

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ THE ORIGIN RAM 209 INTERCHANGE (ดี ออริจิน ราม 209 อินเตอร์เชนจ์) ตั้งอยู่ที่ ถนนรามคำแหง แขวงมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (ดูรูปที่ 2.1-1 ถึง 2.1-3) ดำเนินการโดยบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด ซึ่งโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอยความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 14 แปลง ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-87 ไร่ (6,784 ตารางเมตร) ดังแสดงขนาดพื้นที่แต่ละแปลงในตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 แสดงโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

แปลง	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่ดิน		เจ้าของกรรมสิทธิ์
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	80579	1260	0-1-20.0	480.0	บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด
2	102076	2608	0-1-8.8	435.2	
3	102077	2609	0-1-8.8	435.2	
4	102078	2610	0-1-8.8	435.2	
5	102079	2611	0-1-8.8	435.2	
6	102080	2612	0-1-8.8	435.2	
7	102618	1261	0-1-11.0	444.0	
8	102619	2618	0-1-11.0	444.0	
9	102620	2619	0-1-11.0	444.0	
10	32869	1262	0-0-56.1	224.4	
11	32868	1263	0-0-56.1	224.4	
12	101649	1264	0-0-56.1	225.6	
13	101648	1259	0-1-88.4	753.6	
14	62646	2570	0-3-33.0	1,332.0	
รวมพื้นที่โครงการ			4-0-87	6,748	

สำหรับการเดินทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศใต้เชื่อมกับถนนรามคำแหง โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 4 เส้นทางหลักดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรามคำแหง ทิศทางจากแยกลาดบัวขาวมุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงข้ามสะพานข้ามคลองสองต้นนุ่นแล้วชิดซ้าย ระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนร่มเกล้า ทิศทางจากถนนสุวินทวงศ์มุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า เลี้ยวขวาที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนรามคำแหง ทิศทางจากถนนสุวินทวงศ์มุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงผ่านแยกรามคำแหง-ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนร่มเกล้า ทิศทางจากถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้ามุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า เลี้ยวซ้ายที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 290 เมตร กลับรถที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงข้ามสะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรามคำแหงถนนมีนพัฒนา และถนนเสรีไทยได้

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าออกถนนร่มเกล้าทิศมุ่งถนนสุวินทวงศ์ สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้า ถนนสีหบุรานุกิจ และถนนสุวินทวงศ์ได้

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ตรงขึ้นสะพานข้ามแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรามคำแหง ถนนสุวินทวงศ์ และถนนราษฎร์อุทิศได้

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าออกถนนร่มเกล้าทิศมุ่งหน้าถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้า และถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าได้

สำหรับอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ
มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อ	คลองแสนแสบ ความกว้างประมาณ 50 เมตร ^{1/} ถัดไปเป็นสวนเฉลิมพระเกียรติ ร.9
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อ	บ้านพักอาศัยขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง หลังพื้นว่าง (ของบุคคลอื่น) และพื้นที่ให้เช่า (ประกอบด้วย ร้านอาหารอินเดีย ร้านอาหารตามสั่ง และอยู่ซ่อมรถยนต์ จำนวน 6 ร้าน) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1 และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และถนนซอยรามคำแหง 209/1
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อ	ถนนรามคำแหง เขตทางกว้าง 50 เมตร ^{2/} ถัดไปเป็นพื้นที่ก่อสร้างสถานีรถไฟสายสีส้ม (สถานีมีนบุรี)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อ	พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารติดตั้งฟิล์มรถยนต์ และสอนดนตรี ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร

หมายเหตุ : ^{1/}สำนักงานเขตมีนบุรี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมาอย่างโครงการ ตามหนังสือที่ กท 5203/6662 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2560 โดยระบุ “คลองแสนแสบ มีความกว้างประมาณ 50.00 เมตร”

^{2/}สำนักงานเขตมีนบุรี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมาอย่างโครงการ ตามหนังสือที่ กท5203- 6661 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2560 โดยระบุ “ถนนรามคำแหงเป็นถนนสาธารณะประโยชน์มี ความกว้าง 50 เมตร ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน (รฟม.) พ.ศ. 2559 มีเขตโครงการ 200 เมตร ”

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ THE ORIGIN RAM 209 INTERCHANGE (ดี ออริจิ้น ราม 209 อินเตอร์เชนจ์) (ระยะก่อสร้าง) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2564



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการ



รูปที่ 2.1-2 ที่ตั้งโครงการตามแผนที่ 1 : 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร



รูปที่ 2.1-3 ผังแสดงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการในมาตราส่วน 1 : 4,000

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคารและอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 1,007 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,007 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 38,742.99 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 3 คัน) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ตู้จดหมาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องซักผ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องMDB ห้องซ่อมบำรุง ห้องแม่บ้าน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ โถงต้อนรับ โถงทางเข้า บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 1M (ชั้นลอย)	ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-25	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 38 ห้อง/ชั้น (รวม 912 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 26	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 19 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 27	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ ห้องครัวส่วนรวม ห้องประชุม ห้องน้ำชาย-หญิง สระว่ายน้ำ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 27M (ชั้นลอย)	ประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ และบันได
ชั้นที่ 28-31	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง/ชั้น (รวม 76 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำห้อง เครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่ สีเขียว บันได และทางเดิน
ชั้นหนีไฟทางอากาศ	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได และทางเดิน

2) อาคาร B เป็นอาคารจอดรถยนต์ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,700.38 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์จำนวน 30 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน) ห้องพัสดุฝอยรวม โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-7	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 36 คัน/ชั้น (รวม 216 คัน)) โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 38 คัน) โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง อยู่บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 1M (ชั้นลอย) ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) โดยมีความสูงของร้านค้าในแต่ละชั้น ดังนี้

1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 จำนวน 2 ห้อง ดังนี้

1.1 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 (ร้านค้า 1) ระดับพื้นที่ ชั้นที่ 1 อยู่ที่ +1.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ระดับดินเดิม) ระดับพื้นที่ ชั้นที่ 2 อยู่ที่ +8.00 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 1 วัดจากพื้นที่ชั้นที่ 1 ถึงพื้นที่ชั้นที่ 2 เท่ากับ 7.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)

1.2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 (ร้านค้า 2) ระดับพื้นที่ ชั้นที่ 1 อยู่ที่ +1.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ระดับดินเดิม) ระดับพื้นที่ ชั้นที่ 1M อยู่ที่ +4.50 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 2 วัดจากพื้นที่ชั้นที่ 1 ถึงพื้นที่ชั้นที่ 1M เท่ากับ 3.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)

