

## บทที่ 2

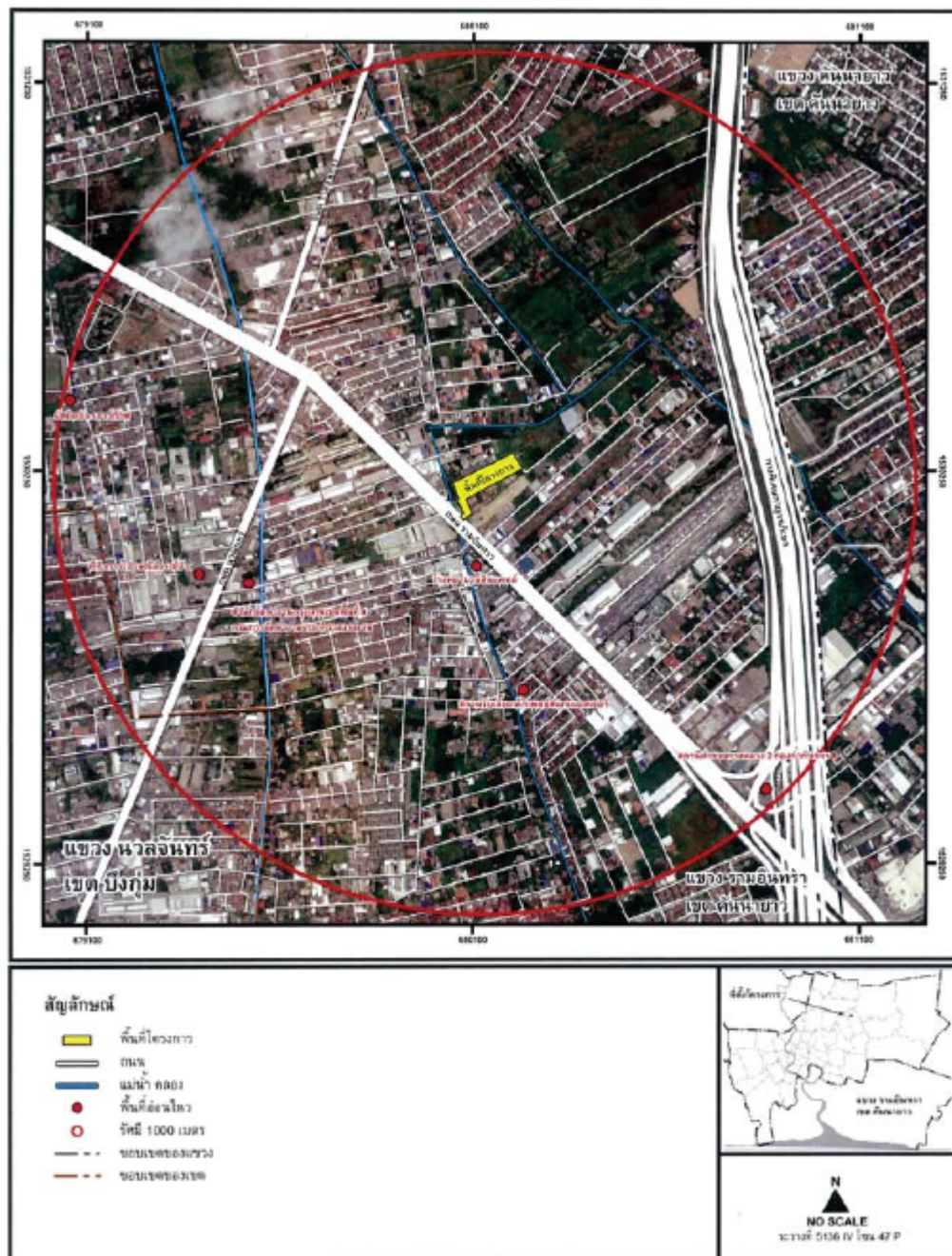
### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ THE ORIGIN RAMINTRA 83 STATION (ดิ ออริจิ้น รามอินทรา 83 สเตชัน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของ บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร (อาคาร 1 ถึง 8) รวมจำนวนห้องชุดทั้ง 882 ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 879 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง) ตั้งอยู่ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1 ประกอบ) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 39,402.33 ตารางเมตร โดยดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลงขนาดพื้นที่รวม 6-3-91 ไร่ หรือ 11,164 ตารางเมตร ดังแสดงตารางที่ 2.1-1 ซึ่งโครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานเขตคันนายาว

ตารางที่ 2.1-1 แสดงโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่		กรรมสิทธิ์
			พื้นที่ (ไร่)	พื้นที่ (ตารางเมตร)	
1	14410	4704	0-2-36	944	บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด
2	14411	4705	3-0-71	5,084	
3	14412	4706	3-0-84	5,136	
รวม			6-3-91	11,164	



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตรถัดไปเป็นบริษัท ยูโร-โอเรียนเตล เทคคิง จำกัด (อาคารพาณิชย์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น 1 อาคาร)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 6.50- 7.50 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง และอาคารชั่วคราวสูง 1 ชั้นของบริษัท ออริจิน รามอินทรา จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 4.50- 4.80 เมตร เมตรถนน เมตรถนนรามอินทรา เขตทางกว้าง 40 เมตรและอาคารพาณิชย์สุขุมวิท 4 ชั้น (JR ไทโรวิลล์)

สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ ประกอบด้วย บ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัยรวม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร โรงพยาบาล และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ นอกจากนี้ ยังมีสถานประกอบการต่าง ๆ ตามแนวถนนรามอินทรา และถนนซอยต่าง ๆ ซึ่งบริเวณพื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นที่ตั้งของอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษมากมายและสภาพพื้นที่โครงการมีความเป็นสังคมเมือง

## 2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการ เป็นการก่อสร้างและดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร (อาคาร 1 ถึง 8) สูง 22.95 เมตร รวมจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ จำนวน 882 ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 879 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 39,402.33 ตารางเมตร (รวม 8 อาคาร) จึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม และมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่

- 1) การใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 6-3-91 ไร่ หรือประมาณ 11,164 ตารางเมตร ดังรายละเอียดในตารางที่ 2.2-1

ตารางที่ 2.2-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ
1.พื้นที่ปกคลุมดินของอาคาร		
1.1 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 1) จำนวน 1 อาคาร	658.11	
1.2 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 2) จำนวน 1 อาคาร	636.75	
1.3 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 3) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
1.4 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 4) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
1.5 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 5) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
1.6 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 6) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
1.7 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 7) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
1.8 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 8) จำนวน 1 อาคาร	629.00	
รวมพื้นที่ปกคลุมดิน (1.1+1.2+1.3+1.4+1.5+1.6+1.7+1.8+)	5,068.86	45.40
2.ที่ว่าง		
2.1 ที่จอดรถ และเส้นทาง และอื่น ๆ	3,719.69	
2.2 พื้นที่สีเขียวนอกอาคาร ชั้นล่าง (ที่ไม่นับเป็นพื้นที่สีเขียวได้แก่ พื้นที่น้อยกว่า 1 เมตร, อยู่ในแนวเขตอาคาร, ซ้อนทับกับพื้นที่งานระบบ)	2,375.45	
รวมที่ว่าง (2.1+2.2)	6,095.14	54.60
รวม	11,164	100.00

## 2.2.1 การใช้ประโยชน์อาคาร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัย (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้นจำนวน 8 อาคาร (อาคาร 1 ถึง 8) สูง 22.95 เมตร รวมจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ จำนวน 882 ห้อง ( ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 879 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ 39,402.33 ตารางเมตร สรุปลพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดในการใช้พื้นที่ในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

### 1.อาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น (อาคาร 1)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 16 คัน อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 3 ห้อง ห้องนิติบุคคล ส่วนต้อนรับ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพักขยะรวม บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ บันไดหนีไฟ และพื้นที่อเนกประสงค์

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ ห้องอเนกประสงค์ บันไดหนีไฟ และพื้นที่อเนกประสงค์

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ ห้องอเนกประสงค์ บันไดหนีไฟ และพื้นที่อเนกประสงค์

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ พื้นที่สีเขียว บันไดหนีไฟ และพื้นที่อเนกประสงค์

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ บันไดหนีไฟ และพื้นที่อเนกประสงค์

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องไฟฟ้า ออกกำลังกาย บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นคาเฟ่ มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถึงเก็บน้ำ จำนวน 7 ถัง (รายละเอียดแบบแปลนพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1

