

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

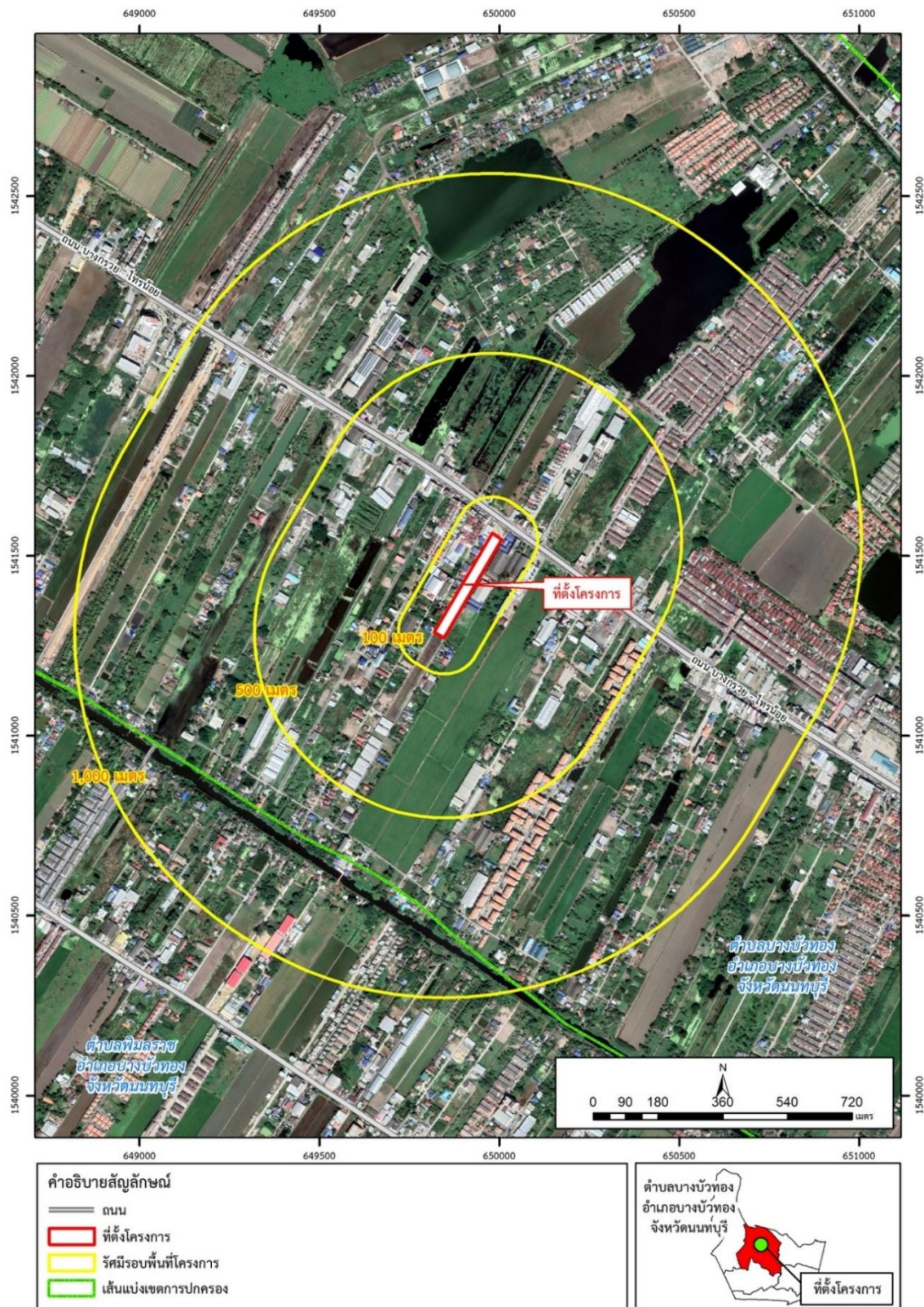
2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

โครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 2 โดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เกเอชเอชพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยโรงสวด ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ 7-1-46.10 ไร่ หรือเท่ากับ 11,784.40 ตารางเมตร จะได้รับการพัฒนาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพิกุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 474 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถ 234 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 18,611.22 ตารางเมตร ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ แสดงดังรูปที่ 2.1-1

