

บทที่ 2

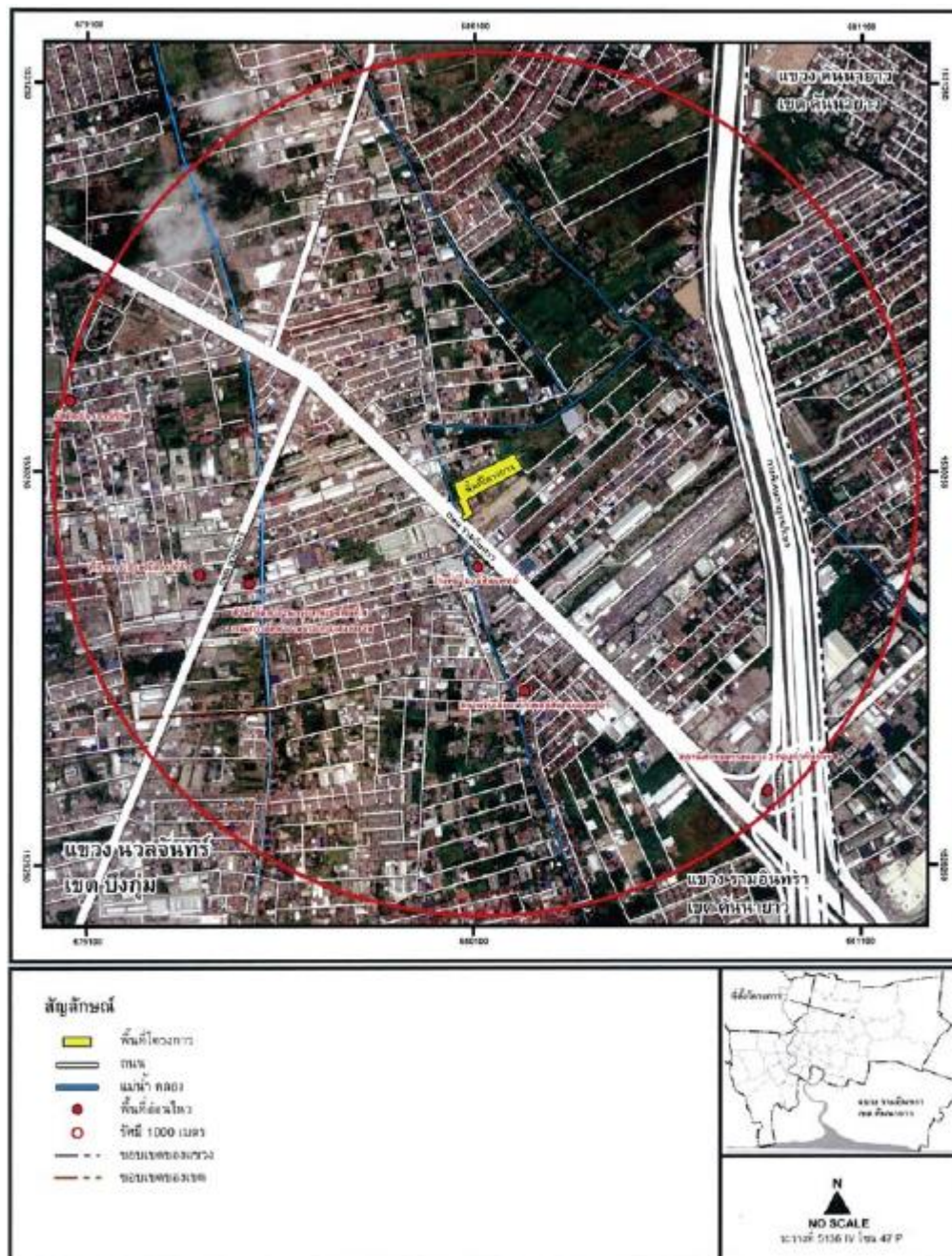
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ THE ORIGIN RAMINTRA 83 STATION (ดิ ออริจิน รามอินทรา 83 สเตชัน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของ บริษัท ออริจิน 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 ออริจิน 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