2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 3 และ 4 (ร้านค้า 3 และ 4) ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1M จำนวน 2 ห้อง มีระดับพื้นอยู่ที่ +4.50 เมตร (อ้างอิงจากระดับ ± 0.00 เมตร ที่ระดับดินเดิม) และระดับพื้นชั้นที่ 2 อยู่ที่ +8.00 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 3 และ 4 วัดจากพื้นชั้นที่ 1M ถึงพื้นชั้นที่ 2 เท่ากับ 3.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)

ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 2 ข้อ 22 ที่ระบุ

“ข้อ 2 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้”

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง (เมตร)
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักผ่อนใช้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.6
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00
3. <u>ห้องขายสินค้า</u> ห้องประชุม ห้องคุณใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และ อื่น ๆ ที่คล้ายกัน	<u>3.5</u>
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.5
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.0
5. ระเบียง	2.20

โครงการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 1M ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) โดยจัดทางเข้า-ออกของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 และ 2 แยกต่างหาก โดยไม่ได้เข้าส่วนโถงลิฟต์ร่วมกับผู้พักอาศัยในห้องชุดพักอาศัย และสำหรับการเข้าถึงห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 และ 4 จะใช้บันได ST-05 ชั้นที่ 1M โดยไม่ผ่านโถงทางเข้า ดังแสดงตำแหน่งทางเข้า-ออกของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 27 (อาคาร A) มีขนาดพื้นที่ประมาณ 210 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) โดยสระว่ายน้ำมีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรงน้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอการเปรียบเทียบการออกแบบอาคาร โครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-1

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบการออกแบบอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ซึ่งเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคาร และแนวอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-2

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบบันไดหลักของอาคารภายในโครงการ ตามหมวดที่ 2 ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร และเปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-3

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการ ดำรงที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ และตามหมวดที่ 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ ในข้อที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-4

5) ข้อพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนรรมค้ำแห่งทั้งสองฟากฯ พ.ศ. 2531 รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.3-5

ตารางที่ 2.3-1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความใน
พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 20 ที่ดิน พ.2 (สีแดง) บริเวณ พ.2-2 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนในเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย และแรงงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร</p> <p>(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงานวันแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข</p> <p>(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย</p>	<p>ข้อ 13 โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ในพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณหมายเลข พ. 2-2 (สีแดง) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัย และแรงงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง โดยอาคารชุดการใช้ประโยชน์เพื่อการพักอาศัย อยู่ในกิจการที่เป็นข้อห้าม เว้นแต่ ข้อ 9 (ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ 1)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
<p>(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม</p> <p>(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีขนาดพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 เมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(11) สำนักงาน ที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>(ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) มีพื้นที่อาคารรวม 38,742.99 ตารางเมตร (เกิน 10,000 ตารางเมตร) โดยพื้นที่ดินด้านทิศใต้ของโครงการมีความกว้าง 33.26 เมตร (ไม่น้อยกว่า 30 เมตร) ขวางต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนร่มเกล้า เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 30 เมตร) และอีกด้านหนึ่งเชื่อมกับถนนมีนพัฒนา เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 16 เมตร) จึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวง</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ 2)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
<p>(ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ</p> <p>(13) สถานีเก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(14) ศูนย์การประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(15) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์</p> <p>(16) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(17) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์</p> <p>(18) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p>	

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ 3)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
<p>(19) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(20) สวนสนุก เว้นแต่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม</p> <p>(21) สวนสัตว์</p> <p>(22) สนามแข่งรถ</p> <p>(23) สนามแข่งม้า</p> <p>(24) สนามยิงปืน</p> <p>(25) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(26) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย</p> <p>(27) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย</p> <p>(28) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร</p> <p>(29) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(30) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p>	
<p>การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 6:1</p>	<p>โครงการมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมเท่ากับ 48,443.37 ตารางเมตร ก่อสร้างบนพื้นที่ดินขนาด 6,748 ตารางเมตร ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> $= 48,443.37 / 6,748$ $= 7.179 : 1 \text{ (ไม่เกิน } 7.189 : 1 \text{)*}$

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ 4)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
	<p>หมายเหตุ : *คำนวณจากพื้นที่รับน้ำที่กักเก็บได้ในแปลงที่ดินเทียบสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ที่ระบุหักเจ้าของที่ดินจัดให้มีพื้นที่รับน้ำไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วน FAR เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ดังนั้น หากโครงการมีน้ำหนักรวมเกิน 535.06 ลูกบาศก์เมตร และโครงการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ (บ่อน้ำ) ความจุ 540 ลูกบาศก์เมตร จึงสามารถมี FAR เพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 19.82 (คำนวณจาก $(535.06 \times 5) / 134.96 = 19.82$) ซึ่งไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น บริเวณพื้นที่นี้จึงสามารถมี FAR ได้ 7.189 : 1 ในการออกแบบโครงการมีพื้นที่อาคารรวม 48,443.37 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่อาคารที่เพิ่ม 7,955.37 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มร้อยละ 19.649 (คำนวณจากการ $(7,955.37 \times 100) / (6,748 \times 6)$) และคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน 7.179 : 1 (ไม่เกิน 7.189 : 1)</p>
<p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละห้า แต่อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งอื่นไม่ว่าจะครั้งใดก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง</p> <p>นอกจากนี้ ตามข้อ 55 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ</p>	<p>พื้นที่โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ 8.67 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5) และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ 1,732.2 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง OSR (1,012.2 ตารางเมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ 5)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 40 ที่โล่ง ล.2 บริเวณ ล.2-15 และ ล.3 บริเวณ ล.3-5 ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวเข้ม ให้เป็นที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณถนน และริมแม่น้ำและลำคลอง ใช้ประโยชน์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมถนนตามรายชื่อถนนสาธารณะที่กำหนดในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีที่ว่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า 2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างรั้วกำแพง ป้อมยาม ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ และทางเข้าออกของอาคารหรือทางเข้าออกของรถ</p> <p>(2) ที่ดินซึ่งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับดินแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับดินแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้ว หรือกำแพง</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินล่วงล้ำเข้าไปเหนือน้ำ ในน้ำ หรือใต้น้ำของแหล่งน้ำสาธารณะให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน สะพาน ท่อ สายเคเบิล คานเรือและโรงสูบน้ำ สำหรับการที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นให้การกระทำได้เฉพาะเพื่อประโยชน์สาธารณะ และต้องไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในแหล่งน้ำสาธารณะร่วมกันของประชาชน</p>	<p>พื้นที่โครงการด้านทิศใต้ติดกับถนนรามคำแหง โดยโครงการออกแบบให้มีระยะร่นแนวอาคารชุดพักอาศัยห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้อย่างน้อย 25.18 เมตร โดยเป็นถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ที่จอดรถยนต์ ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่สีเขียวความกว้างอย่างน้อย 3.90 เมตร ตลอดแนวเขตที่ดินด้านติดกับถนนรามคำแหง ซึ่งไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>พื้นที่โครงการด้านทิศเหนือติดกับคลองแสนแสบ โดยออกแบบอาคารจอดรถยนต์ให้มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนืออย่างน้อย 13.65 เมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สีเขียวตลอดแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือที่ติดกับคลองแสนแสบซึ่งไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p>

