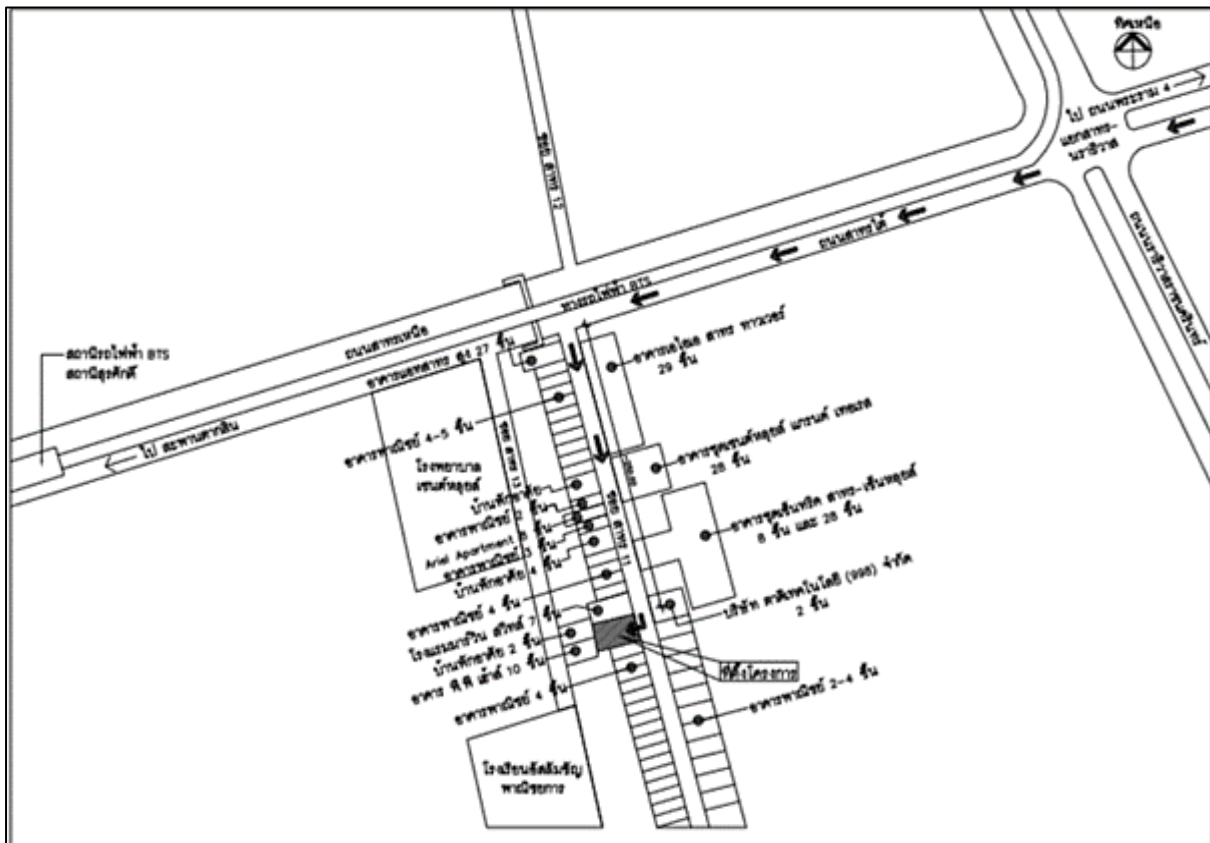


บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ของ บริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร แผนที่เขตสาทรแสดงที่ตั้งโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการเริ่มจากถนนพระราม 4 มุ่งหน้าห้วยลำโพง เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาทรใต้ ตรงไป ประมาณ 490 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสาทร 11 และตรงไปประมาณ 250 ม. จะถึงพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ ทางด้านขวามือ ดังรูปที่ 2.1-1



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

2.3 สถานภาพโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ทิศเหนือ จด โรงแรมมาร์วิน สวิส สูง 7 ชั้น ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ทิศตะวันออก จด ซอยสาทร 11 ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานสูง 2 ชั้นของบริษัท ตาดี เทคโนโลยี (998) จำกัด ทิศใต้ จด อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ถัดไปเป็นทาวน์เฮาส์สูง 2-3 ชั้น ทิศตะวันตก จด บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย พี.พี. เฮาส์ สูง 10 ชั้น

