน

โครงการมีลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารที่เข้าข่ายประเภทการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ต้องจัดให้มีที่ จอดรถยนต์ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยอาคารชุดและสำนักงาน โดยสามารถคิดเป็นจำนวนที่ จอดรถยนต์ได้ดังนี้

- อาคารชุด (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัว มีห้องนอน ครุฑไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน) ที่มีพื้นที่แต่ละ ครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัว โดยโครงการไม่มีจำนวน ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 60 ตารางเมตร ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารชุด
- สำนักงาน (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร โดยโครงการได้จัดให้มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดภายในโครงการจำนวน 1 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 25.00 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 300 ตารางเมตร ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายต้องจัด ให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์สำนักงาน

กรณีที่ 2 การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่

อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลาย ประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร โดยอาคารของโครงการ มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร (สูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป) มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร (เกิน 2,000 ตารางเมตร) ดังนั้น อาคารของโครงการจึงเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โดยสามารถคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ของอาคารได้ดังนี้

- อาคารมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นแต่ ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางวิ่งและลานจอดรถยนต์ภายในอาคาร 8,738.00 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นจำนวนที่จอดรถยนต์ ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ ไม่น้อยกว่า 37 คัน (8,738.00/240)

ดังนั้น คิดเป็นจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ จำนวนไม่น้อยกว่า 37 คัน แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.5-1

ทั้งนี้ โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่จำนวนไม่น้อยกว่า 37 คัน โดยการจัดที่จอดรถยนต์ให้ถือจำนวนที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ จำนวนไม่น้อยกว่า 37 คัน โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมดจำนวน 92 คัน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.5-1

นอกจากนี้ โครงการยังได้จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาด 0.85 x 1.80 เมตร อีกจำนวน 33 คัน โดยตั้งอยู่บริเวณใต้อาคาร เพื่อรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการที่ใช้รถจักรยานยนต์ในการเดินทาง แสดงรายละเอียดในรูปที่ 2.5-1

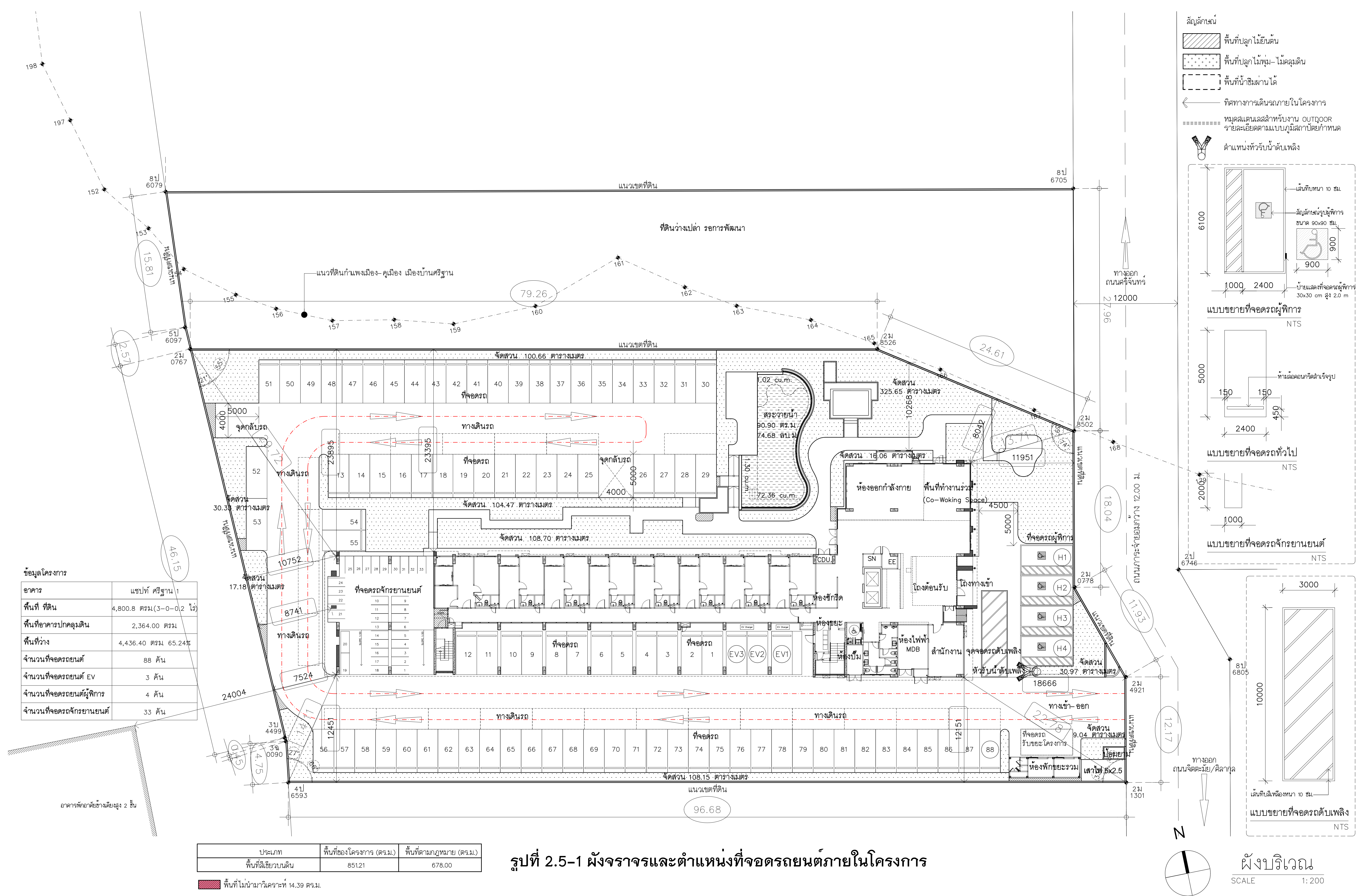
ตารางที่ 2.5-1 แสดงการคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ

รายละเอียด	จำนวน	การคำนวณ ที่จอดรถยนต์	จำนวนที่จอดรถยนต์ (คัน)
กรณีที่ 1 การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์แยกแต่ละประเภทรวมกัน			
1.1 อาคารชุด ที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวน 1 คันต่อ 2 ห้องชุด	0 ห้อง	$0/2 = 0$	0
1.3 สำนักงาน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร	25 ตารางเมตร/ อาคาร	น้อยกว่า 300 ตารางเมตร	ไม่เข้าเกณฑ์
รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์แยกแต่ละประเภทรวมกัน			0
กรณีที่ 2 การคิดที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร อาคารมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมกันทั้งหมดประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นแต่ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางวิ่งและลานจอดรถยนต์ภายในอาคาร 8,738.00 ตารางเมตร	8,738.00 ตารางเมตร	$8,738.00/240 = 36.40$	37
รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่			37*
จำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการทั้งหมด			92

หมายเหตุ : *การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

3) ขนาดของที่จอดรถยนต์

โครงการได้ออกแบบให้ขนาดของที่จอดรถยนต์แต่ละคันเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้ “ที่จอดรถยนต์ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถไม่น้อยกว่า 30 องศา ส่วนในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ต้องจัดให้ที่จอดรถมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว และในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่า 30 องศา ต้องจัดให้ที่จอดรถมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร โดยที่จอดรถแต่ละคันต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอดรถไว้ให้ปรากฏบนพื้นและต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ” โดยโครงการได้ออกแบบให้ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมดจอดตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ซึ่งมีขนาดความกว้างของทางวิ่งตรงตำแหน่งที่จอดรถเท่ากับ 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) โดยมีขนาดความกว้างของที่จอดรถแต่ละคันเท่ากับ 2.40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) และยาวเท่ากับ 5.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร) อีกทั้ง โครงการยังได้จัดให้ที่จอดรถยนต์แต่ละคันมีเครื่องหมายแสดงขอบเขตของที่จอดรถยนต์ไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งจัดให้มีที่กันล้อรถบริเวณที่จอดรถยนต์แต่ละคัน ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.5-1



ข้อมูลโครงการ

อาคาร	อาคาร ศิริฐาน 1
พื้นที่ที่ดิน	4,800.8 ตรม(3-0-0.2 ไร่)
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,364.00 ตรม
พื้นที่ว่าง	4,436.40 ตรม 65.24%
จำนวนที่จอดรถยนต์	88 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ EV	3 คัน
จำนวนที่จอดรถยนต์ผู้พิการ	4 คัน
จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์	33 คัน

ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	851.21	678.00

พื้นที่ไม่นำมาวิเคราะห์ 14.39 ตร.ม.

รูปที่ 2.5-1 ผังจราจรและตำแหน่งที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ

สัญลักษณ์

- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น
- พื้นที่ปลูกไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้
- ทิศทางการเดินรถภายในโครงการ
- หมดแผนผังสำหรับงาน OUTDOOR รายละเอียดตามแบบภูมิสถาปัตย์กำหนด
- ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง

แบบขยายที่จอดรถผู้พิการ

NTS

แบบขยายที่จอดรถทั่วไป

NTS

แบบขยายที่จอดรถจักรยานยนต์

NTS

แบบขยายที่จอดรถดับเพลิง

NTS

ผังบริเวณ

SCALE 1:200

2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

ตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 3 (5) กำหนดให้ “สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา” โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร ดังนั้น อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และเป็นอาคารชุด ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงเข้าข่ายต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตามกฎหมายดังกล่าว

ทั้งนี้ สามารถสรุปสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราภายในโครงการ ตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ดังตารางที่ 2.6-1

ตารางที่ 2.6-1 เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>หมวดที่ 1 เรื่อง ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก</p>	
<p>ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้</p> <p>(1) อาคารที่ให้บริการสาธารณะ ได้แก่ โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานศึกษา หอสมุด อาคารประกอบของสนามกีฬากลางแจ้งหรือสนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ฌาปนสถาน ศาสนสถาน พิพิธภัณฑ์สถาน และสถานขนส่งมวลชน</p> <p>(2) สถานพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชน</p> <p>(3) อาคารที่ประกอบกิจการให้บริการหรือรับดูแลเด็ก ผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชรา</p>	<p>อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ภายในโครงการมีจำนวนห้องชุด 203 ห้อง ซึ่งเป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารประมาณ 9,146.00 ตารางเมตร ดังนั้นอาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และเป็นอาคารชุด ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงเข้าข่ายต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>(4) อาคารที่ทำการของส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย</p> <p>(5) สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>(7) สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง</p>	<p>สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ตามข้อ 3(5)</p>
<p>ข้อ 3/1 รายละเอียดเกี่ยวกับป้ายสัญลักษณ์ รูปสัญลักษณ์ เครื่องหมาย โครงสร้าง ขนาดการจัดวาง และตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา นอกจากจะได้กำหนดไว้ในหมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก หมวด 2 ทางลาดและลิฟต์ หมวด 3 บันได หมวด 4 ที่จอดรถ หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร หมวด 6 ประตู หมวด 7 ห้องส้วม หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส และหมวด 9 โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือฌาปนสถาน และอาคารประเภทและลักษณะอื่นแล้ว ให้เป็นไปตามมาตรฐานอื่นที่ได้รับการยอมรับทั่วไปและกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ</p>	<p>รายละเอียดเกี่ยวกับป้ายสัญลักษณ์ รูปสัญลักษณ์ เครื่องหมาย โครงสร้าง ขนาดการจัดวาง และตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา โครงการจะจัดทำตามข้อกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานอื่นที่ได้รับการยอมรับทั่วไปและกรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>หมวดที่ 2 เรื่อง ทางลาดและลิฟต์</p>	
<p>ขอ 7 อาคารตามขอ 3 หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคาร กับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคาร มีความต่างระดับกันเกิน 1.3 เซนติเมตร ให้มีทางลาดหรือลิฟต์ระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่หากมีความต่างระดับกันตั้งแต่ 6.4 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชัน 1 : 2</p>	<p>อาคารโครงการออกแบบให้ทางวิ่งรถยนต์ด้านหน้าทางเข้าส่วนพักคอย มีค่าระดับ +0.00 เมตร (อ้างอิง +0.00 เมตร ที่ถนนภายในโครงการ) และภายในอาคารมีค่าระดับ +0.10 (อ้างอิง +0.00 เมตร ที่ถนนภายในโครงการ) ซึ่งระดับพื้นภายนอกและภายในอาคารมีความต่างระดับกัน 10 เซนติเมตร (เกิน 1.3 เซนติเมตร) ต้องจัดให้มีทางลาด โดยโครงการได้จัดให้มีทางลาดเข้าภายในอาคาร 3 แห่ง บริเวณทางเข้าโถงต้อนรับ ทางเข้าโถงต้อนรับฝั่งด้านสระว่ายน้ำ และทางเข้าพื้นที่เอนกประสงค์ (Co-working) ดังนั้น จึงเป็นไปจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (รูปที่ 2.6-1)</p>
<p>ข้อ 8 ทางลาดให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นที่กับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด (3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ในกรณีเป็นทางลาดแบบสองทางสวนกันต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1 : 12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6 เมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6 เมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด 	<p>โครงการได้ออกแบบให้ทางลาดของอาคารมีลักษณะดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) พื้นผิวทางลาดของโครงการทำจากวัสดุที่ไม่ลื่น (2) พื้นผิวระหว่างจุดต่อเนื่องของพื้นที่กับทางลาดมีลักษณะเป็นพื้นเรียบไม่สะดุด (3) โครงการจัดให้มีทางลาดแบบทิศทางเดียวความกว้างสุทธิ 1.415 (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (5) ทางลาดต้องมีความลาดชันไม่เกิน 1 : 12 และมีความยาวช่วงละ 0.70-1.20 เมตร (ไม่เกิน 6 เมตร)

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ
(6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกั้นให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีราวจับและราวกันตก	(6) จัดให้มีทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกั้นให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีราวจับและราวกันตกแสดงรายละเอียดทางลาดดังรูปที่ 2.6-1
ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคารลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก	โครงการได้จัดให้มีลิฟต์ภายในอาคาร จำนวน 2 ตัว ได้แก่ ลิฟต์โดยสารทั่วไป จำนวน 1 ตัว และลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ร่วมด้วยได้จำนวน 1 ตัว ลิฟต์ดังกล่าวสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น โดยจัดทำสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ตัวดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 ถึงรูปที่ 2.6-2) จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 10 ลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร หรือมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร และสูงไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร และมีช่องกระจกใสในรั้วที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร ยาวไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และสูงจากพื้นไม่เกิน 1.10 เมตร (2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร (3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 30 เซนติเมตร และยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร	โครงการจัดให้มีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 2 ตัว โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้ (1) จัดให้มีขนาดห้องลิฟต์ ความกว้าง 1.60 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร) ยาว 1.40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร) และสูง 2.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร) และมีช่องกระจกใสในรั้วที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้าง 20 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร) ยาว 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร) และสูงจากพื้น 1.10 เมตร (ไม่เกิน 1.10 เมตร) (2) จัดให้มีช่องประตูลิฟต์ ความกว้าง 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) และมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร (3) จัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์ ความกว้าง 30 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร) และยาว 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) โดยอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร และไม่เกิน 60 เซนติเมตร

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกิน 1.20 เมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)</p> <p>(6) มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p> <p>(8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกรับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.20 เมตร</p>	<p>(4) จัดให้มีปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้น 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้น 1.20 เมตร (ไม่เกิน 1.20 เมตร) และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร</p> <p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร โดยมีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม และเมื่อกดปุ่มจะมีเสียงดังและมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) จัดให้มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยทำจากสแตนเลส ซึ่งเป็นวัสดุเรียบ มีความแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับ และไม่ลื่น ลักษณะกลม มีเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้น 90 เซนติเมตร และมีราวจับห่างจากผนัง 40 มิลลิเมตร ซึ่งผนังบริเวณราวจับเป็นผนังเรียบ</p> <p>(6) จัดให้มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง</p> <p>(7) จัดให้มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและทิศทางบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์ ในตำแหน่งที่เห็นได้อย่างชัดเจน</p> <p>(8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้อง จัดให้มีเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกรับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) จัดให้มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.20 เมตร</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>(10) มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้น แต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบันไดประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้</p> <p>(11) ภายในห้องลิฟต์ต้องมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบพัดลมระบายอากาศ ซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p>	<p>(10) จัดให้มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้น แต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบันไดประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้</p> <p>(11) ภายในห้องลิฟต์จัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบพัดลมระบายอากาศ ซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p> <p>ดังนั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 ถึงรูปที่ 2.6-2)</p>
<p>หมวดที่ 3 เรือ บันได</p>	
<p>ข้อ 11 อาคารตามข้อ 3 ที่มีบันไดภายในหรือภายนอกอาคาร ต้องจัดให้มีบันไดที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีราวจับบันไดทั้งสองข้างในกรณีที่พื้นมีความต่างระดับกันตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป โดยให้ราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7)</p> <p>(2) ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วงบันได ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร โดยผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอนไม่น้อยกว่า 43 เซนติเมตร และไม่เกิน 48 เซนติเมตร</p> <p>(3) พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(4) ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหว่ เว้นแต่ลูกนอนบันไดยกขอบด้านในสูงไม่น้อยกว่า 5 เซนติเมตร</p>	<p>โครงการจัดให้มีบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ร่วมด้วยได้ 2 บันได (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 ถึงรูปที่ 2.6-3)</p> <p>(1) บันไดแต่ละบันได มีราวบันไดทั้งสองด้าน</p> <p>(2) ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วงบันได ซึ่งมีลูกตั้งสูง 0.176 เซนติเมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) และผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอนบันได เท่ากับ 45.1 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 43 เซนติเมตร และไม่เกิน 48 เซนติเมตร)</p> <p>(3) พื้นผิวของบันไดจะใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(4) ลูกตั้งบันไดจะไม่เปิดเป็นช่องโหว่</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ
(5) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่สามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร	(5) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่สามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร ดังนั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 ถึงรูปที่ 2.6-3)
หมวดที่ 4 เรื่อง ที่จอดรถยนต์	
<p>ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จำนวนที่จอดรถไม่เกิน 25 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน</p> <p>(2) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 26 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 2 คัน</p> <p>(3) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 3 คัน</p> <p>(4) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 76 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 4 คัน</p> <p>(5) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน แต่ไม่เกิน 150 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 5 คัน</p> <p>(6) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 6 คัน และให้เพิ่มอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน หากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน</p>	โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการรวมทั้งหมดจำนวน 92 คัน (ตั้งแต่ 76 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน) โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราจำนวน 4 คัน (ไม่น้อยกว่า 4 คัน) ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่ 1 (ที่จอดรถยนต์หมายเลข H1 – H4) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-4)