ตารางที่ 2.3-2 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร คิดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร คิดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<p>ข้อ 2 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) มีความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) และมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 38,742.99 ตารางเมตร (เกิน 30,000 ตารางเมตร) จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยที่ดินโครงการด้านทิศใต้มีความยาวประมาณ 33.26 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร) คิดถนนรามคำแหง เขตทางกว้าง 50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร) ยาวต่อเนื่องไปเชื่อมต่อกับถนนร่มเกล้า เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร) และถนนมีนพัฒนา เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร)</p> <p>ทั้งนี้ ที่ดิน โครงการด้านทิศใต้ที่ติดกับถนนรามคำแหงเป็นที่ว่างความกว้าง 12.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนน หรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้ ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>ข้อ 3 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้โดยสะดวก</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ 1)

การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร	ข้อ 4 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) มีขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษออกแบบให้ส่วนที่เป็นขอบนอกสุดของอาคารไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าพื้นดินมีระยะห่างจากเขตที่ดินอย่างน้อย 6.16 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)
<p>ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีความสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่เมื่ออาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p>ข้อ 5 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียวกับอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) โดยมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินของอาคารรวมเท่ากับ 48,443.37 ตารางเมตร พื้นที่ดินมีขนาด 6,748 ตารางเมตร ดังนั้น มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้นต่อพื้นที่ดินเท่ากับ</p> $= 48,443.37 / 6,748$ $= 7.179 : 1 \text{ (ไม่เกิน } 7.189 : 1 \text{)}$ <p>ตามข้อกำหนดของกฎหมายกระทรวงบังคับให้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ได้กำหนดพื้นที่บริเวณโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม <u>บริเวณหมายเลข พ.2 (สีแดง) บริเวณ พ.2-2</u> ซึ่งมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 6 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงดังกล่าวระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้พอสมควรไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 20</p>

ตารางที่ 2.3-2 (ต่อ 2)

การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดโครงการ
	<p>สำหรับ โครงการมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน 535.06 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งตรงกลางจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ ความจุ 540 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำหลากดังกล่าว ตั้งอยู่ใต้ทางวิ่งรถบริเวณทิศตะวันตกของอาคารชุดพักอาศัย (ดูรูปที่ 2.2-5 และรูปที่ 2.2-6) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่สามารถมีเพิ่มขึ้นได้ร้อยละ 19.82 (คำนวณจาก $(535.06 \times 5) / 134.96 = 19.82$) ซึ่งไม่เกินร้อยละ 20 หรือคิดเป็น FAR ไม่เกิน 7.189 : 1 ซึ่งในการออกแบบโครงการมีพื้นที่อาคารรวม 48,443.37 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่อาคารที่เพิ่ม 7,955.37 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่เพิ่มร้อยละ 19.649 (คำนวณจาก $(7,955.37 \times 100) / (6,748 \times 6)$) และคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 7.179:1 (ไม่เกิน 7.189:1)</p>
<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>ข้อ 6 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 62.24 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 การเปรียบเทียบบันไดหลัก แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม ห้องพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่ถึง 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p> <p>บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประชุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นมีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ต้องมีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร</p> <p>ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้</p>	<p>ข้อ 24 โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จัดให้มีบันไดหลักแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้</p> <p>1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดให้มีบันไดหลัก จำนวน 3 แห่ง ได้แก่</p> <p>1.1) บันได ST-01 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลง จากชั้นที่ 1 ถึงชั้นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5-1.6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) ลูกตั้งสูง 0.167-0.175 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร) ชานพักกว้าง 1.55-1.65 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5-1.6 เมตร) และพื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.55-1.65 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5-1.6 เมตร)</p> <p>1.2) บันได ST-02 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 1.2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร) ชานพักกว้าง 1.2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) และพื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร)</p> <p>1.3) บันได ST-03 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 27 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 1.3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) ลูกตั้งสูง 0.17-0.18 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร) ชานพักกว้าง 1.3-1.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.3 เมตร) และพื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.3-1.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ 1)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
<p>บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่บันไดเหลื่อมกันออกแล้ว เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้ง 2 ข้างบริเวณขอบบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น</p>	<p>2) อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ตัดให้มีบันไดหลักจำนวน 2 แห่ง ได้แก่</p> <p>2.1) บันได ST-01 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 1.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) ลูกตั้งสูง 0.169-0.178 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร) ขานพักกว้าง 1.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร) และมีพื้นหน้าบันไดกว้าง 1.55 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร)</p> <p>2.2) บันได ST-02 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 1.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร) ลูกตั้งสูง 0.178 เมตร (ไม่เกิน 18 เซนติเมตร) ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร) ขานพักกว้าง 1.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร) และมีพื้นที่หน้าบันไดกว้าง 1.65 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร)</p>
<p>ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น</p>	<p>ข้อ 25 บันไดหลักภายในแต่ละอาคารมีระยะห่างจากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.3-3 ถึง 2.3-6)</p> <p>1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) บันไดหลักจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ บันได ST-01 ST-02 และ ST03 มีระยะห่างจากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น 19.85 เมตร (ไม่เกิน 40 เมตร)</p> <p>2) อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) มีบันไดหลักจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST-01 และ ST-02 โดยมีระยะห่างจากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น 35.2 เมตร (ไม่เกิน 40 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ 2)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>ข้อ 41 โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ได้แก่ ถนนรามคำแหง (ด้านทิศใต้) เขตทางกว้าง 50 เมตร (ความห่างเหิน 20 เมตรขึ้นไป) มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนดังกล่าวอย่างน้อย 21.38 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p>
<p>ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง บำราบ หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร</p>	<p>ข้อ 42 พื้นที่โครงการด้านทิศเหนือติดกับคลองแสนแสบ มีความกว้างประมาณ 50 เมตร (ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป) ซึ่งอาคารที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะดังกล่าว ได้แก่ อาคารจอดรถยนต์ มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตคลองอยู่ในช่วง 13.65-15.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ 3)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>ข้อ 44 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ตั้งอยู่ใกล้กับถนนรามคำแหง เขตทางกว้าง 50 เมตร โดยความสูงของอาคาร ณ จุดใด ๆ จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนรามคำแหง</p>
<p>ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์</p> <p>(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 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) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p>	<p>ข้อ 48 โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) (ความสูงเกิน 23 เมตร) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) (ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) จำนวน 1 อาคาร โดยผนังของอาคารชุดพักอาศัย และอาคารจอดรถยนต์ ส่วนที่เป็นหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง มีระยะห่างอย่างน้อย 25.71 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ 4)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
<p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร</p> <p>(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>(3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร กล้ามที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p> <p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของอาคารด้านที่ติดอยู่กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่ปูดจากพื้นอาคารไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร</p>	
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) และ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตรผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้</p>	<p>ข้อ 50 โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร) และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) มีความสูง 22.40 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยโครงการมีด้านชิดที่ดินเอกชน 2 ด้าน ได้แก่ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตก ดังนี้</p> <p>1) ด้านทิศตะวันออก</p> <p>(1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างและระเบียงของอาคารทุกชั้น มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6.16 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ 5)