สภาพก่อนการพัฒนาพื้นที่โครงการเป็นที่ดินว่างเปล่า ได้รับการปรับถมแล้ว มีบ้านพักคนงานก่อสร้างบริเวณทิศเหนือของพื้นที่โครงการ (ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2564) สำหรับพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นบ้านพักอาศัย หอพัก และพื้นที่ว่าง โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	สำนักงานขายของโครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 1 และ 2 สูง 1 ชั้นของ บริษัท เอชเอชพี 16 จำกัด ถัดไปเป็นถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3215) และสถานประกอบการ ฟิที ออโต้ บางบัวทอง สูง 1 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินว่างเปล่าของบริษัท เสนาเอชเอชพี 16 จำกัด ถัดไปเป็นที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาเป็นโครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 1 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยโรงสวด เขตทางกว้าง 6.00 - 6.50 เมตร ถัดไปเป็นหอพักพาเจริญ (ให้เช่า) สูง 2 ชั้น บริษัท ดีดีโฮม เซนเตอร์ จำกัด สูง 2 ชั้น บริษัท ธนไพร-สมทรัพย์คำไม้ จำกัด เลขที่ 7/9 สูง 1 ชั้น หอพักกิ่งกาญจน์ เลขที่ 14/4-15/4 สูง 2 ชั้น และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	บ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง คือบ้านเลขที่ 21/2, 21/4, 55/33, 55/34 และ 55/43 บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 6 หลัง คือบ้านเลขที่ 49/19, 50/5, 55/32, 55/37, 56/5 และ 56/6 หอพักอาศัย เลขที่ 50/1, 50/3 และ 55/33 (ให้เช่า) สูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง บ้านพักอาศัย เลขที่ 49/15 สูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง และพื้นที่ว่าง



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางด้วยระบบคมนาคมขนส่งได้หลายรูปแบบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ โดยใช้โครงข่ายถนนต่างๆ เชื่อมเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) เพื่อเข้าสู่ถนนซอยโรงสวด ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ ดังนี้

การเข้าถึงโครงการจากทางทิศเหนือ

- ใช้เส้นทางจากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก ในทิศมุ่งใต้ (SB) ผ่านสะพานข้ามแยก-ไทรน้อย จากนั้นตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร เพื่อกลับรถบนสะพานกลับรถเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก ในทิศมุ่งเหนือ (NB) จากนั้นตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันตก (WB) อีกประมาณ 3 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยโรงสวด ตรงไปในทิศมุ่งใต้ (SB) อีกประมาณ 400 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ หรือ
- ใช้เส้นทางจากถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 345) ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) แล้วเลี้ยวซ้ายผ่านหมวดทางหลวงไทรน้อย เพื่อเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก ในทิศมุ่งใต้ (SB) จากนั้นตรงไปอีกประมาณ 1.9 กิโลเมตร ผ่านสะพานข้ามแยก-ไทรน้อย และตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร เพื่อกลับรถบนสะพานกลับรถเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันตก ในทิศมุ่งเหนือ (NB) จากนั้นตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันตก (WB) อีกประมาณ 3 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยโรงสวด ตรงไปในทิศมุ่งใต้ (SB) อีกประมาณ 400 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ หรือใช้เส้นทางจากทางหลวงชนบท นนทบุรี 3088 บริเวณถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 345) ในทิศมุ่งใต้ (SB) ประมาณ 4.2 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) จากนั้นตรงไปในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ประมาณ 2.3 กิโลเมตร แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยโรงสวด ตรงไปในทิศมุ่งใต้ (SB) อีกประมาณ 400 เมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

2.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ

2.2.1 กรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตั้งโครงการ

โครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 2 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยโรงสวด ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีขนาดที่ดิน 7-1-46.10 ไร่ หรือเท่ากับ 11,784.40 ตารางเมตร ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 6 แปลง โดยมีโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 12739 (เลขที่ดิน 357), 203742 (เลขที่ดิน 571) และ 203972 (เลขที่ดิน 574) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด (เจ้าของโครงการ) ส่วนโฉนดที่เหลืออีกจำนวน 3 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 203749 (เลขที่ดิน 301), 203743 (เลขที่ดิน 572) ดังตารางที่ 2.2-1 และ 203973 (เลขที่ดิน 575) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ซึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2564 โดยจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายใน 3 เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ทั้งนี้ เมื่อดำเนินการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 3 แปลง เป็นของบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด เรียบร้อยแล้ว โครงการจะนำที่ดินทั้ง 6 แปลง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดต่อไป