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์ของผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถ ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p>	<p>จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 4 คัน ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคาร มีพื้นผิวเรียบเสมอกัน โดยมีสัญลักษณ์ของผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาว 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาว 30 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร) ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถ ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บริเวณที่จอดรถดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 14 ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถ กว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบ และมีระดับเสมอกับที่จอดรถ</p>	<p>โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราจำนวน 4 คัน โดยมีขนาดที่จอดรถกว้างเท่ากับ 2.4 เมตร และยาวเท่ากับ 5.0 เมตร และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถ กว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบ และมีระดับเสมอกับที่จอดรถ ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-4)</p>
<p>หมวดที่ 7 เรื่อง ห้องส้วม</p>	
<p>ข้อ 20 อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้</p>	<p>โครงการได้จัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราจำนวน 1 แห่ง ซึ่งใช้แยกกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป โดยตั้งบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร ใกล้กับบันได ST-1 ของอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 และรูปที่ 2.6-2)</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือ สถานีบริการก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ต่อ 1 จุดให้บริการห้องส้วม</p>	
<p>ข้อ 21 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเลื่อน หรือเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอกโดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้องมีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดในหมวด 6</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดชันเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้น้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 45 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้โดยสะดวก</p> <p>(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้งโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p>	<p>ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ของโครงการ มีลักษณะดังนี้</p> <p>(1) จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร)</p> <p>(2) ประตูจะเป็นแบบบานเลื่อนเปิดออกสู่ภายนอก โดยเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้องมีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมจะมีความลาดชันเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้น้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) จัดให้มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 45 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้โดยสะดวก</p> <p>(6) จัดให้มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง โดยราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้น 70 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ
<p>(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และให้ยื่นล้อออกมาจากด้านหน้าโถงลิ้นชักไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร</p> <p>(ข) ราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถงลิ้นชักมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตร ทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันได้</p>	<p>65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร) และยื่นล้อออกมาจากด้านหน้าโถงลิ้นชักไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร สำหรับราวจับในแนวตั้ง มีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไป 60 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร)</p>
<p>(7) ด้านข้างโถงลิ้นชักด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ หรือแนวตั้ง เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถงลิ้นชักไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร</p> <p>(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร</p>	<p>(7) จัดให้ด้านข้างโถงลิ้นชักด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถงลิ้นชัก 15 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร) และมีความยาว 55 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร)</p> <p>(8) จัดให้มีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม และมีความสูงจากพื้น 80 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร)</p>
<p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p>	<p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p>	<p>รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ</p>
<p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p>	<p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวตั้งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p> <p>ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 22 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อยู่ในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก</p> <p>ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่ง หากได้จัดสำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย</p>	<p>โครงการได้จัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราจำนวน 1 แห่ง ซึ่งใช้แยกกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป โดยตั้งบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร ใกล้กับบันได ST-1 ของอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว (แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-1 และรูปที่ 2.6-2)</p>
<p>ข้อ 23 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มีใช้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 20 และข้อ 21 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับสูงจากพื้นไม่เกิน 40 เซนติเมตร อย่างน้อย 1 ที่ และมีราวจับ</p>	<p>ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปโครงการได้จัดแยกระหว่างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับห้องส้วมชายมีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับสูงจากพื้นไม่เกิน 40 เซนติเมตร จำนวน 2 ที่ และมีราวจับ</p>

ตารางที่ 2.6-1 (ต่อ) เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดที่โครงการดำเนินการ
หมวดที่ 9 เรื่อง โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือฌาปนสถาน และอาคารประเภทและลักษณะอื่น	
ข้อ 28/2 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ให้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราในทุกชั้นของอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่มีใช้ทางเดินร่วมกัน	อาคารโครงการจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยโครงการได้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราในทุกชั้นของอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่มีใช้ทางเดินร่วมกัน

จากที่โครงการได้จัดให้มีลิฟต์ภายในอาคาร จำนวน 2 ตัว ได้แก่ ลิฟต์โดยสารทั่วไป จำนวน 1 ตัว และลิฟต์ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ร่วมด้วยได้จำนวน 1 ตัว ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อย่างไรก็ตามสำหรับลิฟต์โดยสารทั่วไป โครงการได้ออกแบบลิฟต์ให้สามารถรองรับการเข้าใช้งานของผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราให้สามารถใช้ร่วมด้วยได้ในกรณีที่ลิฟต์ผู้พิการชำรุดหรือไม่สามารถใช้งานได้ โดยได้กำหนดให้ลิฟต์ทั่วไปมีการออกแบบและติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ที่ช่วยอำนวยความสะดวกผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราให้สามารถใช้งานได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จัดให้มีปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉิน ดังต่อไปนี้

(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้น 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้น 1.20 เมตร (ไม่เกิน 1.20 เมตร) และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร

(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร โดยมีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม และเมื่อกดปุ่มจะมีเสียงดังและมีแสง

(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์

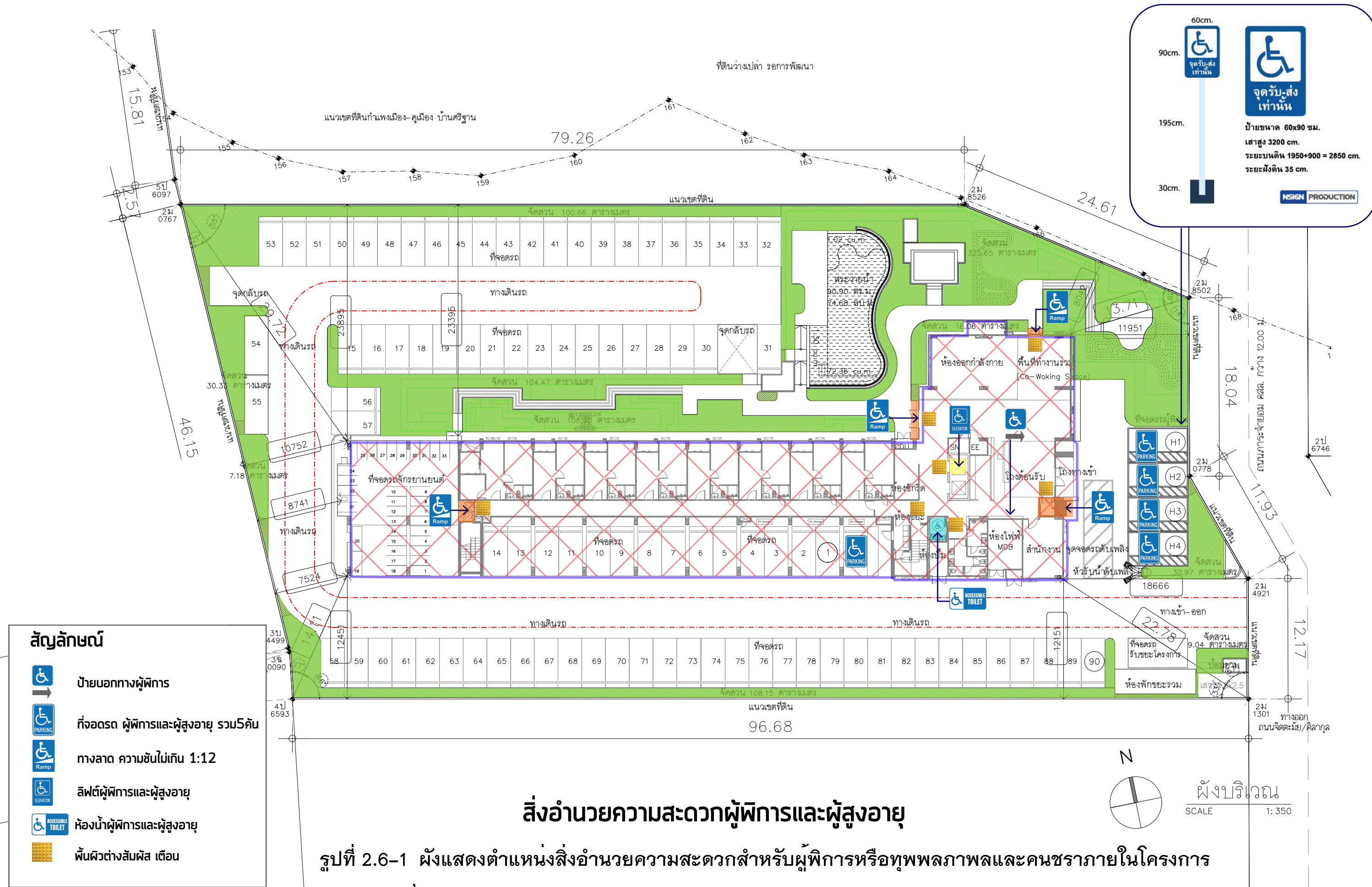
(2) จัดให้มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยทำจากแอสตันเลส ซึ่งเป็นวัสดุเรียบ มีความแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับ และไม่ลื่น ลักษณะกลม มีเส้นผ่านศูนย์กลาง 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้น 90 เซนติเมตร และมีราวจับห่างจากผนัง 40 มิลลิเมตร ซึ่งผนังบริเวณราวจับเป็นผนังเรียบ

(3) จัดให้มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง

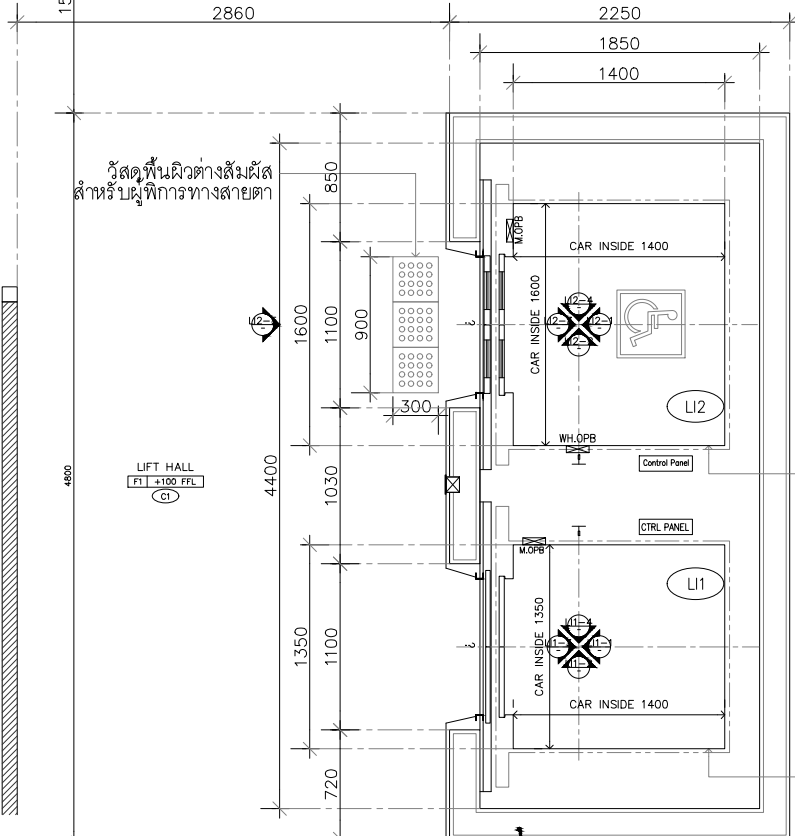
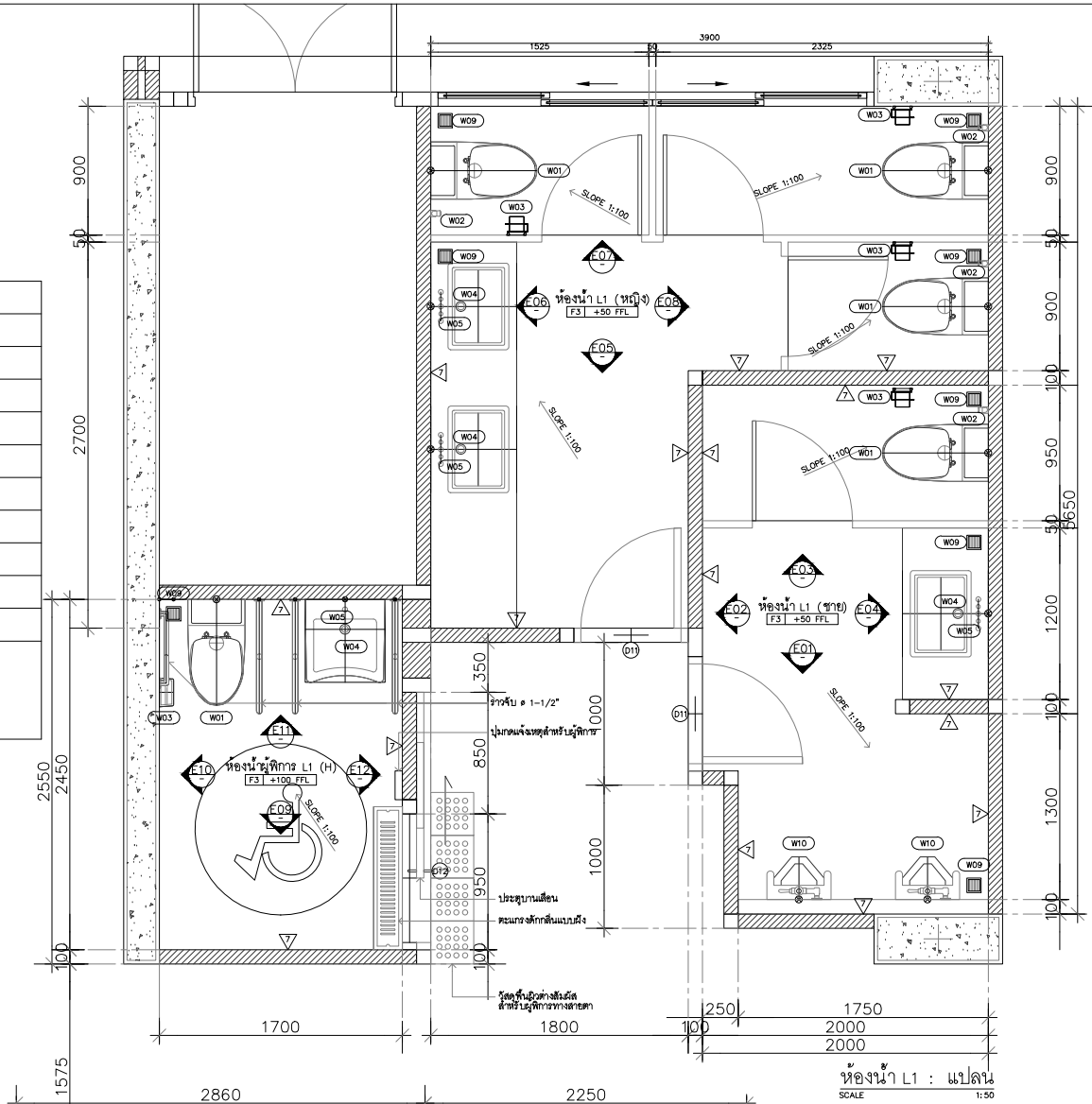
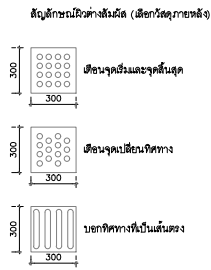
(4) จัดให้มีกระจกใสนิรภัย

(5) จัดให้มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.20 เมตร

ดังนั้น ผู้พิจารณาหรือผู้พินิจและคนชราสามารถใช้ได้ทุกลิฟต์โดยสะดวกภายในโครงการ แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.6-2



สัญลักษณ์	รายละเอียด
W01	ชักโครก ระบุตำแหน่ง
W02	ชักโครก ระบุตำแหน่ง
W03	ที่เขี่ยกระดาษชำระ ระบุตำแหน่ง
W04	อ่างล้างหน้า ระบุตำแหน่ง
W05	ที่เขี่ยอ่างล้างหน้า ระบุตำแหน่ง
W06	ฝักบัวอาบน้ำ ระบุตำแหน่ง
W07	ราวบันได ระบุตำแหน่ง
W08	กระจก ระบุตำแหน่ง
W09	FD ระบุตำแหน่ง
W10	โถปัสสาวะชาย ระบุตำแหน่ง
	ห้องสุขาชาย/หญิง/ผู้พิการ ขนาด 40 ตร.ม. พร้อมที่นั่ง



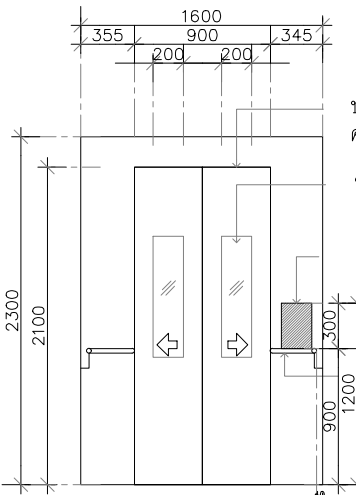
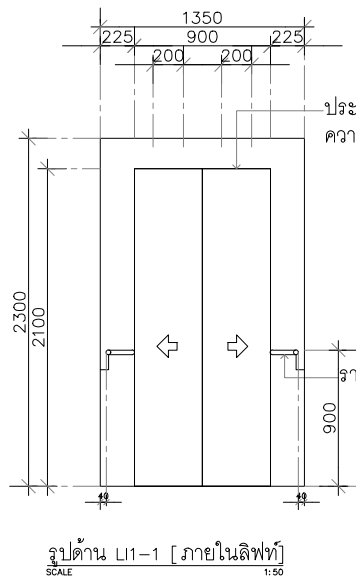
รูปที่ 2.6-2 แบบขยายและรูปตัดลิฟต์ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราภายในอาคาร

แปลนลิฟท์ L1 สำหรับผู้พิการ
และผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

ลิฟท์สำหรับผู้พิการ L1
และผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
ดูรูปด้าน และรายละเอียดตามสัญลักษณ์แสดงรูปด้าน

แปลนลิฟท์ L1 สำหรับผู้พิการ
(ลิฟท์โดยสารทั่วไป)

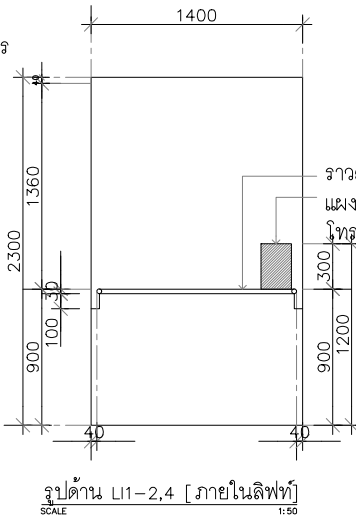
ลิฟท์โดยสารทั่วไป L1
+ บันไดและบันไดลิฟท์ มีลักษณะบันไดทุกบันไดจะมีเสียงดังและมีแสง
+ มีเสียงบอกขึ้น และบอกทิศทางการขึ้น-ลง ของลิฟท์
+ ภายในมีราวจับ 3 ด้าน



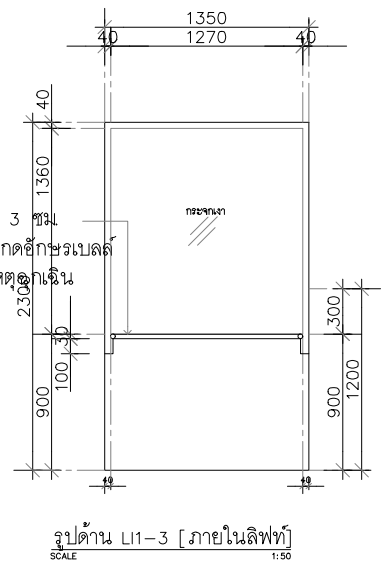
รูปด้าน L1-1 [ภายในลิฟท์]

ป้ายบอกทิศทางการขึ้น-ลงของลิฟท์
ประตูลิฟท์กว้าง 90 เซนติเมตร
ความหนา 2.0 มม.