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	รายละเอียดโครงการ
ใน (1) และ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคาร ด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณี ก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือเจ้าของ ที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย	<p>(2) อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ผนังของ อาคารบริเวณที่เป็นผนัง มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน อย่างน้อย 2.22 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)</p> <p>2) ด้านทิศตะวันตก</p> <p>(1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ผนังของ อาคารที่มีหน้าต่างและระเบียงของอาคารทุกชั้น มี ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 8.71 เมตร (ไม่น้อย กว่า 3 เมตร)</p> <p>(2) อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ผนังของ อาคารที่มีช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงของอาคารมี ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 5.24 เมตร (ไม่น้อย กว่า 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-4 การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะลาดวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้ความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>ข้อ 49 อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ตั้งอยู่ใกล้กับถนนรามคำแหง เขตทางกว้าง 50 เมตร โดยความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะลาดวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวด้านตรงข้ามของถนนรามคำแหง</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารที่ห่างจากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>ข้อ 50 โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพัก (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่ใกล้ถนนสาธารณะ ได้แก่ ถนนรามคำแหง (ด้านทิศใต้) เขตทางกว้าง 50 เมตร (ความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป) มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนดังกล่าวอย่างน้อย 21.38 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p>

ตารางที่ 2.3-4 (ต่อ 1)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>(3) ห้องแถวหรือตึกแถวสูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(5) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดเขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างอาคารด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p>	<p>ข้อ 52 อาคารภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ใช้เพื่อการอยู่อาศัย มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 62.24 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน)</p> <p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ขาดต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในหกของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยมีรายละเอียดดังนี้ (ดูรูปที่ 2.3-6)</p> <p>(1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ความยาว 41.45 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารที่เท่ากับ 36.83 เมตร (คำนวณจากความยาวเส้นรอบรูปอาคาร $221/6 = 36.83$ เมตร) ที่ว่างดังกล่าวเชื่อมกับถนนภายในโครงการความกว้าง 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ออกสู่ถนนรามคำแหงได้</p>

ตารางที่ 2.3-4 (ต่อ 2)

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมิตีว้างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดิน หลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นปอน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักขยะหรือที่พักรวมขยะหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p>	<p>(2) อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) จัดให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ความยาว 27.30 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารที่เท่ากับ 24.40 เมตร (คำนวณจากความยาวเส้นรอบรูปอาคาร $146.40/6 = 24.40$ เมตร) ที่ว่างดังกล่าวเชื่อมกับถนนภายในโครงการความกว้าง 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ออกสู่ถนนรวมค่าแห่ง</p>
<p>ข้อ 54 อาคารชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมาสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>ข้อ 54 โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตร) และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) มีความสูง 22.40 เมตร (ความสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร) โดยโครงการมีด้านชิดที่ดินเอกชน 2 ด้าน ได้แก่ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตก ดังนี้</p> <p>1) ด้านทิศตะวันออก</p> <p>(1)อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง และระเบียงของอาคารทุกชั้น มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6.16 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>(2)อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ผนังของอาคารบริเวณที่เป็นผนังทึบ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2.22 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)</p> <p>2) ด้านทิศตะวันตก</p> <p>(1)อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง และระเบียงของอาคารทุกชั้น มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 8.71 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p> <p>(2)อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ผนังของอาคารที่มีช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 5.24 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-5 การเปรียบเทียบบริเวณก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือการเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบาง

ประเภท ริมถนนรามคำแหงทั้งสองฟากฯ กับบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2531

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือการเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบาง ประเภท ริมถนนรามคำแหงทั้งสองฟากฯ พ.ศ. 2531	รายละเอียดของโครงการ
ข้อ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคาร ดังกล่าว ภายในระยะสิบห้าเมตร จากเขตถนนทั้งสองฝั่งของ ถนนรามคำแหง ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนศรีนครินทร์ไปทาง ทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนถึงถนนสุวินทวงศ์	พื้นที่โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหง โดยในระยะ 15 เมตร จากแนว เขตถนนรามคำแหงเข้ามาในพื้นที่โครงการจะเป็นพื้นที่ว่าง ไม่มีอาคารภายในบริเวณดังกล่าว โดยอาคารชุดพักอาศัย เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ใกล้ที่สุด มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากเขต ถนนดังกล่าวอย่างน้อย 21.38 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 15 เมตร

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป”

ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการบริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องชุดพักอาศัยประกอบด้วย โดยกำหนดให้ผู้พักอาศัย 2 คน/ห้องนอน แต่หากพบว่า เมื่อประเมินแล้วมีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน

จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีผู้พักอาศัยจำนวน 3,050 คน” รายละเอียดการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยที่แสดงในตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก* (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	978	3	2,934
2. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	29	4	116
รวมจำนวนคนในโครงการ	1,007	-	3,050

หมายเหตุ : *สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ทั้งนี้ มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง จะมีพนักงานร้านค้า จำนวน 5 คน/ร้าน จึงมีพนักงานร้านค้า จำนวน 20 คน และพนักงานโครงการ จำนวน 10 คน

ดังนั้น โครงการจะมีจำนวนคนในโครงการ 3,080 คน (ผู้พักอาศัย 3,050 คน พนักงานโครงการ 10 คน และพนักงานร้านค้า 20 คน)

