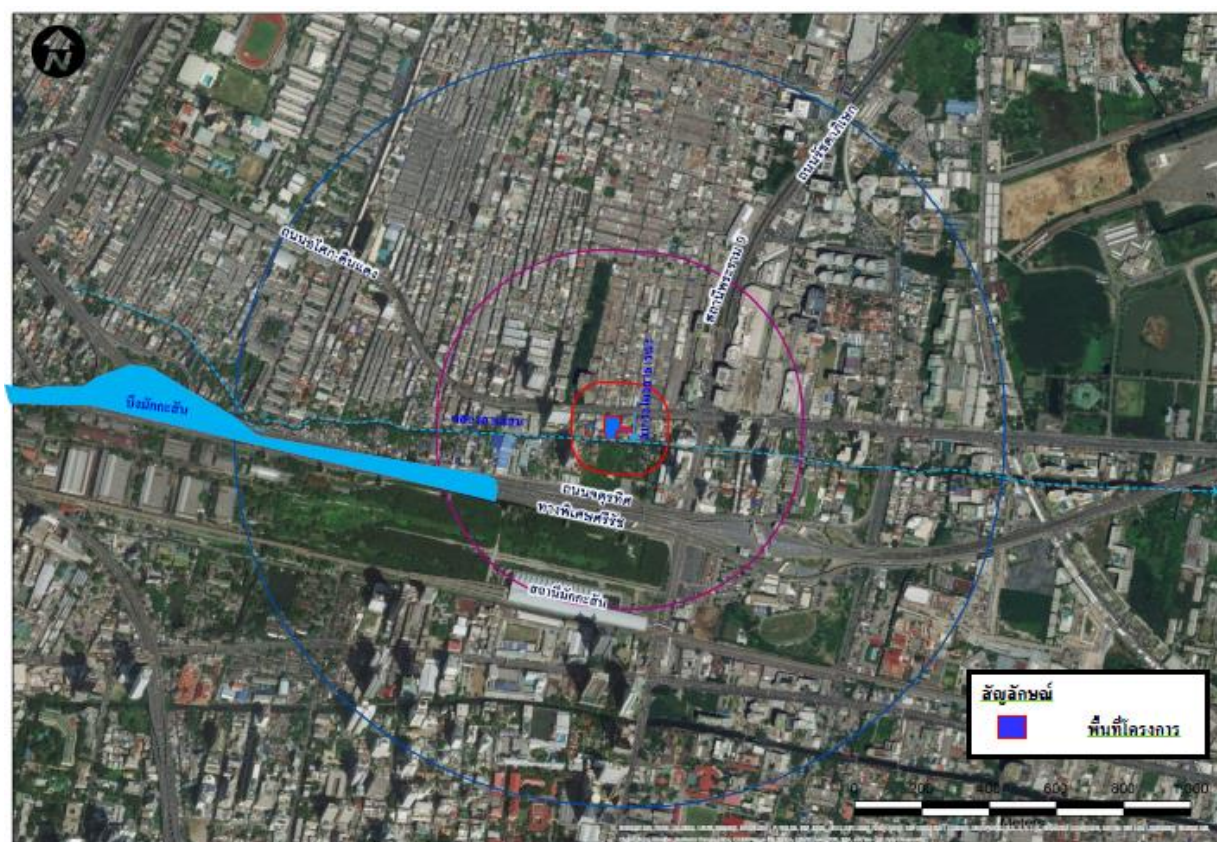


บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ KNIGHTSBRIDGE SPACE RAMA 9 ที่ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร แสดงในรูปที่ 2.1-1 โดยเส้นทางการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลักซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนอโศก-ดินแดง เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้ (แสดงในรูปที่ 2.1-2)



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- จากถนนอโศกมนตรี ทิศมุ่งหน้าแยกพระรามเก้า เข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 เข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกเทียนร่วมมิตร เลี้ยวขวาที่แยกพระราม 9 ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนวิภาวดีรังสิต ทิศมุ่งหน้าแยกดินแดง แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนอโศกดินแดงระยะทางประมาณ 1.74 กิโลเมตร แล้วกลับรถที่ได้สะพานข้ามแยก ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนพระราม 9 ทิศทางจากแยก อ.ส.ม.ท. ตรงผ่านแยกพระราม 9 ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนศรีอยุธยา ทิศทางมุ่งหน้าถนนอโศก-ดินแดง แล้วเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 เข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- ออกจากโครงการ จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนอโศก-ดินแดง ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกประชาสงเคราะห์ และเลี้ยวซ้ายออกถนนจตุรทิศ กลับรถที่จุดกลับรถ ตรงผ่านแยกราชปรารภซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจรไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทาง ถนนศรีอยุธยา ถนนราชปรารภ ถนนพญาไท ถนนพระราม 6 ได้
- ออกจากโครงการ จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนอโศก-ดินแดงระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวขวาที่แยกดินแดง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจรไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทาง ถนนวิภาวดีรังสิตได้
- ออกจากโครงการ จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนอโศก-ดินแดง ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณแยกดินแดง ตรงขึ้นสะพานข้ามแยกประชาสงเคราะห์ ลงสะพานแล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 มุ่งหน้าถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจรไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ถนนสุทธิสารวินิจฉัย และถนนลาดพร้าวได้
- ออกจากโครงการ จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนอโศก-ดินแดง ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณแยกดินแดง ตรงขึ้นสะพานข้ามแยกประชาสงเคราะห์ และสะพานข้ามแยกพระราม 9 ตรงข้ามแยกพระราม 9 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจรไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระราม 9 ได้