## 2.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 2)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 31 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า  
ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 16 ช่อ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 16 ช่อ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 16 ช่อ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 16 ช่อ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันได

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นดาดฟ้า มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่ 35 ตารางเมตร บันไดหลัก ทางเดิน  
บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องปั๊มน้ำถังเก็บน้ำ จำนวน 7 ถัง

## 3.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 3)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 36 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า  
ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 36 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ  
ถึงเก็บน้ำ จำนวน 7 ถึง

#### 4.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 4)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 26 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า  
ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถึงเก็บน้ำ  
จำนวน 7 ถึง

#### 5.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 5)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 22 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ จำนวน 7 ถัง

#### 6.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 6)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 38 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ



-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่ 29 ตารางเมตร บันไดหลัก ทางเดิน  
บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ ขณะความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 7 ถัง

#### 7.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 7)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 28 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า  
ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั้มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น  
ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 606.07 ตารางเมตร

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ  
จำนวน 7 ถัง

#### 8.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 8)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 40 คัน ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 3 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 4 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 5 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 6 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 7 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

-ชั้นที่ 8 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม 606.07 ตารางเมตร

-ชั้นดาดฟ้า การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ จำนวน 7 ถัง

#### 2.3 แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษา จะเสนอการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยมีรายละเอียด

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งจะเปรียบเทียบกับแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆของอาคาร ตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.3-1

อนึ่ง การกำหนดระยะร่นของโครงการได้คำนึงถึงข้อผิดพลาดที่เกิดจากการก่อสร้างรั้วและอาคารด้วยแล้วนอกจากนี้โครงการได้กำหนดให้ผู้รับเหมามีการควบคุมดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามการออกแบบอย่างชัดเจนโดยระบุในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาด้วยแล้ว

ตารางที่ 2.3-1 แสดงระยะร่นและระยะยาว SET BACK ของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อที่ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนน สาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคาร สาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนน สาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนน สาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากเขตถนนสาธารณะ</p>	<p>-โครงการเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร ชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตั้งอยู่ที่ ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบความกว้าง ของถนนสาธารณะจากสำนักงานเขตคันนายาว ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของ โครงการปรากฏว่า เป็นถนนสาธารณะมีเขตทาง กว้างประมาณ 4.50- 7.50 เมตร ( มีความกว้างน้อย กว่า 10 เมตร) มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลาง ถนนสาธารณะที่แคบที่สุด รายละเอียดดังนี้</p> <p>-ทิศตะวันตก ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลาง ถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-ทิศเหนือ ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลาง ถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 9.55 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้อง กับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-ทิศตะวันออก ระยะร่นจากแนวอาคาร 5 ถึงกึ่งกลาง ถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.39 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะ ด้าน หน้าโครงการ (ถนนรามอินทรา) จาก สำนักงานแขวงทางหลวงกรุงเทพ ปรากฏว่า เป็น ถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) แสดงระยะร่นและระยะยาว SET BACK ของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร	(มีความกว้างเกินกว่า 20 เมตร) ระยะร่นจากแนวอาคารถึงถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 23.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด  ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	- ความสูงของอาคาร โครงการ ณ จุดใด ๆ ประกอบด้วย อาคาร 2-5 สูง 22.95 เมตร จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น ๆ ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการ ( $12.05 \times 2 = 24.1$ เมตร)
ข้อ 48 (แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้  (1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้  (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร  (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือ	- อาคาร 1 สูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงมีระยะห่างจากผนังของอาคาร 2 ที่มีขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) ด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียง เป็นระยะ 7.43 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)  - อาคาร 2 สูง 22.95 เมตร (ความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียง มีระยะห่างจากผนังของอาคาร 3 ที่มี

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) แสดงระยะร่นและระยะยาว SET BACK ของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีประตูหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร</p> <p>(ง) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p>	<p>ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) ผนังที่เป็นผนังทึบ เป็นระยะ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 3 สูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงมีระยะห่างจากผนังของอาคาร 8 ที่มีขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 25 เมตร) ด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียง เป็นระยะ 12.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 4 สูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร 5 ที่มีขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) ผนังที่เป็นผนังทึบ เป็นระยะ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 5 สูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียง มีระยะห่างจากผนังของอาคาร 6 ที่มีขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) แสดงระยะร่นและระยะยาว SET BACK ของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดบังต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร บ้านที่เป็นผนังที่บดบังไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นทำให้การก่อสร้างเป็นผนังที่สูงจากพื้นอาคารไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร</p>	<p>23 เมตร) ด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียง เป็นระยะ 12.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 6 สูง 22.95 เมตร (ความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) ด้วยผนังของอาคารอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร 7 ที่มีขนาดสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) เป็นระยะ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 7 สูง 22.95 เมตร (ความสูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยผนังของอาคารอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร 8 ที่มีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) เป็นระยะ 4.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>- อาคาร 8 มีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) บดบังผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดบังอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร 1 ที่มีขนาดความสูง 22.95 เมตร (ความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) เป็นระยะ 5.22 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 48 ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) แสดงระยะร่นและระยะยาว SET BACK ของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินเปรียบเทียบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำฟ้าของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>- โครงการเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร สูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 882 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 879 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้อง) ราคาโดยผนังของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์เขตทางกว้างประมาณ 6.50-7.50 เมตร</p> <p>ทิศตะวันออก ติดต่อกับ พื้นที่ว่าง แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.90-8.47 เมตร</p> <p>ทิศใต้ ติดต่อกับ พื้นที่ว่าง แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.29-3.86 เมตร โดยแนวอาคารด้านนี้มีระยะร่นไม่ถึง 3 เมตร ก่อสร้างเป็นผนังทึบ สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 50</p> <p>ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์เขตทางกว้างประมาณ 4.50-4.80 เมตร อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น และถนนรามอินทรา เขตทางกว้าง 40 เมตร แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 7.98- 23.18 เมตร</p>

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยได้เปรียบเทียบกับรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-2

ตารางที่ 2.3-2 การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะลาดวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตรจากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ไม่คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>- ความสูงของอาคารโครงการ ณ จุดใด ๆ ประกอบด้วย อาคาร 2-5 สูง 22.95 เมตร จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น ๆ ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการ (<math>12.05 \times 2 = 24.1</math> เมตร)</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <p>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p>	<p>- โครงการเป็น โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตั้งอยู่ที่ ถนน รามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะจากสำนักงานเขตคันนายาวด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของโครงการปรากฏว่าเป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 4.50-7.50 เมตร ( มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร) มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่แคบที่สุด รายละเอียดดังนี้</p> <p>- ทิศตะวันตก ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 50 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p> <p>- ทิศเหนือ ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 9.55 เมตร</p>



ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>2.ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>3.ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไปให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>(ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 50 ตามพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p> <p>-ทิศตะวันออก ระยะร่นจากแนวอาคาร 5 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.39 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 50 ตามพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p> <p>-จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ (ถนนรามอินทรา) จากสำนักงานแขวงทางหลวงกรุงเทพ ปรากฏว่าเป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร (มีความกว้างเกินกว่า 20 เมตร) ระยะร่นจากแนวอาคารถึงถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 23.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 50 ตามพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p>
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>1.อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>2.ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>3.ห้องแถวหรือตึกแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้นและไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p>	<p>-โครงการเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 54.59 (ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 52 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคาร โครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของ โครงการ
<p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>4.ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>5.ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>6.อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ชั้นที่ไม่ ชั้นที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้ ชั้นที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้าน ชั้นที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้าง</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p>	<p>รายละเอียดของ โครงการ</p> <p>-โครงการเป็น โครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 8 อาคาร ขนาดความสูง 8 ชั้น/อาคาร (สูงเกิน 3 ชั้น) ซึ่งอาคาร 1 อาคาร 7 และอาคาร 8 ไม่ได้อยู่ริมทางสาธารณะ (ระยะเกิน 20 เมตร) ดังนั้นจึงจัดให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร 1 อาคาร 7 และอาคาร 8 ไม่น้อยกว่า 12 เมตร และจัดให้มีที่ว่างที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารดังนี้</p> <p>-อาคาร 1 (1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารเท่ากับ <math>121.42/6=20.24</math> เมตร) โดยโครงการจัดให้มีที่ว่างที่ยาวต่อเนื่องหน้าอาคาร 1 เท่ากับ 21.00 เมตร</p> <p>-อาคาร 7 และอาคาร 8 (1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกแต่ละอาคารเท่ากับ <math>117.80/6=19.63</math> เมตร) โดยโครงการจัดให้มีที่ว่างที่ยาวต่อเนื่องหน้า</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของ โครงการ
<p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>7.อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม เป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร ร้วกำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	<p>อาคาร 7 และอาคาร 8 เท่ากับ 20.00 เมตร และมีที่ว่างเชื่อมกับถนนภายในโครงการ กว้าง 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ออกสู่ถนนสาธารณะ (ถนนรามอินทรา) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 52 ตามข้อพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p>
<p>ข้อ 53 อาคารอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีแนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินถนนจะต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p>	<p>โครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ (หากไม่เกิน 20 เมตร) ด้านทิศตะวันตก ทิศเหนือ และทิศตะวันออก ดังนั้นจึงต้องจัดให้มีแนวอาคารด้านประชิดริมทางสาธารณะยาวมากกว่า 1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ดังนี้</p> <p>-ทิศตะวันตก อาคาร 2 ( 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคารเท่ากับ <math>123.40/8=15.425</math> เมตร) โดยโครงการมีแนวอาคารด้านที่ติดริมถนนสาธารณะความยาวเท่ากับ 35.80 เมตร (มากกว่า 15.425 เมตร)</p> <p>-ทิศเหนือ อาคาร 3, อาคาร 4 และอาคาร 5 ( 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของแต่ละอาคารเท่ากับ <math>117.80/8=14.725</math> เมตร) โดยโครงการมีแนวอาคารแต่ละอาคารด้านที่ติดริมถนนสาธารณะความยาวเท่ากับ 42.025 เมตร (มากกว่า 14.725 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
	<p>- ทิศตะวันออก อาคาร 6 ( 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคารเท่ากับ <math>117.80/8=14.725</math> เมตร) โดยโครงการมีแนวอาคารแต่ละอาคารด้านที่ติดริมถนนสาธารณะความยาวเท่ากับ 15.20 เมตร</p> <p>ซึ่งอาคารของโครงการมีความสอดคล้องกับข้อ 53 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร</p>
<p>ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร เมตรที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p>	<p>-โครงการเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร สูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 882 ห้อง (ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 879 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้อง) โดยผนังของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร ระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 6.50-7.60 เมตร</p> <p>ทิศตะวันออก ติดต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 6.50-7.50 เมตร และพื้นที่ว่างระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.94-8.47 เมตร</p> <p>ทิศใต้ ติดต่อกับ พื้นที่ว่าง แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.29-3.86 เมตร โดยแนวอาคารด้านนี้ที่มีระยะร่นไม่ถึง 3 เมตร ก่อสร้างเป็นผนังที่บดบังสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 50</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของ โครงการ
	ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ถนนสาทรชนประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 4.50-4.80 เมตร อาคาร พาณิชย์สูง 4 ชั้น และถนนรามอินทรา เขตทาง กว้าง 40 เมตร แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจาก แนวเขตที่ดิน 7.98-23.18 เมตร

## 2.4 จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” จากการประเมินพบว่าโครงการจะมีผู้พักอาศัย จำนวน 2,755 และพนักงานของโครงการจำนวน 10 คน รวมมีผู้เข้าพักอาศัย 2,765 คน โดยมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.4-1

ตาราง 2.4-1 สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตามขนาดพื้นที่ห้อง

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพักอาศัย	จำนวน (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง) <sup>1/</sup>	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1. อาคาร 1			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	65	3	195
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	-	-	-
-ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาด 14.12-55.81 ตร.ม.	-	5	20
-ห้องนิติบุคคล	-	20	20
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 1			253
2.อาคาร 2			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	105	3	315
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 2			350
3.อาคาร 3			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	112	3	336
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 3			371
4.อาคาร 4			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	112	3	336
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 4			371
5. อาคาร 5			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	106	3	318
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 5			353
6. อาคาร 6			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	106	3	318
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 6			353

ตาราง 2.4-1 (ต่อ) สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตามขนาดพื้นที่ห้อง

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพักอาศัย	จำนวน (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง) <sup>1/</sup>	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
7.อาคาร 7			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	112	3	336
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 7			371
8.อาคาร 8			
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	112	3	336
-ห้องพักเพื่อการอาศัย ขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	7	5	35
รวมผู้พักอาศัยของโครงการ อาคาร 8			371
รวมผู้พักอาศัยทั้งโครงการ			2,775

<sup>1/</sup>แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

## 2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

### 2.5.1 ระบบน้ำใช้

#### (1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว ซึ่งโครงการได้รับการยืนยันของการให้บริการและความเพียงพอสำหรับให้บริการจากสำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว โดยเชื่อมต่อประปาบริเวณริมถนนรามอินทรา (ด้านหน้าโครงการ)

#### (2) ปริมาณความต้องการน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ของโครงการสามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวม 584.48 ลูกบาศก์เซนติเมตร/ วัน

#### (3) ระบบการจ่ายน้ำ

น้ำประปาจากท่อของสำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว ซึ่งเชื่อมต่อกับท่อน้ำประปาของโครงการ จะไหลผ่านมาตรวัดน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร (อาคาร 1 ถึง 8) ซึ่งน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินแต่ละอาคารจะถูกๆด้วยเครื่องปั้มน้ำ (แยกอาคาร) ไปยังถังสำรองน้ำบนชั้นดาดฟ้า จากนั้นน้ำจะถึงถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าแต่ละอาคารจะถูกใจไปยังชั้นต่าง ๆ ภายในอาคาร

(4) ระบบเก็บกักน้ำและสำรองน้ำ

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำในถังสำรองน้ำใต้ดิน (ค.ส.ล.) และถังสำรองน้ำบนชั้นดาดฟ้า (ถังสำเร็จรูป) ของแต่ละ (อาคารอาคาร 1 ถึง 8)

2.5.2 การจัดการน้ำเสีย

(1) ประเภทและปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ แหล่งกำเนิดหลักได้แก่ ห้องน้ำ ห้องส้วม การอาบน้ำ และการล้างทำความสะอาดต่าง ๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียได้กำหนดให้มีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80-100 ของปริมาณน้ำใช้ โดยจะมีน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมด 443.24 ลูกบาศก์เซนติเมตร/วัน

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว และการล้างทำความสะอาดต่าง ๆ จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล แล้วระบายไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยมีพ่วงต่าง ๆ ในระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

(3) ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของแต่ละอาคาร (อาคาร 1 ถึง 8) มีปริมาณน้ำเสียรวม 443.24 ลูกบาศก์เซนติเมตร/วัน ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 8 ชุด (แยกของแต่ละอาคาร) รองรับน้ำเสียได้รวม 540 ลูกบาศก์เซนติเมตร/วัน

(4) ก๊าซมีเทน (Methane) ละอองน้ำเสีย (Aerosol) และอากาศเสียจากห้องพักขยะรวม

โครงการจัดให้มีการบำบัดก๊าซมีเทน (Methane) และละอองน้ำเสีย (Aerosol) จากการบำบัดน้ำเสีย และการบำบัดอากาศเสียจากห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน และผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยจากเชื้อโรคที่ปะปนมา

2.5.3 การจัดการระบบระบายน้ำ

โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ จำนวน 1 แห่ง อยู่บนชั้นที่ 7 ของอาคาร 1 ลักษณะโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นผิวด้านข้าง และด้านล่างสระว่ายน้ำเรียบ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกควบคุมในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535



#### 2.5.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

##### (1) การรวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาของแต่ละอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ อาคารต่อไป

การระบายน้ำภายนอกอาคาร โดยน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการจะไหลรวมลงสู่บ่อพักและท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ด้วยความลาดชัน 1:200 จากนั้นจะไหลรวมลงสู่บ่อหน่วงน้ำและหุ้บระบายออกสู่บ่อพักน้ำสาธารณะนอกโครงการต่อไป

##### (2) อัตราการไหลของน้ำก่อนและหลังการพัฒนาโครงการ

หลังการออกแบบระบบระบายน้ำ และระบบหน่วงน้ำ ขนาดของระบบระบายน้ำฝนจะขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งการคำนวณหาปริมาณน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการจะใช้วิธีการที่เรียกว่า Rational Method ส่วนการออกแบบขนาดของท่อระบายน้ำจะใช้แบบการไหลในรางเปิดด้วยสมการของ Manning