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนสาธารณประโยชน์เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตรถัดไปเป็น บริษัท ยูโร-โอเรียนเต็ล เทรคคิง 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 ออร์จิน 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) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 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 สรุปพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งโครงการ 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

-ชั้นดาดฟ้า มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ 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

-ชั้นคาเฟ่ การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ
ถังเก็บน้ำ จำนวน 7 ถัง

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

-ชั้นคาเฟ่ การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถังเก็บน้ำ
จำนวน 7 ถัง

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 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 14 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และบันไดหนีไฟ

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

-ชั้นคาเฟ่ 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 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 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 ระยะเวลา 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 7 ถัง

7.อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น (อาคาร 7)

-ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 28 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 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 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

-ชั้นคาเฟ่ การใช้พื้นที่เป็นพื้นที่สีเขียว บันไดหลัก ทางเดิน บันไดหนีไฟ ถึงเก็บน้ำ จำนวน 7 ถึง

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) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อที่ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ</p>	<p>-โครงการเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะจากสำนักงานเขตคันนายาวด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของโครงการปรากฏว่า เป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 4.50- 7.50 เมตร (มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร) มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่แคบที่สุด รายละเอียดดังนี้</p> <p>-ทิศตะวันตก ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-ทิศเหนือ ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 9.55 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-ทิศตะวันออก ระยะร่นจากแนวอาคาร 5 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.39 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ซึ่งมีความสอดคล้องกับข้อ 41 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)</p> <p>-จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ (ถนนรามอินทรา) จากสำนักงานแขวงทางหลวงกรุงเทพ ปรากฏว่า เป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 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 ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ด้านทิศเหนือของโครงการ (12.05×2=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) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 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 ที่มีความสูง 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 ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร บ้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นทำให้การก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นอาคารไม่น้อยกว่า 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) บอยผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร 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 และคาน้ำของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า 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 ถนนสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 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 สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 50</p> <p>ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ถนนสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 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 เท่าของระยะลาดวัดจากจุดนั้น ๆ ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการ ($12.05 \times 2 = 24.1$ เมตร)</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มีให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 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 ราม อิน ท รา เขต คัน น า ยาว กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบความกว้างของถนนสาธารณะจากสำนักงานเขตคันนายาว ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของโครงการปรากฏว่าเป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างประมาณ 4.50-7.50 เมตร (มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร) มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่แคบที่สุด รายละเอียดดังนี้</p> <p>- ทิศตะวันตก ระยะร่นจากแนวอาคาร 2 ถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 10.6 4 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 ถึงถึงกลางถนนสาธารณะช่วงที่แคบที่สุดจะมีระยะ 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) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ กับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>4.ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>5.ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>6.อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น 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</p>	<p>-โครงการเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม (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 $121.42/6=20.24$ เมตร) โดยโครงการจัดให้มีที่ว่างที่ยาวต่อเนื่องหน้าอาคาร 1 เท่ากับ 21.00 เมตร</p> <p>-อาคาร 7 และอาคาร 8 (1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกแต่ละอาคารเท่ากับ $117.80/6=19.63$ 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>ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>7.อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม เป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รื้อกำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	<p>โดยโครงการจัดให้มีที่ว่างที่ยาวต่อเนื่องหน้าอาคาร 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 $123.40/8=15.425$ เมตร) โดยโครงการมีแนวอาคารด้านที่ติดริมถนนสาธารณะความยาวเท่ากับ 35.80 เมตร (มากกว่า 15.425 เมตร)</p> <p>-ทิศเหนือ อาคาร 3, อาคาร 4 และอาคาร 5 (1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของแต่ละอาคารเท่ากับ $117.80/8=14.725$ 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 $117.80/8=14.725$ 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 เมตรที่ว่า 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 ก่อสร้างเป็นผนังที่บดสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 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	รายละเอียดของโครงการ
	ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ถนนสาทรณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 4.50-4.80 เมตร อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น และถนนรามอินทรา เขตทางกว้าง 40 เมตร แนวอาคารด้านนี้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 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) ^{1/}	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) ^{1/}	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

^{1/}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.ถ.) และถังสำรองน้ำบนชั้นดาดฟ้า (ถังสำเร็จรูป) ของแต่ละ อาคารอาคาร 1 ถึง 8)