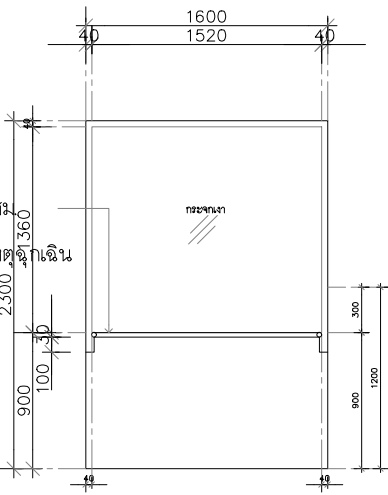
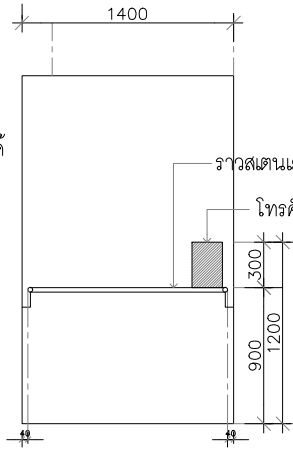
ช่องกระจกใสในลิฟท์ ขนาด 20x80 ซม.
มองเห็นจากภายในและภายนอกได้



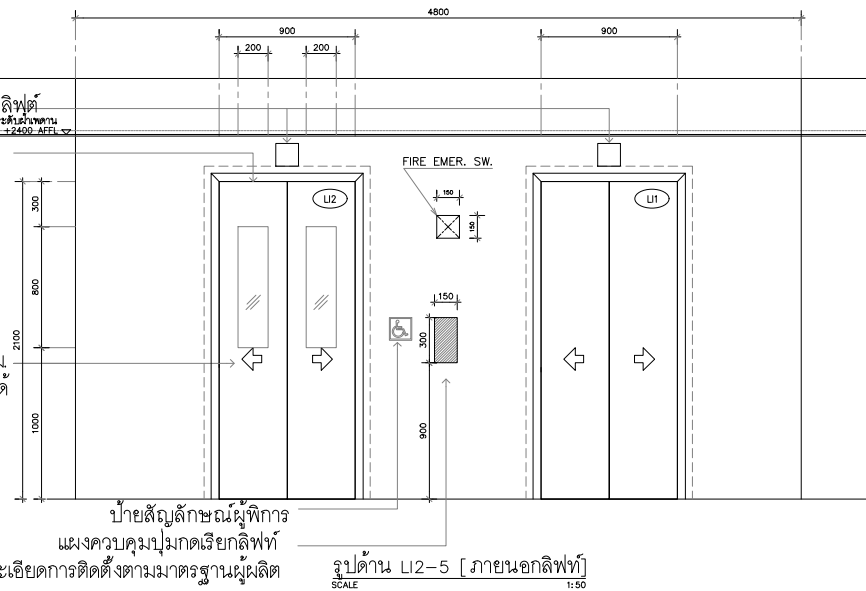
รูปด้าน L1-2,4 [ภายในลิฟท์]



รูปด้าน L1-3 [ภายในลิฟท์]

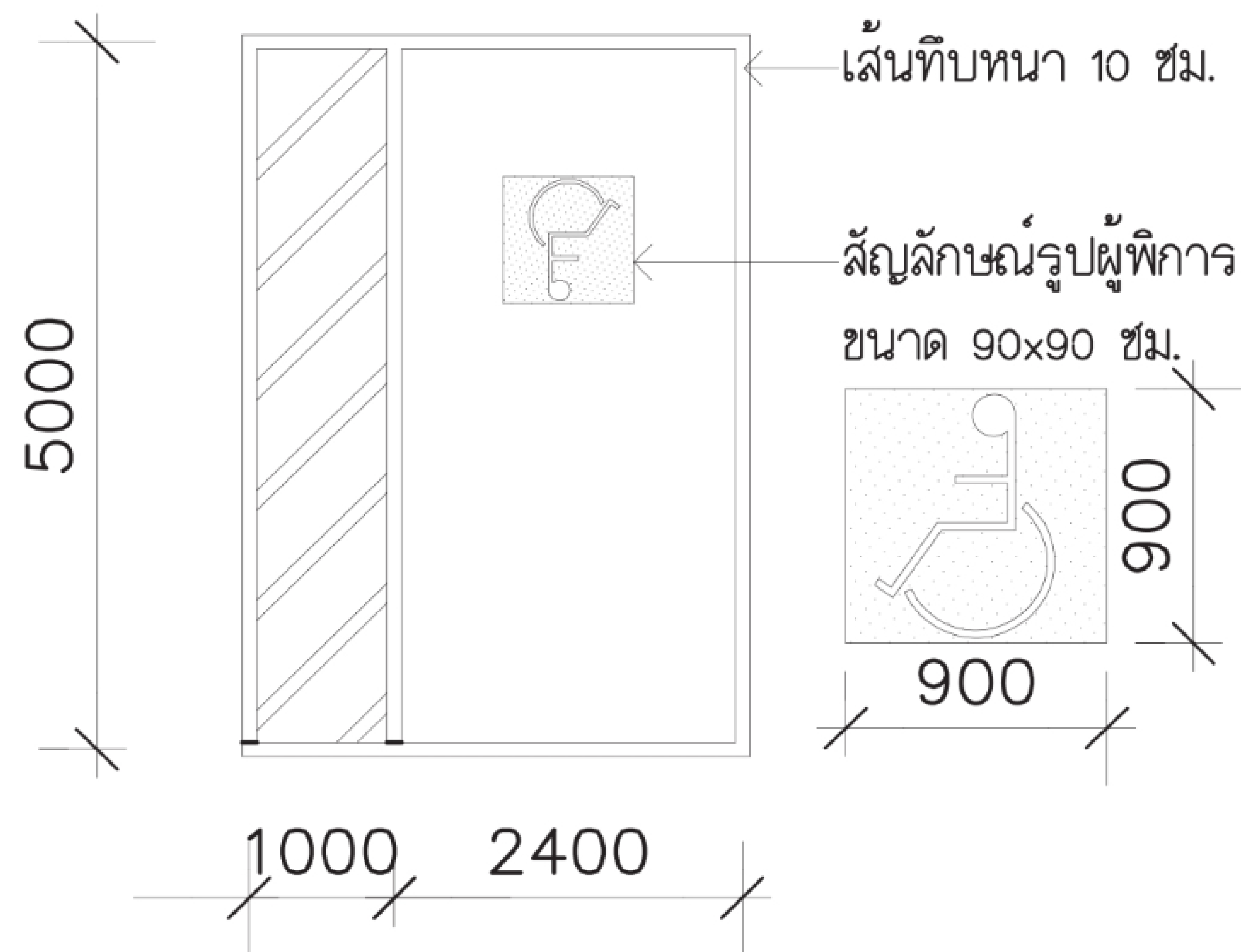


รูปด้าน L2-3 [ภายในลิฟท์]



รูปด้าน L2-5 [ภายนอกลิฟท์]





รูปที่ 2.6-4 แบบขยายช่องจอดรถยนต์ สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราภายในโครงการ

2.7 การบริหารโครงการและจำนวนประชากร

1) การบริหารจัดการโครงการ

การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 25 ตารางเมตร ภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะมีโต๊ะและเก้าอี้จำนวน 3 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อเจ้าหน้าที่ประจำนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ ในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา และแจ้งซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมถึงผู้จัดเก็บเอกสารต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น รายงานการประชุมประจำปี บัญชีรายรับ-รายจ่าย แผนผังอาคาร โฉนด ที่ดิน และใบอนุญาตต่าง ๆ เป็นต้น โดยสามารถจัดเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 203 ห้อง ก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 316877 เลขที่ดิน 231 โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล สำหรับรายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีดังนี้

(1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดพักอาศัย 203 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังนี้

1) โฉนดที่ดินเลขที่ 316877 เลขที่ดิน 231 ตั้งอยู่ที่บริเวณบ้านศรีฐาน หมู่ที่ 7 ซอยข้างหนองยาว ถนนศรีบรรพต ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-0.2 ไร่ หรือ 4,800.8 ตารางเมตร

2) ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

- เสาค้ำ พื้นฐานราก เสาคาน พื้น
- ผนังภายนอกอาคาร
- อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

4) ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ของอาคารชุด

- ถังเก็บน้ำดีบริเวณใต้ดินและบริเวณชั้นหลังคา
- สวนหย่อมบริเวณรอบอาคาร
- ห้องเครื่องสูบน้ำ บริเวณชั้นที่ 1
- สูบน้ำ ทางเดินริมสูบน้ำ
- ห้อง Co-Working ชั้นที่ 1
- ห้องออกกำลังกาย ชั้นที่ 1
- รั้วรอบอาคาร ดังรูปที่ 2.7-2
- พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- บันไดระหว่างชั้น และโถงบันได
- บันไดหนีไฟ
- ประตูทางเข้า-ออก ภายในอาคาร
- ป้ายอาคารชุด
- ป้ายบอกทางหนีไฟ
- ที่จอดรถยนต์
- ที่จอดรถจักรยานยนต์
- ถนนภายในโครงการ
- ระบบสัญญาณโทรทัศน์
- กล้องวงจรปิด (CCTV)
- ระบบแจ้งเตือนเพื่อป้องกันอัคคีภัย
- ถังดับเพลิง
- อุปกรณ์ตรวจจับควัน
- ระบบคีย์การ์ด
- ระบบท่อจ่ายน้ำประปา ระบบเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ และเครื่องสูบน้ำเพื่อแรงดัน
- ระบบระบายน้ำ และบำบัดน้ำเสีย
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์ และห้องไฟฟ้า บริเวณชั้น 1
- ระบบลิฟต์ และห้องเครื่อง พร้อมอุปกรณ์
- ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน
- ลิฟต์โดยสาร
- ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า
- ห้องเก็บของ
- ห้องเก็บขยะแต่ละชั้น
- ห้องพักรวมมูลฝอย

- ห้างน้ำชาย หญิง และผู้พิการ บริเวณชั้น 1
- โถงต้อนรับ
- ตู้ใส่จดหมาย

5) ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีไว้เพื่อให้ใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ที่จะจัดขึ้นภายหลังหน้าเพื่อให้ใช้ประโยชน์แก่เจ้าของร่วมทุกคน

โดยรั้วรอบโครงการมีการออกแบบรั้วหรือการกำหนดขอบเขตโครงการในระยะดำเนินการ และจัดให้มีรั้วโดยรอบพื้นที่โครงการ โดยทางด้านทิศตะวันออก จัดให้มีรั้วทึบและโปร่งสูง 3.00 เมตร (แบบขยายรั้วด้านทิศตะวันออกของโครงการ ดังรูปที่ 2.7-3) และรั้วด้านทิศเหนือ ทิศตะวันตก และด้านทิศใต้ จัดให้มีรั้วทึบสูง 3.00 เมตร (แบบขยายรั้วด้านทิศเหนือ ทิศตะวันตก และด้านทิศใต้ของโครงการ ดังรูปที่ 2.7-4) เพื่อให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โครงการได้หักค่าความหนาของรั้วออกจากการคำนวณพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีภายในโครงการ (ผังรูปตัดการ จัดภูมิสถาปัตย์บริเวณชั้นล่าง ดังรูปที่ 2.8-5 และรูปที่ 2.8-6) ดังนั้นรายละเอียดการออกแบบรั้วหรือการกำหนด ขอบเขตโครงการในระยะดำเนินการ จึงไม่มีผลกระทบต่อพื้นที่สีเขียวของโครงการแต่อย่างใด

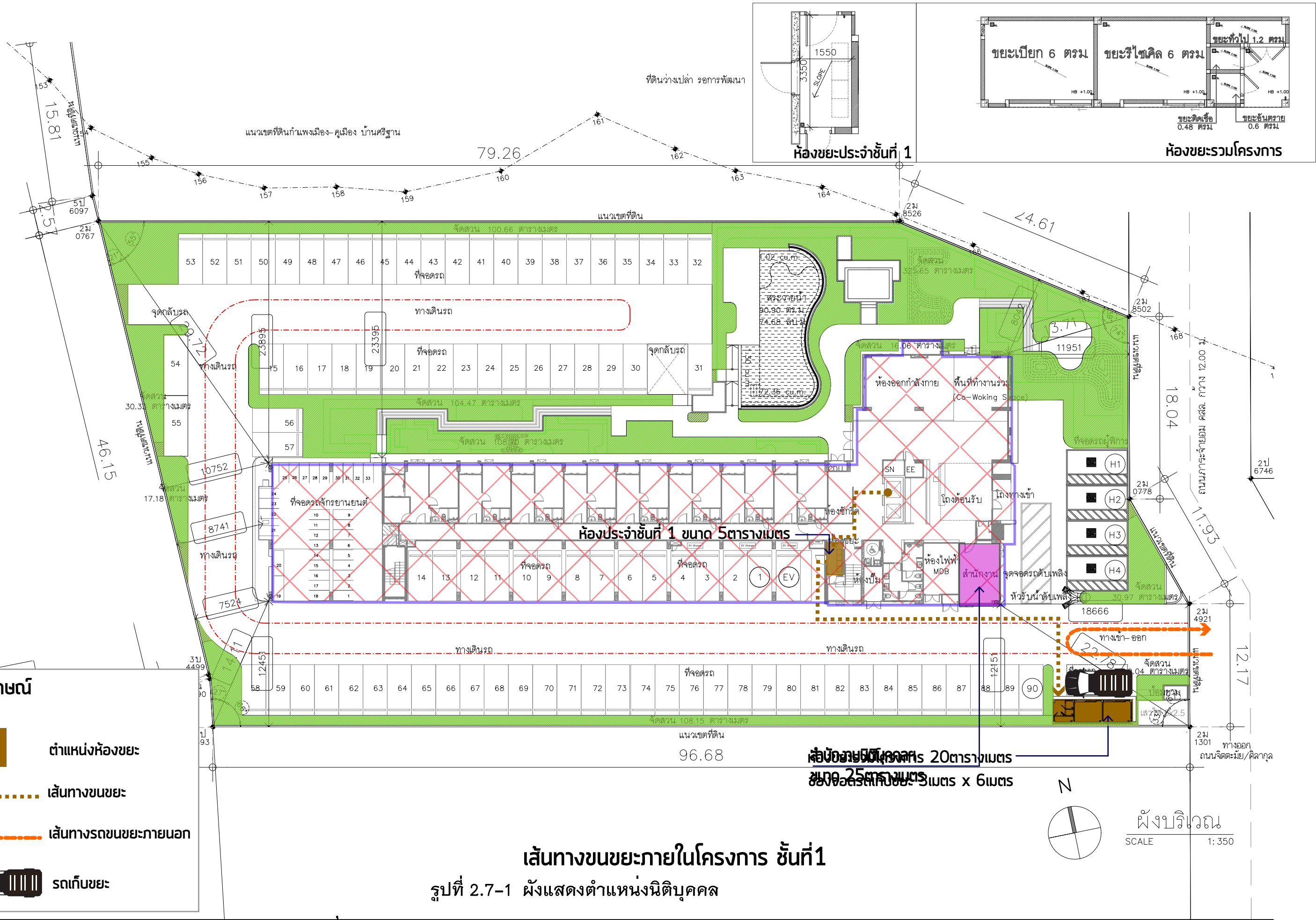
2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

ที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ จำนวน 92 คัน (จอดรถยนต์ทั่วไป 88 คัน และที่ จอดรถผู้พิการ 4 คัน) รวมถึงจัดให้มีที่จอดรถยนต์ที่ใช้พลังงานไฟฟ้า (EV) เพื่อชาร์จไฟฟ้าจำนวน 3 คัน (ไม่นับรวม เป็นที่จอดรถยนต์ของโครงการ) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 33 คัน ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง อยู่ภายใต้การ ควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

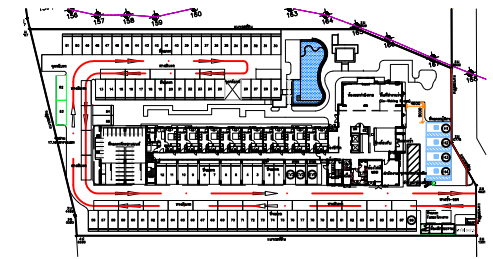
3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการอยู่ใน ความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แม่บ้าน เจ้าหน้าที่ธุรการ เป็นต้น สำหรับส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ อยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายช่างเทคนิคของโครงการ

นอกจากนี้ โครงการได้กำหนดให้ในกรณีที่มีการทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนา หรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมดและต้องสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะ ขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อช. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551