ตารางที่ 2.2-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ

แปลงที่	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่		เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	203749	301	1-0-91.80	1,967.20	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
2	12739	357	1-0-90.80	1,963.20	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
3	203742	571	1-0-89.50	1,958.00	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
4	203743	572	1-0-92.20	1,968.80	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
5	203972	574	1-0-93.80	1,975.20	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
6	203973	575	1-0-88.00	1,952.00	บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด
ขนาดพื้นที่รวม			7-1-46.10	11,784.40	

ที่มา: บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด, 2564

2.2.2 แปลงที่ดินภาระจำยอมเพื่อวางระบบสาธารณูปโภคของโครงการออกสู่สาธารณะ

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง นอกจากแปลงที่ดินของโครงการข้างต้นแล้ว โครงการจะใช้โฉนดที่ดินเลขที่ 203971 (เลขที่ดิน 573) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด ในการยื่นร่วมเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากทางโครงการจะใช้ที่ดินบางส่วนของแปลงดังกล่าวในการวางระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ท่อระบายน้ำ ท่อประปา ไฟฟ้า ฯลฯ เชื่อมต่อจากระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคบนถนนบางกรวย-ไทรน้อย ผ่านเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โดยในปัจจุบัน แปลงที่ดินดังกล่าวบางส่วนใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขายของโครงการซึ่งทางเจ้าของที่ดินได้จัดการะจำยอมในที่ดินบางส่วนให้แก่แปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ด้วยแล้ว

2.3 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

2.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 2 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยโรงสวด ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี มีขนาดพื้นที่โครงการ 7-1-46.10 ไร่ หรือเท่ากับ 11,784.40 ตารางเมตร จัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.95 เมตร และระดับสูงสุดของอาคารเท่ากับ 19.45 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดเท่ากับ 474 ห้องมีที่จอดรถทั้งหมด 234 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินของแต่ละอาคารมากกว่า 3,000 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 18,611.22 ตารางเมตร

2.3.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

อาคารของโครงการ มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นอาคารแนวสมัยใหม่ (Modern) มีแนวความคิดการออกแบบให้อาคารแลดูโปร่งสบาย ไม่อึดอัด เน้นการประหยัดพลังงาน ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย และจัดให้มีพื้นที่ว่าง/พื้นที่สีเขียวกระจายตัวรอบอาคาร ทั้งนี้ เพื่อช่วยในการระบายอากาศและให้ความร่มรื่นแก่ตัวอาคาร

2.3.3 การจัดผังบริเวณโครงการ

โครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต บางบัวทอง 2 ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 7-1-46.10 ไร่ หรือเท่ากับ 11,784.40 ตารางเมตร มีการจัดผังบริเวณภายในโครงการจำแนกเป็น

1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area) เท่ากับ 3,920.96 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 33.27 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 474 ห้อง และพื้นที่ว่างระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร

2) พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area) เท่ากับ 7863.44 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 66.73 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด โดยจำแนกการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์ (234 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ (34 คัน) ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร และพื้นที่สีเขียว

2.3.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (อาคาร B1, B2, B3, B4, B5 และ B6) และอาคารพิกุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 474 ห้อง ที่จอดรถ 234 คัน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการเท่ากับ 18,611.22 ตารางเมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละอาคาร

1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร

1.1) อาคาร B1

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,064.56 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 4 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลขนาด 8.43 ตารางเมตร โถงต้อนรับ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ โถง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ และทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 664.81 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2-5	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 12 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 589.5 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,357.6 ตารางเมตร
ชั้นหลังคา	ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 41.75 ตารางเมตร

1.2) อาคาร B2

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,041.14 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 4 ห้อง ห้องเก็บของ โถงต้อนรับขนาด 8.43 ตารางเมตร ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 641.51 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2-5** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 12 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอย ชั้นละ 589.47 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,357.88 ตารางเมตร
- ชั้นหลังคา** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 41.75 ตารางเมตร

1.3) อาคาร B3

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,042.56 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 4 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลขนาด 8.43 ตารางเมตร โถงต้อนรับ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 642.81 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2-5** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 12 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอย ชั้นละ 589.50 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,947 ตารางเมตร
- ชั้นหลังคา** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 41.75 ตารางเมตร