2.5.2 การจัดการน้ำเสีย

(1) ประเภทและปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการเป็นน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย ในอาคารเป็นส่วนใหญ่ 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

โครงการได้จัดให้มีสระระบายน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ จำนวน 1 แห่ง อยู่บนชั้นที่ 7 ของอาคาร 1 ลักษณะ โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นผิวด้านข้าง และด้านล่างสระระบายน้ำเรียบ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกควบคุมในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

2.5.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) การรวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาของแต่ละอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ 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

จากปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วงในโครงการ 470.97 ลูกบาศก์เมตร โครงการได้ออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำฝนปริมาตรความจุ 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 สัปดาห์ 1 ชุด) ซึ่งน้อยกว่าอัตราการไหลของน้ำก่อนพัฒนาโครงการ หรือ 0.055 ลูกบาศก์เมตร/วินาที จึงไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำภายนอกโครงการ

(5) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในปี พ.ศ. 2554 ส่งผลกระทบต่อพื้นที่หลายจังหวัดทางภาคเหนือ และภาคกลางของประเทศไทย โดยเฉพาะพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีหลายพื้นที่ประสบเหตุอุทกภัย อาทิเช่น เขตดอนเมือง เขตสายไหม เขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตจตุจักร เขตบางพลัด เขตคลองสาน เขตลาดกระบัง

เขตพระโขนง เขตสะพานสูง เป็นต้น ซึ่งโครงการตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่ประสบภัย

สำหรับการก่อสร้างโครงการจะก่อสร้างอาคารตามรูปที่ดินของโครงการมีพื้นที่บริเวณด้านหน้าติดกับถนนสาธารณะ (ถนนรามอินทรา) สภาพพื้นที่โครงการเป็นที่ราบ และไม่มีการกีดขวางหรือเป็นอุปสรรคขัดขวางการไหลของน้ำ อีกทั้งโครงการจะมีการพัฒนาระบบระบายน้ำที่มีความถาวรออกแบบเป็นท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อรวบรวมน้ำในโครงการ และควบคุมอัตราการระบายน้ำภายในโครงการให้อัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการไม่เกินกว่าก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบเรื่องน้ำท่วมในโครงการและโดยรอบโครงการ

2.5.5 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณและลักษณะของมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการแยกเป็นมูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร และภาชนะห่อบรรจุอาหาร มูลฝอยแห้งในรูปแบบของเศษกระดาษ ถุง 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) จัดเก็บข้อมูลมูลฝอยจากที่พักมูลฝอยประจำชั้น คัดแยกประเภทของมูลฝอย และบรรจุใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากของประเภทมูลฝอยนั้น ๆ และใช้ลิฟต์ขนส่งมูลฝอยจากชั้นต่าง ๆ ไปยังห้องพักมูลฝอยรวม ในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติการกิจนอกบ้าน จึงเป็นการรบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด พร้อมกันนี้โครงการกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมหลังการเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งโดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวมจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสยรวมก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

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 การกำหนดให้มีจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยจอดบริเวณลานจอดรถใกล้กับห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการและในการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาวจะกระทำในช่วงเวลาที่แน่นอน และใช้เวลาจัดเก็บไม่นานรวมทั้งโครงการจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งภายหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ ประกอบกับช่วงเวลาที่เจ้าหน้าที่ออกปฏิบัติการ ไม่ได้อยู่ในช่วงเวลาเร่งด่วนที่ผู้พักอาศัยสัญจรเข้า-ออกโครงการ ดังนั้น จึงคาดว่าตำแหน่งจุดจอดรถเก็บมูลฝอยของโครงการมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการป้องกันผลกระทบของผู้พักอาศัยในโครงการในการกีดขวางการจราจรของรถเก็บขนมูลฝอยจากโครงการ โครงการได้กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการเข้าจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการ ดังนี้

- 1) จัดให้มีจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคันนายาวไว้ภายในพื้นที่โครงการบริเวณใกล้หอพักมูลฝอยรวม 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 ติดตั้งบริเวณ โถงทางเดิน บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องปั๊ม ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าส่องสว่างได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