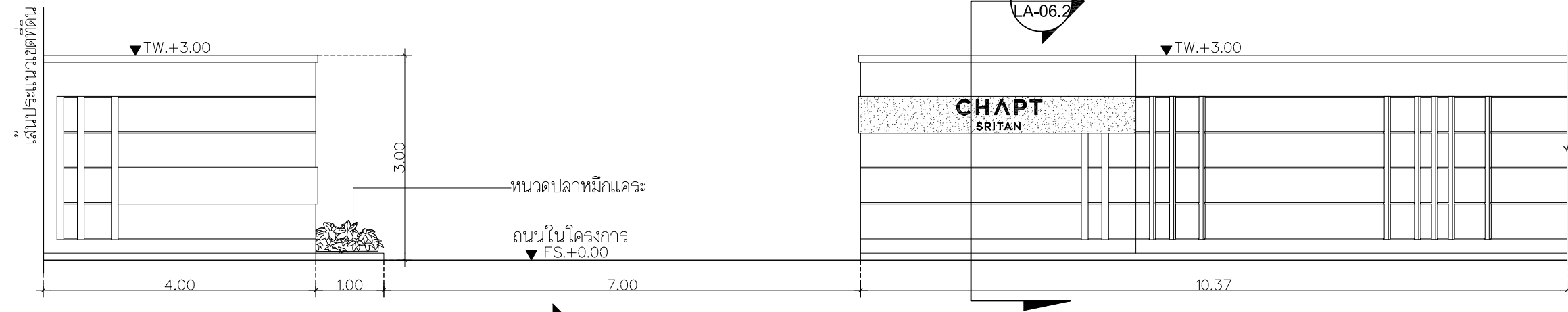
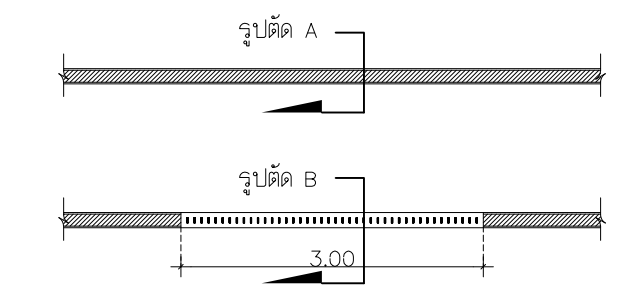




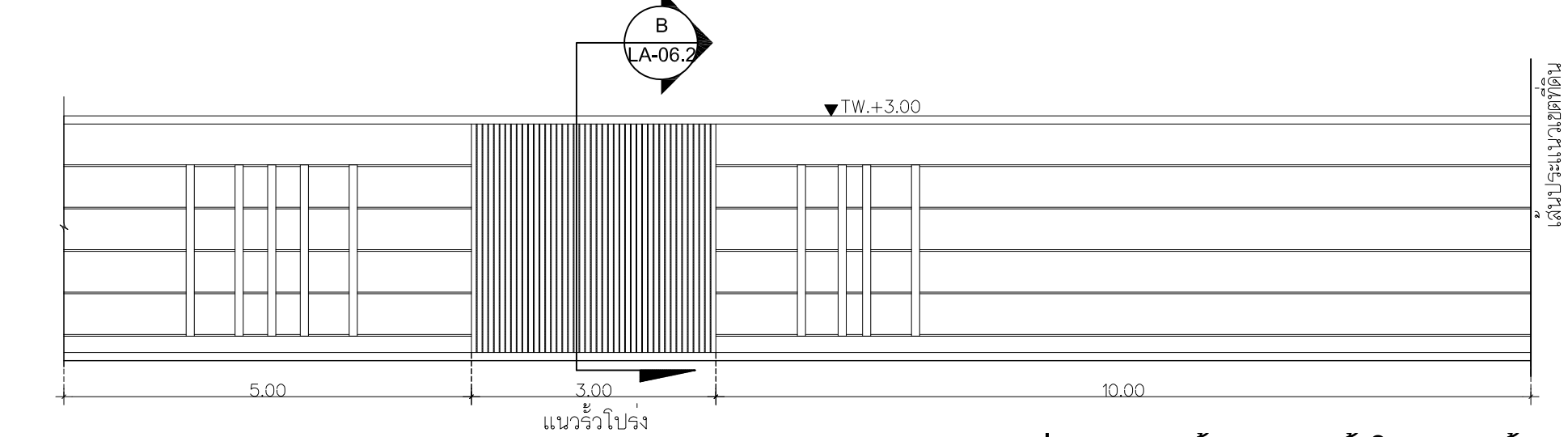
3 ร้วโครงการ 1 (ทบ+โปรง)

1 แปนขยย ดวอย่งส่วร้วทบ
A-06.2 มตรส่วน 1:75

2 แปนขยย ดวอย่งส่วร้วโปรง
A-06.2 มตรส่วน 1:75

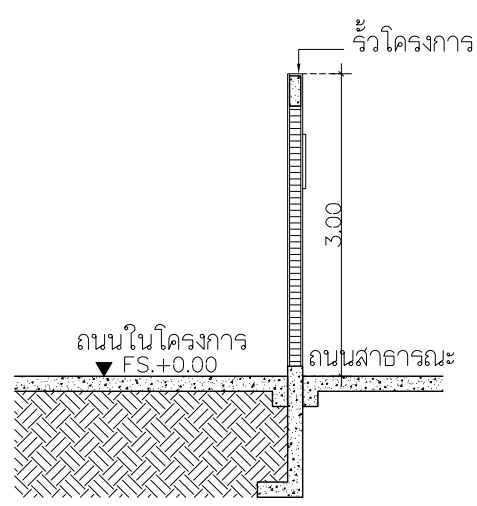


3 ร้วดำน 1-1
A-06.2 มตรส่วน 1:75

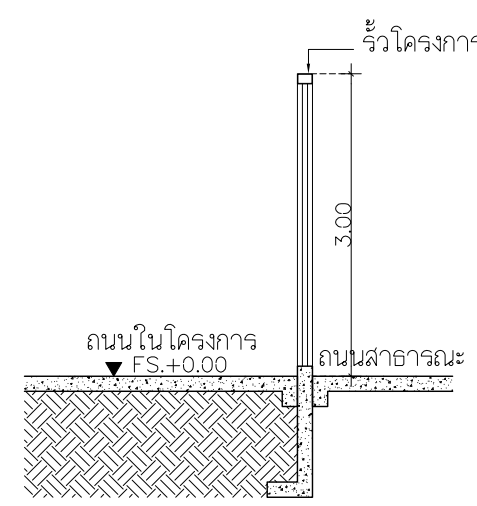


4 ร้วดำน 1-2
A-06.2 มตรส่วน 1:75

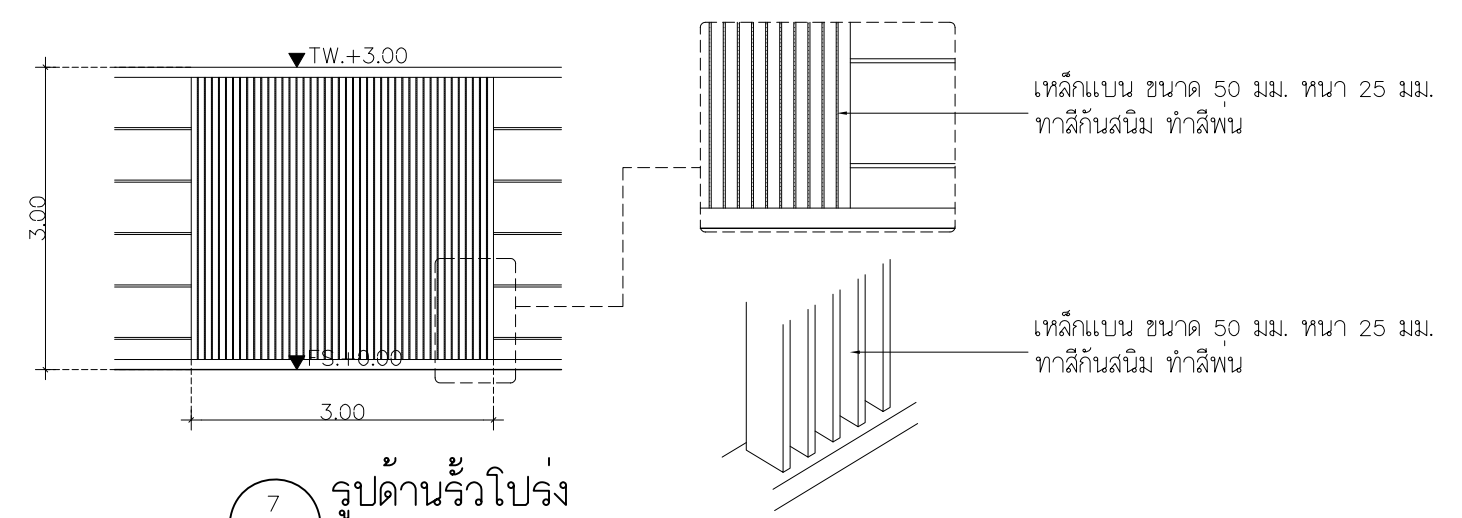
รูปที่ 2.7-3 ร้วดำน ร้วดำน ร้วโครงการ ดำนทศตวันออก



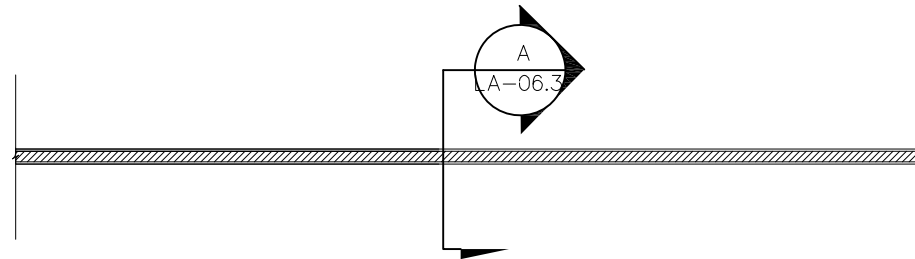
5 ร้วดำน A
A-06.2 มตรส่วน 1:75



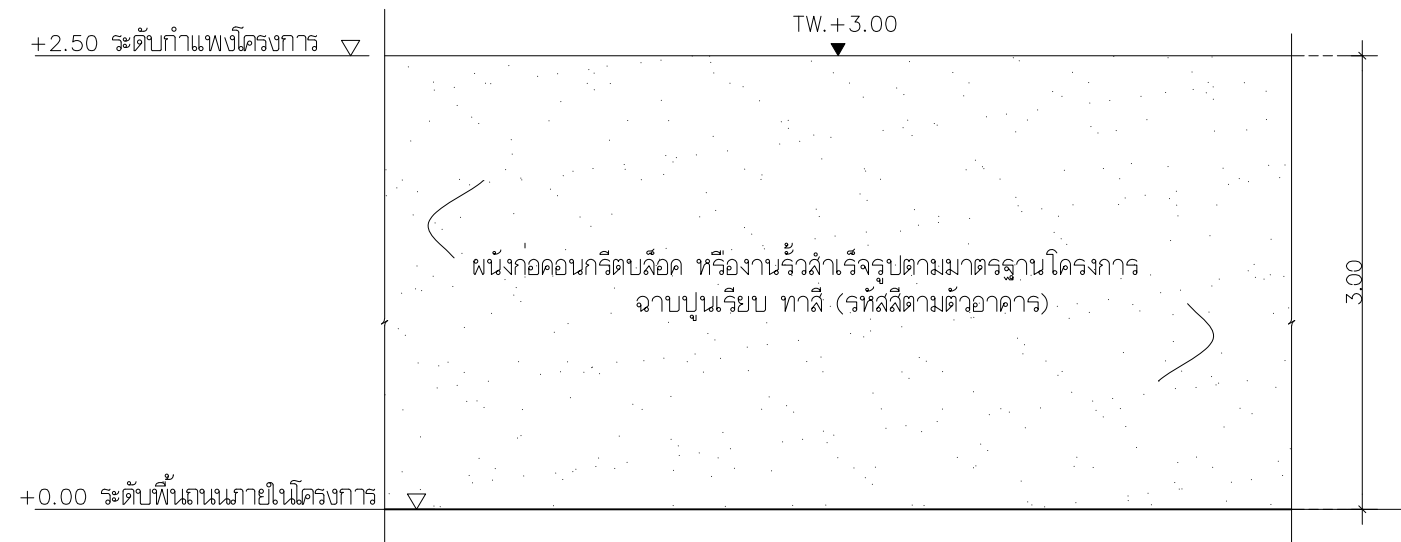
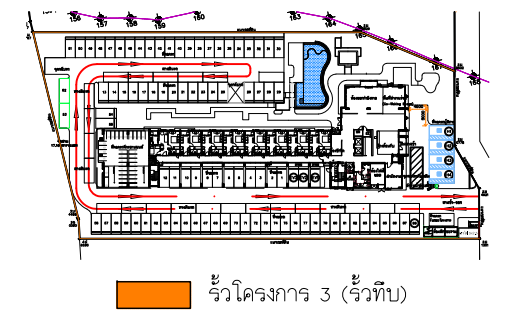
6 ร้วดำน B
A-06.2 มตรส่วน 1:75



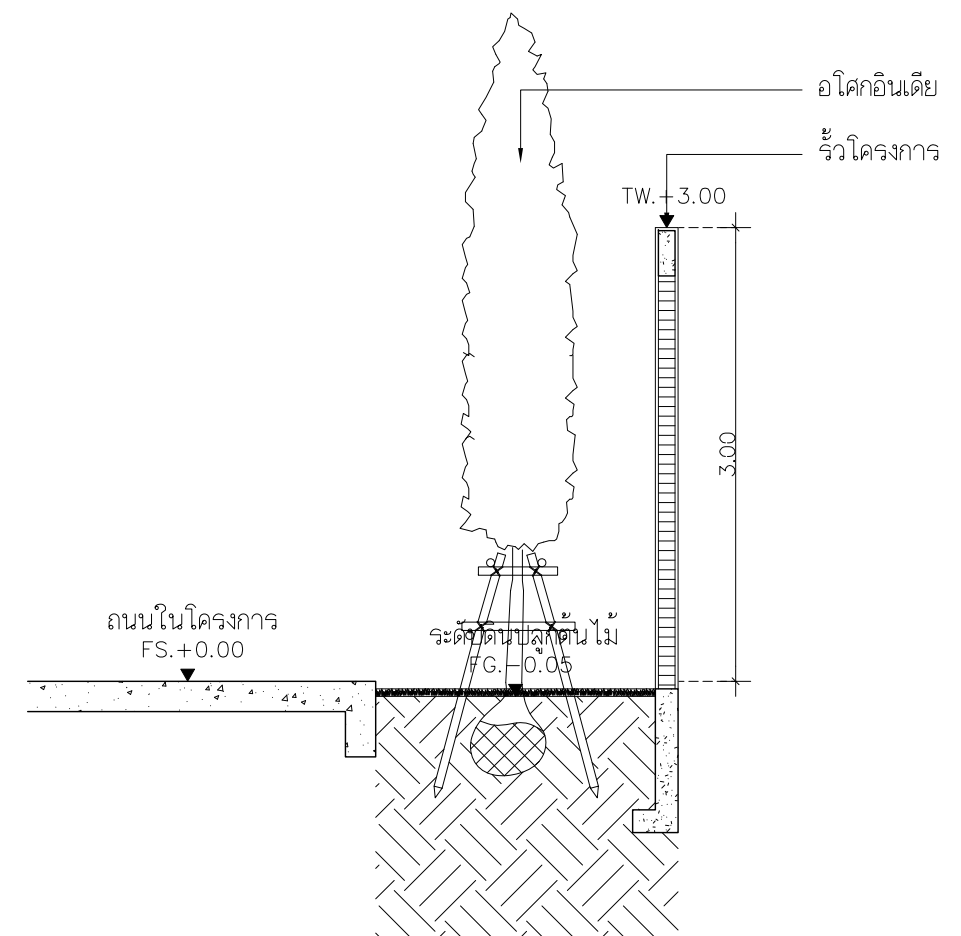
7 ร้วดำนร้วโปรง
A-06.2 มตรส่วน 1:75



1 **แปลนขยาย ร้วโครงการ 3 (ร้วทึบ)**
LA-06.3 มาตราส่วน 1 : 50



2 **รูปด้านร้วโครงการ c (ร้วทึบ)**
LA-06.3 มาตราส่วน 1 : 50



3 **รูปตัด A (ร้วทึบ)**
LA-06.3 มาตราส่วน 1 : 50

รูปที่ 2.7-4 รูปด้าน รูปตัด ร้วโครงการ ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันตก และทิศใต้

4) จำนวนประชากรภายในโครงการ

การคิดจำนวนประชากรภายในโครงการจะคิดตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวม ให้ประเมินจำนวนผู้พักอาศัยโดยพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป รวมทั้งจำนวนพนักงาน (มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น สำหรับ 5 คน ต้องไม่ต่ำกว่า 33 ตารางเมตร)” โดยสามารถคำนวณหาจำนวนประชากรภายในโครงการได้ดังนี้

(1) จำนวนประชากรภายในห้องชุด

โครงการมีจำนวนห้องชุดภายในอาคาร 203 ห้อง ซึ่งเป็นห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั้งหมด โดยแบ่งเป็นห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 181 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 22 ห้อง ซึ่งสามารถคำนวณหาจำนวนประชากรภายในโครงการได้ดังนี้

- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร

การคิดจำนวนประชากรภายในโครงการสำหรับห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จะคิดจำนวนประชากรเฉลี่ยที่ 3 คน/ห้อง โดยโครงการมีจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 181 ห้อง ซึ่งคิดเป็นจำนวนประชากรภายในโครงการทั้งหมด ประมาณ 543 คน (181×3)

- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร

การคิดจำนวนประชากรภายในโครงการสำหรับห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร จะคิดจำนวนประชากรเฉลี่ยที่ 5 คน/ห้อง โดยโครงการมีจำนวนห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 22 ห้อง ซึ่งคิดเป็นจำนวนประชากรภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 110 คน (22×5)

ดังนั้น คิดเป็นจำนวนประชากรภายในห้องชุดของโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 653 คน ($543 + 110$)

(2) จำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการ

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 1 นิติบุคคล ซึ่งทำหน้าที่ดูแลอาคารและพื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ ภายในโครงการ โดยคาดว่าจะมีจำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 15 คน แบ่งเป็น

- เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงาน	จำนวน	5 คน
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	จำนวน	3 คน
- เจ้าหน้าที่ทำความสะอาด	จำนวน	3 คน
- เจ้าหน้าที่ดับเพลิงและดูแลสวน	จำนวน	2 คน
- เจ้าหน้าที่ซ่อมบำรุง	จำนวน	2 คน

ดังนั้น เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีจำนวนประชากรภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 668 คน โดยแบ่งเป็นจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 653 คน และจำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการประมาณ 15 คน แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.7-1

ตารางที่ 2.7-1 แสดงจำนวนประชากรภายในโครงการ

รายละเอียด	เกณฑ์การคิด จำนวนประชากร	จำนวนห้องชุด	จำนวนประชากร ภายในโครงการ
<u>ห้องชุดพักอาศัย</u>			
- ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร	3 คน/ห้อง*	181 ห้อง	543 คน
- ขนาดพื้นที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร	5 คน/ห้อง*	22 ห้อง	110 คน
<u>รวมห้องชุดทั้งหมด</u>		<u>203 ห้อง</u>	<u>653 คน</u>
- นิติบุคคลอาคารชุด	15 คน	1 นิติบุคคล	15 คน
รวมทั้งโครงการ			668 คน

หมายเหตุ: * แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.8 พื้นที่สีเขียวและการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สน.) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (ตารางที่ 2.8-1)

ตารางที่ 2.8-1 เปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับข้อกำหนด

พื้นที่สีเขียว	ข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียว ตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียว ของ โครงการ	ผลการประเมิน
พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อ 1 คน	668.00 ตารางเมตร	828.40 ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (1.24 ตร.ม. ต่อ 1 คน)
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	334.00 ตารางเมตร	828.40 ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ 124.01)
พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	167.00 ตารางเมตร	539.07 ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ 161.40)
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	ไม่น้อยกว่า 50% ของที่ว่าง ตาม พรบ. ควบคุมอาคาร 2522	176.25 ตารางเมตร	539.07 ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ 152.93)

1) อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม และโรงพยาบาล ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อ 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีจำนวนประชากรภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 668 คน

โดยโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการทั้งหมดจำนวนไม่น้อยกว่า 668.00 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 1 คนต่อ 1 ตารางเมตร) ซึ่งต้องเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จำนวนไม่น้อยกว่า 334.00 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) และต้องจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นจำนวนไม่น้อยกว่า 167.00 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 828.40 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่สีเขียว 1.24 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ 1 คน (ไม่น้อยกว่า 1 คนต่อ 1 ตารางเมตร) แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างประมาณ 828.40 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 334.00 ตารางเมตร) หรือร้อยละ 124.01 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 539.07 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 167.00 ตารางเมตร) หรือร้อยละ 161.40 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.8-2 และรูปที่ 2.8-1 ถึงรูปที่ 2.8-7

ตารางที่ 2.8-2 แสดงรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการในแต่ละบริเวณ

บริเวณที่	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	ขนาดพื้นที่สีเขียว (ตารางเมตร)	พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ตารางเมตร)
1	ทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ	34.03	15.61
2	ทิศใต้ของพื้นที่โครงการ	100.32	99.52
3	ทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ	47.51	35.61
4	ทิศเหนือของพื้นที่โครงการ	100.66	92.07
5	ทิศตะวันออกเฉียงเหนือของพื้นที่โครงการ	332.71	202.05
6	ระหว่างที่จอดรถยนต์ และอาคาร	213.17	94.21
รวมพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ		828.40	539.07

2) อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม และโรงพยาบาล ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว (แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน, 2550)

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร” โดยมีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดเท่ากับ 1,175.00 ตารางเมตร (ชั้นที่ 1) โดยคิดเป็นพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ไม่น้อยกว่า 352.50 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด) และเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า 176.25 ตารางเมตร (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนภายในโครงการเท่ากับ 539.07 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 152.93 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์)

ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว โครงการได้มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการในแต่ละบริเวณ โดยได้มีการปลูกไม้ยืนต้นชนิดต่างๆ เพื่อเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในบริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งพันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกนำมาปลูกจะเน้นคุณค่าด้านความสวยงามเป็นหลัก ได้แก่

- ต้นลำดวน จำนวน 4 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 4.00 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 47.20 ตารางเมตร
- ต้นแคนา จำนวน 9 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 4.00 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 67.46 ตารางเมตร
- ต้นมังคุด จำนวน 4 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 5.00 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 77.36 ตารางเมตร
- ต้นก้ามกราย จำนวน 9 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 3.50 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 71.33 ตารางเมตร
- ต้นซิลเวอร์โอ๊ค จำนวน 12 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 4.00 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 86.27 ตารางเมตร
- ต้นมะฮอกกานี จำนวน 6 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 4.00 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 69.14 ตารางเมตร
- ต้นอโศกอินเดีย จำนวน 143 ต้น ขนาดทรงพุ่ม 1.50 เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ 148.30 ตารางเมตร

รวมเป็นจำนวนไม้ยืนต้นภายในพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการทั้งหมด 188 ต้น ซึ่งคิดเป็นพื้นที่สีเขียวทั้งสิ้นทั้งหมดประมาณ 567.06 ตารางเมตร โดยตำแหน่งการปลูกไม้ยืนต้นภายในบริเวณพื้นที่โครงการจะไม่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการแต่อย่างใด เนื่องจากโครงการได้ออกแบบให้ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการภายในโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใต้ถนนทางวิ่งและที่จอดรถภายในโครงการ ซึ่งบริเวณพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นภายในโครงการทั้งหมดจะปลูกลงดิน โดยไม่มีการปลูกในกระเบหรือกระถางแต่อย่างใด ซึ่งมีความกว้างของพื้นที่ปลูกในแต่ละบริเวณมากกว่า 1.00 เมตร และมีระดับความลึกของดินมากกว่า 1.00 เมตร

นอกจากนี้ โครงการยังได้มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการ โดยโครงการได้ปลูกไม้พุ่มและพืชคลุมดินเพื่อความสวยงาม ได้แก่

- ไทรเกาหลี ขนาดพื้นที่ประมาณ 29.44 ตารางเมตร
- หนวดปลาหมึกแคระ ขนาดพื้นที่ประมาณ 109.05 ตารางเมตร
- นีออน ขนาดพื้นที่ประมาณ 74.16 ตารางเมตร
- หญ้ามาเลเซีย ขนาดพื้นที่ประมาณ 519.82 ตารางเมตร
- ปริกหางกระรอก ขนาดพื้นที่ประมาณ 36.88 ตารางเมตร
- พุดพิชญา ขนาดพื้นที่ประมาณ 59.05 ตารางเมตร

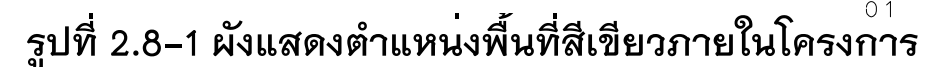
นอกจากนี้โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการรुक้าของต้นไม้ และการร่วงหล่นของดอก ใบ และกิ่งไม้ต่อพื้นที่บริเวณใกล้เคียงดังนี้

1) จัดเจ้าหน้าที่คอยดูแลตัดแต่งรากไม้ และกิ่งไม้ โดยควบคุมทั้งทรงพุ่ม และความสูงของลำต้นด้วยการตัดแต่งกิ่งไม้ด้านข้างและด้านบนออก เป็นประจำทุก 3 เดือนตลอดระยะดำเนินการ ไม่ให้มีส่วนใดส่วนหนึ่งรุกเข้าไปในพื้นที่ข้างเคียง









2) กำหนดให้มีการทำความสะอาดและดูแลใบไม้ที่ร่วงโรยจากต้นไม้ที่ปลูกในพื้นที่โครงการไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

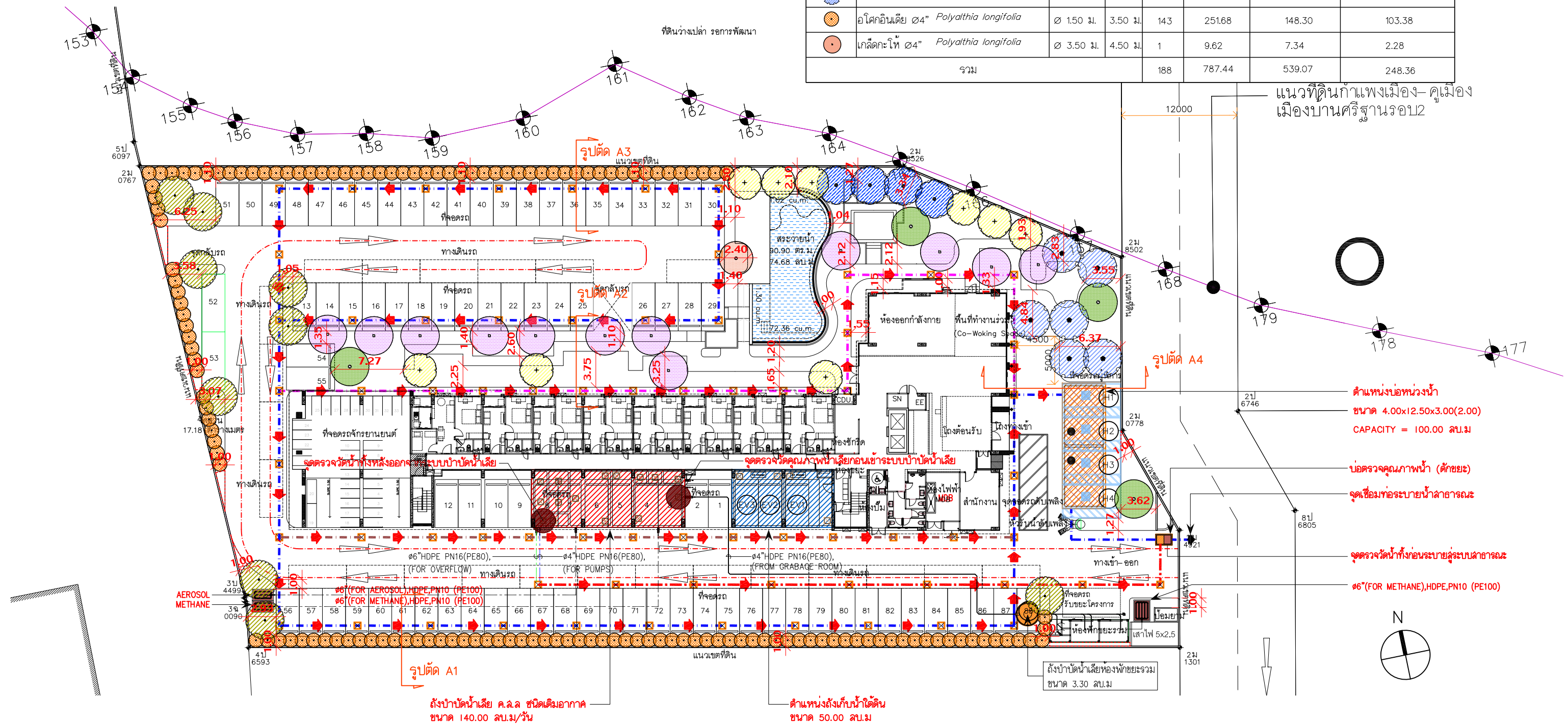
ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	828.40	334.00
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	539.07	175.50
พื้นที่สีเขียวรวม	828.40	668.00

พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)	พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)
G1	30.97	G6	100.66
G2	3.06	G7	104.47
G3	100.32	G8	108.70
G4	17.18	G9	316.65
G5	30.33	G10	16.06
รวม		828.40	



ประเภท	พื้นที่โครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	828.40	334.00
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	539.07	175.50
พื้นที่สีเขียวรวม	828.40	668.00

สัญลักษณ์	ชื่อไทย / ชื่อวิทยาศาสตร์	ขนาด, Ø ทรงพุ่ม	ความสูง	จำนวน	พท.ทรงพุ่มเต็ม (ตร.ม.)	พท.ไม้ยืนต้น (ตร.ม.) (บริเวณที่ปลูกคลุมดิน)	พท.ทรงพุ่มส่วนเกิน (ตร.ม.) (บริเวณที่ซ้อนทับ HARDSCAPE และที่ล้นออกนอกโครงการ)
	ลำควน Ø10" <i>Melodorum fruticosum</i> Lour.	Ø 4.00 ม.	8.00 ม.	4	50.24	47.20	3.04
	แคนา Ø6" <i>Dolichandrone serrulata</i>	Ø 4.00 ม.	6.00 ม.	9	113.04	67.46	45.58
	มั่งมี Ø18" <i>Carallia brachiata</i> (Lour.) Merr.	Ø 4.00 ม.	8.00 ม.	4	50.24	42.03	8.20
	กันเกรา Ø8" <i>Fagraea fragrans</i> Roxb.	Ø 3.50 ม.	6.00 ม.	9	86.54	71.33	15.21
	ซีลเวอร์โอก Ø6" <i>Grevillea robusta</i>	Ø 4.00 ม.	6.00 ม.	12	150.72	86.27	64.45
	มะฮอกกานี Ø6" <i>Swietenia macrophylla</i>	Ø 4.00 ม.	5.00 ม.	6	75.36	69.14	6.22
	อโศกอินเดีย Ø4" <i>Polyalthia longifolia</i>	Ø 1.50 ม.	3.50 ม.	143	251.68	148.30	103.38
	เกล็ดกะเพรา Ø4" <i>Polyalthia longifolia</i>	Ø 3.50 ม.	4.50 ม.	1	9.62	7.34	2.28
รวม				188	787.44	539.07	248.36



รูปที่ 2.8-2 ผังแสดงการปลูกไม้ยืนต้นภายในโครงการ

ตารางแสดงพื้นที่สีเขียว

ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	828.40	334.00
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	539.07	175.50
พื้นที่สีเขียวรวม	828.40	668.00

พื้นที่ปลูก ไม้ยืนต้น (พื้นที่สีเขียวยั่งยืน)

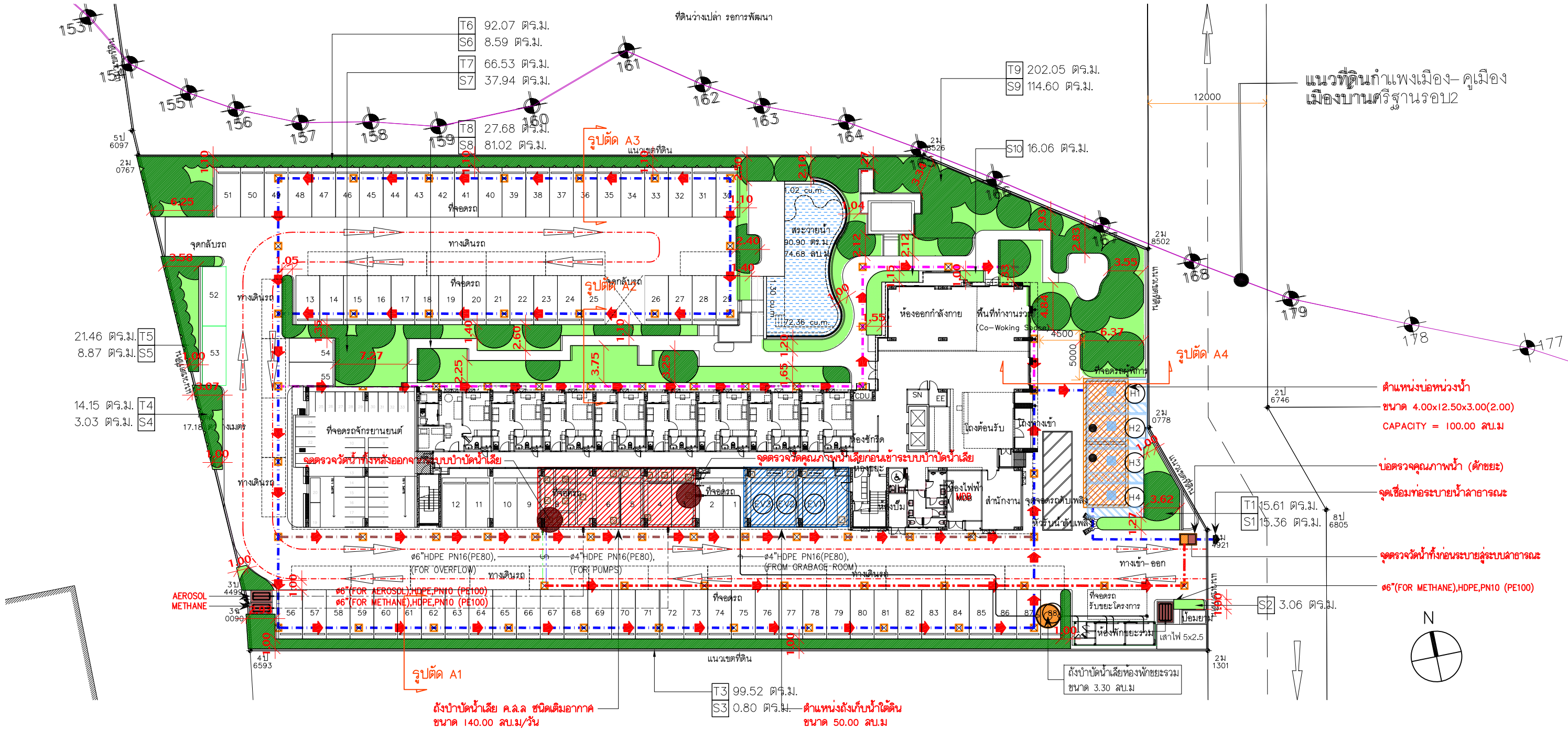
พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)	พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)
T1	15.61	T6	92.07
T2	—	T7	66.53
T3	99.52	T8	27.68
T4	14.15	T9	202.05
T5	21.46	T10	—
รวม		539.07	

พื้นที่ปลูก ไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน

พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)	พื้นที่	พื้นที่ปลูก(ตร.ม.)
S1	15.36	S6	8.59
S2	3.06	S7	37.94
S3	0.80	S8	81.02
S4	3.03	S9	114.60
S5	8.87	S10	16.06
รวม		289.33	

พื้นที่ปลูก ไม้ยืนต้น	539.07 ตร.ม.
พื้นที่ปลูก ไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน	289.33 ตร.ม.

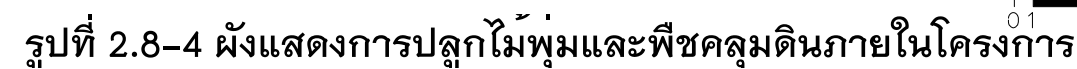
พื้นที่ไม่นำมาวิเคราะห์ 11.41 ตร.ม.