การคำนวณหาอัตราการระบายน้ำฝนเปรียบเทียบกันระหว่างก่อนและหลังพัฒนาโครงการเพื่อออกแบบระบบหน่วงน้ำ พบว่า หลังพัฒนาโครงการมีอัตราการระบายน้ำฝนที่เกิดจากพื้นที่มากกว่าก่อนพัฒนาโครงการ เนื่องจากพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา ส่วนพื้นที่หลังการพัฒนาส่วนใหญ่จะมีอาคารปกคลุมและพื้นที่ถนนที่มีผิวเป็นคอนกรีตปกคลุมจึงทำให้อัตราการซึมน้ำลดลงและทำให้อัตราการรวมตัวของน้ำฝนและไหลเร็วขึ้น

##### (3) ปริมาณน้ำที่ต้องหน่วงไว้ในโครงการ

อัตราการไหลของน้ำหลังพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ทำให้โครงการต้องน้ำฝนไว้ในโครงการเพื่อป้องกันผลกระทบต่อการระบายน้ำภายนอกโครงการ

จากปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วงไว้ในโครงการ 470.97 ลูกบาศก์เมตร โครงการได้ออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำฝนปริมาณความจุ 480 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 470.97 ลูกบาศก์เมตร

##### (4) การระบายน้ำออกนอกโครงการ

การระบายน้ำออกนอกโครงการ จะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนออกนอกโครงการ โดยใช้เครื่องสูบน้ำขนาด 150 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือ 0.042 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (จำนวน 2 ชุด ทำงาน 1 ชุด สัรรอง 1 ชุด) ซึ่งน้อยกว่าอัตราการไหลของน้ำก่อนพัฒนาโครงการ หรือ 0.055 ลูกบาศก์เมตร/วินาที จึงไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำภายนอกโครงการ

##### (5) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในปี พ.ศ. 2554 ส่งผลกระทบท่อพื้นที่หลายจังหวัดทางภาคเหนือ และภาคกลางของประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีหลายพื้นที่ประสบเหตุอุทกภัย อาทิเช่น เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตจตุจักร เขตบางพลัด เขตคลองจั่น เขตลาดกระบัง เขต

พระโขนง เขตสะพานสูง เป็นต้น ซึ่งโครงการตั้งอยู่ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่ประสบภัย

สำหรับการก่อสร้างโครงการจะก่อสร้างอาคารตามรูปที่ดินของโครงการมีพื้นที่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนสาธารณะ (ถนนรามอินทรา) สภาพพื้นที่โครงการเป็นที่ราบ และไม่มีการกีดขวางหรือเป็นอุปสรรคขัดขวางการไหลของน้ำ อีกทั้งโครงการจะมีการพัฒนาระบบระบายน้ำที่มีความถาวรออกแบบเป็นท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อรวบรวมน้ำในโครงการ และควบคุมอัตราการระบายน้ำภายในโครงการให้อัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการไม่เกินกว่าก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบเรื่องน้ำท่วมในโครงการและโดยรอบโครงการ

## 2.5.5 การจัดการมูลฝอย

### 1) ปริมาณและลักษณะของมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการแยกเป็นมูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร และภาชนะห่อบรรจุอาหาร มูลฝอยแห้งในรูปแบบของเศษกระดาษ ถู ขวดแก้วพลาสติก และมูลฝอยอันตราย ได้แก่ หลอดไฟฟ้า ถ่านไฟฉาย ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 12,590 ลิตร/วัน หรือประมาณ 12.59 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

### 1) การจัดการมูลฝอย

ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บริเวณชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น/อาคาร ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับห้องไฟฟ้าและลิฟต์ของอาคาร

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด (แม่บ้าน) จัดเก็บมูลฝอยจากที่พักมูลฝอยประจำชั้น คัดแยกประเภทของมูลฝอย และบรรจุใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากของประเภทมูลฝอยนั้น ๆ และใช้ลิฟต์ขนส่งมูลฝอยจากชั้นต่าง ๆ ไปยังห้องพักมูลฝอยรวม ในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติการกิจนอกบ้าน จึงเป็นการรบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด พร้อมกันนี้โครงการกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมหลังการเก็บขนมูลฝอยทุกครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

พื้นที่โครงการอยู่ในพื้นที่บริการการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาว โดยรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาว จะเข้ามาทำการจัดเก็บมูลฝอยไปเพื่อนำไปกำจัดทุกวัน ในช่วงเวลา 20.00 น. และ เวลา 04.00 น. สำหรับมูลฝอยอันตรายจะทำการจัดเก็บทุกวันที่ 1 และวันที่ 15 ของเดือน โดยใช้รถเก็บขนมูลฝอยแบบอัด ขนาดความจุ 5 ตัน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณมูลฝอยจากโครงการที่มีปริมาณ 3.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของโครงการนั้น รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาว จะมาจัดเก็บมูลฝอยจากโครงการเพื่อนำไปกำจัด ซึ่งในการจัดเก็บมูลฝอยของโครงการรถเก็บขนมูลฝอยจะจอดบริเวณพื้นที่ซึ่งถ้า การกำหนดให้มีจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยจอดบริเวณลานจอดรถใกล้กับห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการและในการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาวจะกระทำเป็นช่วงเวลาที่แน่นอน และใช้เวลาจัดเก็บไม่นานรวมทั้งโครงการจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งภายหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ ประกอบกับช่วงเวลาที่เจ้าหน้าที่ออกปฏิบัติการ ไม่ได้อยู่ในช่วงเวลาเร่งด่วนที่ผู้พักอาศัยสัญจรเข้า-ออกโครงการ ดังนั้น จึงคาดว่าตำแหน่งจุดจอดรถเก็บมูลฝอยของโครงการมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบของผู้พักอาศัยในโครงการในการกีดขวางการจราจรของรถเก็บขนมูลฝอยจากโครงการโครงการได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ ดังนี้

- 1) จัดให้มีจุดจอดรถเก็บขยะมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาวไว้ภายในพื้นที่โครงการบริเวณใกล้หอพักมูลฝอยรวม เพื่อสะดวกในการเก็บขน
- 2) จัดให้พนักงาน (แม่บ้าน) จัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. เพื่อเป็นการจัดเตรียมมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวมรอให้รถของสำนักงานเขตคันนายาวเข้าทำการเก็บขนมูลฝอยโดยเข้าจัดเก็บทุกวัน ในช่วงเวลา 20.00 น. และเวลา 04.00 น.
- 3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่จัดเก็บมูลฝอยจากสำนักงานเขตตลอดระยะเวลาการเข้าจัดเก็บมูลฝอยจากโครงการ เพื่อความรวดเร็วในการจัดเก็บมูลฝอย
- 4) จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งภายหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จทันที
- 5) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เพื่ออำนวยความสะดวกในการสัญจรของรถเก็บขนขยะมูลฝอย และประชาชนที่อาศัยในพื้นที่โครงการ
- 6) ภายหลังการเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งจะมีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมเพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้ที่เข้ามาพักอาศัยและชุมชนที่อยู่บริเวณใกล้เคียง
- 7) วาง Gutter เพื่อระบายน้ำชะมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย และติดตั้งพัดลมสำหรับดูดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเป่ามาเชื่อมกับระบบ Bio filter ที่บ่อกำจัดมีเทน ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพให้กับระบบ

## 2.5.6 ระบบไฟฟ้าและอนุรักษ์พลังงาน

### (1) ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งโครงการประมาณ 3,615 kVA

#### 1) ระบบไฟฟ้าหลัก

ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี ผ่านระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 kV เป็นการเดินสายไฟฟ้าแบบภาคเสา ไปยังหม้อแปลงไฟฟ้าซึ่งติดตั้งบนนั่งร้านหม้อแปลง เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 kV เป็น 416/240 V จากนั้นจ่ายไฟฟ้าไปยังแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB) ภายในห้อง MDB (อาคาร 2, 3, 4 และ 5) เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ในอาคาร

#### 2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน

จัดมีระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินโดยใช้ Battery ขนาด 12 V สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นได้กรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องปั๊ม ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าส่องสว่างได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