2.4 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.4.1 รูปแบบของอาคาร

โครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL เป็นอาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีความสูงจากระดับถนนสาธารณะถึงพื้นชั้นลาดฟ้า 22.95 ม. และระดับสูงสุดของอาคาร 25.85 ม. สำหรับการใช้พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- (1) ชั้นใต้ดิน 2 (B2) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 17 คัน ทางรวิ้ง ทางเดิน ห้องเครื่องปั๊ม ห้องภารโรง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัสดุระบายอากาศ
- (2) ชั้นใต้ดิน 1 (B1) ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 16 คัน ทางรวิ้ง ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และห้องพัสดุระบายอากาศ
- (3) ชั้น 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 9 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการฯ 1 คัน ทางรวิ้ง โถงต้อนรับ ห้องอาหาร ห้องครัว สำนักงาน ห้องพยาบาล ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (GEN) ห้องส่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ ปรก.) ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องพักขยะรวม ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (4) ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก 15 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 14 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (5) ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง (ห้องพักทั่วไป 17 ห้อง และห้องพักผู้พิการฯ 1 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

- (6) ชั้น 4-7 (4 ชั้น) แต่ละชั้นประกอบด้วย ห้องพัก 18 ห้อง/ชั้น (รวม 72 ห้อง) ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- (7) ชั้น 8 ประกอบด้วย ห้องพัก 14 ห้อง ห้องออกกำลังกาย (FITNESS RM.) สระว่ายน้ำ และระเบียง ห้องน้ำ ห้องเก็บของ (STO) ห้องไฟฟ้า (EE) ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ส่งของ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ - ชั้นคาเฟ่ ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องปั๊ม (BOOSTER PUMP) ห้องไฟฟ้า (EE) ห้องเก็บของ (STO) โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร

2.4.2 การใช้พื้นที่โครงการ

โครงการพัฒนามบที่ดิน 0-2-65 ไร่ หรือ 1,060 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม 6,993.08 ตร.ม. พื้นที่อาคารคลุมดิน 719.62 ตร.ม. และพื้นที่ว่างซึ่งใช้เป็นถนน ทางเดิน และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 340.38 ตร.ม. พื้นที่ พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio) หรือ FAR ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่อาคาร	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ดิน	=	1,060.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	6,993.08 / 1,060.00	
FAR	=	6.60 : 1	

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 6.60 : 1 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่เกิน 8 : 1

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio) หรือ OSR ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่าง	=	340.38	ตร.ม.
พื้นที่อาคาร	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร	=	(340.38 / 6,993.08) x 100	
OSR	=	4.87 %	

สรุป โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 4.87 ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร

พ.ศ.2544

พื้นที่ว่าง	=	340.38	ตร.ม.
พื้นที่ดิน	=	1,060.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	=	$(340.38 / 1,060.00) \times 100 = 32.11 \%$	

สรุป โครงการมีพื้นที่ว่าง 32.11 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน ซึ่งสอดคล้องตามเกณฑ์ที่กำหนดให้ อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้	=	153.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	=	6,993.08	ตร.ม.
พื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	=	4% ของพื้นที่อาคารรวม	
	=	$6,993.08 \times (4/100)$	
	=	279.72	ตร.ม.

อัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต่อพื้นที่ว่างตามเกณฑ์	=	$(153.00 / 279.72) \times 100$	
	=	54.70 %	

สรุป โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ร้อยละ 54.70 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ ซึ่งสอดคล้องตาม เกณฑ์ที่กำหนดให้ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

2.4.3 แนวอาคารและระยะถอยร่น

แผนผังแนวอาคารและระยะถอยร่นของโครงการ ซึ่งสามารถแสดงข้อมูลได้ดังนี้

ทิศเหนือ	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00 ม.
ทิศตะวันออก	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.71-3.77 ม.
ทิศใต้	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.43 ม.
ทิศตะวันตก	ขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะ 2.00-3.44 ม.

2.5 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการตรวจสอบความสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการดำเนินโครงการประเภทโรงแรมในพื้นที่เขตสาทร กรุงเทพมหานคร มีดังนี้

2.5.1 กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ หรือคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- กฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคาร

2.5.2 กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

- กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความใน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518

2.5.3 กฎหมายว่าด้วยโรงแรม

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

โครงการเป็น โรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง และห้องอาหาร จัดเป็น โรงแรมประเภท 2 การเปรียบเทียบการออกแบบอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องแสดงดังตารางที่ 2.5.1-1