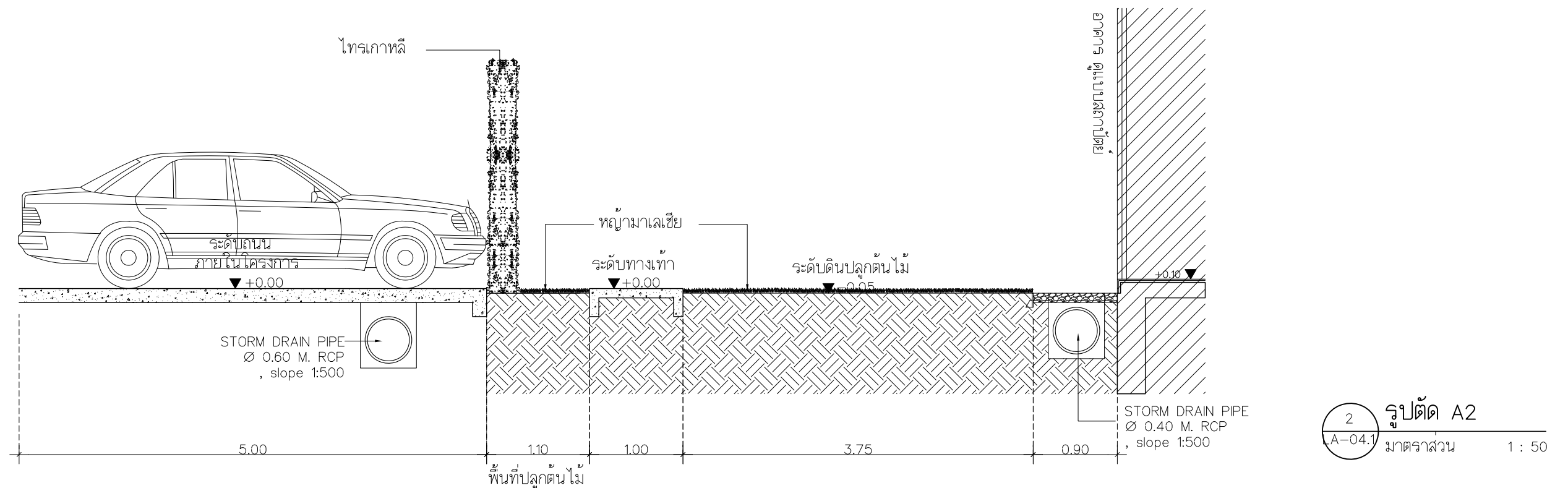
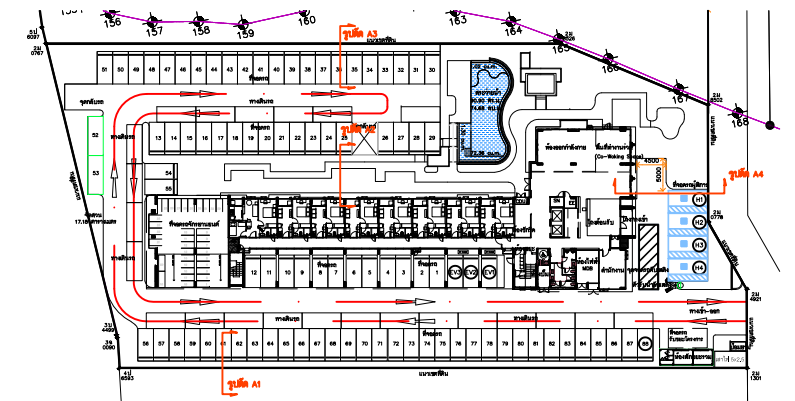
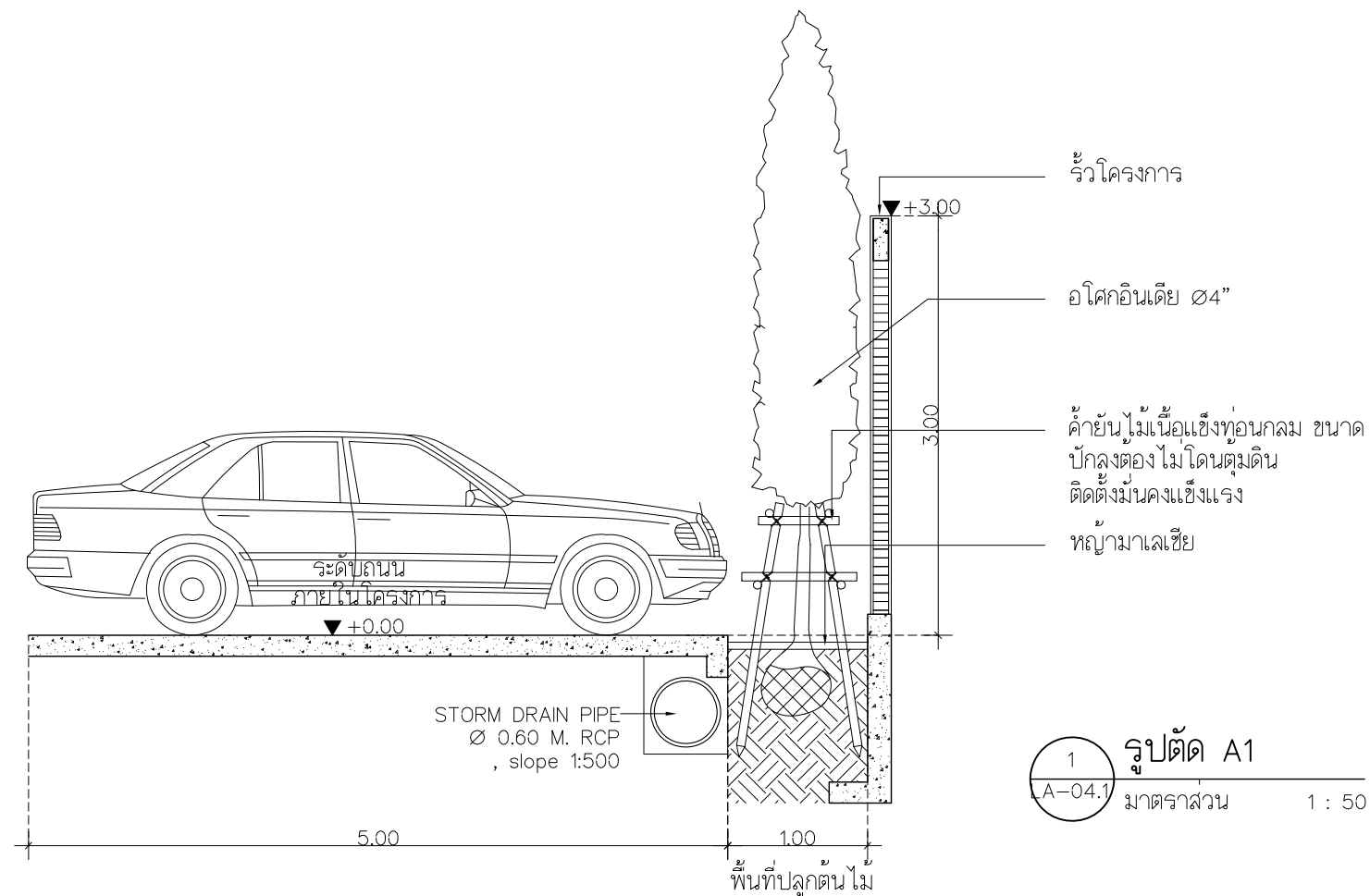


รูปที่ 2.8-3 ผังแสดงพื้นที่สีเขียวยั่งยืนภายในโครงการ

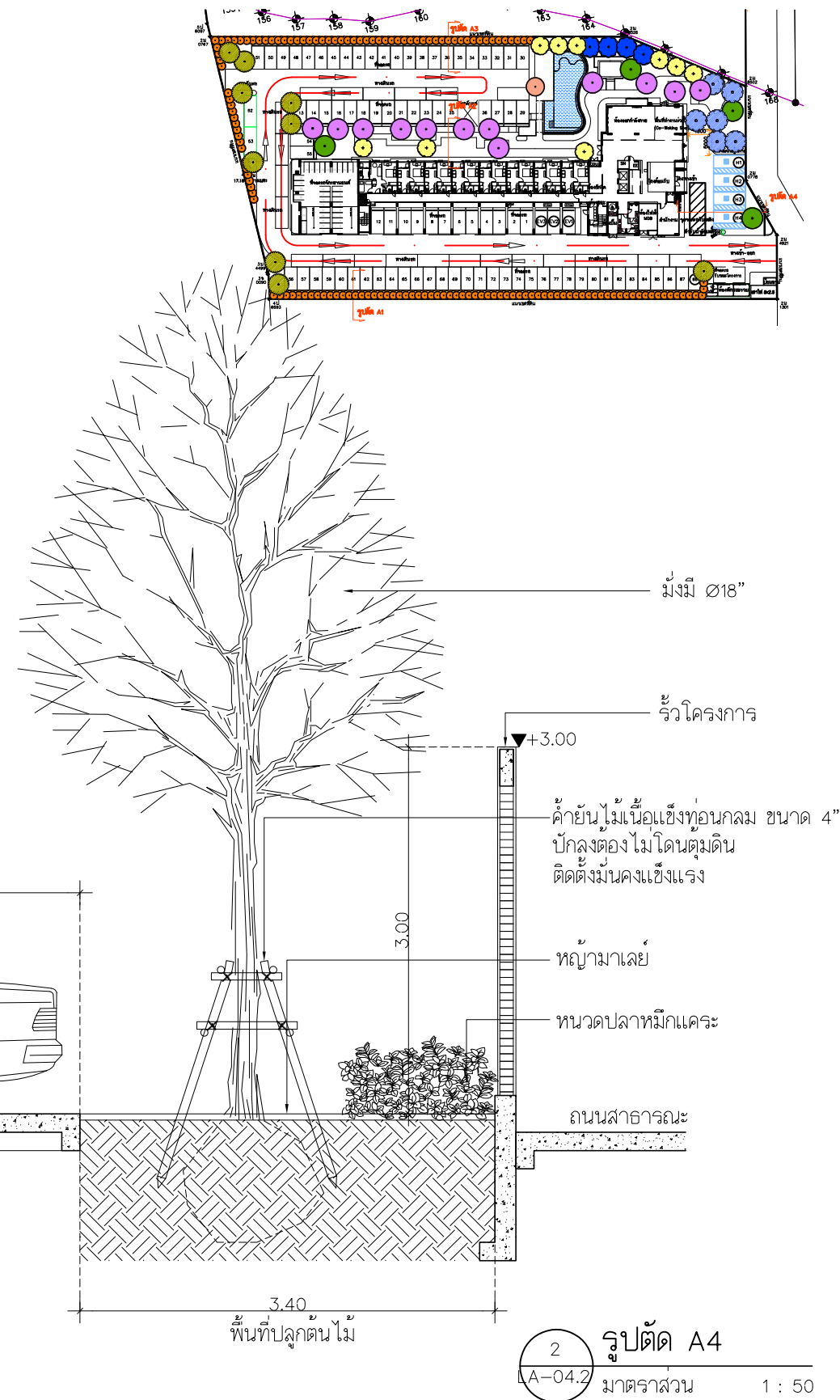
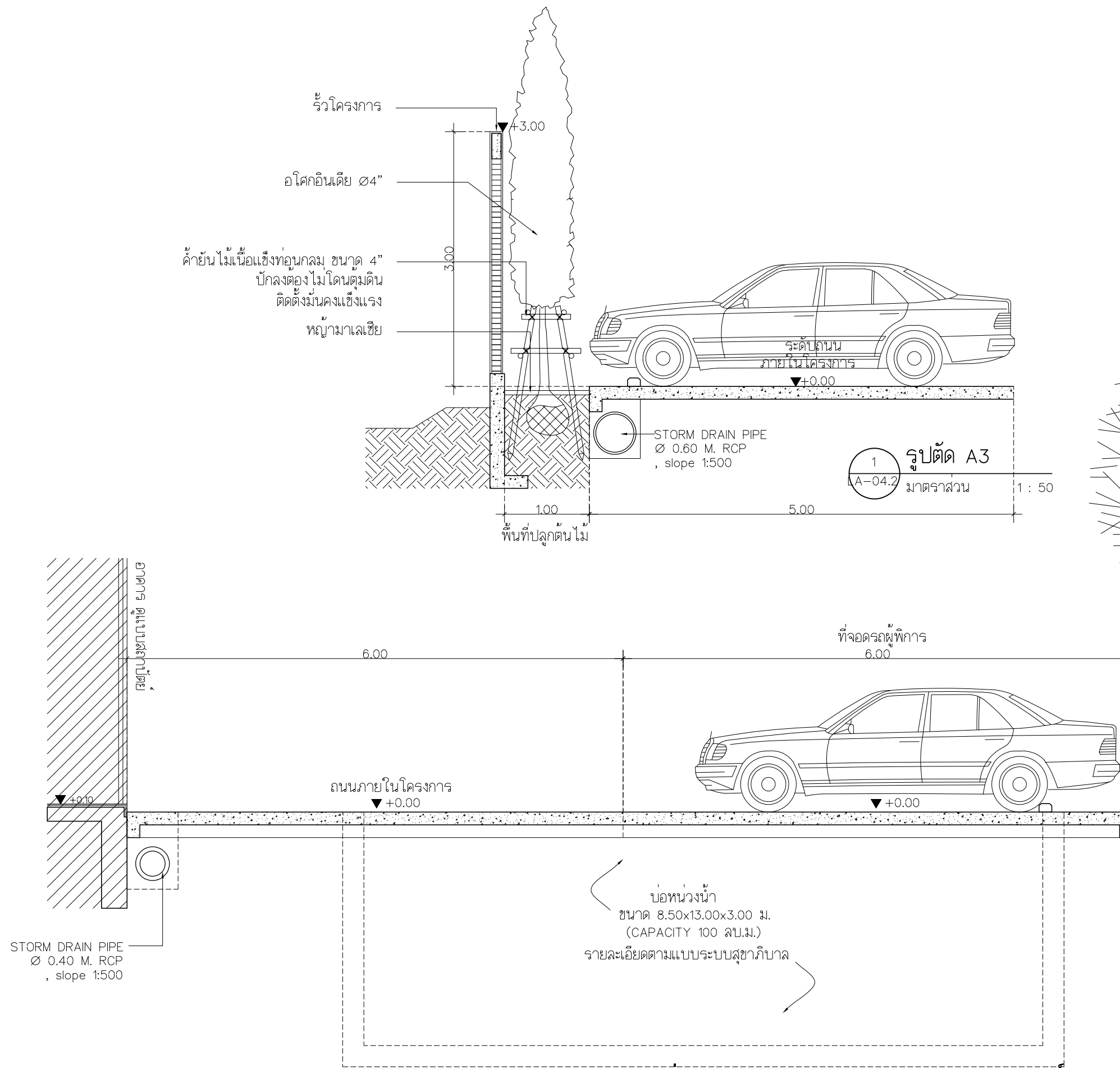
ประเภท	พื้นที่ของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่ตามกฎหมาย (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวบนดิน	828.40	334.00
พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	539.07	175.50
พื้นที่สีเขียวรวม	828.40	668.00

SYMBOL	ชื่อไทย / ชื่อวิทยาศาสตร์	ความสูง (ม.)	ขนาดทรงพุ่ม (ม.)	พื้นที่ (ตร.ม.)
	ไทรเกาหลี <i>Ficus annulata</i>	2.50	@ 0.30	30.44
	หนวดปลาหมึกแคระ <i>Schefflera arboricola</i> (Hayata) Merr.	0.50	@ 0.50	109.05
	นီออน <i>Leucophyllum frutescens</i> (Berl.) Johnson.	1.00	@ 0.80	74.16
	หญ้าม้าเลเซีย <i>Axonopus compressus</i> (Sw.) P.Beauv.			518.82
	ปริกหางกระรอก <i>Asparagus densiflorus</i> (Kunth) Jessop. Myers.	0.30	@ 0.30	36.88
	พุดพิชญา <i>Wrightia antidysenterica</i>	0.50	@ 0.50	59.05
รวมพื้นที่ไม้พุ่มไม้คลุมดิน				828.40