2.5 พื้นที่สีเขียว

การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ชั้นที่ 27 ชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย และชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถยนต์ ขนาดพื้นที่รวม 3,126.52 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 1,696.71 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด รวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (12.04 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,026.39 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินภายนอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น 670.32 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ เสมีดแดง กันเกรา จำปี แคนา ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ พวงทองดั้น ค้อยดิงเทศ และหญ้าน้ำญี่ปุ่น

2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 1,429.81 ตารางเมตร ดังนี้

(1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 27 ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 234.72 ตารางเมตร และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ พวงทองดั้น และหญ้าน้ำญี่ปุ่น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.55 เมตร

(2) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 417.37 ตารางเมตร หนวดปลาหมึกแคระ พวงทองดั้น ค้อยดิงเทศ หญ้าน้ำญี่ปุ่น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.30-0.55 เมตร

(3) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 777.72 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ หนวดปลาหมึกแคระ พวงทองดั้น ค้อยดิงเทศ หญ้าน้ำญี่ปุ่น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.4 เมตร

2.6 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

2.6.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา มีนบุรีโดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำลงมายังส่วนต่าง ๆ ของโครงการ

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนด โดยมีสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “อาศัยที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการ จะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้รวมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ

จากการประเมิน พบว่า “จะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 625 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การสำรองน้ำอุปโภค-บริโภค

ความต้องการน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค	= 625 ลูกบาศก์เมตร/วัน
ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม	= 505 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม	= 140 ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 505 + 140
	= 645 ลูกบาศก์เมตร
	> 625 ลูกบาศก์เมตร(OK.)

(2) การสำรองน้ำดับเพลิง

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง	= 4.73 ลูกบาศก์เมตร/นาที
ระยะเวลาการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	= 30 นาที
ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง	= 4.73×30
	= 141.9 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	= 145 ลูกบาศก์เมตร
	> 141.9 ลูกบาศก์เมตร

จะเห็นว่า ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ

2.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วยน้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ และน้ำรดน้ำต้นไม้)

จากการประเมิน พบว่า “มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบ Activated Sludge Conventional จำนวน 1 ชุด ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากอาคารโครงการปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

2.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากดาดฟ้า ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากดาดฟ้าอาคาร และไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 3 นิ้ว จะไหลลงสู่ระบบท่อระบายน้ำชั้นที่ 1 ต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ ของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 3 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

3) ระบบบำบัดน้ำเสียภายนอกอาคาร

(1) ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุ 540 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำแบบ Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เครื่องมีอัตราสูบ 2.1 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร เพื่อสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้ว และเหลือจากการรดน้ำต้นไม้ จะไหลมาตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว เข้าสู่บ่อพักตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง และดักขยะก่อน ระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

4) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดจากน้ำท่วม โดยจัดให้มีการเฝ้าระวังและการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มีระดับน้ำท่วมสูง โครงการจะแจ้งผู้อยู่อาศัยภายในโครงการให้ทราบ และประชุมทีมนิเทศความปลอดภัยเพื่อหาแนวป้องกัน ร่วมกันต่อไป

2.6.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปือก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “งานจะมีปริมาณมูลฝอยรวม 3,080 กิโลกรัม/วัน หรือ 15.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน” โดยสามารถสรุปได้ว่า ดังตารางที่ 2.6.4-1

ตารางที่ 2.6.4-1 ปริมาณมูลฝอยของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการผลิตมูลฝอย* (กิโลกรัม/คน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. จำนวนผู้พักอาศัย 3,050 คน	1	3,050
2. พนักงานโครงการ จำนวน 10 คน	1	10
3. พนักงานร้านค้า จำนวน 20 คน	1	20
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		3,080

หมายเหตุ : *สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นประมาณ 3,080 กิโลกรัม/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้ดังตารางที่ 2.6.4-2 และ 2.6.4-3 (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556)

โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556) ได้แก่

- มูลฝอยทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยย่อยสลายได้ คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยอันตราย คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

ตารางที่ 2.6.4-2 สรุปปริมาณมูลฝอยภายในโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)

ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)			
	มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง) (ร้อยละ 17 ของปริมาณ มูลฝอยทั้งหมด)	มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) (ร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)	มูลฝอยรีไซเคิล (ร้อยละ 30 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)	มูลฝอยอันตราย (ร้อยละ 3 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)
3,080	523.60	1,540.00	924.00	92.40

ตารางที่ 2.6.4-3 สรุปปริมาณมูลฝอยภายในโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ประเภทมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. มูลฝอยทั่วไป	523.60	150	3.49
2. มูลฝอยย่อยสลายได้	1,540.00	300	5.13
3. มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้	924.00	150	6.16
4. มูลฝอยอันตราย	92.40	150	0.62
รวม	3,080	-	15.40

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในอาคาร โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ในชั้นพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-26 และชั้นที่ 28-31 โดยห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งอยู่ใกล้กับห้องเครื่องไฟฟ้าของแต่ละชั้นมีขนาดพื้นที่ 7 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง) และถังมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย) ซึ่งจะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นได้อย่างเพียงพอ

2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 2,560 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบัง

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV แปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟฟ้าให้เป็น 380/220 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติและในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟภายในโครงการ โดยสามารถสรุปความต้องการใช้ไฟฟ้าในแต่ละกิจกรรมได้

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดให้มี Emergency Light ขนาด 120 V สามารถสำรองไฟฟ้าส่องสว่างได้นาน 2 ชั่วโมง และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 6 ชั่วโมง

โครงการจัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นหม้อแปลงแบบนั่งร้านตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการ โดยมีระยะห่างจากตัวถังหม้อแปลงรวมครีบบายความร้อนจากแนวเขตที่ดินทิศตะวันตก เท่ากับ 1.92 เมตร (ห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่นกรณีไม่มีอาคารอยู่อาศัยในระยะ 2.5 เมตรจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.65 เมตร) ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดการติดตั้งหม้อแปลงด้านประชิดต่างเขตที่ดินผู้อื่นของการไฟฟ้านครหลวง

2.6.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารโดยมีรายละเอียดระบบ อาคารโดยมีรายละเอียดระบบป้องกันและตัว อาคารโดยมีรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

2.6.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของอาคารภายในโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะมีขนาดความเย็นรวม 2,557.50 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกล มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อย 1 ด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะจัดให้มีการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศของอาคาร เช่น โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ห้องชุดพักอาศัย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องประชุม ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนากการ ห้องออกกำลังกาย และห้องครัวส่วนรวม เป็นต้น ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาณของห้องนั้น