รูปที่ 2.1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-3 เส้นทางออกจากพื้นที่โครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ KNIGHTSBRIDGE SPACE RAMA 9 มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม(อาคารชุด) ขนาดความสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 125.10 เมตร (วัดความสูงถึงระดับพื้นหลังคา) มีห้องชุดทั้งหมด 326 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 325 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง ดังแสดงสรุปจำนวนและขนาดห้องชุดของโครงการ ดังนี้

อาคารโครงการ มีพื้นที่ของอาคารรวมทั้งสิ้น 20,393.92 ตารางเมตร (โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่เท่ากับ 18,225.77 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 20,201.34 ตารางเมตร) โดยมีรายละเอียดแต่ละชั้น ประกอบด้วย

ชั้นใต้ดิน B3 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 25 คัน บันได

ชั้นใต้ดิน B2 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 29 คัน บันได ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำ

ชั้นใต้ดิน B1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 29 คัน บันได ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำ

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ โถงพักคอย ห้องควบคุมอาคาร ห้องสำนักงานนิติบุคคล (ขนาดพื้นที่ 26.05 ตารางเมตร) ห้องจดหมาย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ ห้องแม่บ้าน บันได ห้องพัสดุฝอยรวม ทางร่ว้ง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง (ขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร)

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องประชุม ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องควบคุมลิฟต์จอดรถพื้นที่พักคอย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 29 คัน บันได

ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 29 คัน บันได

ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 29 คัน บันได

ชั้นที่ 6 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น พื้นที่จัดสวน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 7 ถึง ชั้นที่ 18 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวมทั้งหมด 240 ห้อง ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 15 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นรวมท่อ ประกอบด้วย ห้องปั๊ม ทางเดินและบันได

ชั้นที่ 19 ประกอบด้วย ห้องพักผ่อน ห้องออกกำลังกาย ห้องสันทนาการ ห้องเกม พื้นที่จัดสวน สระว่ายน้ำ ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 20 ถึง ชั้นที่ 25 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 54 ห้อง ในแต่ละชั้น แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 26 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่จัดสวนและบันได

ชั้นที่ 27 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ดับเพลิง ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร ทางเดิน ถังเก็บน้ำ และบันได

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ KNIGHTSBRIDGE SPACE RAMA 9 ตั้งอยู่ที่ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

2.3.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ KNIGHTSBRIDGE SPACE RAMA 9 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 1-3-83.8 ไร่ (3,135.2 ตารางเมตร) ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 1-3-83.8 ไร่ (3,135.20 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

(1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,119.00	ตร.ม.
(2) พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 2,016.20	ตร.ม.
(3) พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 20,201.34	ตร.ม.

เปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 20,201.34	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน	= 20,201.34 / 3,135.20	
	= 6.44 : 1	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนด FAR ของพื้นที่ ย. 9-17 ไม่เกิน 7 : 1

2) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 2,016.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	= 20,201.34	ตร.ม.
ดังนั้นอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	= (2,016.20 / 20,201.34) x 100	
	= ร้อยละ 9.98	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ที่ดินประเภท ย.9-17 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)

3) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
คำนวณพื้นที่น้ำซึมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภท ย.9-17

กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

พื้นที่อาคารรวม	= 20,201.34	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต้องไม่น้อยกว่า	= (20,201.34 x 4.5) / 100	
	= 909.06	ตร.ม.
ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้	= ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวง	
	ให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	
	พ.ศ. 2556	
	= (909.06 x 50) / 100	
	= 454.53	ตร.ม.

โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

= 748.15 ตร.ม.

คิดเป็นร้อยละ

= (748.15 x 100) / 909.06

= ร้อยละ 82.30 ของพื้นที่ว่าง

(โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตาม
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)

เปรียบเทียบตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50

(พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	= 20,201.34	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	= 20,201.34 / 3,135.20	
	= 6.44 : 1	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ด้วย

โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) 6.44 : 1 ซึ่งไม่เกิน 10 : 1 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,119.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 3,135.20 - 1,119.00	
	= 2,016.20	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	= (2,016.20 / 3,135.20) x 100	
	= ร้อยละ 64.31	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (2) อาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ต้องมีที่ว่างตาม (1)

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ร้อยละ 64.31 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,119.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 3,135.20 - 1,119.00	
	= 2,016.20	ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด	= 1,119.00	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด	= (2,016.20 / 1,119.00) x 100	
	= ร้อยละ 180.18	

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ร้อยละ 180.18 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,119.00	ตร.ม.
พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	= (1,119.00 / 3,135.20) x 100	
	= ร้อยละ 35.69	

5) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 52

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,135.20	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด	= 1,119.00	ตร.ม.
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 3,135.20 - 1,119.00	
	= 2,016.20	ตร.ม.
คิดเป็นร้อยละ	= (2,016.20 / 3,135.20) x 100	
	= 64.31 ของพื้นที่โครงการ	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

