

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ สุภาลัย ปาร์ค สถานีแยกไฟฉาย ของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ถนนเจริญสนิทวงศ์ แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 6-0-95.2 ไร่ (9,980.80 ตารางเมตร) (ดังรูปที่ 2.1-1) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- ถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ จากแยกไฟฉาย ผ่านแยกไฟฉายมุ่งตรงบนถนนเจริญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งใต้ ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ทิศมุ่งตะวันออก มุ่งตรงบน ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรณประโยชน์ระยะทาง ประมาณ 20 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ

- ถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ จากแยกท่าพระ มุ่งเข้าสู่แยกไฟฉาย เลี้ยวขวาแยกไฟฉายเข้าสู่ ถนนพรานนกทิศมุ่งตะวันออก มุ่งตรงบนถนนพรานนก ระยะทางประมาณ 400 เมตร กลับรถเข้าสู่ถนน พรานนกทิศมุ่งตะวันตก ระยะทางประมาณ 400 เมตร เข้าสู่แยกไฟฉาย เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งใต้จากแยกไฟฉาย มุ่งตรงบนถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ทิศมุ่งตะวันออก มุ่งตรงบนซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรณประโยชน์ระยะทางประมาณ 20 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ

- ถนนพรานนก ทิศมุ่งตะวันตก มุ่งตรงบนถนนพรานนก ทิศมุ่งตะวันตก เข้าสู่แยกไฟฉาย เลี้ยว ซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ จากแยกไฟฉาย มุ่งตรงบนถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ทิศมุ่งตะวันออกมุ่งตรงบนซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรณประโยชน์ระยะทางประมาณ 20 เมตร จะพบ พื้นที่ตั้งโครงการ

- ถนนพรานนก-พุทธมณฑลสาย 4 ทิศมุ่งตะวันออก มุ่งเข้าสู่แยกไฟฉาย เลี้ยวขวาเข้าสู่ ถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ จากแยกไฟฉาย มุ่งตรงบนถนนเจริญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ทิศมุ่งตะวันออกมุ่งตรงบนซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทาง ประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรณประโยชน์ระยะทางประมาณ 20 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

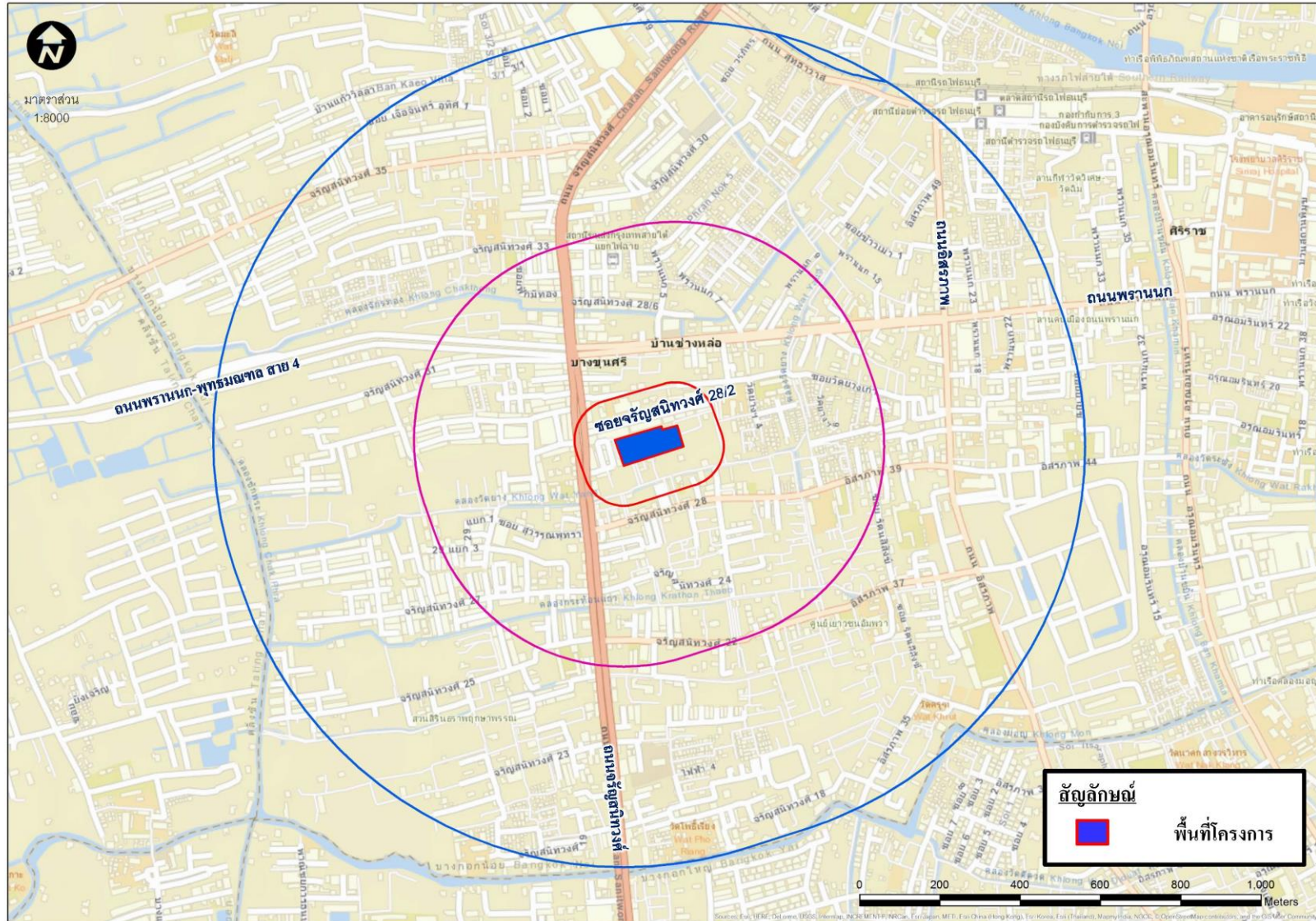
- เส้นทางออกที่ 1 ออกจากโครงการ เข้าสู่ถนนสาทรณประโยชน์ ระยะทางประมาณ 20 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญสนิทวงศ์