(2) การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการในการดำเนินโครงการจะมีความต้องการใช้พลังงานเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในอาคารโดยแนวคิดในการออกแบบอาคาร นอกจากรูปลักษณ์อาคารและประโยชน์ใช้สอยแล้วได้คำนึงแนวคิดในการออกแบบเพื่อช่วยประหยัดในการใช้พลังงานภายในอาคาร โดยการลดพื้นผิวคอนกรีตโดยรอบอาคารโดยการใช้การออกแบบภูมิสถาปัตยกรรมเพื่อความร่มรื่น และช่วยลดกัณน้ำพาและถ่ายเทความร้อนเข้าสู่อาคาร 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) น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

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

2) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

ท่อจ่ายน้ำดับเพลิงจะแยกเป็นอิสระจากท่อจ่ายน้ำใช้ทั่วไป โดยรับน้ำจากถังสำรองน้ำใช้บนชั้นดาดฟ้า และหัวรับน้ำดับเพลิง (FDC) แยกต่ออาคาร

3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department connection; FDC)

หัวรับน้ำจากกรดดับเพลิงของโครงการ 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 (มยผ.1302) ผสมกรรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2552” เป็นหลัก

2.5.10 การจราจร

(1) ระบบการจราจรและถนนในโครงการ

ทางโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการเชื่อมต่อกับถนนรามอินทราที่มีความกว้าง 40.00 เมตรตั้งหนังสือขึ้นชั้นความกว้างเขตทางจากสำนักงานแขวงทางหลวงกรุงเทพฯ 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 และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นซึ่งไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางรถวิ่งและลานจอดรถในอาคารขนาดพื้นที่รวม 35,351.75 ตารางเมตร มีจำนวนที่จอดรถ จำนวน 297 คัน จากการพิจารณาจำนวนที่จอดรถตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7(พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 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 เป็นที่จอดรถขนาดใหญ่	-พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น แต่ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางรถวิ่งและลานจอดรถในอาคาร	-จัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ออกพื้นที่ 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 เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งประกอบด้วย 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 ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สำรองจากรถบรรทุก เพื่อไม่ให้กีดขวางการจราจรบริเวณริมถนนรามอินทรา ซึ่งคาดว่าขั้นตอนงานปรับพื้นที่และทำฐานรากจะใช้เวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 8 เดือน

(2) การทำโครงสร้างอาคาร (ส่วนที่พื้นดิน)

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

(3) การทำงานสถาปัตยกรรม

การทำงานสถาปัตยกรรมใช้เวลาประมาณ 8 เดือน ประกอบด้วย งานก่ออิฐฉาบปูน ปูวัสดุพื้น และผนัง การติดตั้งประตู หน้าต่าง ฝ้า เพดาน เนื่องจากงานดังกล่าวประกอบด้วยวัสดุที่เกี่ยวข้องจำนวนมากและระหว่างก่อสร้างมักจะเกิดปัญหาเรื่องฝุ่นละออง เสียง เศษวัสดุ ช่วงที่ก่อสร้างจะมีการล้อมอาคารด้วย Metal Sheet ตลอดความสูงอาคารหมวกป้องกันฝุ่นและเศษวัสดุตกหล่น ดูรายละเอียดในมาตรการป้องกันวัสดุตกหล่นบนอาคาร 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) ต้องมียามพร้อมตัวยามที่บริการทางเข้า-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 สำหรับห้องพัสดุและมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง
- 5) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อยห้องละ 1 ชุด
- 6) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างให้เห็นชัด
- 7) ฐานรากของอาคาร ต้องทำเป็นลักษณะถาวรและมีความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้โดยปลอดภัย
- 8) ต้องมีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้
- 9) ให้มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟต้องเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 10) ให้จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแห้งมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด หรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร

(3) อาคารห้องน้ำ-ห้องส้วมของพนักงานก่อสร้าง

- 1) ต้องจัดให้มีห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะสำหรับที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อ 20 คน
- 2) ต้องจัดให้มีพื้นที่ห้องน้ำรวมและลานซักล้างสำหรับพนักงานที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 7 ตารางเมตร ต่อ 20 คน
- 3) ขนาดห้องส้วมต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร
- 4) ต้องจัดให้มีบ่อเก็บน้ำ ชี้อถึงเก็บน้ำ ถักน้ำให้เพียงพอแก่การอาบน้ำและซักล้างเสื้อผ้า
- 5) ต้องจัดให้มีทางระบายน้ำที่ใช้แล้วไหลได้อย่างสะดวกและเพียงพอ ก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้
- 6) การบำบัดน้ำเสียจากห้องส้วม จะต้องเป็นไปโดยถูกสุขลักษณะก่อนปล่อยน้ำลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ
- 7) ไฟฟ้าในห้องส้วมและห้องน้ำ จะต้องจัดให้มีไฟส่องสว่างอย่างเพียงพอ

2.7.3 ระบบน้ำใช้

ระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากประปานครหลวง โดยอยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประชาสัมพันธ์ สาขาลาดพร้าว โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ

สำหรับบริเวณบ้านพักพนักงานก่อสร้างซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่โครงการ (ยังไม่กำหนดที่ตั้งขึ้นอยู่กับผู้รับเหมาก่อสร้าง) จะมีปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักพนักงานเท่ากับ 78.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจะต้องให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดเตรียมถังสำรองน้ำใช้ปริมาณไม่น้อยกว่า 78.4 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน (แหล่งน้ำใช้บริเวณบ้านพักพนักงานชั่วคราว คือ น้ำประปาจากการประปาของสำนักงานประชาสัมพันธ์สาขาลาดพร้าว) ส่วนน้ำดื่มผู้รับเหมาจะจัดหาน้ำดื่มบรรจุขวด/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 ก่อนไหลลงสู่บ่อพักคักขยะ เพื่อทำการคักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการและบางส่วนปล่อยแห้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

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

(2) บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 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. ยิปซัมบอร์ด	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. ทุกวันไม่เว้นวันหยุดราชการ โดยไม่มีค่าใช้จ่าย เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการแปรรูปและนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป

อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดดังนี้

- ใช้ผ้าใบคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน
- จัดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่น ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง
- ควบคุมน้ำหนักรถบรรทุกตามพิกัด และจำกัดความเร็วของรถไม่ให้เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง

และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และให้ขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ

- ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่ง หรือสถานที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยอยู่ในบริเวณนั้น ๆ

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง ได้แก่ กระจังสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น จะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภทอื่น เช่น กระจังสเปรย์ กระจังสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร โดยในการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเก็บไปกำจัดโดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยอันตรายที่ถูกสุขลักษณะ โดยโครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตรายขนาด 240 ลิตรจำนวน 3 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอยเพ่งจะมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังขยะมูลฝอย”

2. มูลฝอยที่เกิดจากคนงานก่อสร้าง

ในระยะก่อสร้างอาคารคุมการคาดว่าจะมีคนงานก่อสร้าง 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 โดยในแต่ละวันจะมีพนักงานจัดเก็บและรวบรวมไว้ในถังรองรับมูลฝอยที่เตรียมไว้เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานคั่นนายวมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

จำนวนคนงาน	=	800 คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้นมีปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	=	800×3
	=	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

การก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินผืนดิน โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพัก เพื่อให้เกิดการตกตะกอน ดินจะสุกผ่านท่อขนาด 6 เมตร เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการต่อไป

อนึ่ง องค์การใดแสดงผังบริเวณก่อสร้างที่ประกอบด้วยระบบระบายน้ำ ห้องน้ำ สำนักงาน ถึงเก็บน้ำมูลฝอย ที่เก็บวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ที่จอดรถขนถ่ายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างที่กองดิน ที่ล้างล้อรถ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อน้ำที่ของโครงการโดยรอบ