### (2) การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการในการดำเนินโครงการจะมีความต้องการใช้พลังงานเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในอาคารโดยแนวคิดในการออกแบบอาคาร นอกจากรูปลักษณ์อาคารและประโยชน์ใช้สอยแล้ว ได้คำนึงแนวคิดในการออกแบบเพื่อช่วยประหยัดในการใช้พลังงานภายในอาคาร โดยการลดพื้นผิวคอนกรีตโดยรอบอาคารโดยการใช้อาคารออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมเพื่อความร่มรื่น และช่วยลดกันนำพาและถ่ายเทความร้อนเข้าสู่อาคาร พร้อมกับออกแบบให้บริเวณทางเดินของอาคารได้รับแสงสว่างจากภายนอกเพื่อช่วยลดปริมาณการใช้ไฟฟ้า

## 2.5.7 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

### (1) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ข้อ 5 และข้อ 6 “อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ประกอบด้วย อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและแจ้งเตือนที่ใช้มือ และอุปกรณ์ส่งสัญญาณสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือรับทราบอย่างทั่วถึง” โดยที่ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการมีทั้งระบบอัตโนมัติและแจ้งเตือนด้วยมือ

(2) ระบบป้องกันอัคคี

1) นำสำรองเพื่อการดับเพลิง

โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงในถังสำรองน้ำชั้นดาดฟ้าของทุกอาคาร (อาคาร 1 ถึง อาคาร 8) อาคารละ 10 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงทั้งโครงการ 80 ลูกบาศก์เมตร

2) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

ท่อจ่ายน้ำดับเพลิงจะแยกเป็นอิสระจากท่อจ่ายน้ำใช้ทั่วไป โดยรับน้ำจากถังสำรองน้ำใช้บนชั้นดาดฟ้า และหัวรับน้ำดับเพลิง (FDC) แยกต่อละอาคาร

3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department connection; FDC)

หัวรับน้ำจากรดดับเพลิงของโครงการ ออกแบบให้มีหัวรับน้ำแบบแยกอาคารๆละ 1 ชุด แต่ละชุดเป็นหัวรับน้ำดับเพลิงแบบ 2 ทาง ขนาด 64 มิลลิเมตร ทั้ง 2 ทาง เชื่อมต่อกับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงของแต่ละอาคาร

4) ถังดับเพลิงแบบมือถือ

อาคาร 1 ถึงอาคาร 8 (รวม 8 อาคาร) ทุกอาคารมีพื้นที่แต่ละชั้นไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร โดยอาคาร 1 มีถังดับเพลิงแบบมือถือที่ติดตั้งในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) จำนวนชั้นละ 2 แห่ง และอาคาร 2 ถึงอาคาร 8 แต่ละอาคารมีถังดับเพลิงแบบมือถือที่ติดตั้งในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) จำนวนชั้นละ 1 แห่ง (ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 แห่ง)

(3) ทางหนีไฟ

บันไดหนีไฟ

อาคาร 1 ถึงอาคาร 8 แต่ละอาคารมีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง เป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทั้งหมด ทั้งนี้บันไดหนีไฟของแต่ละอาคารสามารถลำเลียงหรืออพยพคนภายในอาคารออกสู่ภายนอกอาคารได้ระหว่าง 10.65- 19.49 นาที

2.5.8 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

#### 2.5.9 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคารของโครงการ ได้ออกแบบโดยคำนึงถึงโครงสร้างในด้านแรงแผ่นดินไหว และความปลอดภัยเกี่ยวกับแผ่นดินไหวไว้แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดในการออกแบบโครงสร้างอาคารที่สอดคล้องกับกระทรวงฉบับที่ 49 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เรื่อง การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว โดยใช้วิธีการคำนวณตาม “มาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ.1302) ผสมกรรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2552” เป็นหลัก

#### 2.5.10 การจราจร

##### (1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

ทางโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการเชื่อมต่อกับถนนรามอินทราที่มีความกว้าง 40.00 เมตรตั้งหนังสือยืนยันความกว้างเขตทางจากสำนักงานแขวงทางหลวงกรุงเทพ ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตมีขนาดกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตรจัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทางและ 1 ทิศทาง

##### (2) ที่จอดรถยนต์ของโครงการ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งโครงการ 879 ห้อง และชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 39,402.33 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นซึ่งไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางร่ว่งและลานจอดรถในอาคารขนาดพื้นที่รวม 35,351.75 ตารางเมตร มีจำนวนที่จอดรถ จำนวน 297 คัน จากการพิจารณาจำนวนที่จอดรถตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7(พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องดังตารางที่ 2.5.10-1

ตารางที่ 2.5.10-1 ความต้องการที่จอดรถยนต์ของโครงการ

กิจกรรมที่นำมาคิดที่จอดรถยนต์		ความต้องการที่จอดรถยนต์	จำนวนที่จอดรถยนต์ที่โครงการจัดเตรียม
กรณีที่ 1 แยกตามกิจกรรม	-อาคารที่อยู่อาศัยรวม	-อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละห้องตั้งแต่ 60 ตร.ม. ขึ้นไปให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่าที่คัน ต่อ 1 ห้องชุด	-อาคาร 1-8 ไม่มีห้องพักที่มีพื้นที่เกิน 60 ตร.ม. ต้องจัดให้มีที่จอดรถ-คัน
	-สำนักงาน	-จัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตร.ม. เศษของ 60 ตร.ม. ให้คิดเป็น 60 ตร.ม.	-โครงการมีพื้นที่สำนักงาน 32.57 ตร.ม. ต้องจัดให้มีที่จอดรถ-คัน
	กรณีที่ 1 ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์อย่างน้อย		-
กรณีที่ 2 เป็นที่อาคารขนาดใหญ่	-พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น แต่ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางรถวิ่งและลานจอดรถในอาคาร	-จัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันออกพื้นที่ 120 ตร.ม. เศษของ 120 ตร.ม. ให้คิดเป็น 120 ตร.ม.	- อาคาร 1-8 ของโครงการมีพื้นที่รวม 35,351.75 ตร.ม. ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 295 คัน
	กรณีที่ 1 ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์อย่างน้อย		295 คัน
โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งโครงการ			297

## 2.6 พื้นที่สีเขียว

การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน คือ “การกำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้พื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้นโครงการซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร รวมจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ จำนวน 882 ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 279 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง) โดยคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการรวมทั้งหมด 2,775 คน

## 2.7 การจัดการในช่วงก่อสร้าง

### 2.7.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 16 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้าง ดังนี้

(1) งานปรับพื้นที่และทำฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	8 เดือน
(2) งานโครงสร้างอาคาร (ส่วนที่พื้นดิน)	ใช้เวลาประมาณ	8 เดือน
(3) การทำงานสถาปัตยกรรม	ใช้เวลาประมาณ	8 เดือน
(4) การทำงานระบบไฟฟ้าและงานสุขาภิบาล	ใช้เวลาประมาณ	7 เดือน
(5) งานตกแต่งภายในและตกแต่งภายนอก	ใช้เวลาประมาณ	4 เดือน
(6) งานบริเวณถนนและงาน LANDSCAPE	ใช้เวลาประมาณ	4 เดือน
(7) งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	2 เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนในการก่อสร้าง มีดังนี้

#### (1) งานปรับพื้นที่ และงานทำฐานราก

โครงการจะมีการปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง ดำเนินการประมาณ 1 เดือน และมีการทำฐานรากการก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ และบ่อเก็บสำรองน้ำใช้ การทำฐานรากของโครงการ จะใช้เสาเข็มเจาะและดำเนินการประมาณ 7 เดือน ซึ่งปัจจุบัน โครงการยังไม่ได้คัดเลือกและจัดจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้าง

ทั้งนี้ การก่อสร้างโครงการมีการขุดชั้นดินเพื่อก่อสร้างฐานราก และการขุดดินเพื่อวางระบบที่ฝังอยู่ใต้ดินของแต่ละอาคาร เพื่อก่อสร้างฐานราก และวางระบบที่ฝังอยู่ใต้ดิน โครงการจะนำดินที่ได้ดังกล่าวมาใช้ในการปรับถมดินภายในพื้นที่โครงการ ทั้งนี้เนื่องจากการขุดดินภายในพื้นที่โครงการเพื่อปรับถมพื้นที่ไม่เพียงพอ จึงจะมีการนำดินจากข้างนอกมาใช้ในการปรับถมพื้นที่เพิ่มเติม โดยใช้รถสิบล้อในการขนส่งดิน ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สำรองจอร์ดรบรรทุก เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจรบริเวณริมถนนรามอินทรา ซึ่งคาดว่าขั้นตอนงานปรับพื้นที่และทำฐานรากจะใช้เวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 8 เดือน