ตารางที่ 2.3-1 เปรียบเทียบข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544</p> <p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้</p>	<p>- โครงการจัดให้มีที่ว่าง 2,016.20 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ที่ดินโครงการ ร้อยละ 64.31 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่ว่างที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดินโครงการ</p>	
	<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522</p> <p>ข้อ 7 ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)</p> <p>“ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคารข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p>	<p>- ขอบเขตนอกสุดของอาคารโครงการแนวอาคารโครงการ ทั้งในระดับเหนือพื้นดินและต่ำกว่าระดับพื้นดิน จะมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินทุกด้านอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p> <p>- โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 20,201.34 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดินโครงการ 6.44 ต่อ 1 ซึ่งไม่เกินค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p>	

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>- โครงการจัดให้มีที่ว่าง 2,016.20 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ที่ดินโครงการ ร้อยละ 64.31 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่ว่างที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดินโครงการ</p>	
3	<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>- โครงการจัดให้มีที่ว่าง 2,016.20 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ร้อยละ 180.18 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่ว่างที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p>	
	<p>กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p> <p>ที่ดินประเภท ย.9 (ย.9-17) สีนํ้าตาล เป็นที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p>	<p>- โครงการออกแบบเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีพื้นที่อาคารรวม 20,201.34 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร) ตั้งอยู่ริมถนนอโศก-ดินแดง เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งประเภท</p>	

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	<p>(1) โรงงานทุกจากพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนด ให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร</p> <p>(2) การทาลิติดกันท์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข</p> <p>(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เค็มหรือน้ำกร่อย</p>	<p>ของโครงการไม่อยู่ในประเภทของอาคารที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด จึงมีความสอดคล้องตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p> <p>ที่ดินประเภท ย.9 (ย.9-17) สีนํ้าตาล</p> <p>- โครงการออกแบบให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 6.44 ต่อ 1 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนด FAR ไม่เกิน 7 ต่อ 1</p>	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้อง กับกฎหมาย
	<p>(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม</p> <p>(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตรเว้นแต่</p> <p>(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดตัด ตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้าย</p>		

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้อง กับกฎหมาย
	<p>สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ</p> <p>(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้าเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์</p> <p>(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์</p> <p>(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตรเพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ใน</p>		

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	อาคารพาณิชย์กรรม		
	<p>(20) สวนสัตว์</p> <p>(21) สนามแข่งรถ</p> <p>(22) สนามแข่งม้า</p> <p>(23) สนามยิงปืน</p> <p>(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย</p> <p>(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย</p> <p>(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า</p> <p>(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตรจากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p>		
	<p>การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า</p>	<p>- โครงการจัดให้มีที่ว่าง 2,016.20 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ร้อยละ 9.98 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำว่าตามกฎหมายที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5</p> <p>- โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ เท่ากับ 748.15 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 82.30 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1</p>	<p>สอดคล้อง</p> <p>สอดคล้อง</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ)

ลำดับ	ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ห้าและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง		

2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น และที่ว่าง

2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ดังแสดงในตารางที่ 2.4.1-1

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 2.4.1-2

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ดังแสดงในตารางที่ 2.4.1-3

ตารางที่ 2.4.1-1 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<p>- โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 20,393.92 ตารางเมตร (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) มีด้านหน้าโครงการยาว 46.31 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ (ถนนอโศก-ดินแดง) ความกว้างเขตทางประมาณ 30.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร) ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>- โครงการจัดให้มีที่ว่างกว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคารของโครงการ เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้โดยสะดวก โดยที่ว่าง 12 เมตรดังกล่าวไม่มีสิ่งปลูกสร้างปกคลุม และไม่มีไม้ยืนต้นกีดขวางแต่อย่างใด</p>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้นับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>- โครงการจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจร ความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร ซึ่งเป็นทางวิ่งรถดับเพลิงที่สามารถเข้า-ออกได้สะดวก ดังแสดงในรูปที่ 2.4.1-1</p>

ตารางที่ 2.4.1-1 (ต่อ)

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะ ของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคาร ขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่า ระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนน สาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็น ฐานรากของอาคาร	- โครงการจัดให้มีระยะห่างของแนวอาคารจากแนวเขตที่ดิน ทุกด้าน อย่างน้อย 6.20 เมตร (รวมแนวรั้วของโครงการ ซึ่ง รั้วของโครงการหนา 0.20 เมตร)(ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ดังแสดงในรูปที่ 2.4.1-1
ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นใน พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดใน พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง อาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย	- โครงการมีการออกแบบให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ เท่ากับ 6.44 : 1 (ไม่เกิน 10 : 1)
ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่ น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้ 1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของ พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่ อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)	- โครงการจัดให้มีที่ว่างภายในโครงการร้อยละ 64.31 ของ พื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของ พื้นที่ดินโครงการ) ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.4.1-2 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดย
กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไปให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p>- ด้านทิศเหนือ ติดกับถนนอโศก-ดินแดง ความกว้างประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร พบว่าอาคารโครงการมีขนาดความสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 125.10 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางถนนอโศก-ดินแดงอย่างน้อย 7.60-7.70 เมตร (อย่างน้อย 2 เมตร)</p>
<p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p>	<p>- ด้านทิศใต้ ติดกับคลองสามเสน มีความกว้างประมาณ 11.50 เมตร (มากกว่า 10 เมตร) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร พบว่า แนวอาคารโครงการมีระยะร่นห่างจากคลองสามเสน อย่างน้อย 12.30 เมตร (อย่างน้อย 6 เมตร)</p> <p>- ด้านทิศตะวันออก ติดกับลำรางสาธารณะประโยชน์ มีความกว้างประมาณ 6.5 เมตร (น้อยกว่า 10 เมตร) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร พบว่า แนวอาคาร</p>