2.6.8 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศใต้เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหง และจัดการเดินรถภายในโครงการแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยมีลูกศรบอกทิศทางจราจรบนพื้นทาง พร้อมแสดงสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ ภายในโครงการ และมีความสอดคล้องกับทิศทางจราจรภายในโครงการ

2.7 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.7.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ และพื้นที่ว่าง โดยโครงการจะเริ่มก่อสร้างหลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะให้เวลารื้อถอนและก่อสร้าง ประมาณ 24.5 เดือน โดยในช่วงเดือนที่ 19.5 โครงการก่อสร้าง จึงจะมีการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานปรับถมพื้นที่ และฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	7	เดือน
2) งานโครงสร้างอาคาร และงานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	12	เดือน
3) งานรื้อถอนสำนักงานขาย	ใช้เวลาประมาณ	1.5	เดือน
4) งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	6.5	เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้างและรื้อถอน มีดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่และฐานราก

(1) งานเสาเข็ม (Pilling) ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายเครื่องจักร และอุปกรณ์เข้าพื้นที่งานสำรวจ และงานขุดเจาะดินงานเสาเข็มจะเป็นระบบเสาเข็มเจาะ จำนวน 261 ต้น

- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) จะใช้เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.35 เมตร จำนวน 110 ต้น และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.00 เมตร จำนวน 104 ต้น

- อาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) จะใช้เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.8 เมตร จำนวน 34 ต้น และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.00 เมตร จำนวน 13 ต้น

(2) การฐานรากและโครงสร้างใต้ดิน (Foundation and Substructure Work) ได้แก่ งานก่อสร้างใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ

การขุดดินในช่วงก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานราก และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดินประมาณ 11,769 ลูกบาศก์เมตร และนำดินขุดปรับพื้นที่ภายในโครงการ 2,700 ลูกบาศก์เมตร โดยมีปริมาณดินที่ต้องขนออกภายนอกโครงการ 9,069 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งในการขนส่งดินออกนอกโครงการจะใช้รถบรรทุก 10 ล้อ จำนวน 5 คัน ขนส่งดิน คันละ 3 เที่ยว/วัน ภายในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้าง ซึ่งในการขนส่งดินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียง ตลอดจนผู้ที่อยู่ตามแนวเส้นทางที่รถขนส่งดินผ่าน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดจากการขนส่ง ดังนี้

1. ประชาสัมพันธ์บริเวณด้านข้างของรถขนส่งคน โดยระบุชื่อบริษัทผู้รับเหมาพร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงและผู้สัญจรที่ใช้เส้นทางร่วมกับขนส่งคนได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาได้โดยตรงในกรณีที่ได้รับความสะดวกหรือจากการขนส่งคน
2. ไปคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งคน เพื่อป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน
3. ครอบคลุมน้ำหน้ารถบรรทุกทุกตามพิกัด และกำชับให้ผู้ขับรถปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ
4. ฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่นเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง
5. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเศษดิน ทราบ ที่ตกหล่นอยู่นอกรั้วพื้นที่โครงการหรือถนนด้านหน้าโครงการทุกวัน เพื่อไม่ให้เกิดฝุ่นละอองฟุ้งกระจายและในกรณีที่มีเศษดินเปียกร่วงหล่นต้องใช้น้ำฉีดล้างทำความสะอาดโดยทันที
6. ทำความสะอาดล้อรถบรรทุกโดยใช้น้ำฉีดก่อนออกสู่ถนนภายนอกโครงการตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง
7. จัดหาแผ่นเหล็กอย่างหนาปูให้ทั่วบริเวณภายในพื้นที่โครงการที่จะมีรถวิ่งผ่านเพื่อป้องกันรถจมโคลนในช่วงฝนตก
8. ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งคนให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ
9. ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรต่าง ๆ อาทิ ป้ายชะลอความเร็ว เขตก่อสร้าง ทางชำรุด เป็นต้น ทั้งในพื้นที่โครงการและบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ
10. ป้ายชื่อโครงการและลูกศรแสดงทิศทางเข้าโครงการอย่างชัดเจน
11. เจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่ออำนวยความสะดวกด้านการจราจรเมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ
12. รักษาปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ดีตลอด
13. จัดให้มีพื้นที่จอดรถบรรทุกไว้ภายในโครงการ เพื่อเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับขนส่งคน
14. ลงดินทั้งหมดขนาดจอดรถรับคนในพื้นที่โครงการจะต้องดับเครื่องยนต์ เพื่อลดการรบกวนด้านเสียงต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยข้างเคียง
15. กำหนดช่วงเวลารถขนส่งคนใช้รถบรรทุก ขนาด 6 ล้อ ในช่วงเวลา 09.00-16.00 น. และกรณีใช้รถบรรทุก ขนาด 10 ล้อ ในช่วงเวลา 10.00-15.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วน และเจ้าพนักงานตำรวจท้องที่อนุญาตให้รถบรรทุกสามารถสัญจรบริเวณโครงการได้
16. ในการเทรนต์ต้องไม่ให้กระเบรเท้ายกระแทกกระเบรข้าง ทำให้เกิดเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง
17. ไม่เร่งเครื่องยนต์ของรถขนส่งคนให้เกิดเสียงดังรบกวน

18. ห้ามจอดรถเพื่อรอการขนส่งดินบนถนนรามคำแหง และถนนโดยรอบพื้นที่โครงการโดยเด็ดขาด

19. ติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยามด้านหน้าโครงการ เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการก่อสร้างหากพบว่ามีการร้องเรียนให้แก้ปัญหาทันที

สำหรับมาตรการป้องกันผลกระทบด้านการพังทลายของดินจากการถมดิน เพื่อปรับพื้นที่ให้สูงจากระดับถนนรามคำแหง อยู่ในช่วง 0.3- 1.05 เมตร โครงการก่อสร้าง Sheet Pile เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน ซึ่งโครงการกำหนดให้ปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. ก่อนก่อสร้างโครงการผู้รับเหมาต้องแจ้งเจ้าของบ้านพักอาศัย/อาคารข้างเคียง โดยทำการสำรวจถ่ายภาพ สภาพรั้ว กำแพง บ้าน และตัวอาคาร ก่อนการกด Sheet Pile เพื่อรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหาย/ซ่อมแซมให้คืนสภาพเดิมหากเกิดการแตกร้าวขึ้น

2. กด Sheet Pile นอกพื้นที่ก่อสร้างด้วยเครื่อง Silent Piler ซึ่งเป็นระบบที่ลดเสียงและความสั่นสะเทือนจากการติดตั้ง Sheet Pile