#### (2) การทำโครงสร้างอาคาร (ส่วนที่พื้นดิน)

การทำโครงสร้างส่วนบนดินทั้งหมดใช้เวลาประมาณ 8 เดือน โครงการจะเลือกใช้โครงสร้างเสาคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กไร้คาน แบบเสริมลวดแรงดึงสูง (POSTENSION) หล่อด้วยไม้แบบสำเร็จรูปและนั่งร้านเหล็ก (TABLE FORM) ประกอบสำเร็จจากโรงงาน ในส่วนของผนังลิฟต์และบันไดหนีไฟ (SHEAR CORE) เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยใช้แบบหล่อเลื่อนตัวในแนวตั้ง (SLIP FORM) ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างจะมีการตรวจสอบคุณภาพความแข็งแรงของนั่งร้าน การป้องกันวัสดุตกหล่น ซึ่งมีการคำนวณโดยวิศวกรและตรวจสอบโดยผู้ควบคุมงานตลอดเวลา



(3) การทำงานสถาปัตยกรรม

การทำงานสถาปัตยกรรมใช้เวลาประมาณ 8 เดือน ประกอบด้วย งานก่ออิฐฉาบปูน ปูวัสดุพื้น และผนัง การติดตั้งประตู หน้าต่าง ฝ้า เพดาน เนื่องจากงานดังกล่าวประกอบด้วยวัสดุที่เกี่ยวข้องจำนวนมากและระหว่างก่อสร้างมักจะเกิดปัญหาเรื่องฝุ่นละออง เสียง เศษวัสดุ ช่วงที่ก่อสร้างจะมีการล้อมอาคารด้วย Metal Sheet ตลอดความสูงอาคารห่มกป้องกันฝุ่นและเศษวัสดุตกหล่น คูรายละเอียดในมาตรการป้องกันวัสดุตกหล่นบนอาคาร ซึ่งโครงการมีมาตรการจัดการในเรื่องความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

(4) การทำงานระบบไฟฟ้าและงานสุขาภิบาล

งานระบบใช้เวลาติดตั้งประมาณ 7 เดือน ประกอบด้วย งานไฟฟ้ากำลัง ไฟฟ้าแสงสว่าง งานท่อประปา ท่อน้ำทิ้ง ระบบสื่อสาร ระบบความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งจะทำงานขนานไปกับงานสถาปัตยกรรม และมักจะเกิดปัญหาเรื่องสะเก็ดไฟจากการเชื่อมเหล็ก เศษวัสดุขยะ โดยโครงการมีมาตรการจัดการในเรื่องความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

(5) งานตกแต่งภายในและงานภายนอก

สำหรับงานตกแต่งภายในและงานภายนอก จะใช้เวลาประมาณ 4 เดือน เดือนประกอบงานติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ และงานตกแต่งภายนอกอาคาร งานทาสี ซึ่งจำเป็นต้องระมัดระวังเรื่องความปลอดภัยและการป้องกันวัสดุตกหล่นโดยโครงการมีมาตรการจัดการในเรื่องความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม

(6) งานบริเวณถนนและงาน LANDSCAPE

งานถนนและงาน LANDSCAPE จะใช้เวลาประมาณ 4 เดือน ประกอบด้วย งานทำถนน บ่อบำบัดน้ำเสีย ท่อระบายน้ำโครงการ งานทางเท้า งานปรับภูมิทัศน์ ปลูกลงไม้ งานติดตั้งเสาไฟฟ้า หม้อแปลง เชื่อมท่อ เชื่อมทาง การทำรั้วรอบโครงการ

(7) งานเก็บและทำความสะอาด

งานเก็บและทำความสะอาดจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน ภายหลังจากที่งานก่อสร้างเสร็จทั้งหมดแล้วเสร็จ

## 2.7.2 จำนวนคนงานก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

การก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 800 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่โครงการซึ่งจะมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ ปัจจุบันโครงการยังมิได้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท.1010-30))

### (1) ผังบริเวณบ้านพักคนงาน

- 1) ต้องมีรั้วรอบบริเวณและมีประตูทางเข้า-ออกทางเดียว
- 2) ต้องมียามพร้อมคู่ยามที่บริการทางเข้า-ออก เพื่อรักษาความปลอดภัยและตรวจการเข้า-ออกตลอดเวลา
- 3) จัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่าง ในเวลากลางคืน ส่องรอบบริเวณบ้านพักยังเพียงพอ
- 4) ต้องจัดให้มีระบบกำจัดมูลฝอยทั้งระบบเปียกและระบบแห้ง

### (2) อาคารพักอาศัยของคนงาน

- 1) จัดให้มีบ้านพักคนงาน จำนวนไม่น้อยกว่า 400 ห้อง (คิดอัตรา 2 คน/ห้อง)
- 2) บริเวณบ้านพักคนงานต้องมีรั้วล้อมรอบยังเป็นสัดส่วน
- 3) ภายในบริเวณบ้านพักคนงาน ต้องจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วม ลานซักล้าง ตลอดจนร้านค้า
- 4) ห้องที่ใช้พักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.4 เมตร เพื่อที่ทั้งห้องไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร สำหรับ 1 ครอบครัว (ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กเล็กไม่เกิน 3 คน) และไม่น้อยกว่า 5.5 ตารางเมตร สำหรับห้องพักรู้นอนและมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง
- 5) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อยห้องละ 1 ชุด
- 6) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างแลเห็นชัด
- 7) ฐานรากของอาคาร ต้องทำเป็นลักษณะถาวรและมีความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้โดยปลอดภัย
- 8) ต้องมีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้
- 9) ให้มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟต้องเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 10) ให้จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแห้งมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด หรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร

(3) อาคารห้องน้ำ-ห้องส้วมของพนักงานก่อสร้าง

- 1) ต้องจัดให้มีห้องส้วมที่ถูกต้องสุขลักษณะสำหรับที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อ 20 คน
- 2) ต้องจัดให้มีพื้นที่ห้องน้ำรวมและลานซักล้างสำหรับพนักงานที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 7 ตารางเมตร ต่อ 20 คน
- 3) ขนาดห้องส้วมต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร
- 4) ต้องจัดให้มีบ่อเก็บน้ำ ชี้อัดเก็บน้ำ ถังกักน้ำให้เพียงพอแก่การอาบน้ำและซักล้างเสื้อผ้า
- 5) ต้องจัดให้มีทางระบายน้ำที่ไหลได้สะดวกและเพียงพอ ก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้
- 6) การบำบัดน้ำเสียจากห้องส้วม จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องสุขลักษณะก่อนปล่อยน้ำสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ
- 7) ไฟฟ้าในห้องส้วมและห้องน้ำ จะต้องจัดให้มีไฟส่องสว่างอย่างเพียงพอ

2.7.3 ระบบน้ำใช้

ระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากประปานครหลวง โดยอยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ

สำหรับบริเวณบ้านพักพนักงานก่อสร้างซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่โครงการ (ยังไม่กำหนดที่ตั้งขึ้นอยู่กับผู้รับเหมาก่อสร้าง) จะมีปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักพนักงานเท่ากับ 78.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจะต้องให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดเตรียมถังสำรองน้ำใช้ปริมาณไม่น้อยกว่า 78.4 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน (แหล่งน้ำใช้บริเวณบ้านพักพนักงานชั่วคราว คือ น้ำประปาจากการประปาของสำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว) สวนน้ำดื่มผู้รับเหมาจะจัดหา น้ำดื่มบรรจุขวด/ถังหรือเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับพนักงาน

## 2.7.4 การบำบัดน้ำเสีย

### (1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการและน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคณงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคณงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการ จากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ บ่มปูน เพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียจากกิจกรรมดังกล่าวมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปนจึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักดักขยะ เพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการและบางส่วนปล่อยแห้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

2) น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 64 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วมและการชำระล้างร่างกาย

### (2) บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากผลงานก่อสร้างประมาณ 62.72 ลูกบาศก์เซนติเมตร/วัน (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วมและทำร้ายร่างกาย