ตารางที่ 2.4.1-2 (ต่อ)

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
	<p>โครงการมีระยะร่นห่างจากลำรางสาธารณะประโยชน์ อย่างน้อย 43.66 เมตร (อย่างน้อย 3 เมตร)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>- ด้านทิศเหนือ ติดกับถนนอโศก-ดินแดง มีความกว้างเขตทางประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯกำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด พบว่า อาคารมีระดับความสูง 125.10 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) (ไม่เกิน 125.78 เมตร) (คำนวณมาจาก $(30.00 + 32.89) \times 2 = 125.78$)</p>
<p>ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร</p>	<p>- โครงการเป็นลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวม(อาคารชุด) ตั้งอยู่ที่มุมถนนอโศก-ดินแดง (กว้างประมาณ 30.00 เมตร) และถนนสาธารณะประโยชน์ (กว้าง 6.00-6.10 เมตร) ความสูงของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนอโศก-ดินแดง และอาคารโครงการมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า 48.60 เมตร (ไม่เกิน 60 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-3 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคารโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <p>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</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>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p>	<p>- ด้านทิศเหนือ ติดกับถนนอโศก-ดินแดง มีความกว้างเขตทางประมาณ 30.00 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร พบว่า อาคารโครงการมีขนาดความสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 125.10 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากเขตทางถนนอโศก-ดินแดง อย่างน้อย เท่ากับ 7.60 เมตร (อย่างน้อย 6 เมตร)</p> <p>- โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งโครงการจัดให้มีที่ว่างร้อยละ 64.31 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ)</p> <p>- เนื่องจากโครงการมีการออกแบบเป็นไปตามข้อ 53 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 จึงไม่ต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ 52 (6)</p>

ตารางที่ 2.4.1-3 (ต่อ)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
<p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่เชื่อมต่อกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นทางลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p>	
<p>ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52(3) และ 52(6) ต้องมีลักษณะ ดังนี้</p> <p>แนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p> <p>กรณี ห้องแถว ดึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดที่ดินสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p>	<p>- พื้นที่โครงการด้านทิศเหนือติดกับถนนอโศก-ดินแดง โดยแนวอาคารด้านประชิดทางสาธารณะที่มีแนวอาคาร คือ แนวอาคารด้านทิศเหนือซึ่งติดกับถนนอโศก-ดินแดง ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าวมีความยาว 28.80 เมตร (มากกว่า 19.54 เมตร) (อาคารโครงการมีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 156.34 เมตร โดยระยะ 1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ $156.34 / 8 = 19.54$ เมตร) และแนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินสาธารณะห่างจากทางสาธารณะ 7.60-7.70 เมตร (ไม่เกิน 20 เมตร)</p>
<p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตรและสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>- ส่วนของอาคาร โครงการที่อยู่ใกล้แนวเขตที่ดิน ซึ่งกฎกระทรวงฯกำหนดให้ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิด ประตู หน้าต่างช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตรและสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร พบว่า อาคารมีขนาดความสูง 27 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีระดับความสูง 125.10 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) ซึ่งผนังที่มีหน้าต่าง ประตูและระเบียงของอาคาร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละด้านอย่างน้อย 6.00 เมตร (จนถึงแนวรั้วของโครงการ ซึ่งรั้วของโครงการหนา 0.20 เมตร) (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-3 (ต่อ)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	- อาคารโครงการมีขนาดความสูง 27 ชั้นและชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีระดับความสูง 125.10 เมตร (มากกว่า 15.00 เมตร) ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยอาคารโครงการออกแบบให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)

2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ KNIGHTSBRIDGE SPACE RAMA 9 ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนเมษายน 2561) เป็นพื้นที่ว่างอาคาร คสล. ความสูง 4-5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (ได้แก่ อาคาร คสล. ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ชื่ออาคาร บริษัท กรุงเทพทันตภัณฑ์ จำกัด) และอาคาร คสล. ความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ชื่ออาคารทรัพย์บุญมา) ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ใช้พื้นที่อาคารเป็นสำนักงานขายโครงการ และบ้านพักอาศัย ความสูง 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เนื่องจากพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีอาคารเดิมที่ยังไม่ได้รื้อถอน ซึ่งจะทำการรื้อถอน ก่อนก่อสร้างอาคารโครงการ โดยขั้นตอนการรื้อถอนแบ่งพื้นที่ที่จะรื้อถอนออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ หมายเลข 1, 2 และ 3 เป็นมีลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น และหมายเลข 4 มีลักษณะเป็นอาคาร คสล. สูง 4-5 ชั้น โดยจะเริ่มรื้อถอนในส่วน of บ้านหมายเลข 3 ให้เสร็จก่อนเพื่อให้รถบรรทุกสามารถกลับรถได้ในพื้นที่โครงการ ต่อจากนั้นรื้อถอนบ้านหมายเลข 4 ได้จัดให้มีการจัดการจราจรและในบริเวณพื้นที่โครงการมีพื้นที่สำหรับจอดรถบรรทุกอย่างเพียงพอ โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้างการก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 27 เดือน โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่ และงานเสาเข็มฐานราก: พื้นที่โครงการมีขนาด 3,135.20 ตารางเมตร สภาพพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างหลังจากการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง หลังจากนั้นจึงทำการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร ปลายเสาเข็มเจาะอยู่ที่ระดับความลึก 50 เมตร จำนวน 6 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.00 เมตร ปลายเสาเข็มเจาะอยู่ที่ระดับความลึก 50 เมตร จำนวน 40 ต้น และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.20 เมตร ปลายเสาเข็มเจาะอยู่ที่ระดับความลึก 50 เมตร จำนวน 50 ต้น

สำหรับการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้าง จะเกิดขึ้นจากการขุดเปิดหน้าดินเพื่อทำฐานราก การก่อสร้างชั้นใต้ดิน และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยในการก่อสร้างงานใต้ดิน ดังกล่าว โครงการจะติดตั้งกำแพงพิงเหล็กชั่วคราว (Sheet Pile)

โดยมีขั้นตอนในการติดตั้งกำแพงพิงเหล็กชั่วคราว การติดตั้งระบบค้ำยัน และการขุดดินบริเวณถึงเก็บน้ำ ห้องเครื่องปั๊มใต้ดิน และการก่อสร้างชั้นใต้ดิน ดังนี้

(1) ในการกด SHEET PILE ต้องกระทำโดยใช้เครื่องมือประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดการสั่นสะเทือนมากเกินไป จนอาจจะทำให้อาคารข้างเคียงเกิดการวิบัติหรือเสียหายแตกร้าวได้

(2) ต้องใช้ SHEET PILE ไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบ ถ้าหากพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องใช้ความยาวที่มากกว่าก็สามารถดำเนินการเปลี่ยนแปลงได้

(3) การกดตอก SHEET PILE ต้องให้แต่ละแผ่นต่อเนื่องกัน โดยจะต้องมีการ LOCK กันทุกแผ่น ยกเว้นบริเวณมุมฉาก แต่จะต้องทำการเสริมความแข็งแรงให้มากขึ้นตามหลักวิศวกรรม

(4) การขุดดินจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อทำการกดตอก SHEET PILE และ KINGPOST ได้ครบถ้วนตลอดพื้นที่แล้ว และจะต้องมีวิศวกรควบคุมการขุดดินตลอดเวลาที่ทำการขุดดิน

(5) การขุดดินให้ดำเนินการขุดลอกออกเป็นระดับชั้น โดยมีความลึกไม่เกิน 50 เซนติเมตร ในการขุดดินแต่ละชั้น

(6) เมื่อทำการขุดดินระดับแรกเรียบร้อยแล้ว ให้ทำการ BRACING และต้องการทำ PRELOAD เพื่อไม่ให้ SHEET PILE มีการขยับตัว โดยจะทำ BRACING ให้เรียบร้อยก่อน ถึงจะทำการขุดดินต่อไปได้ และต้องขุดดินได้ระดับที่กำหนดในแบบให้ดำเนินการ BRACING ระดับต่อไปให้เรียบร้อย

(7) การขนย้ายดินต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย
ขั้นตอนการรื้อถอน SHEET PILE ดังนี้

(1) ติดตั้ง Silent Piler พร้อมอุปกรณ์อื่นๆ เพื่อที่จะทำการถอน

(2) เมื่อติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ เรียบร้อยแล้ว เริ่มทำการถอน SHEET PILE โดยที่ในระหว่างการถอน GROUTING CEMENT-BENTONITE ไปตามท่อ GROUT HOSE อย่างต่อเนื่องจนสิ้นถึงระดับผิวดิน เพื่อไม่ให้มีช่องว่าง เนื่องจากร่อง SHEET PILE

3) ทำการถอน SHEET PILE และ GROUTING CEMENT-BENTONITE ไปเรื่อยๆ จนถึงระยะ 2 เมตร หรือประมาณ 5 แผ่น แล้วจึงย้ายตำแหน่งท่อ Terminus Pipe ไปยังตำแหน่ง SHEET PILE ที่จะถอนต่อไปสำหรับการขุดดิน เพื่อการก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณดินขุดจากงานเสาเข็มเจาะงานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และงานก่อสร้างชั้นใต้ดินและฐานราก เท่ากับ 20,903 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินที่ขุดมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ เท่ากับ 1,839 ลูกบาศก์เมตร โดยจะมีการขนดินออกจากพื้นที่