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการติดตามตรวจสอบผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อพื้นที่ข้างเคียง โครงการจะกำหนดให้จัดเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียงเป็นประจำตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง เพื่อสอบถามถึงผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ เพื่อติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่บริเวณป้อมยาม เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้น หากมีปัญหากเกิดขึ้นต้องหาแนวทางแก้ไขโดยทันที และจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่ายภายในพื้นที่ก่อสร้าง

งานปรับสภาพพื้นที่ และฐานรากจะใช้เวลาประมาณ 7 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม รวมระบบสาธารณูปโภค

เมื่อทำฐานรากเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการจะเริ่มก่อสร้างอาคาร สถาปัตยกรรม และวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างส่วนอื่น ๆ

อนึ่ง โครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

(1) จัดเก็บอุปกรณ์ไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน

(2) มีการเตรียมเครื่องมือและอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกกันน็อก ปลั๊กเสียงหูป้องกันเสียง ที่ครอบหู แวนตาสำหรับคนงาน เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น

(3) กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยควบคุมกันเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตราย

(4) ควบคุมการกวาดแขวน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น

(5) ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรนำมาใช้ เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ

อนึ่ง งานโครงสร้างอาคาร สถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภคจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 12 เดือน

3) งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลุกต้นไม้ จัดสวน ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 6.5 เดือน โดยควบคู่ไปกับงานตกแต่งภายใน

4) งานรื้อถอนสำนักงานขายชั่วคราว

โครงการจะดำเนินการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ พร้อมกับงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคารโครงการ (ประมาณเดือนที่ 19.5-21) ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 1.5 เดือน

2.7.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานประมาณ 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในพื้นที่โครงการจะไม่มีการสร้างบ้านพักคนงานก่อสร้าง แต่โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (นอกพื้นที่โครงการ) ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท. 1010-34) ทั้งในเรื่อง ข้อกำหนดผังบริเวณบ้านพักคนงาน อาคารพักอาศัยของคนงานก่อสร้าง ห้องน้ำ ห้องส้วมของคนงาน ฯลฯ นอกจากนี้ ผู้รับเหมาต้องควบคุมและดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อยเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อความเดือดร้อนรำคาญต่อชุมชนข้างเคียง พื้นที่บ้านพักคนงานโดยต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

1) ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านหน้าพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยระบุชื่อบริษัท ผู้รับเหมาชื่อผู้รับเหมา/ผู้ควบคุมงานพร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่บ้านพักคนงานได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาผู้ควบคุมงานได้โดยตรงในกรณีได้รับความเดือดร้อนจากบ้านพักคนงาน

2) จัดให้มีหัวหน้าคนงานคอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ก่อความเดือดร้อนต่อผู้ที่อยู่ใกล้เคียง

3) ออกกฎระเบียบการปฏิบัติภายในบ้านพักคนงาน อาทิเช่น

- ห้ามก่อไฟก่อนได้รับอนุญาตเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย
- ห้ามเล่นการพนันทุกประเภท เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการมั่วสุมและการทะเลาะวิวาท
- ห้ามขายยาเสพติดทุกประเภทและมีไว้ในครอบครอง เพื่อความปลอดภัยของชุมชน

และผู้ที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

- ห้ามส่งเสียงดังรบกวนบุคคลข้างเคียง
- ห้ามทะเลาะวิวาททุกกรณีเพื่อความสะดวกเรียบร้อยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน ห้ามมีการทะเลาะวิวาทเกิดขึ้นพิจารณาให้ออกทั้งสองฝ่าย

การทะเลาะวิวาทเกิดขึ้นพิจารณาให้ออกทั้งสองฝ่าย

- ห้ามทำลาย เคลื่อนย้ายตัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินของบริษัทผู้รับเหมาทุกกรณี
- ห้ามลักขโมย หักมีการลักขโมยเกิดขึ้นต้องถูกส่งดำเนินคดี
- ห้ามบุคคลภายนอกมาพักในพื้นที่บ้านพักคนงานโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อความเป็นระเบียบและความปลอดภัยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน

ระเบียบและความปลอดภัยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน

- ห้ามเลี้ยงสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคทุกชนิด ฯลฯ

4) กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและดำเนินการโดยเด็ดขาด ในกรณีที่มีผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบต่าง ๆ

2.7.3 น้ำใช้

1) ปริมาณน้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสำนักงานประปา
สาขามีนบุรี โดยโครงการมีความต้องการ 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง จำนวนคนงานก่อสร้าง
300 คน มีความต้องการใช้น้ำ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้น้ำ 50 ลิตร/คน/วัน
(Metcalf&Eddy Inc, 1979)

(2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์ และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาด
เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในส่วนนี้จะใช้น้ำประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการน้ำใช้

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ภายในพื้นที่ก่อสร้างความจุ 25 ลูกบาศก์เมตร (ไม่น้อย
กว่า 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2.7.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ จำนวน 20 ห้อง โดยโครงการมีน้ำเสียปริมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง) โดยโครงการจะใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

สำหรับน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปตามธรรมชาติ

2.7.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อดักขยะเพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ถีระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

2.7.6 การจราจร

ในช่วงก่อสร้างโครงการมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง เข้า-ออกโครงการประมาณ 35 เที่ยว/วัน ดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 15 เที่ยว/วัน (รถบรรทุกดิน 5 คัน คันละ 3 เที่ยว)
- 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน
- 3) รถรับ-ส่ง คนงานก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 2 เดือนแรก โครงการก่อสร้างโครงการเท่านั้น ซึ่งในช่วงเวลาการก่อสร้างโครงการจะกำหนดให้มีจุดจอดรถขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ รวมทั้งคนงานในช่วงการทำฐานราก และช่วงงานโครงสร้างอาคาร โดยได้แสดงตำแหน่งจุดจอดรถขนส่งดิน รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่ง คนงานก่อสร้าง

2.7.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท รายละเอียดดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.27-0.36 และไม้อ้อยร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ $48,443.37 \times 56.23 = 2,723,970.69$ กิโลกรัม

2) มูลฝอยจากการรื้อถอน ในการรื้อถอนอาคารสำนักงานขาย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร หลักการคำนวณวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้อัตราการผลิตเป็นของเสียจากการรื้อถอน 984.66 กิโลกรัม/ตารางเมตร มีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 73.0 อิฐ ร้อยละ 19.6 เหล็ก ร้อยละ 3.2 กระเบื้อง เซรามิกร้อยละ 2.1 กระเบื้องหลังคา ร้อยละ 1.2 ยิปซัมบอร์ด ร้อยละ 0.8 และ ไม้ร้อยละ 0.1 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