1.4) อาคาร B4

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,041.14 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 4 ห้อง ห้องเก็บของ โถงต้อนรับ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 641.51 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2-5** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 12 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอย ชั้นละ 589.47 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,357.88 ตารางเมตร
- ชั้นหลังคา** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 41.75 ตารางเมตร

1.5) อาคาร B5

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,042.56 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 4 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลขนาด 8.43 ตารางเมตร โถงต้อนรับ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 642.81 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2-5** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 12 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 4 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอย ชั้นละ 589.50 ตารางเมตร รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,358 ตารางเมตร
- ชั้นหลังคา** ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 41.75 ตารางเมตร

1.6) อาคาร B6

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 79 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 3,346.26 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- | | |
|--------------------|---|
| ชั้นที่ 1 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร รวม 10 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร รวม 5 ห้อง ห้องเก็บของ โถงต้อนรับ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องงานระบบ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 654.51 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 2-5 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย ชั้นละ 15 ห้อง จำแนกเป็นห้องชุดขนาด 25 ตารางเมตร ชั้นละ 11 ห้อง และขนาด 38 ตารางเมตร ชั้นละ 5 ห้อง รวม 4 ชั้น เท่ากับ 64 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอย ชั้นละ 662.5 รวม 4 ชั้น เท่ากับ 2,650 ตารางเมตร |
| ชั้นหลังคา | ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ บันไดหลัก และวางถังเก็บน้ำ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 41.75 ตารางเมตร |

2) อาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น

อาคารพักมูลฝอยรวม 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 2.1 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 29.55 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของอาคาร แบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยรวม 4 ประเภท ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยรายละเอียดของอาคารพักมูลฝอยรวม

2.4 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารโครงการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการจัดให้มีการวางผังบริเวณโครงการ และออกแบบลักษณะอาคารต่าง ๆ ให้มีส่วนการใช้ที่ดิน ที่ว่าง และระยะถอยร่นตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.4.1 สัดส่วนการใช้ที่ดิน และที่ว่าง ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 และบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง

1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548

เนื่องจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 หมดอายุบังคับใช้แล้ว เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2555 และการปรับปรุงผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรียังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม อ้างถึงพระราชบัญญัติการผังเมือง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2558) กำหนดไว้ดังนี้

มาตรา 14 บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ดังนั้น การพัฒนาโครงการจึงต้องดำเนินการให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2548 ดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ โครงการ เสนา คิทท์ เวสต์เกต-บางบัวทอง 2 มีขนาดพื้นที่โครงการ 7-1-46.10 ไร่ หรือเท่ากับ 11,784.40 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนซอยโรงสวด ถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3215) ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตรงกับที่ดินบริเวณหมายเลข 2.14 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายดังกล่าวดังนี้

ข้อ 8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข 2.11, 2.12, 2.15 และ 2.16 ที่อยู่ในบริเวณที่ 3 และบริเวณที่ 4 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ดังกล่าว

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่ จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่า ด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(5) คลังสินค้า

(6) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(7) กำจัดมูลฝอย

(8) ซั๊อขายเสววุศุ

สำหรับที่ดินบริเวณหมายเลข 2.40 และ 2.46 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่ กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(5) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(6) คลังสินค้า

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(8) กำจัดมูลฝอย

(9) ซื้อมาขายไป

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 302 สามแยกมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์-บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (บางใหญ่) (ดอนถนนรัตนาริเบศร์) ให้มีที่ว่างตามแนวถนนเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร และตามแนวทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร (ดอนคลังชั้น - บางบัวทอง) และถนนโครงการบังคับสาย ก ให้มีที่ว่างตามแนวถนนเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โครงการ เสนา คิท เวสต์เกต-บางบัวทอง 2 ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 474 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถ 234 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 18,611.22 จัดเป็นกิจการหลักที่สามารถดำเนินการได้สอดคล้องตามกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548

2) ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง พ.ศ. 2555

เนื่องจากอยู่ในระหว่างการจัดทำผังเมืองรวมฉบับใหม่ โครงการซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองใหม่บางบัวทอง (เดิมเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง) จึงต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2555 เพื่อบังคับใช้จนกว่าผังเมืองฉบับใหม่จะแล้วเสร็จ ทั้งนี้ โครงการได้มี หนังสือถึงเทศบาลเมืองใหม่บางบัวทองเพื่อขอตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามข้อบัญญัติดังกล่าว ซึ่งทางเทศบาลเมืองใหม่บางบัวทองได้มีหนังสือยืนยันว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 มีข้อกำหนดดังนี้