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

โครงการได้จัดการใช้ที่ดินภายในพื้นที่ก่อสร้างและจัดพื้นที่สำหรับจอดรถขนดินและรถขนส่งวัสดุก่อสร้างบริเวณใกล้เคียงกับทางเข้าออกพื้นที่ก่อสร้างโดยไม่กีดขวางการจราจรภายนอกโครงการ บริเวณริมถนนรามอินทราโครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในการขนส่งดินและวัสดุก่อสร้าง 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 ทราย ที่ตกหล่นบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ตลอดจนพื้นที่ข้างเคียง โดยในกรณีที่มีการตกหล่น ต้องทำความสะอาดโดยใช้น้ำฉีดและกวาดพื้นให้สะอาดโดยทันที
- 5) จัดหาแผ่นเหล็กอย่างหนาๆ ให้ทั่วบริเวณภายในพื้นที่โครงการที่จะมีรถวิ่งผ่าน เพื่อป้องกันรถจมโคลนในช่วงฝนตก

6) ควบคุมน้ำหนักบรรทุกทุกตามพิกัด และจำกัดความเร็วของรถไม่ให้เกิน 30 กิโลเมตร/ชั่วโมง และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และกำชับให้ขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ

7) ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอเพื่อลดการเกิด มลพิษ

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

9) จัดให้มีป้ายชื่อโครงการและลูกศรแสดงทิศทางการเข้าโครงการอย่างชัดเจน

10) รักษาปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ดีตลอด

11) ขนส่งเฉพาะในช่วงเวลากลางวันนอกช่วงเวลาเร่งด่วน ซึ่งไม่รบกวนการพักผ่อนของผู้พักอาศัยใกล้เคียง

12) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมี รถเข้า-ออกโครงการ

13) ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่บริเวณป้อมยาม เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนเกิดขึ้นต้องหาแนวทางการแก้ไขอย่างเร่งด่วน

14) ต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนโดยรอบทราบถึงการดำเนินกิจการของโครงการ

15) จัดทำป้ายผ้าหรือไว้นิลระบุชื่อโครงการและผู้รับเหมา พร้อมหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อไว้ที่รถขนส่งวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ประชาชนที่ได้รับผลกระทบสามารถแจ้งเรื่องร้องเรียนได้

2.7.8 การใช้ไฟฟ้า

ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี ซึ่งรับผิดชอบให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่เขตคันนายาวด้วย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการ ในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.7.9 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาก่อสร้างเพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนี้

(1) จัดให้มีรั้วล้อมรอบบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และติดป้ายเขตก่อสร้างห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปภายในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

(2) ติดตั้งป้ายชื่อโครงการและเบอร์โทรติดต่อ ในตำแหน่งที่บุคคลภายนอกเห็นได้ชัด

(3) จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณเข้า-ออก ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกด้านการจราจรและป้องกันไม่ให้คนงานออกสู่ภายนอกพื้นที่ก่อสร้าง

(4) จัดเตรียมอุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุให้แก่คนงาน เช่น หมวกนิรภัย แวนตานิรภัย หน้ากากกันฝุ่น ถุงมือ เป็นต้น เพื่อสวมใส่ขณะปฏิบัติงาน

(5) นำรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ มาติดไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการในบริเวณที่สามารถมองเห็นได้

(6) เมื่อทำโครงสร้างอาคารต้องทำ Chain Link ขึ้นจากอาคาร 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 ปอนด์ จำนวน 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. โครงการจะต้องประสานสถานีดับเพลิงในพื้นที่มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4. โครงการต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย 3 ช่วงหลัก ได้แก่

4.1 ระยะก่อนเกิดเหตุ แต่ประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการอบรม แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตราพื้นที่ มีจุดประสงค์เพื่อลดอัตราความเสี่ยงการเกิด อัคคีภัยและเป็นการป้องกันการเกิดเหตุอัคคีภัยเบื้องต้น

4.2 ระยะเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนการดับเพลิง และแผนการบรรเทาความเสียหายจาก อัคคีภัยทั้งหมด 2 แผน คือ แผนการดับเพลิง และแผนการอพยพหนีไฟ ดังแสดงแผนการอพยพกรณีเกิดเหตุ

4.3 ระยะหลังเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนฟื้นฟู และบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่อง เมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว

5. โครงการป้องกันให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การซักซ้อม การปฏิบัติตัว กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง

6. โครงการจะต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่ง อาคาร โดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดของอาคารให้ชัดเจน