## 2.7.5 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคณงานก่อสร้าง

### 1. มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9-74.9 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาหรือกันสาด ร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ด ร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ร้อยละ 0.05-0.04 (การควบคุมมลพิษ,มปป) ซึ่งมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่ก่อสร้างอาคาร	= 39,341.45 ตารางเมตร
อัตราการผลิตของเสียเฉลี่ยจากการก่อสร้าง	= 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	= $39,341 \times 56.23$
	= 2,212,169.73 กิโลกรัม
	$\approx 2,212.17$ ตัน

ดังนั้นปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง เท่ากับ 2,212.17 ตัน

ตารางที่ 2.7.5-1 ปริมาณมูลฝอยระยะก่อสร้าง

ชนิด	อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้าง	ปริมาณมูลฝอย (ตัน)
1. คอนกรีต	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 76.7 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.767 = 1,696.73$
2. อิฐ	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 13.73 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.1373 = 303.80$
3. เหล็ก	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 4.94 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.0494 = 109.28$
4. กระเบื้องเซรามิก	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 2.72 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.0272 = 60.17$
5. กระเบื้องหลังคา	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 1.53 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.0153 = 33.85$
6. ขี้บ่มบอร์ค	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 0.33 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.0033 = 7.30$
7. ไม้	ปริมาณเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	$2,212.17 \times 0.0005 = 1.106$
รวม		2,212.17

ทั้งนี้ในการจัดการมูลฝอยประเภทที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ องค์การจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำไปกำจัดที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ซอยอ่อนนุช 86 ถนนอ่อนนุช เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยสามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้างได้วันละ 500 ตัน (เฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมอญ และผนังปูน เท่านั้น) โดยสามารถนำส่งมูลฝอยดังกล่าวในช่วงเวลา 08.30- 16.30 น. ทุกวัน ไม่เว้นวันหยุดราชการ โดยไม่มีค่าใช้จ่าย เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการแปรรูปและนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป

อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดดังนี้

- ใช้ผ้าใบคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน
- งดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่น ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง
- ควบคุมน้ำหนักรถบรรทุกทุกตามพิกัด และจำกัดความเร็วของรถไม่ให้เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และให้ขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ

- ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่ง หรือสถานที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยอยู่ในบริเวณนั้น ๆ

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น จะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภท เช่น กระป๋องสเปรย์ กระป๋องสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร โดยในการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาไปกำจัดโดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอย

อันตรายที่ถูกละเลย โดยโครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตรายขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอยเพิงจะมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังขยะมูลฝอย”

## 2. มูลฝอยที่เกิดจากคนงานก่อสร้าง

ในระยะก่อสร้างอาคารคุมการคาดว่ามีคนงานก่อสร้าง จำนวนสูงสุด 800 คน ดังนั้น มูลฝอยที่เกิดจากคนงานจำนวน 800 คน มีปริมาณ 2,400 ลิตร/วัน ( อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) ซึ่งในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงานโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ดังนี้

- จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 11 ถัง สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น 2.40 ลูกบาศก์เมตร โดยในแต่ละวันจะมีพนักงานจัดเก็บและรวบรวมไว้ในถังรองรับมูลฝอยที่เตรียมไว้เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานคั่นยาวมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

จำนวนคนงาน	=	800 คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้นมีปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	=	$800 \times 3$
	=	2,400 ลิตร/วัน
หรือ	=	2.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน
ปริมาณมูลฝอยอันตราย ร้อยละ	=	30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
(ที่มา : สำนักงานจัดการกากของเสียและสารอันตราย,กรมควบคุมมลพิษ)		
ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอยอันตราย	=	$2,400 \times (0.30 / 100)$
	=	720 ลิตร/วัน
หรือ	=	0.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2.7.6 การระบายน้ำ

การก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพัก เพื่อให้เกิดการตกตะกอน ดินจะสุกผ่านท่อขนาด 6 เมตร เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการต่อไป

อนึ่ง องค์การใดแสดงผังบริเวณก่อสร้างที่ประกอบด้วยระบบระบายน้ำ ห้องน้ำ สำนักงาน ถังเก็บน้ำมูลฝอย ที่เก็บวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ที่จอดรถขนถ่ายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างที่กองดิน ที่ล้างล้อรถ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อน้ำของโครงการโดยรอบ

#### 2.7.7 การจราจร

ระยะก่อสร้างโครงการ จะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออก โครงการสูงสุดประมาณ 34 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รถกระบะ 4 ล้อ ขนส่งเจ้าหน้าที่และคนงาน	ประมาณ	8 เที่ยว/วัน
2) รถบรรทุก 10 ล้อ ขนส่งวัสดุก่อสร้างและขนส่งดิน	ประมาณ	25 เที่ยว/วัน
3) รถบรรทุก 10 ล้อ ขนส่งเครื่องจักรหนัก	ประมาณ	1 เที่ยว/วัน

โครงการได้จัดการใช้ที่ดินภายในพื้นที่ก่อสร้างและจัดพื้นที่สำหรับจอดรถขนดินและรถขนส่งวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างบริเวณใกล้กับทางเข้าออกพื้นที่ก่อสร้างโดยไม่กีดขวางการจราจรภายนอกโครงการ บริเวณริมถนนรามอินทราโครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในการขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่และรถเทรลเลอร์ ในการขนส่งเครื่องจักรหนัก โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พ.ร.บ. จราจรทางบก พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด

อย่างไรก็ตาม โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมารายดังกล่าว มีมาตรการป้องกันผลกระทบต่อน้ำที่ข้างเคียงน้อยที่สุดโดยให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ดังนี้

- 1) ใช้ผ้าคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่ง เพื่อป้องกันการรบกวนกลิ่นบนถนน
- 2) ฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่นตลอดระยะเวลาก่อสร้าง
- 3) ทำความสะอาดล้อรถบรรทุกก่อนออกสู่ถนนโดยทำเป็นบ่อล้างล้อรถมีเหล็กทั้งทางขึ้นและลงเพื่อขูดดินออกจากล้อรถ
- 4) จัดให้มีพนักงานทำความสะอาด คอยกวาดเศษดิน ทราช ที่ตกหล่นบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ตลอดจนพื้นที่ข้างเคียง โดยในกรณีที่มีการตกหล่น ต้องทำความสะอาดโดยใช้น้ำฉีดและกวาดพื้นให้สะอาดโดยทันที
- 5) จัดหาแผ่นเหล็กอย่างหนาปูให้ทั่วบริเวณภายในพื้นที่โครงการที่จะมีรถวิ่งผ่านเพื่อป้องกันรถจมโคลนในช่วงฝนตก
- 6) ควบคุมน้ำหนักรถบรรทุกตามพิกัด และจำกัดความเร็วของรถไม่ให้เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และกำชับให้ขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ

7) ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอเพื่อลดการเกิดมลพิษ

8) ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรต่าง ๆ อาทิ ป้ายชะลอความเร็ว เขตก่อสร้าง ทางชำรุด เป็นต้น ทั้งพื้นที่โครงการและเมื่อเข้าไปกลับบริเวณเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

9) จัดให้มีป้ายชื่อโครงการและลูกศรแสดงทิศทางการเข้าโครงการอย่างชัดเจน

10) รักษาปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ดีตลอด

11) ขนส่งเฉพาะในช่วงเวลากลางวันนอกช่วงเวลาเร่งด่วน ซึ่งไม่รบกวนการพักผ่อนของผู้พักอาศัยใกล้เคียง

12) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรเมื่อมีรถเข้า-ออกโครงการ

13) ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่บริเวณป้อมยาม เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนเกิดขึ้นต้องหาแนวทางการแก้ไขอย่างเร่งด่วน

14) ต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนโดยรอบทราบถึงการดำเนินกิจการของโครงการ

15) จัดทำป้ายผ้าหรือไว้นิลระบุนชื่อโครงการและผู้รับเหมา พร้อมหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อไว้ที่รถขนส่งวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ประชาชนที่ได้รับผลกระทบสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนได้

#### 2.7.8 การใช้ไฟฟ้า

ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี ซึ่งรับผิดชอบกันให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่เขตคันนายาวด้วย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการ ในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

#### 2.7.9 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาก่อสร้างเพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนี้

(1) จัดให้มีรั้วล้อมรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และติดป้ายเขตก่อสร้างห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปภายในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

(2) ติดตั้งป้ายชื่อโครงการและเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ ในตำแหน่งที่บุคคลภายนอกเห็นได้ชัด