“ข้อ 4 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่เขตองค์การบริหารส่วนตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด หรือจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่าย ขาย ที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) อาคารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(5) คลังสินค้า

(6) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร

(7) โรงกำจัดมูลฝอย

(8) โรงซื้อขายเศษวัสดุ ”

2) กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อกำหนดอื่นๆ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

โครงการซึ่งเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม จึงต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร โดยโครงการฯ ประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 5 อาคาร ดังนี้

- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B1) มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุด เท่ากับ 664.81 ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B2) มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุด เท่ากับ 641.51 ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B3) มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุด เท่ากับ 642.81 ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B4) มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุด เท่ากับ 641.51 ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B5) มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุด เท่ากับ 642.81 ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B6) มีพื้นที่ชั้น 2-5 มากที่สุด เท่ากับ 662.50 ตารางเมตร
- อาคารพักมูลฝอยรวม มีพื้นที่ชั้น 1 มากที่สุดเท่ากับ 33 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด ทั้งหมดเท่ากับ 3,895.95 ตารางเมตร

ดังนั้น โครงการฯ จึงต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคารรวมกัน หรือเท่ากับ 1,168.79 ตารางเมตร ($30 \times 3,895.95/100$) อย่างไรก็ตาม โครงการมีที่ว่างเท่ากับ 7,863.44 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่า 1,168.79 ตารางเมตร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด สรุปลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ ดังแสดงในตารางที่ 2.4.1-1

ตารางที่ 2.4.1-1 สรุปสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

รายการ	ตามเกณฑ์ข้อกำหนด	โครงการจัดให้มี
1. เนื้อที่ดินโครงการ (ตร.ม.)	-	11,784.40
2. พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	-	18,611.22
3. พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)	-	18,611.22
4. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.)	-	3,920.96
5. พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	-	7,863.44
6. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามกฎหมายควบคุมอาคาร (FAR)	-	1.58 : 1
7. อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ดินตามกฎหมายควบคุมอาคาร (OSR) (ร้อยละ)	-	42.25
8. สัดส่วนที่ว่างต่อพื้นที่ขั้นที่มากที่สุดของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ^{1/} (ตร.ม.)	ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ขั้นที่มากที่สุด หรือ 1,168.79 ตร.ม.	7,863.44
9. อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อที่ดิน (BCR) (ร้อยละ)	-	33.27

2.4.2 ความสอดคล้องตามข้อกำหนดอื่น ๆ

1) ความสูงอาคาร แนวอาคาร ระยะร่นของอาคาร และที่ว่างหน้าอาคาร

โครงการได้จัดวางผังบริเวณโครงการโดยออกแบบให้อาคารโครงการมีความสูง แนวอาคาร ระยะร่นจากแนวเขตที่ดิน ที่ว่างหน้าอาคาร การจัดพื้นที่และระยะดังภายในอาคาร ฯลฯ เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับต่างๆ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังสรุปได้ในตารางที่ 2.4.2-1

2) ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

การตรวจสอบตาม กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. 2548 และฉบับที่ 2 (พ.ศ.2564)