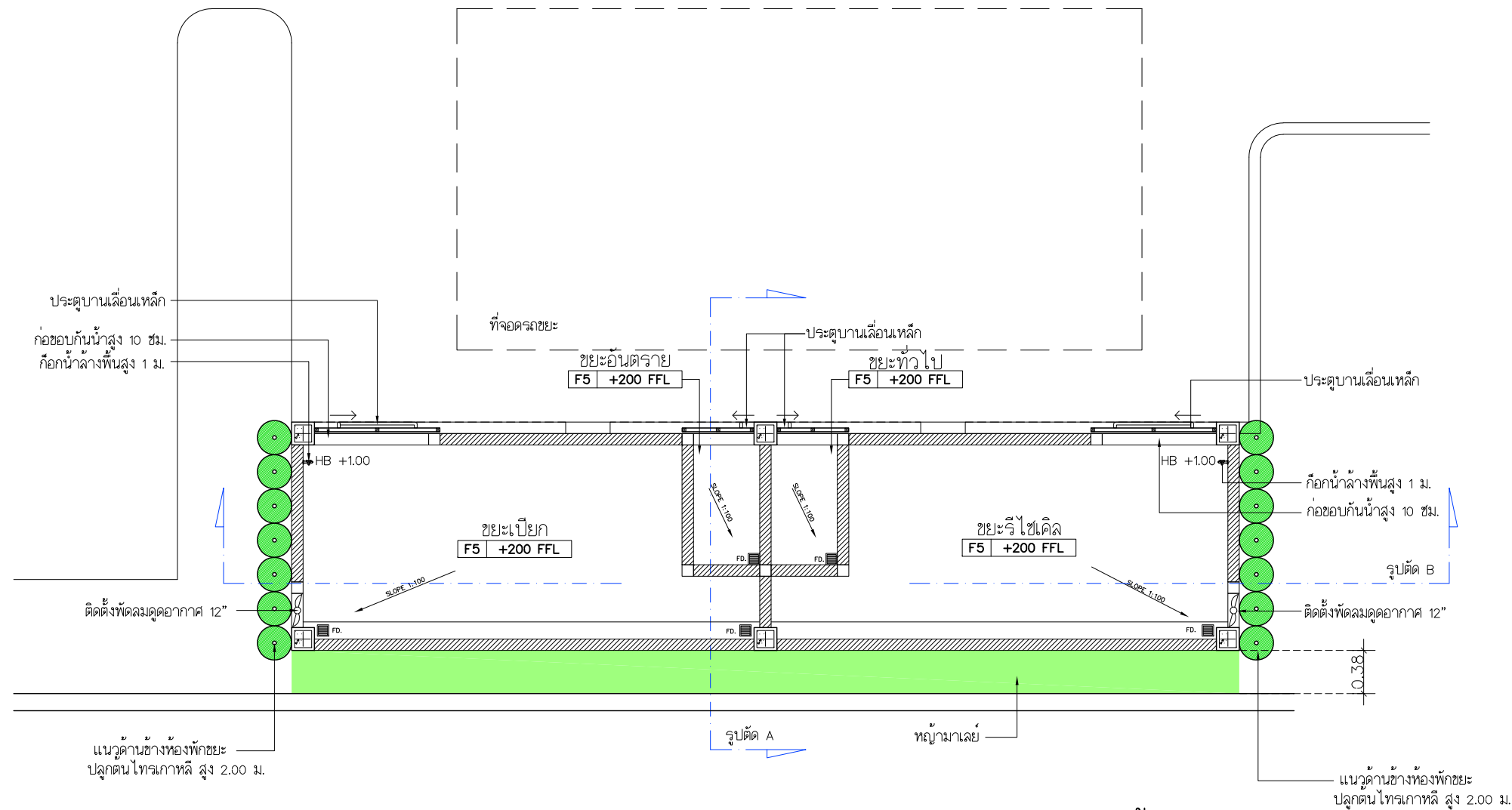




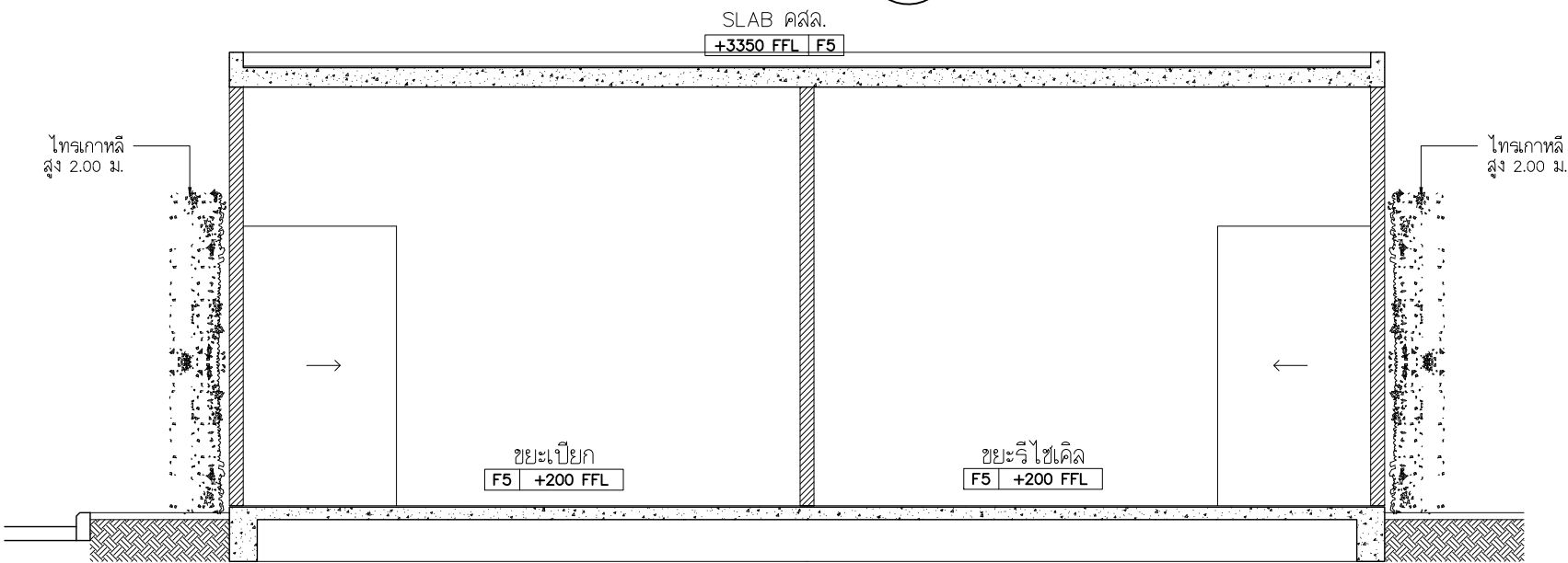
รูปที่ 2.8-5 แบบแสดงรูปตัดการจัดภูมิสถาปัตยกรรม



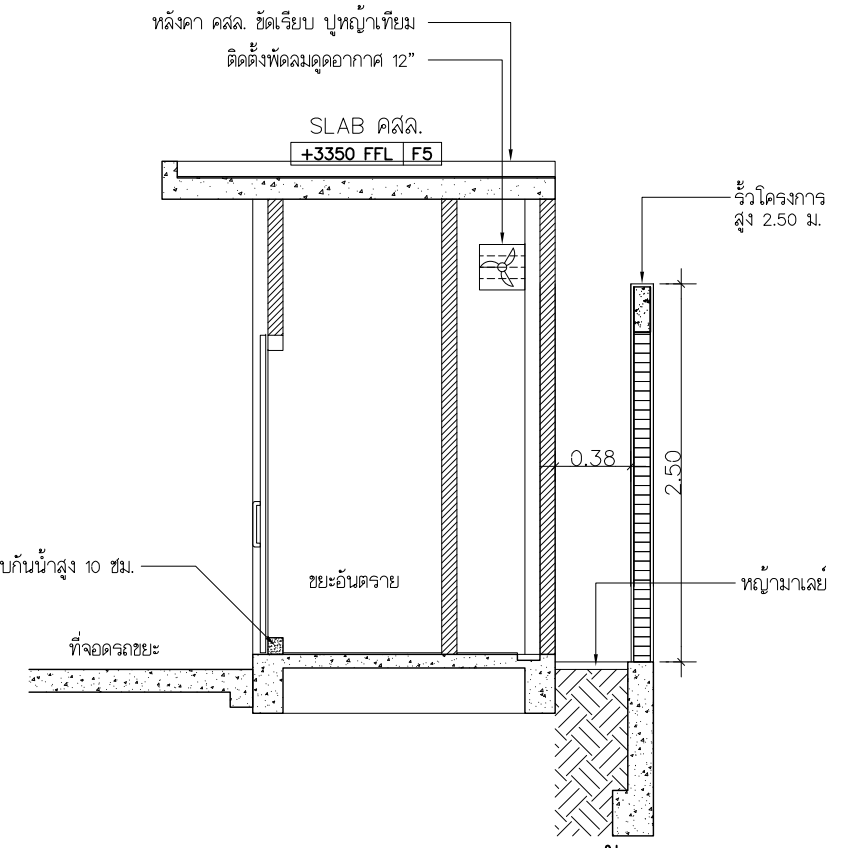
รูปที่ 2.8-6 แบบแสดงรูปตัดการจัดภูมิสถาปัตย์



1. แบบขยาย บริเวณรอบอาคารห้องพักขยะ
A-04.3 มาตรฐาน 1 : 50



1.2. รูปตัด A บริเวณรอบอาคารห้องพักขยะ
A-04.3 มาตรฐาน 1 : 50



1.3. รูปตัด B บริเวณรอบอาคารห้องพักขยะ
A-04.3 มาตรฐาน 1 : 50

รูปที่ 2.8-7 แบบขยายและรูปตัดการจัดภูมิสถาปัตยกรรมบริเวณรอบอาคารห้องพักขยะ

2.9 การจัดการมูลฝอย

1) การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ซึ่งสำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ พ.ศ. 2555 ได้จัดแบ่งประเภทของมูลฝอยชุมชนออกตามลักษณะทางกายภาพได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

(1) มูลฝอยที่ย่อยสลายได้หรือมูลฝอยเปียก

มูลฝอยที่ย่อยสลายได้หรือมูลฝอยเปียก (Compostable waste) คือ มูลฝอยที่เน่าเสียและย่อยสลายได้เร็ว สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้หรือสัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ โดยที่มูลฝอยที่ย่อยสลายได้ เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด พบมากถึงร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(2) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมารีไซเคิลได้

มูลฝอยที่สามารถนำกลับมารีไซเคิลได้ (Recyclable waste) คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์หรือวัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถนำมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋องเครื่องดื่มสำหรับมูลฝอยรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่ 2 ในกองมูลฝอย กล่าวคือ พบประมาณร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยในกองมูลฝอย

(3) มูลฝอยทั่วไปหรือมูลฝอยแห้ง

มูลฝอยทั่วไปหรือมูลฝอยแห้ง (General waste) คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย ซึ่งมีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ถุงพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถุงพลาสติก เปื้อนเศษอาหาร โฟมเปื้อนอาหาร พอยล์เปื้อนอาหาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็นมูลฝอยที่มีปริมาณใกล้เคียงกับมูลฝอยอันตราย กล่าวคือ จะพบประมาณร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(4) มูลฝอยอันตราย

มูลฝอยอันตราย (Hazardous waste) คือ มูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายชนิดต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุ腐蝕 วัตถุที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุติดคร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้น โดยมูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักจะพบได้น้อยที่สุด กล่าวคือ พบประมาณเพียงร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

2) ปริมาณมูลฝอยภายในโครงการ

การคิดปริมาณมูลฝอยภายในโครงการจะคิดตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวม จัดสรรที่ดิน โรงแรม ให้เตรียมการไว้สำหรับขยะมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน” โดยโครงการจำนวนประชากรทั้งหมดประมาณ 668 คน โดยคิดเป็นปริมาณมูลฝอยภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 670.06 กิโลกรัม/วัน (รวมกับปริมาณมูลฝอยติดเชื้อ 0.02 กิโลกรัม/วัน ($668+0.02=670.06$))

ทั้งนี้ เมื่อทำการคัดแยกมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ตามสำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ, 2555 จะมีปริมาณมูลฝอยประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- มูลฝอยที่ย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) มีประมาณ 427.52 กิโลกรัม/วัน (คิดที่ร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ 1.43 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ความหนาแน่นของมูลฝอยเปียกประมาณ 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยที่สามารถนำมารีไซเคิลได้ มีประมาณ 200.40 กิโลกรัม/วัน (คิดที่ร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ 1.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ความหนาแน่นของมูลฝอยรีไซเคิลประมาณ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง) มีประมาณ 20.04 กิโลกรัม/วัน (คิดที่ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ 0.13 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ความหนาแน่นของมูลฝอยทั่วไปประมาณ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยอันตราย มีประมาณ 20.04 กิโลกรัม/วัน (คิดที่ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ 0.07 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ความหนาแน่นของมูลฝอยอันตรายประมาณ 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาได้เพิ่มเติมปริมาณมูลฝอยติดเชื้อ ประเภทหน้ากากอนามัย (Surgical Mask) จากจำนวนประชากรทั้งหมดประมาณ 688 คน และมีอัตราการใช้หน้ากากอนามัย 1 ชิ้น/คน/วัน โดยหน้ากากอนามัย 1 ชิ้นมีน้ำหนักประมาณ 3 กรัม ดังนั้น จึงมีปริมาณมูลฝอยติดเชื้อภายในโครงการเท่ากับ 2.06 กิโลกรัม/วัน [$(688 \times 3) / 1,000 = 2.06$] โดยมีปริมาณมูลฝอยรวมภายในโครงการเท่ากับ 670.06 กิโลกรัม/วัน หรือประมาณ 2.99 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น คิดเป็นปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมภายในโครงการ แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.9-1

ตารางที่ 2.9-1 ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

รายละเอียด	เกณฑ์ในการคิดปริมาณมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย	
		กิโลกรัม/วัน	ลูกบาศก์เมตร/วัน
จำนวนประชากรทั้งหมดประมาณ 668 คน	1 กิโลกรัม/คน/วัน ¹	670.06	2.99
- มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก)	64% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ² (ความหนาแน่น 300 กก./ลบ.ม.) ³	427.52 (668×0.64)	1.43 (427.52/300)
- มูลฝอยรีไซเคิล	30% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ² (ความหนาแน่น 150 กก./ลบ.ม.) ³	200.40 (668×0.30)	1.34 (200.40/150)
- มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง)	3% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ² (ความหนาแน่น 150 กก./ลบ.ม.) ³	20.04 (668×0.03)	0.13 (20.04/150)
- มูลฝอยอันตราย	3% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ² (ความหนาแน่น 300 กก./ลบ.ม.) ³	20.04 (668×0.03)	0.07 (20.04/300)
- มูลฝอยติดเชื้อ	ปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ⁴	2.06	0.02
	(ความหนาแน่น 100 กก./ลบ.ม.) ⁵		(2.06/100)

- ที่มา: ¹ แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560
- ² สำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ, 2555
- ³ การออกแบบระบบท่ออาคารและสิ่งแวดล้อม เล่ม 2, เกรียงศักดิ์ อุทุมสินโรจน์, 2539 (การคำนวณปริมาตรมูลฝอยโดยใช้ค่าความหนาแน่นของขยะมูลฝอยทั้งก้อนที่ไม่ถูกบดอัด (Bulk Density) ความหนาแน่นขยะแห้งสูงสุด 150 กิโลกรัม/ ลูกบาศก์เมตร และความหนาแน่นขยะเศษอาหารสูงสุด 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร
- ⁴ ประเมินปริมาณมูลฝอยติดเชื้อ ประเภทหน้ากากอนามัย (Surgical Mask) จากจำนวนประชากรในโครงการและมีอัตราการใช้หน้ากากอนามัย 1 ชิ้น/คน/วัน โดยหน้ากากอนามัย 1 ชิ้น มีน้ำหนักประมาณ 3 กรัม
- ⁵ ประเมินความหนาแน่นของมูลฝอยติดเชื้อ จากกล่องบรรจุภัณฑ์หน้ากากอนามัย 50 ชิ้น ขนาด 10.0×18.5×8.5 เซนติเมตร เท่ากับ 95.42 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร ที่ปรึกษาจึงใช้ค่าความหนาแน่นประมาณ 100 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

3) การจัดการมูลฝอยภายในโครงการ

เนื่องจากสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โครงการได้พิจารณาเพิ่มถังมูลฝอยสำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยใช้แล้ว ให้สอดคล้องกับ พรบ. การสาธารณสุข 2535 โดยมูลฝอยที่เกิดจากห้องพักรวมมูลฝอยภายในโครงการ แต่ละห้องจะถูกนำไปทิ้งยังห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น ซึ่งมีจำนวนชั้นละ 1 แห่ง โดยตั้งอยู่ด้านหลังลิฟต์ในแต่ละชั้นของอาคาร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ 4.00- 5.00 ตารางเมตร (ชั้นที่ 1 ขนาดพื้นที่ 5.00 ตารางเมตร และชั้นที่ 2-8 ขนาดพื้นที่ 4.00 ตารางเมตร) โดยโครงการจะจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 4 ถัง ประจำไว้ในห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละห้อง ซึ่งแยกประเภทมูลฝอยออกเป็น ประเภทๆ ละ 1 ถัง ได้แก่ มูลฝอยเปียก (สีเขียว), มูลฝอยรีไซเคิล (สีเหลือง), มูลฝอยทั่วไป (สีน้ำเงิน) และมูลฝอยอันตราย (สีแดง) และภาชนะรองรับมูลฝอยติดเชื้อขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (สีส้ม) ไว้ภายในห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้นติดเชื้อจากการรวบรวมหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว ซึ่งภายในถังรองรับมูลฝอยแต่ละใบจะสวมถุงดำไว้อีกชั้นหนึ่งแสดงรายละเอียดดัง **รูปที่ 2.9-1** จากนั้นเจ้าหน้าที่ของโครงการจะเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น โดยแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงดำและปิดปากถุงให้มิดชิด แล้วขนมูลฝอยแต่ละประเภทผ่านทางลิฟต์มาพักไว้ที่ห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 1 แห่ง ขนาดพื้นที่ประมาณ 20 ตารางเมตร (คิดพื้นที่จัดเก็บ 14.28 ตารางเมตร) โดยตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ใกล้กับถนนการะจำยอม แสดงรายละเอียดดัง**รูปที่ 2.9-2** ซึ่งภายในห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการจะแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ได้แก่ ส่วนพักรวมมูลฝอยเปียก, ส่วนพักรวมมูลฝอยรีไซเคิล, ส่วนพักรวมมูลฝอยทั่วไป ส่วนพักรวมมูลฝอยอันตราย และส่วนพักรวมมูลฝอยติดเชื้อ เพื่อรองรับมูลฝอยติดเชื้อที่เกิดจากหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว แสดงรายละเอียดดัง**รูปที่ 2.9-3** และ**รูปที่ 2.9-4**

ทั้งนี้ มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้หรือมูลฝอยรีไซเคิลได้จะถูกรวบรวมไว้ในส่วนพักรวมมูลฝอยรีไซเคิล ซึ่งทางโครงการจะติดต่อผู้รับซื้อของเก่าที่อยู่บริเวณพื้นที่โครงการเข้ามารับซื้อภายในโครงการ ส่วนมูลฝอยเปียก, มูลฝอยทั่วไป ส่วนมูลฝอยอันตรายและมูลฝอยติดเชื้อจะเก็บและรวบรวมไว้ในส่วนพักรวมมูลฝอยแต่ละประเภท เพื่อให้เทศบาลนครขอนแก่นเข้ามาดำเนินการจัดเก็บมูลฝอยประเภทต่างๆ ไปกำจัดตามความเหมาะสมโดยไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างภายในพื้นที่โครงการ (หนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการแสดงใน **อ้างอิง 2-2**)

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับเก็บขนมูลฝอยของโครงการโดยเฉพาะ ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการ โดยมีขนาด 3.00 x 6.00 เมตร ซึ่งโครงการจะทำเครื่องหมายจราจรห้ามจอดรถไว้บริเวณที่จอดรถดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้อิฐคันอื่นเข้ามาจอดกีดขวางตำแหน่งที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยของทางเทศบาลฯ และทำเป็นลักษณะผายปากทางเข้าจอดรถขยะเพื่อให้สามารถเข้ามาจอดในพื้นที่ได้ทันทีโดยไม่กระทบต่อการจราจรภายนอกโครงการ เมื่อรถเก็บขนมูลฝอยเข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการแล้วเสร็จจะสามารถวิ่งออกจากบริเวณดังกล่าวได้โดยตรง โดยไม่กีดขวางเส้นทางการจราจรบนถนนการะจำยอม ของรถคันอื่นแต่อย่างใด แสดงรายละเอียดดัง**รูปที่ 2.9-2**