2.7.10 สาธารณสุขและสุขภาพ

ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อป้องกันโรคระบาดและสาเหตุของการก่อโรคต่าง ๆ ได้แก่ โรคระบบ ทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร และที่มากับแมลงและสัตว์พาหะนำโรค เป็นต้น ซึ่งอาจส่ง ผลกระทบต่อคนงานและผู้รอบรอบโครงการ โครงการจะมีข้อกำหนดในการจัดการสุขาภิบาลที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามให้ถูกสุขลักษณะอนามัยส่วนบุคคลที่ดีตลอดระยะเวลา ก่อสร้าง และโครงการได้มีหนังสือแจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการดำเนินโครงการไปยังโรงพยาบาลสินแพทย์ และศูนย์บริการสาธารณสุข 56 ทับเจริญ ซึ่งรับผิดชอบพื้นที่โครงการ

2.8 การบริหารจัดการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1. ระยะก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารโครงการประมาณ 16 เดือน ซึ่งในระยะ ก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โครงการจึงได้มีแผนในการรับเรื่องร้องเรียนและ แก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ โดยผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างสามารถ ติดต่อแจ้งเรื่องร้องเรียนได้ 5 ช่องทางดังนี้

1. กล้องรับความคิดเห็นซึ่งติดไว้บริเวณด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง

2. ทางโทรศัพท์ ที่เบอร์ 065- 9841911, 090- 9617859

3. ทางจดหมาย ที่บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด 496 หมู่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270

4. แต่งด้วยตัวเองที่สำนักงานก่อสร้าง

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

เมื่อโครงการได้รับเรื่องร้องเรียนจากกล่องรับเรื่องร้องเรียน หรือผู้ควบคุมการก่อสร้าง/ผู้จัดการสำนักงานก่อสร้างรับเรื่องร้องเรียนทางโทรศัพท์ จดหมาย แจ้งที่ตัวเองที่สำนักงานก่อสร้าง แจ้งผ่านช่องทางแอปพลิเคชันไลน์ จากผู้ได้รับผลกระทบหรือจากสำนักงานเขตคันนายาว แล้วต้องรีบส่งเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าไปตรวจสอบที่เรื่องร้องเรียนดังกล่าว ว่าเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือไม่ ภายใน 24 ชั่วโมง ซึ่งสามารถแบ่งขั้นตอนการปฏิบัติทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

1) กรณีร้องเรียนไม่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ องค์กรจะต้องแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 24 ชั่วโมง พร้อมทั้งทำจดหมายแจ้งผู้ร้องเรียนโดยแนบรายงานผลการตรวจสอบปัญหาเรื่องร้องเรียนดังกล่าวภายใน 1 ถึง 2 วัน หลังการแจ้งผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว

2) กรณีร้องเรียนเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ โครงการจะรีบตรวจสอบและค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายใน 24 ชั่วโมง เมื่อทราบสาเหตุแล้วโครงการจะต้องรีบแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบถึงสาเหตุและการแก้ไขปัญหาในเบื้องต้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากนั้นผู้รับเหมาหรือผู้เกี่ยวข้องเร่งแก้ปัญหาโดยทันที โดยหากเกิดความเสียหายต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยในระดับที่สามารถพักอาศัยอยู่ได้ตามปกตินั้น โครงการกำหนดให้แก้ปัญหาดังกล่าวเบื้องต้นโดยให้แล้วเสร็จภายใน 1-2 วัน พร้อมทำจดหมายแจ้งผู้ร้องเรียนทราบผลการซ่อมแซมความเสียหายและแนบรายงานผลการซ่อมแซมปัญหาดังกล่าวภายใน 1-2 วัน

โครงการจัดให้มีการประกันอุบัติเหตุและความเสียหายจากการก่อสร้างเท่ากับระยะเวลาการก่อสร้างโครงการและวงเงินคุ้มครองเพียงพอตามมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดความเสียหายด้วย โดยครอบคลุมถึงบุคลากรในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดรวมถึงประชาชนผู้สัญจรและบ้านเรือนอาคารใกล้เคียงโครงการทั้งหมด ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน โดยแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

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