ทิศมุ่งใต้ เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนพาณิชย์การชนบุรี (ซอยรัฐสนิทวงศ์ 13) ถนนเพชรเกษม และถนนรัชดาภิเษก เป็นต้น

- **เส้นทางออกที่ 2** ออกจากโครงการ เข้าสู่ถนนสาธิตประโชชน์ ระยะทางประมาณ 20 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยรัฐสนิทวงศ์ 28/2 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัฐสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 750 เมตร กลับรถเข้าสู่ถนนรัฐสนิทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ เข้าสู่แยกไฟฉาย เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนพราณก-พุทธมณฑล สาย 4 ถนนพราณก ถนนอิสรภาพ ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนราชพฤกษ์ ถนนกาญจนาภิเษก และถนนบรมราชชนนี เป็นต้น

สภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ ศูนย์การค้า สถานีแยกไฟฉาย มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางสาธิตประโชชน์ (เขตทางกว้าง 12.00 เมตร) ซึ่งเชื่อมต่อกับซอยรัฐสนิทวงศ์ 28/2 (เขตทางกว้าง 16.00 เมตร) และกลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 5-6 ชั้น
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางสาธิตประโชชน์ และพื้นที่ว่าง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย (อพาร์ทเมนต์) สูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 3-4 ชั้น



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ สุภาลัย ปาร์ค สถานีแยกไฟฉาย มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีความสูง 22 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) ทั้ง 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 726 ห้อง อาคารโครงการมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 57,580.00 ตารางเมตร (โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ เท่ากับ 48,013.00 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่ดิน เท่ากับ 57,580.00 ตารางเมตร) โดยมีรายละเอียดแต่ละชั้นประกอบด้วย

อาคาร A สูง 22 ชั้น

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องสำนักงานนิติบุคคล (ขนาดพื้นที่ 32.20 ตารางเมตร) ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องประชุม ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องแม่บ้าน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องควบคุม โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ บันได ห้องพักผ่อนโดยรวม ทางรถวิ่ง ที่จอดรถจักรยาน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 15 คัน ที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 29 คัน (ที่จอดรถคนพิการจำนวน 1 คัน) และที่จอดรถสาธารณะจำนวน 5 คัน

ชั้นที่ P2/P2A ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 39 คัน

ชั้นที่ P3/P3A ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 54 คัน

ชั้นที่ P4 ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 39 คัน

ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 22 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 6 ถึง ชั้นที่ 13 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 176 ห้อง (22 ชั้น/ห้อง) (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 14 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 22 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 15 ถึง ชั้นที่ 19 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 110 ห้อง (22 ชั้น/ห้อง) (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพัก

ขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 20 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 22 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 21 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 22 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 22 (ดาดฟ้า) ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ทางเชื่อมระหว่างอาคาร บันได และพื้นที่จัดสวน

อาคาร B สูง 22 ชั้น

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องแม่บ้าน ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ห้องน้ำ บันได ห้องพักรถจักรยานรวม ทางรถวิ่ง ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน ที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 26 คัน (ที่จอดรถคนพิการจำนวน 1 คัน)