ตารางที่ 2.4.2-1 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
1. ความสูงอาคาร	<p><u>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</u></p> <p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนว เขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>โครงการมีแนวอาคารด้านทิศตะวันออกอยู่ใกล้กับถนนซอยโรงสวด ซึ่งเป็นถนนสาธารณะมีเขตทางกว้าง 6.0-6.5 เมตร โดยโครงการฯ ได้ออกแบบความสูงของอาคารแต่ละหลังที่อยู่ติดทางสาธารณะต่างๆ เป็นไปตามข้อกำหนด ดังนี้</p> <p><u>อาคารพักมุลอยรวม</u> : มีระยะราบจากแนวถนนด้านตรงข้ามถึงแนวอาคาร 7.37 เมตร ดังนั้น ความสูงอาคาร ณ จุดนี้ต้องไม่เกิน 14.74 เมตร (7.37×2) โดยอาคารโครงการ ณ จุดนี้มีระดับความสูงเท่ากับ 2.10 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนด</p> <p><u>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B1)</u> ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะมากที่สุด : มีระยะราบจากแนวถนนด้านตรงข้ามถึงแนวอาคาร 24.21 เมตร ดังนั้น ความสูงอาคาร ณ จุดนี้ต้องไม่เกิน 48.42 เมตร (24.21×2) โดยอาคารโครงการ ณ จุดนี้มีระดับความสูงเท่ากับ 14.95 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนด</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและระยะต่างๆ	<p><u>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</u></p> <p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p>	<p>โครงการฯ ประกอบด้วยอาคาร คสล. จำนวน 7 อาคาร ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 6 อาคาร (สูงเกิน 8 เมตร) และอาคารพักมูลฝอยรวม (สูงไม่เกิน 8 เมตร) ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนซอยโรงสวด เขตทางกว้าง 6 เมตร ดังนั้น จึงต้องร่นแนวอาคารต่างๆ ห่างจากถนนสาธารณะดังกล่าวดังนี้</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	<p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รั้วแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้รั้วแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้รั้วแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร (สูงเกิน 8 เมตร) ตั้งอยู่ติดกับถนนซอยโรงสวดด้านทิศตะวันออกของอาคาร มีเขตทางกว้าง 6.0-6.5 เมตร (กว้าง < 10 เมตร) จึงต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้แนวอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตถนนสาธารณะ 18.21 เมตร หรือห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ เท่ากับ 21.21 เมตร ซึ่งมากกว่า 6 เมตร จึงสอดคล้อง ตามข้อกำหนด</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	<p>(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง ของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร</p> <p>(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง ของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจาก ผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p>	<p>โครงการฯ ประกอบด้วยอาคาร คสล. จำนวน 7 อาคาร โดยอาคารแต่ละหลังมีระยะร่นจากพื้นที่ข้างเคียง และอาคารอื่นในที่ดินเดียวกัน สอดคล้องตามข้อ 48 และข้อ 50 ดังนี้อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B1) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 14.95 เมตร มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้ทิศเหนือ มีระยะห่างจากอาคาร B2 เท่ากับ 6.45 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 2.84 – 4.55 เมตร (≥ 3.0 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.63 – 21.34 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทางสาธารณะ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.07 – 3.24 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	<p>(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมียะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้</p> <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 ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B2) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร มียะห่างจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ มียะห่างจากอาคาร B3 เท่ากับ 5.77 – 9.07 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มียะห่างจากอาคาร B1 เท่ากับ 6.45 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออกมียะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.55 – 20.77 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทางสาธารณะ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มียะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.30– 9.79 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	<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 ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนัง ของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B3) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากอาคาร B4 เท่ากับ 6.54 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากอาคาร B2 เท่ากับ 5.77 – 9.07 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.47 – 21.36 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทางสาธารณะ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.02 – 9.04 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและ ระยะต่างๆ (ต่อ)		<p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B4) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากอาคาร B5 เท่ากับ 6.10 – 9.07 เมตร (≥ 3 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากอาคาร B3 เท่ากับ 6.54 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากอาคารพักมูลฝอยรวมเท่ากับ 12.80 เมตร (≥ 3 เมตร) และมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.25 – 21.17 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทางสาธารณะ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.12 – 3.46 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	<p>สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้าง เป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร</p> <p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B5) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากอาคาร B6 เท่ากับ 6.35 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากอาคาร B4 เท่ากับ 6.10 – 9.40 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.25 – 21.17 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทางสาธารณะ 6 เมตร)</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.01 – 3.10 เมตร (≥ 3 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคาร และระยะต่างๆ (ต่อ)	ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและคาดฟ้าของอาคาร ด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูง จากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณี ก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงด้านนั้นด้วย	อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B6) สูง 5 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 14.95 เมตร มีระยะร่นจาก แนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้ ทิศเหนือ มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น (สำนักงานขาย) เท่ากับ 4.41 – 5.84 เมตร (≥ 3 เมตร) ทิศใต้ มีระยะห่างจากอาคาร B5 เท่ากับ 6.35 เมตร (≥ 6 เมตร) ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 18.21 – 20.24 เมตร (มากกว่ากึ่งกลางทาง สาธารณะ 6 เมตร) ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น เท่ากับ 3.15 – 3.48 เมตร (≥ 3 เมตร)