(3) จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณเข้า-ออก ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกด้านการจราจรและป้องกันไม่ให้คนงานออกสู่ภายนอกพื้นที่ก่อสร้าง



(4) จัดเตรียมอุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุให้แก่คนงาน เช่น หมวกนิรภัย แวนตานิรภัย หน้ากากกันฝุ่น ถุงมือ เป็นต้น เพื่อสวมใส่ขณะปฏิบัติงาน

(5) นำรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ มาติดไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการในบริเวณที่สามารถมองเห็นได้

(6) เมื่อทำโครงสร้างอาคารต้องทำ Chain Link ยื่นจากอาคาร เพื่อการติดวัสดุร่วงหล่น และย้ายตามไปทุก 2 ชั้น

(7) จัดให้มีอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้นไว้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

(8) จัดอบรมชี้แจงมาตรการการรักษาความปลอดภัยแก่หัวหน้าคนงาน หรือจัดหาคู่มือรักษาความปลอดภัยในการก่อสร้างพร้อมชี้แจงเรื่องรักษาความปลอดภัยให้ดียิ่งขึ้น

(9) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกโดยแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

#### การป้องกันอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง

กิจกรรมการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม การเชื่อม ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น องค์การต้องกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1. จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแต่ละช่วงกิจกรรม

1.1 ในช่วงทำฐานราก ต้องติดตั้งถังดับเพลิงเคมีชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ บริเวณแนวเขตที่ดินบริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารโครงการ จำนวน 8 ถัง

1.2 ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่งจะต้องติดตั้งถังดับเพลิงชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์จำนวน 1 ถัง/ชั้น

2. ในระหว่างก่อสร้างต้องจัดให้มีจุดรวมพล โดยจะใช้พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่างทางด้านทิศเหนือ ขนาดพื้นที่ประมาณ 200 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ 800 คน (ประเมินพื้นที่จุดรวมพล 0.25 ตารางเมตร/คนงาน 1 คน) ซึ่งเพียงพอต่อคนงานก่อสร้างของโครงการที่คาดว่าจะมีจำนวนสูงสุด 800 คน

3. โครงการจะต้องประสานสถานดับเพลิงในพื้นที่มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4. โครงการต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย 3 ช่วงหลัก ได้แก่

4.1 ระยะก่อนเกิดเหตุ แต่ประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการอบรมแผนการตรวจระงับอัคคีภัย และแผนการตรวจตราพื้นที่ มีจุดประสงค์เพื่อลดอัตราความเสียหายการเกิดอัคคีภัยและเป็นการป้องกันการเกิดเหตุอัคคีภัยเบื้องต้น

4.2 ระยะเวลาเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนการดับเพลิง และแผนการบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยทั้งหมด 2 แผน คือ แผนการดับเพลิง และแผนการอพยพหนีไฟ ดังแสดงแผนการอพยพกรณีเกิดเหตุ

4.3 ระยะเวลาหลังเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนฟื้นฟู และบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องเมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว

5. โครงการป้องกันให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การซักซ้อม การปฏิบัติตัวกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง

6. โครงการจะต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่งอาคาร โดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดของอาคารให้ชัดเจน

#### 2.7.10 สาธารณสุขและสุขภาพ

ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อป้องกันโรคระบาดและสาเหตุของการก่อโรคต่าง ๆ ได้แก่ โรคระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร และที่มากับแมลงและสัตว์พาหะนำโรค เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคนงานและผู้รอบรอบโครงการ โครงการจะมีข้อกำหนดในการจัดการสุขาภิบาลที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามให้ถูกสุขลักษณะอนามัยส่วนบุคคลที่ดีตลอดระยะเวลาก่อสร้าง และโครงการได้มีหนังสือแจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการดำเนินโครงการไปยังโรงพยาบาลสินแพทย์ และศูนย์บริการสาธารณสุข 56 ทับเจริญ ซึ่งรับผิดชอบพื้นที่โครงการ

#### 2.8 การบริหารจัดการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

##### 1. ระยะก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารโครงการประมาณ 16 เดือน ซึ่งในระยะก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โครงการจึงได้มีแผนในการรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ โดยผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างสามารถติดต่อแจ้งเรื่องร้องเรียนได้ 5 ช่องทางดังนี้

1. กล้องรับความคิดเห็นซึ่งติดไว้บริเวณด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง

2. ทางโทรศัพท์ ที่เบอร์ 065- 9841911, 090- 9617859

3. ทางจดหมาย ที่บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด 496 หมู่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270

4. แต่งด้วยตัวเองที่สำนักงานก่อสร้าง

5. หน่วยงานราชการที่กำกับดูแลในพื้นที่ก่อสร้าง คือ สำนักงานเขตคันนายาว เลขที่ 9 ซอย 01 กาญจนาภิเษก 11/5 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ 0-2379-9961-3, 0-2379-9939

เมื่อโครงการได้รับเรื่องร้องเรียนจากกล่องรับเรื่องร้องเรียน หรือผู้ควบคุมการก่อสร้าง/ผู้จัดการสำนักงานก่อสร้างรับเรื่องร้องเรียนทางโทรศัพท์ จดหมาย แจ้งที่ตัวเองที่สำนักงานก่อสร้าง แจ้งผ่านช่องทางแอปพลิเคชันไลน์ จากผู้ได้รับผลกระทบหรือจากสำนักงานเขตคั่นยาว แล้วต้องรีบส่งเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าไปตรวจสอบก็ร้องเรียนดังกล่าว ว่าเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือไม่ ภายใน 24 ชั่วโมง ซึ่งสามารถแบ่งขั้นตอนการปฏิบัติทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

1) กรณีร้องเรียน ไม่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โครงการ องค์การจะต้องแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 24 ชั่วโมง พร้อมทั้งทำจดหมายแจ้งผู้ร้องเรียน โดยแนบรายงานผลการตรวจสอบปัญหาหรือร้องเรียนดังกล่าวภายใน 1 ถึง 2 วัน หลังการแจ้งผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว

2) กรณีร้องเรียนเกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โครงการ จะรีบตรวจสอบและค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายใน 24 ชั่วโมง เมื่อทราบสาเหตุแล้วโครงการจะต้อง รีบแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบถึงสาเหตุ และการแก้ไขปัญหานั้นเบื้องต้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากนั้นผู้รับเหมาหรือผู้เกี่ยวข้องเร่งแก้ปัญหาโดยทันทีโดยหากเกิดความเสียหายต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยในระดับที่สามารถพักอาศัยอยู่ได้ตามปกตินั้นโครงการกำหนดให้แก้ปัญหาดังกล่าวเบื้องต้นโดยให้แล้วเสร็จภายใน 1-2 วัน พร้อมทั้งทำจดหมายแจ้งผู้ร้องเรียนทราบผลการซ่อมแซมความเสียหายและแนบรายงานผลการซ่อมแซมปัญหาดังกล่าวภายใน 1-2 วัน

โครงการจัดให้มีการประกันอุบัติเหตุและความเสียหายจากการก่อสร้างเท่ากับระยะเวลาการก่อสร้างโครงการและวงเงินคุ้มครองเพียงพอตามมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดความเสียหายด้วย โดยครอบคลุมถึงบุคลากรในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดรวมถึงประชาชนผู้สัญจรและบ้านเรือนอาคารใกล้เคียงโครงการทั้งหมด ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน โดยแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

ทั้งนี้ในระหว่างรอการเคลมประกัน โครงการจะจัดเตรียมเงินสำรองจ่ายเพื่อเยียวยาผลกระทบและจะนำมาใช้โดยทันทีเมื่อโครงการตรวจสอบพบว่าข้อร้องเรียนมีความเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ร้องเรียนอาจได้รับผลกระทบไม่เท่ากัน และลักษณะผลกระทบที่ได้รับแตกต่างกัน ดังนั้น หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการชดเชยค่าเสียหายหรือการดำเนินการแก้ไขผลกระทบให้กับบุคคลที่ได้รับความเสียหายให้เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวกับบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด แต่หากทั้ง 2 ฝ่าย ไม่สามารถตกลงร่วมกันได้จะจัดตั้งคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาข้อตกลงร่วม ซึ่งเงื่อนไขในการดำเนินการตามมาตรการต่าง ๆ บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายโดยความรับผิดชอบจะสิ้นสุดลงหลังจากการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเสร็จ 1 ปี