ดังนั้น อาคารสำนักงานขายของโครงการมีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 300 ตารางเมตร จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 295 ตัน (คิดคำนวณจาก $300 \times 984.66 = 295,398$ กิโลกรัม)

ทั้งนี้ โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

(1) จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยทั่วไปขนาด 240 ลิตร จำนวน 18 ถัง วางไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมข้อมูลมูลฝอยตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตมีนบุรีมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

(2) กำชับให้คนงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้อย่างเคร่งครัด

(3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบความสะอาดของที่ตั่งถึงมูลฝอย พักขยะและกำชับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักสุขาภิบาลอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง

(4) หากบริเวณพื้นที่พักขยะของโครงการส่งผลกระทบด้านกลิ่นรบกวน โครงการต้องจัดหาวิธีหรือสารเคมีทางชีวภาพมาช่วยกำจัดกลิ่น

(5) ควบคุมไม่ให้มีสัตว์พาหนะนำโรคในพื้นที่โครงการ หากพบต้องกำจัดทันที

(6) บริษัท ออริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด จะต้องนำรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่ได้รับความเห็นชอบ ดิฉันประกาศบริเวณด้านหน้าโครงการให้เห็นอย่างชัดเจน

2.7.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบัง โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้า นครหลวง เขตลาดกระบัง จะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.7.9 การป้องกันอัคคีภัย

กิจกรรมการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม การเชื่อมเหล็ก ซึ่งเป็นสาเหตุ ให้เกิดเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการ ในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1. จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแต่ละช่วงกิจกรรม

1.1 ในช่วงทำฐานราก ในช่วงทำฐานรากต้องติดตั้งถังดับเพลิงเคมี 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ ภายในบริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน 6 ถัง

1.2 ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่ง จะต้องติดตั้งถังดับเพลิง ชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง/ชั้น/อาคาร

2. ในระหว่างก่อสร้างต้องจัดให้มีจุดรวมพล โดยจะใช้พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 80 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ 320 คน ซึ่งเพียงพอต่อคนงาน 300 คน

3. โครงการจะต้องประสานสถานดับเพลิงบางชัน มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4. โครงการต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแผน ป้องกันและระงับอัคคีภัย 3 ช่วงหลักดังนี้

4.1 ระยะก่อนเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการ อบรม แผนการตรวจเช็คป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตราพื้นที่ มีจุดประสงค์เพื่อลดอัตราความเสียหาย การเกิดอัคคีภัย และเป็นการป้องกันการเกิดเหตุอัคคีภัยเบื้องต้น

4.2 ระยะเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนการดับเพลิง และแผนบรรเทาความเสียหายจาก อัคคีภัยทั้ง 3 แผน คือ แผนการดับเพลิง แผนการอพยพหนีไฟ และแผนการบรรเทาทุกข์ สำหรับแผน บรรเทาทุกข์ จะเป็นแผนที่มีการปฏิบัติต่อเนื่องไปจนถึงระยะหลังเกิดเหตุ

4.3 ระยะหลังเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนทั้งหมด 2 แผน คือ แผนบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากภาวะเกิดอัคคีภัย และแผนการปฏิรูปฟื้นฟู ซึ่งดำเนินการเมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว

5. โครงการต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การชักซ้อม การปฏิบัติตัวกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง

6. โครงการจะต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่งอาคารโดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดแต่ละอาคารให้ชัดเจน

2.7.10 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการ THE ORIGIN RAM 209 INTERCHANGE (ดิ อริจิน ราม 209 อินเตอร์เชนจ์) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,007 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) ใช้เวลาการก่อสร้างโครงการ 24.5 เดือน (รวมรื้อถอน 1.5 เดือน)

ทั้งนี้ ในการจัดการโครงการทั้งในช่วงรื้อถอน ช่วงก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ โครงการจะจัดให้มีการบริหารโครงการในช่วงฤดูอน ช่วงก่อสร้าง และเปิดดำเนินการ ดังนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียนช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

1) ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน กำหนดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน (ไม่น้อยกว่า 3 ช่อง) ได้แก่

- ทางโทรศัพท์สามารถติดต่อตามเบอร์โทรศัพท์ที่ให้ไว้จากการเข้าพบในช่วงก่อนการก่อสร้าง E-Mail และ ID Line

- โดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ

- กล้องรับความคิดเห็นที่ป้อมยาม

- ป้ายประชาสัมพันธ์ชื่อ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ ผู้รับเรื่องร้องเรียนติดด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบดำเนินการรับเรื่องร้องเรียน

(1) ผู้ได้รับผลกระทบแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนตามข้อ 1)

(2) เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้อง เมื่อได้รับเรื่องแล้วจะต้องดำเนินการบันทึกและรายงานข้อร้องเรียนให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ จากนั้นเจ้าหน้าที่โครงการต้องเข้าตรวจสอบแล้วแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน

(2.1) หากปัญหาน้ำแก้ไขได้จะต้องแก้ไขทันที และแจ้งผลให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง

(2.2) หากปัญหาแก้ไขไม่ได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหายและชดเชยเยียวยาผู้เสียหายต่อไป

3) มาตรการฯ ไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่รับเรื่องจะต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายการให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงานและมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

4) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการจะต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานเขตมีนบุรี) ปีละ 2 ครั้ง และสำเนาแจ้งสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

2. การจัดการปัญหาและขดเชยเยียวยา

2.1 การจัดการปัญหาและขดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

1) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ

เมื่อเจ้าหน้าที่ของโครงการได้รับข้อร้อง และได้ตรวจสอบความเสียหาย หากเป็นความเสียหายแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการก่อดำเนินการดังนี้

1.1) แก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยโครงการ ซึ่งโครงการจะต้องรับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือความเสียหายเบื้องต้น โดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบทุก 7 วัน และโครงการจะต้องจัดให้มีวงเงินชดเชยเบื้องต้น เพื่อใช้สำหรับจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการแก้ไขปัญหา

1.2) ในขณะเดียวกันโครงการจะต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

- กรณีตกลงกันได้สำเร็จความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

- กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้จัดตั้งคณะกรรมการ 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนของบริษัทประกัน เพื่อสำรวจความเสียหายร่วมกันภายใน 1 สัปดาห์ หลังจากได้รับแจ้งปัญหาหลังจากนั้นบริษัทประกันพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหายร่วมกัน

2) มาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่โครงการจะต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายการให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงานและมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

3) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการจะต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานเขตมีนบุรี) ปีละ 2 ครั้ง และสำเนาแจ้งสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)