ชั้นที่ P2 ประกอบด้วย ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 5 คัน

ชั้นที่ P2A/P3 ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงบันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 51 คัน

ชั้นที่ P3A/P4 ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงบันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 51 คัน

ชั้นที่ P4A ประกอบด้วย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง โถงบันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 47 คัน

ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 22 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 6 ถึง ชั้นที่ 13 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 176 ห้อง (22 ชั้น/ห้อง) (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 14 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 14 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 20 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 15 ถึง ชั้นที่ 19 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 100 ห้อง (20 ชั้น/ห้อง) (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 20 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 21 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย รวม 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องสุขาภิบาล ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 22 (ดาดฟ้า) ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สระเด็ก จากุซซี่ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง พื้นที่หนีไฟ ทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ทางเชื่อมระหว่างอาคาร ถึงเก็บน้ำ 1 ถึงเก็บน้ำ 2 ถึงพักน้ำ ห้องปั๊ม บันได และพื้นที่จัดสวน

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ สุภาลัย ปาร์ค สถานีแยกไฟฉาย ตั้งอยู่ที่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 28/2 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวง บ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

2.3.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ สุภาลัย ปาร์ค สถานีแยกไฟฉาย เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 6-0-95.2 ไร่ (9,980.80 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

พื้นที่ดินโครงการ	=	9,980.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,449.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	6,531.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	57,580.00	ตร.ม.

2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น และที่ว่าง

2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-1

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-2

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามข้อบัญญัตินี้ดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-2

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องถิ่นแถวบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2539 ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-4

5) กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ดังแสดงใน ตารางที่ 2.4.1-5

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

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะ ของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็น ทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<p>- โครงการมีพื้นที่อาคาร A รวม 29,723 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคาร B รวม 27,587.00 ตารางเมตร (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) มีด้านหน้าโครงการยาว 12.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร) ติดถนนสาธารณะประโยชน์มีความกว้างเขตทาง 12.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร) ซึ่งถนนสาธารณะประโยชน์มีความกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดไปเชื่อมต่อกับซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 มีเขตทางกว้าง 16.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร) และซอยเจริญสนิทวงศ์ 28/2 ไปเชื่อมต่อกับถนนเจริญสนิทวงศ์ ซึ่งมีความกว้างไม่น้อยกว่า 30.00 เมตร</p> <p>- โครงการจัดให้มีที่ว่างกว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคารของโครงการ เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้โดยสะดวก โดยที่ว่าง 12 เมตร ดังกล่าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างปกคลุม และไม่มีไม้ยืนต้นกีดขวางการเข้ารถเพลิงแต่อย่างใด</p>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะทางก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้นับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>- โครงการจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจร ความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร ซึ่งเป็นทางวิ่งรถดับเพลิงที่สามารถเข้า-ออกได้สะดวก</p>

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

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะ ของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคาร พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับ พื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานราก ของอาคาร	- แนวขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากเขตที่ดินทุก ด้านอย่างน้อย 7.38 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร)
ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้น ในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของ อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อ พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใด ในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็น ที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย	- โครงการมีการออกแบบให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการเท่ากับ 5.77:1 (ไม่เกิน 10:1)
ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่ น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้ 1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของ พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น ที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่ อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)	- โครงการจัดให้มีที่ว่างภายในโครงการร้อยละ 65.44 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ)

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

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p>- ด้านทิศตะวันออก ติดกับทางสาธารณประโยชน์ มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 2.00-3.00 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร พบว่า โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) (อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร) แนวอาคารมีระยะร่นห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 20.7 เมตร (อย่างน้อย 6.00 เมตร) (กึ่งกลางถนนสาธารณะ 2/2 = 1.00 เมตร) (ระยะถอยร่นอาคารจากถนนสาธารณะ 19.70 เมตร)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือทรงปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>- ด้านทิศตะวันออก ติดกับถนนสาธารณประโยชน์ มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 2.00-3.00 เมตร ซึ่งกฎกระทรวงฯ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดพบว่า</p> <p>ที่ระดับความสูง 40.34 เมตร (ไม่เกิน 43.40 เมตร) ที่ระดับความสูง 59.90 เมตร (ไม่เกิน 60.60 เมตร) ที่ระดับความสูง 69.90 เมตร (ไม่เกิน 71.20 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-3 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>- <u>ด้านทิศตะวันออก</u> ติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 2.00-3.00 เมตร ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด พบว่า</p> <p>ที่ระดับความสูง 40.34 เมตร (ไม่เกิน 43.40 เมตร)</p> <p>ที่ระดับความสูง 59.90 เมตร (ไม่เกิน 60.60 เมตร)</p> <p>ที่ระดับความสูง 69.90 เมตร (ไม่เกิน 71.20 เมตร)</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 190 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	