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
2. แนวอาคารและระยะต่างๆ (ต่อ)		<p>อาคารพักมูลฝอยรวม สูง 1 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคา เท่ากับ 2.10 เมตร มีระยะร่นจากแนวเขตที่ดินทุกด้าน ดังนี้</p> <p>ทิศเหนือ มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น มากกว่า 6 เมตร</p> <p>ทิศใต้ มีระยะห่างจากที่ดินของบุคคลอื่น มากกว่า 6 เมตร</p> <p>ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (กว้าง 6 เมตร) เท่ากับ 1.37-1.38 เมตร</p> <p>ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากอาคาร B4 เท่ากับ 12.80 เมตร (≥ 6 เมตร)</p> <p>จากรายละเอียดข้างต้น จะเห็นได้ว่าแนวอาคารโครงการทุกหลัง ทั้งด้านที่มีช่องเปิดและผนังทึบ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน อาคารอื่นในที่ดินเดียวกัน และทางสาธารณะใกล้เคียง เป็นไปตามข้อกำหนดทุกประการ โดยแนวอาคารด้านติดที่ดินเอกชนที่มีระยะน้อยกว่าข้อกำหนด ได้จัดทำเป็นผนังทึบ และมีระยะห่างมากกว่าแนวเขตที่ดินเอกชนมากกว่า 0.5 เมตร เป็นไปตามข้อกำหนด</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. การจัดพื้นที่และระยะตั้งภายในอาคาร	<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 พื้นที่ภายในอาคาร</p> <p>ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร</p> <p>ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(2) อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร</p>	<p>โครงการฯ เป็น โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 6 อาคาร และอาคารพักมูลฝอยรวม 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย ทั้งหมด 474 ห้อง โดยขนาดห้องพักที่เล็กที่สุดมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร และมีช่องทางเดินภายในอาคารมีขนาด 1.5 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด</p>

ตารางที่ 2.4.2-1(ต่อ) ความสอดคล้องของการออกแบบอาคาร โครงการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	รายละเอียดความสอดคล้องของโครงการ
3. การจัดพื้นที่ และระยะตั้ง ภายในอาคาร	<p>ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียน นักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในโรงอาหาร ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร</p> <p>(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง ภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร</p> <p>(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร</p> <p>ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคาร</p>	<p>โครงการได้ออกแบบให้ห้องหรือส่วนต่างๆ ของอาคารมีระยะตั้งจากพื้นถึงพื้น ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย มีระยะตั้ง 2.80 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร - ห้องสำนักงานนิติบุคคล มีระยะตั้ง 3.75 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 3 เมตร

2.5 การบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการ

2.5.1 การจัดตั้งและการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการฯ ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพักมัลติพอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 474 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถ 234 คัน โดยจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณ ชั้น 1 ของอาคาร B1, B3 และ B5 มีขนาดพื้นที่ 8.43 ตารางเมตร/อาคาร รวมพื้นที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมดเท่ากับ 25.29 ตารางเมตร และจะดำเนินการจดทะเบียนฯ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกเป็นไปตามกฎหมายกำหนด

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยการว่าจ้างบริษัทผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น นอกจากนี้ จะมีการควบคุมประเภทของธุรกิจที่จะให้บริการภายในอาคาร (ถ้ามี) รวมถึงการควบคุมดูแลความปลอดภัยเรื่อง การเข้า-ออก ของบุคคลภายนอกที่จะเข้ามาใช้บริการ เพื่อเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด

2.5.2 การจำแนกทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์ของโครงการนั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด มาตรา 15 สามารถจำแนกทรัพย์ของโครงการดังนี้

- **ทรัพย์ส่วนบุคคล** หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและที่ดินและทรัพย์สินใดๆ ที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของแต่ละราย
- **ทรัพย์ส่วนกลาง** หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและทรัพย์สินใดๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

2.5.3 การโฆษณาขายโครงการ

โครงการได้จัดให้มีการโฆษณาขายโครงการผ่านสำนักงานขาย และสื่อโฆษณาต่างๆ โดยจะได้จัดให้มีมาตรการที่เกี่ยวข้องการกับโฆษณาขายโครงการให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ดังนี้

1) โครงการจะเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และจะส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

2) โครงการจะตรวจสอบให้ข้อความหรือภาพที่โฆษณาที่ใช้ในการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

3) โครงการจะถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

4) ในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด (เจ้าของโครงการ)/ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาซื้อขายห้องชุด โดยส่วนใดที่มีได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