โครงการ 19,063 ลูกบาศก์เมตร รถที่ใช้ในการขนส่งดินออกพื้นที่โครงการ จะใช้รถบรรทุกขนาด 10 ล้อ จำนวน 8 คัน/วัน สามารถขนได้ 10 ลูกบาศก์เมตร/คัน คันละ 2 เที่ยว/วัน ดังนั้น จะสามารถขนดินออกจากพื้นที่โครงการได้ประมาณ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน (8 คัน/วัน x 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน x 2 เที่ยว/คัน/วัน) คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินออกพื้นที่โครงการ ประมาณ 120 วัน โดยใช้เส้นทางถนนอโศก-ดินแดง ถนนพระราม 9 ซึ่งในการขนส่งดินอาจจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบโครงการ และโดยรอบเส้นทางรถขนส่ง ดังนั้น โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบในการขนส่งดินเข้า-ออก พื้นที่โครงการ ดังนี้

(1) ติดป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านข้างของรถขนส่งดินขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรับ-ส่งคนงาน โดยระบุชื่อบริษัทผู้รับเหมา พร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงและผู้สัญจรโดยใช้เส้นทางร่วมกับรถบรรทุกได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาได้โดยตรง ในกรณีที่ได้รับความเดือดร้อนจากการขนส่งดินวัสดุก่อสร้าง และรับ-ส่งคนงาน

(2) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรเมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ ทั้งนี้การเข้า-ออกโครงการต้องรอจังหวะที่ถนนว่างโดยพิจารณาให้ทางแก่รถที่สัญจรบนเส้นทางหลักก่อนเป็นลำดับแรก เพื่อลดผลกระทบจากการตัดกระแสดูแลจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งจะช่วยให้การขับเคลื่อนการจราจรบนถนนสาทรประ โยชน์และถนนอโศก-ดินแดง มีความคล่องตัวมากยิ่งขึ้น

(3) ควบคุมน้ำหนักรถบรรทุก จำกัดความเร็วรถบรรทุกขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างให้มีความเร็วไม่เกิน 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง เมื่อผ่านพื้นที่ชุมชนหนาแน่นบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการและกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ

(4) จัดให้มีป้ายชื่อโครงการ และลูกศรทางเข้า-ออกโครงการอย่างชัดเจน

(5) จัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถบรรทุกไว้ภายในพื้นที่โครงการเพื่อเป็นพื้นที่จอดรถขนถ่ายวัสดุก่อสร้าง และรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง โดยไม่รบกวนผิวทางจราจรบนถนนสาทรประ โยชน์และถนนอโศก-ดินแดง

(6) ดูแลและซ่อมบำรุงรถบรรทุกที่ใช้ในการขนส่งในช่วงก่อสร้าง เพื่อป้องกันรถเสียบนท้องถนน กีดขวางการสัญจร

(7) กำหนดให้ผู้รับเหมาห้ามจอดรถบนถนนอโศก-ดินแดง ตลอดถนนบริเวณโดยรอบโครงการ โดยการติดป้ายห้ามจอดบริเวณหน้าโครงการ

(8) ควบคุมและดูแลรถบรรทุกดินห้ามบรรทุกเกินขอบกระเบาะของรถบรรทุก และต้องจัดหาผ้าใบคลุมกระเบาะให้มิดชิด เพื่อป้องกันการร่วงหล่นบนผิวจราจร

(9) หากมีการขนส่งในช่วงเวลากลางคืนอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุด้านการจราจรภายนอกโครงการ ดังนั้น โครงการจะต้องติดตั้งป้ายเตือน “ระวังรถบรรทุกเข้า-ออก” พร้อมทั้งติดตั้งสัญญาณไฟกระพริบที่

บริเวณทางเข้า-ออกโครงการที่เชื่อมกับถนนอโศก-ดินแดง โดยโครงการจะเปิดสัญญาณไฟกระพริบเมื่อมีรถชนวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้า-ออกพื้นที่โครงการเท่านั้น

(10) กำหนดช่วงเวลาในการขนส่งรถบรรทุก ขนาด 6 ล้อ ในช่วงเวลา 09.00 – 16.00 น. และเวลา 20.00 – 06.00 น. สำหรับรถบรรทุก ขนาด 10 ล้อ กำหนดช่วงเวลาในการขนส่งในช่วงเวลา 10.00 – 15.00 น. และเวลา 21.00 – 06.00 น. ยกเว้นวันหยุดราชการ และเจ้าพนักงานตำรวจท้องที่อนุญาตให้รถบรรทุกสามารถสัญจรบริเวณโครงการได้

(11) การขนส่งในระยะก่อสร้างต้องอบรมพนักงานเพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของโครงการโดยการเข้าสู่โครงการต้องไม่เปลี่ยนช่องทางจราจรมายังช่องซ้ายสุดในระยะกระชั้นชิด เพื่อลดการเกิดอุบัติเหตุจากการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

(12) จัดให้มีพนักงานคอยกวาดเศษหิน ทราช ที่ตกหล่นบริเวณด้านหน้าโครงการ และบริเวณใกล้เคียง โดยในกรณีพิเศษดินเปียกตกหล่นต้องทำความสะอาด โดยใช้น้ำฉีดและกวาดพื้นให้สะอาดโดยทันที

(13) จัดให้มีการล้างทำความสะอาดล้อรถบรรทุกก่อนออกจากโครงการ ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

(14) ตรวจสอบผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ โดยการเข้าพบและสอบถามโดยตรง และตรวจสอบข้อร้องเรียนในกล่องรับความคิดเห็นที่บริเวณป้อมยามของโครงการ หากมีปัญหาก่อขึ้นต้องหาแนวทางแก้ไขเร่งด่วน