ตารางที่ 2.4.1-3 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมคลังสินค้าอาคารสาธารณะอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p>	<p>โครงการจัดให้มีที่ว่างภายในโครงการร้อยละ 65.44 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ)</p> <p>อาคารของโครงการมีขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) ทั้ง 2 อาคาร (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น) มีการจัดที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร และเชื่อมกับถนนภายในโครงการกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการได้</p> <p>แนวอาคาร A ด้านดังกล่าวมีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 35.0 เมตร (มากกว่า 32.6 เมตร) (อาคาร A มีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 196.0 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ $196.0 / 6 = 32.60$ เมตร)</p> <p>แนวอาคาร B ด้านดังกล่าวมีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 35.0 เมตร (มากกว่า 34.0 เมตร) (อาคาร B มีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 204.0 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ $204.0 / 6 = 34.00$ เมตร)</p>
<p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>ส่วนของอาคารโครงการที่อยู่ใกล้แนวเขตที่ดิน ซึ่งข้อบัญญัติกำหนดให้ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่างช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตรและสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร พบว่า อาคารที่มีขนาดความสูง 22 ชั้น ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) ทั้ง 2 อาคาร ซึ่งผนังที่มีหน้าต่าง ประตู และระเบียงของอาคาร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านชิดที่ดินเอกชน อย่างน้อย 7.38 เมตร (จนถึงแนวรั้วของโครงการ (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-3 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร</p> <p>อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p>	<p>อาคารโครงการมีขนาดความสูง 22 ชั้น ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) ทั้ง 2 อาคาร (มากกว่า 15.00 เมตร) ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยอาคารโครงการออกแบบให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 7.38 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-4 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคารโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญญี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2539

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดบริเวณห้าม ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. 2539	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 3 ในข้อบัญญัตินี้</p> <p>(ง) “บริเวณที่ 4” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณระหว่าง ทิศเหนือจดแนวขนานซึ่งห่างจากเขตถนนพรานนกลงมาทางทิศใต้ 100 เมตร และขนานออกไปทางทิศตะวันตกจนจดแนวขนานซึ่งห่างจากเขตถนนจรัญสนิทวงศ์ฝั่งตะวันตก 100 เมตร แนวขนานซึ่งห่างจากเขตถนนเพชรเกษม ถนน อินทรพิทักษ์ฝั่งเหนือ 100 เมตร ทิศตะวันออก จด แนวขนานซึ่งห่างจากเขตถนนจรัญสนิทวงศ์ฝั่งตะวันออก 500 เมตร เส้นตรงซึ่งลากจากถนนประชาธิปไตยไปจดถนน สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชได้จดแนวขนานซึ่งห่างจากเขต ถนนอินทรพิทักษ์ฝั่งใต้ 100 เมตร คลองบางกอกใหญ่ ทิศ ตะวันตกจดแนวขนานซึ่งห่างจากถนนจรัญสนิทวงศ์ และ ถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก 100 เมตร</p> <p>ข้อ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <p>(4) ภายในบริเวณที่ 4 อาคารที่มีความสูงเกิน 70 เมตร ความสูงของอาคารตามวรรคหนึ่งให้วัดจากระดับถนน หรือขอบทางที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนสูงที่สุดของอาคาร</p>	<p>- โครงการตั้งอยู่ที่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 28/2 แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอาคารโครงการตั้งอยู่ด้านของถนนจรัญสนิทวงศ์ฝั่งทิศ ตะวันออก มีระยะห่างจากถนนจรัญสนิทวงศ์ประมาณ 100.00 เมตร ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ห่าง จากถนนจรัญสนิทวงศ์ 300 เมตร ในแนวขนานฝั่งทิศ ตะวันออก นั้น ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลง อาคาร ที่มีความสูงเกิน 70 เมตร</p> <p>- อาคารโครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ระดับความสูง 69.90 เมตร (วัดจากระดับถนนที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) (ไม่ เกิน 70.00 เมตร) ซึ่งข้อบัญญัติฯ กำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ ภายในบริเวณที่ 4 ต้องมีความสูงไม่เกิน 70.00 เมตร (วัด จากระดับถนนหรือขอบทางเท้าที่ใกล้ที่สุดถึงส่วนสูง ที่สุดของอาคาร)</p>