4) ความเพียงพอในการกักเก็บมูลฝอยของห้องพักรวมมูลฝอย

ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดให้ “โครงการที่พักรวมมูลฝอยต้องจัดให้มีสถานที่สำหรับเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในโครงการที่ถูกสุขลักษณะและ

สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน” โดยโครงการได้จัดให้มีห้องพักรวมมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 1 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ใกล้กับถนนภาระจำยอม แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.9-2 โดยมีขนาดพื้นที่ ประมาณ 20.00 ตารางเมตร (คิดพื้นที่จัดเก็บ 14.28 ตารางเมตร) และสูงประมาณ 3.00 เมตร ภายในห้องพักรวม มูลฝอยของโครงการ แบ่งออกเป็น 5 ส่วน ได้แก่ ส่วนพักรวมมูลฝอยเปียก, ส่วนพักรวมมูลฝอยรีไซเคิล, ส่วนพักรวมมูลฝอยทั่วไป ส่วนพักรวมมูลฝอยอันตราย และส่วนพักรวมมูลฝอยติดเชื้อ แสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.9-3 และรูปที่ 2.9-4 ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยแต่ละประเภทได้ดังนี้

- ส่วนพักรวมมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ประมาณ 6.00 ตารางเมตร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอย ได้ประมาณ 9.00 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยเปียกเกิดขึ้นภายใน โครงการประมาณ 1.43 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ ประมาณ 6.29 วัน (ไม่น้อยกว่า 3 วัน)

- ส่วนพักรวมมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ประมาณ 6.00 ตารางเมตร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ ประมาณ 9.00 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลเกิดขึ้นภายใน โครงการประมาณ 1.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ได้ประมาณ 6.72 วัน (ไม่น้อยกว่า 3 วัน)

- ส่วนพักรวมมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1.20 ตารางเมตร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ ประมาณ 1.80 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยทั่วไปเกิดขึ้นภายในโครงการ ประมาณ 0.13 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ประมาณ 13.85 วัน (ไม่น้อยกว่า 3 วัน)

- ส่วนพักรวมมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ประมาณ 0.60 ตารางเมตร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอย ได้ประมาณ 0.90 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยอันตรายเกิดขึ้นภายใน โครงการประมาณ 0.07 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ ประมาณ 12.86 วัน (ไม่น้อยกว่า 3 วัน)

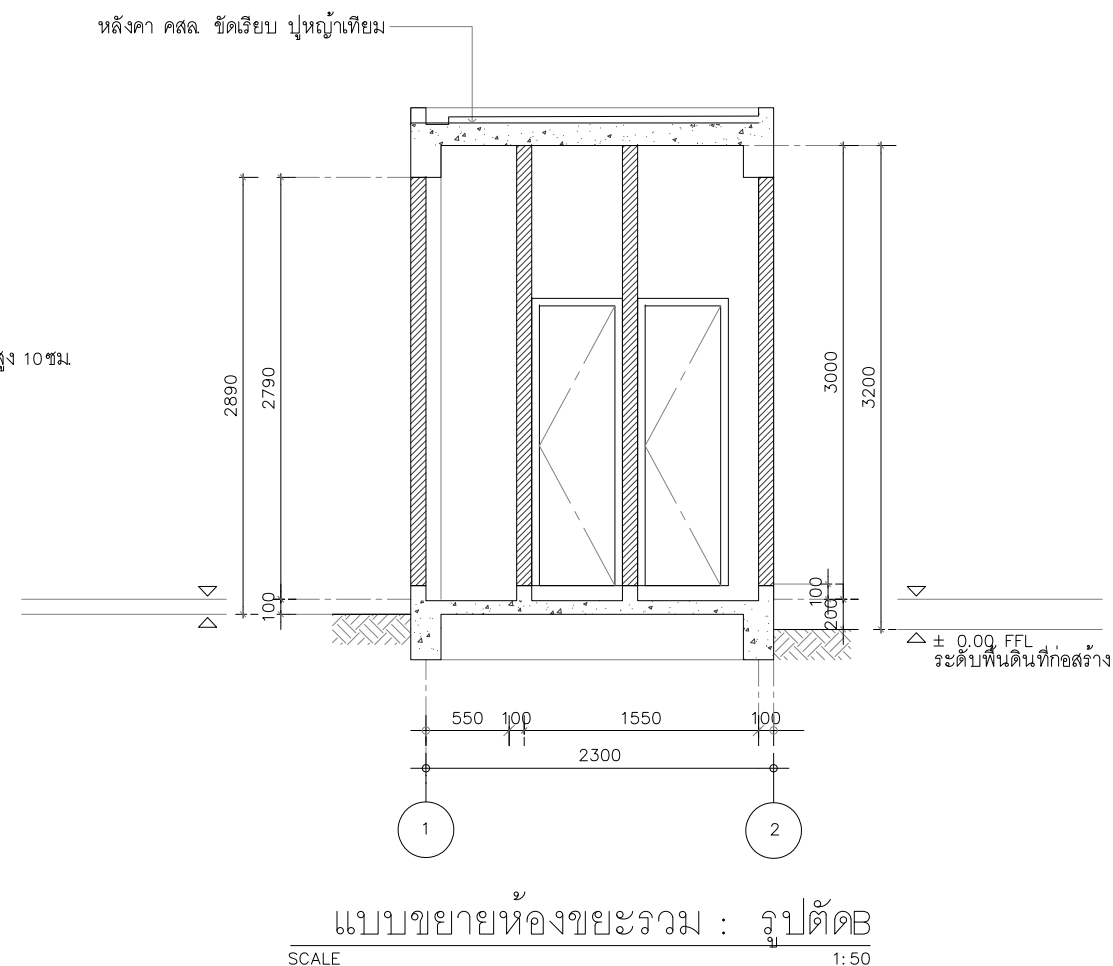
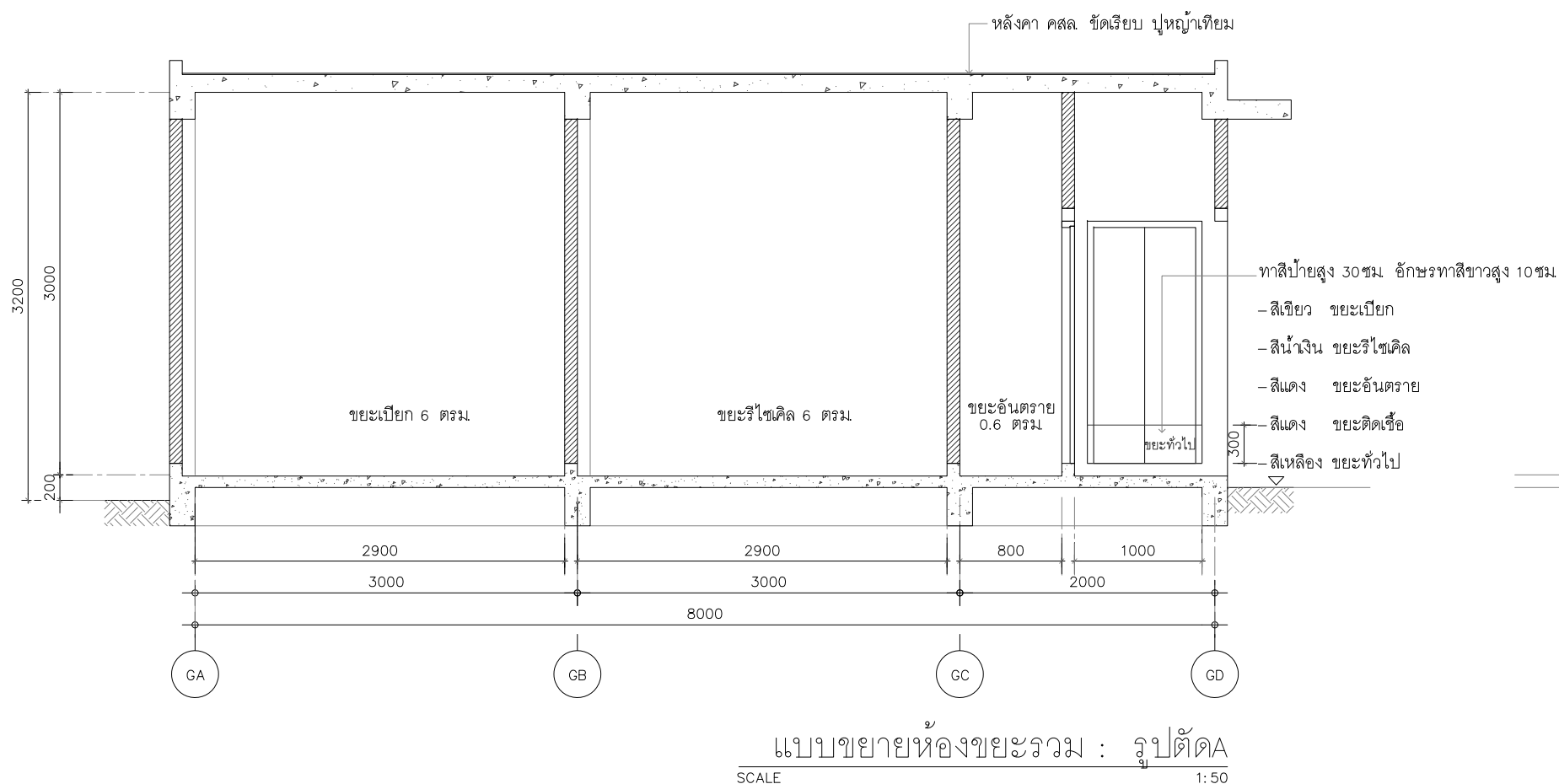
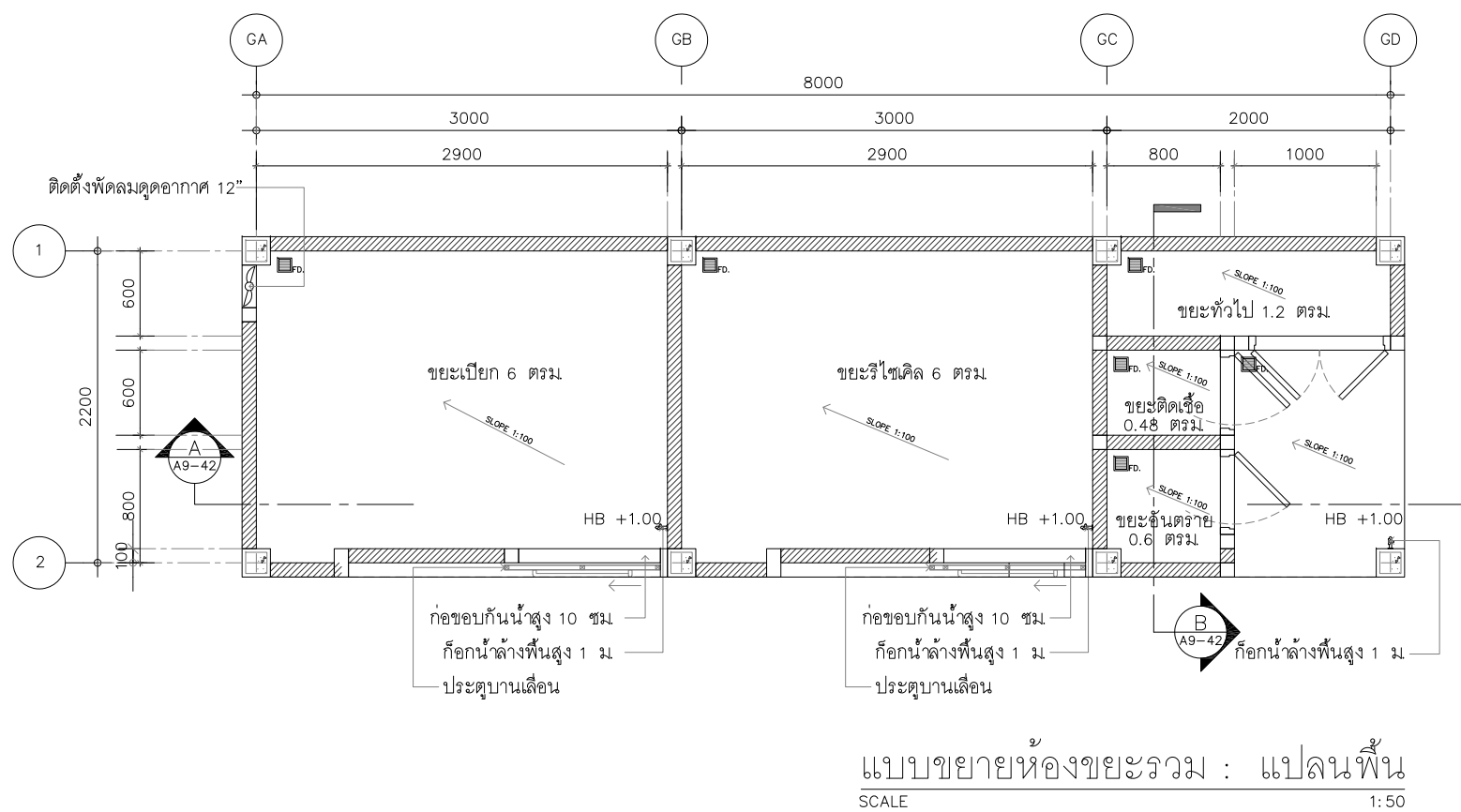
- ส่วนพักรวมมูลฝอยติดเชื้อ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 0.48 ตารางเมตร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ ประมาณ 0.72 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยอันตรายเกิดขึ้นภายใน โครงการประมาณ 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ ประมาณ 30 วัน (ไม่น้อยกว่า 3 วัน)

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าห้องพักรวมมูลฝอยของโครงการในแต่ละส่วนสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภท ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.9-2

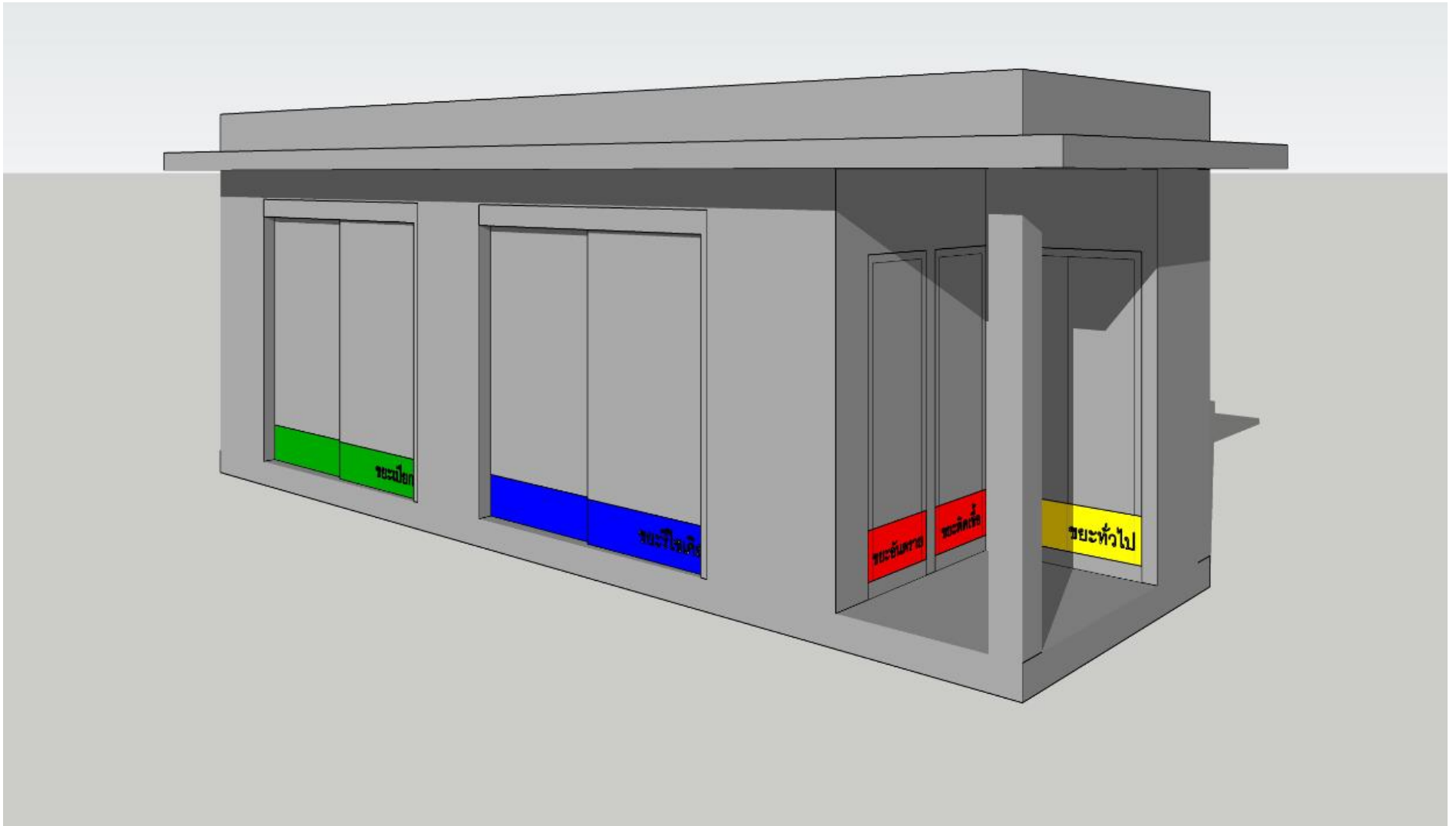
ตารางที่ 2.9-2 ความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ

ประเภทมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น (ลูกบาศก์เมตร)	ขนาดห้องพักรวมมูลฝอย (ตารางเมตร)	ความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอย	
			ลูกบาศก์เมตร*	วัน
มูลฝอยเปียก	1.43	6.00	9.00	6.29
มูลฝอยรีไซเคิล	1.34	6.00	9.00	6.72
มูลฝอยทั่วไป	0.13	1.20	1.80	13.85
มูลฝอยอันตราย	0.07	0.60	0.90	12.86
มูลฝอยติดเชื้อ	0.02	0.48	0.72	36
รวม	2.99	14.28	21.42	7.16

หมายเหตุ * คัดที่กองมูลฝอยสูง 1.5 เมตร



รูปที่ 2.9-3 แบบขยายห้องพักรวม



รูปที่ 2.9-4 แบบห้องพัสดุโดยรวม