(15) ตรวจสอบความคงทนแข็งแรง และไม่ให้มีการฉีกขาดของผ้าใบคลุมรถบรรทุก

2) งานโครงสร้างอาคาร: จะเริ่มจากงานก่อสร้างอาคารส่วนใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำใต้ดินก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีมาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

(1) จัดทำรั้วทึบ หรือวัสดุที่มีคุณสมบัติเทียบเท่า ความสูง 6 เมตร ติดตั้งรอบแนวเขตที่ดินของโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อเป็นแนวลดการแพร่กระจายของฝุ่น และการบดบังทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม

(2) จัดให้มีห้องสำหรับการตัดเจียรกระเบื้องเพื่อลดเสียงดังและป้องกันฝุ่นละออง

(3) งานก่อสร้างตัวอาคารให้ปิดคลุมตัวอาคารตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นสูงสุดด้วย Mesh Sheet แบบกันไฟลาม และดูแลให้อยู่ในสภาพดีตลอดการก่อสร้าง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย

(4) จัดให้มีปล่องทิ้งเศษวัสดุก่อสร้างจากที่สูง โดยปล่องทิ้งวัสดุควรเป็นปล่องยาง หรือมีวัสดุปิดคลุมปล่องยาง และจัดให้มีลิฟต์ขนส่งวัสดุก่อสร้าง หรือวิธีการอื่นใดที่ไม่ก่อให้เกิดฝุ่น

(5) จัดให้มีตะแกรงป้องกันวัสดุตกหล่นจากตัวอาคาร

(6) จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายจากการพลัดตกหล่นจากที่สูงและตรวจสอบนั่งร้านลิฟต์ขนส่งทุกวันก่อนเริ่มงานก่อสร้าง

3) งานระบบสาธารณูปโภค : งานวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการ

4) งานตกแต่งภายในและภายนอก : โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อนโดยการตกแต่งพื้นห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

5) งานเก็บทำความสะอาด : หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่างๆ

2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 500 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงานโดยการจัดผังบริเวณบ้านพักคนงานนั้นให้ใช้ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กวัยก่อนเรียน ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน ว.ส.ท. 1010-30) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อกำหนดอาคารพักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้าง

1) อาคารพักอาศัยคนงานก่อสร้างต้องยกพื้นที่ชั้นล่างสุดจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร และไม่ปลูกสร้างบนที่ลุ่มมีน้ำขัง หรือที่ดินถมด้วยขยะมูลฝอย เว้นแต่จะมีดินถมทับหน้าดินหนา 30 เซนติเมตร อาคารพักอาศัยต้องมีความมั่นคงส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร พื้นที่ทั้งห้องไม่ต่ำกว่า 9 ตารางเมตร สำหรับ 1 ครอบครัว (ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กเล็กไม่เกิน 3 คน) และไม่น้อยกว่า 5.5 ตารางเมตร สำหรับแข็งแรงและถูกสุขลักษณะ ไม่เป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัย

2) ห้องที่ใช้พักอาศัยให้มีห้องคู่ และมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

3) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อยห้องละ 1 ชุด

4) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างมองเห็นได้ชัดเจน

5) ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงยอดฝ้ายหรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุด ต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

6) ขนาดกว้างของบันไดต้องไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งๆ มีความสูงไม่เกิน 3.00 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร

7) ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรและความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้

โดยตลอดภัย

8) ต้องมีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักขยะอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้

9) ให้มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟฟ้าเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ

10) ให้จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแฉ่งมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด ต่ออาคาร หรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร โคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟฟ้าเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ

11) รายการวัสดุก่อสร้างอาจเปลี่ยนแปลงโดยใช้วัสดุเทียบเท่าอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยความเห็นชอบจากสถาปนิก/วิศวกร

2.5.3 น้ำใช้

น้ำ ใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดมีดังนี้

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำ ไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	= 500 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50 ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= (500 x 50) / 1,000
	= 25 ลบ.ม./วัน

2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 500 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้จัดให้มีห้องน้ำ ไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 25 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำ จะมีประมาณ 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง

ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แบบชีวภาพ แบบเติมอากาศชีวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter, CAB) ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนอโศก-ดินแดงต่อไป สำหรับรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราวขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อตกขยะเพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำก่อนระบายน้ำจากบ่อตกขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำชั่วคราว และตะแกรงคัดเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.5.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการสูงสุด จำนวน 56 เที่ยว/วัน แบ่งเป็น

- รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่ และคนงานก่อสร้างสูงสุดโดยใช้รถโดยสารขนาดกลาง (6 ล้อ) จำนวน 26 เที่ยว/วัน (40 คน/เที่ยว)
- รถขนส่งดินและวัสดุก่อสร้างสูงสุด โดยใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ) จำนวน 30 เที่ยว/วัน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและจุดกลับรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการรื้อถอนและก่อสร้าง ส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอน

การประเมินเศษวัสดุจากการรื้อถอนโดยอัตราการผลิตของเสียจากการรื้อถอน 1,803.94 กิโลกรัม/ตารางเมตร มีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีตร้อยละ 88.56 อิฐมวลเบาร้อยละ 5.13 เหล็กร้อยละ 4.89 หินแกรนิตร้อยละ 0.83 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 0.22 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.18 กระเบื้องยางร้อยละ 0.11 ไฟเบอร์ซีเมนต์ร้อยละ 0.06 และไม้และอะลูมิเนียม ร้อยละ 0.02 (กรมควบคุมมลพิษ, รายงานการศึกษา

การศึกษาแนวทางการจัดการเศษวัสดุก่อสร้างสำหรับประเทศไทย) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการรื้อถอนของโครงการสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่อาคารที่จะรื้อถอน	=	2,166.00 ตร.ม.
อัตราการผลิตของเสียจากการรื้อถอน	=	1,803.94 กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณของเสียจากการรื้อถอน	=	2,166x 1,803.94
	=	3,907,334.04 กก.
	=	3,910 ตัน

ปริมาณของเสียจากการรื้อถอนรวมปริมาณ 3,910 ตัน ประกอบด้วยคอนกรีต อิฐมวลเบา เหล็ก หินแกรนิต กระเบื้องเซรามิก ยิปซัมบอร์ด กระเบื้องยาง ไฟเบอร์ซีเมนต์ ไม้และอลูมิเนียม โดยสามารถประเมินองค์ประกอบหลักเศษวัสดุจากการรื้อถอน

2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 20,393.92 ตารางเมตรและจากการคำนวณวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างเฉลี่ยที่ 56.23 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 76.70 อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.72 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.53 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.33 และไม้อ้อยร้อยละ 0.05 (อ้างอิงการคิดปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างจาก “การประเมินปริมาณและองค์ประกอบของของเสียจากการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารในกรุงเทพมหานคร (ESTIMATION OF BUILDING-RELATED C&DWASTE GENERATION AND COMPOSITION IN BANGKOK ; อุษณีย์ อุยะเสถียร และ อัจฉรา อัครจุฑิกลชัย คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170, ธัชวีร์ ลีละวัฒน์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	20,393.92	ตร.ม.
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	20,393.92 x 56.23	
	=	1,146,750.12	กก.
	=	1,147	ตัน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมปริมาณ 1,147 ตัน ประกอบด้วยคอนกรีต อิฐ เหล็ก กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิปซัมบอร์ด และไม้แบบ โดยปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างแต่ละประเภท

3) มูลฝอยจากกิจกรรมของแรงงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ กุ้งพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 31 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก จำนวน 10 ถัง ถังรองรับมูลฝอยแห้งจำนวน 4 ถัง ถังรองรับมูลฝอย ที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 14 ถัง และถังรองรับ มูลฝอยอันตราย จำนวน 3 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถ รองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3 -15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตดินแดงมา เก็บขนไปกำจัดต่อไป ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น สามารถคำนวณได้ดังนี้

จำนวนคนงาน	= 500 คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอย	= $500 \times 3 / 1,000$
	= 1.5 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ในระยะก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างประมาณ 1.5 ลูกบาศก์ เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท และความเพียงพอของถังรองรับมูลฝอยที่ โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2.5.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน โดย โครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละ หน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายใน โครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึง จำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่า เมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน

2.6.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 246.754 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 10.27 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท แจ้งว่าสามารถให้บริการน้ำประปาได้ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำ ไปยังถังเก็บน้ำ ใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำ ใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำ ชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป ทั้งนี้สำนักงานประปาสาขา พญาไท การประปานครหลวง ได้ตรวจสอบบริเวณโครงการแล้ว สามารถให้บริการน้ำประปาแก่โครงการ ได้อย่างพอเพียง ดังแสดงสำเนาหนังสือยืนยันความพร้อมในการให้บริการน้ำประปาที่ มท.5440-2-2.2/1657 ลงวันที่ 23 มกราคม 2561

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนด โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 246.754 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 233.62 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 121.1 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งเป็นน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 106.1 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 15 ลูกบาศก์เมตร)

การสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งโครงการ

ปริมาณน้ำ ใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค = 246.754 ลบ.ม./วัน

สำรองน้ำ ใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค = 1 วัน

ดังนั้น ความต้องการน้ำ สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค

= 246.754 x 1

= 246.754 ลบ.ม.

รวมปริมาณน้ำที่ต้องสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมดเท่ากับ 246.754 ลบ.ม

ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค ได้แก่

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 = 116.81 ลบ.ม.

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 = 116.81 ลบ.ม.

รวมถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน = 233.62 ลบ.ม.

ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำ เพื่ออุปโภค-บริโภค

- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 1 = 65.0 ลบ.ม.

- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 2 = 41.1 ลบ.ม.

รวมถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า = 106.1 ลบ.ม.

รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค

$$= 233.62 + 106.1$$

$$= 339.72 \text{ ลบ.ม.}$$

$$> 246.754 \text{ ลบ.ม. (ผ่าน)}$$

สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้นาน

$$= 339.72 / 246.754$$

$$= 1.38 \text{ วัน}$$

$$> 1 \text{ วัน (ผ่าน)}$$

โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค เท่ากับ 339.72 ลูกบาศก์เมตรสามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 1.38 วัน (ไม่น้อยกว่า 1 วัน) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ไว้อย่างเพียงพอ