ตารางที่ 2.4.1-5 การเปรียบเทียบทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ส่วนที่ 5 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 32/1 ที่ระบุว่า “ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนได้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่งต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(3) วัสดุโครงสร้างหลักต้องเป็นวัสดุทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง</p> <p>(4) ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร</p> <p>(5) ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดกำหนดให้ผนังของอาคารเป็นผนังทึบ</p> <p>(6) ลักษณะอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดการคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามวรรคหนึ่งไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน”</p>	<p>โครงการออกแบบให้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารโครงการมีความกว้าง 3 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร) โดยปราศจากสิ่งกีดขวาง มีความสูงจากระดับพื้นดิน 69.95 เมตร (ไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร) และออกแบบให้วัสดุโครงสร้างหลักของทางเชื่อมเป็นวัสดุทนไฟที่ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ดังนั้นการออกแบบทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของโครงการจึงเป็นไปตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด</p>

2.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

2.4.3 พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

21) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.
2522

22) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.
2522

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ สุภลัย ปาร์ค สถานีแยกไฟฉาย ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทาน
แรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้

2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัย
อยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้
ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อ
ชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.5.3 น้ำใช้

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัย
อยู่นอกโครงการ ดังนั้นการคำนวณน้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้ใน
พื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งแบ่งเป็นน้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืน
ในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 20.0
ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างรวมปริมาณน้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงาน
ก่อสร้างประมาณ 60.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งน้ำใช้สำหรับโครงการในระยะก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปา
นครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย รายละเอียดมีดังนี้

1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	300	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(300 \times 50)/1,000$	

$$= 15.0 \text{ ลบ.ม./วัน}$$

(2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉาบผิวบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน
รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร คน วัน

$$\begin{aligned} \text{จำนวนคนงาน} &= 300 \text{ คน} \\ \text{อัตราการใช้น้ำ} &= 200 \text{ ล./คน/วัน} \\ \text{ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้} &= (300 \times 200)/1,000 \\ &= 60.0 \text{ ลบ.ม./วัน} \end{aligned}$$

2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 300 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 16 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบระบบเกราะ-กรอง ไร้อากาศและเติมอากาศ ขนาด 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 4 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป

2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว ขนาดกว้าง 0.30 เมตร ลึก 0.30 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อตกขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อตกขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำชั่วคราว และตะแกรงคัดเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.5.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการสูงสุด จำนวน 36 เที่ยว/วัน แบ่งเป็น
- รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้างสูงสุดโดยใช้รถโดยสารขนาดกลาง (6 ล้อ)
จำนวน 16 เที่ยว/วัน (40 คน/เที่ยว)

- รถขนส่งดินและวัสดุก่อสร้างสูงสุด โดยใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ) จำนวน 20
เที่ยว/วัน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและจุดกลับรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้ โครงการได้วางแผนให้ทำ
การขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจร
ของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง
โดยสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร
โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐ
ร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7
ยิปซัมบอร์ด ร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้น
จากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการสามารถคำนวณได้ ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	57,580.00	ตร.ม.
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	57,580.00x 56.23	
	=	3,237,723.40	กก.

2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ขยะพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับ
มูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 18 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียกจำนวน 6 ถัง ถังรองรับมูลฝอยแห้ง
จำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 8 ถัง และถัง
รองรับมูลฝอยอันตรายจำนวน 2 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและ
สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3-15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขต
บางกอกน้อยมาเก็บขนไป

2.5.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตธนบุรี โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.)เขตธนบุรี มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน

2.6.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคประมาณ 650.72 ลูกบาศก์เมตร/วันหรือ 27.11 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประชาสัมพันธ์บางกอกน้อย โดยการประปานครหลวง สำนักงานประชาสัมพันธ์บางกอกน้อย แจ้งว่าสามารถให้บริการน้ำประปาได้ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมิน ให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียงเดี่ยว ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่

กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 650.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำสำหรับอาคาร A และอาคาร B รวมไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้า จำนวน 2 ถัง

4) ปริมาณน้ำในการรดน้ำต้นไม้

โครงการมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 1,993.00 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาด 1328.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ ขนาด 3,321.00 ตารางเมตร ซึ่งโครงการต้องใช้น้ำในการรดน้ำต้นไม้ทั้งหมด 13.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 สำหรับน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอยคิดปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ทั้งนี้ น้ำใช้จากสระว่ายน้ำไม่คิดปริมาณน้ำเสีย คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งรวมทั้งหมด 519.81 ลูกบาศก์เมตร/วัน