ตารางที่ 2.5.1-1 : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	
หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 49 ความสูงอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่งต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 ม. จากถนน สาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 ม. และมีทางเข้าออกจาก อาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 ม. ให้คิด ความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะ ที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์	- โครงการตั้งอยู่ริมซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มี เขตทางกว้าง 12.00-12.70 ม. ส่วนของอาคารที่ระดับ ความสูง 22.95 ม. และ 25.75 ม. มีระยะห่างจากแนว ถนนด้านตรงข้ามของซอยสาทร 11 เป็นระยะ 15.79 ม. และ 22.69 ม. ตามลำดับ ซึ่งความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากยังแนวซอยสาทร 11 ด้านตรงข้าม รูปตัดอาคาร แสดงความสูงและระยะถอยร่นของอาคารกับถนน สาธารณะ
ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่ มีความกว้างน้อยกว่า 6 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจาก กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 ม. มิให้มีส่วนของ อาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกัน แนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 ม. อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 ม. อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ที่ก่อสร้างหรือ ดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะถอยร่นดังต่อไปนี้ (1) ถ้านถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ม. ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 ม.ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 ม. ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 ม. ขึ้นไป ให้รั่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย 2 ม.</p>	<p>- อาคารของโครงการเป็นโรงแรมสูง 8 ชั้น จัดเป็นอาคาร สาธารณะที่ก่อสร้างใกล้เคียงซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ที่มีความกว้าง 12.00-12.70 ม. ได้รั่นแนวอาคารห่างจาก เขตทางของซอยสาทร 11 เป็นระยะ 2.71 ม. ซึ่งมากกว่า 1 ใน 10 ของความกว้างของซอยสาทร 11 ที่มีค่าเท่ากับ 1.20-1.27 ม</p>
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) ห้องแถว ดึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอาคาร สาธารณะ และอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมี ที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน แต่ถ้า อาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย ต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>(3) ห้องแถวหรือดึกแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 ม. ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือดึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือดึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีสวนใด ของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหัน หลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม.</p>	<p>- อาคารโครงการเป็น โรงแรม จัดเป็นอาคาร สาธารณะ ได้ออกแบบให้มีที่ว่าง 32.11 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ ที่ดิน</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 ม. ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมถนน สาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 ม.</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 ม. ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกัน ยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอก อาคารโดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่าง ด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเนื่องกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม.</p>	<p>- อาคารโครงการเป็นโรงแรม จัดเป็นอาคารสาธารณะ อยู่ริมซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ได้จัดให้มีที่ว่าง ตามข้อ 53</p>
<p>ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีพื้นที่ว่างตาม ข้อ 52 (3) และ 52 (6) ต้องมีแนวอาคารด้านที่ประชิด ดิคริมทางสาธารณะต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วน ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารที่ ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 ม. - น้อยกว่า 6 ม.</p>	<p>- อาคารโครงการเป็นโรงแรม จัดเป็นอาคารสาธารณะ ที่อยู่ริมซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีแนวอาคาร ด้านที่ประชิดดิคริมซอยสาทร 11 ยาว 22.60 ม. มากกว่า 1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ที่มีค่าเท่ากับ 15.16 ม. ทั้งนี้แนวอาคารด้านที่ประชิดติดซอยสาทร 11 ซอยสาทร 11 เป็น ระยะ 2.71 ม.</p>
<p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับ ชั้น 2 ลงมา/สูงไม่เกิน 9 ม. ต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 ม. และ สำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 ม. ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 ม.</p>	<p>- อาคารโครงการด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และ ทิศใต้ อยู่ ชิดกับที่ดินเอกชน ได้ออกแบบให้มีช่องเปิดประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศสำหรับ ชั้น 2 ลงมา อยู่ห่างจากแนว เขตที่ดิน 2.00-3.77 ม. และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป อยู่ห่าง จากแนวเขตที่ดิน 3.00-3.77 ม.</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 ม. ต้องมีที่ว่างโดยรอบ อาคารไม่น้อยกว่า 1 ม. เว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม. อาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม. ต้องมีที่ว่างโดยรอบ อาคารไม่น้อยกว่า 2 ม. ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของ อาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	- อาคารโครงการมีความสูง 22.95 ม. ได้ออกแบบให้มีที่ว่าง โดยรอบอาคาร 2.00-3.77 ม.
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	
หมวด 2 ส่วนต่างๆ ของอาคาร ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) อาคารอยู่อาศัย ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 ม. (2) อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อย กว่า 1.50 ม.	- อาคารโครงการเป็น โรงแรมจัดเป็นอาคารสาธารณะได้ ออกแบบให้ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 ม.
ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดัง ไม่น้อยกว่า 2.60 ม. (2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่า 3.00 ม.	-โครงการออกแบบให้ส่วนต่าง ๆ ของอาคารมีระยะดัง ดังนี้ - ห้องพักโรงแรม และช่องทางเดินในอาคารมีระยะดัง 2.80 ม. - สำนักงาน และห้องอาหารมีระยะดัง 3.20 ม. - ห้องน้ำ และห้องส้วมมีระยะดัง 2.75-3.20 ม.

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะ ดิ่งไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</p> <p>(4) ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่าง ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 3.50 ม. ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 3.00 ม.</p> <p>(5) ระเบียง ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.20 ม.</p> <p>ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้นในกรณีของ ชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายใน โครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนัง ของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา</p> <p>ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่ง ตั้งแต่ 5 ม. ขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้น ชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้อง ไม่น้อยกว่า 2.40 ม. และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึง พื้นชั้นลอยต้อง ไม่น้อยกว่า 2.40 ม. ด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดาน ไม่น้อยกว่า 2 ม.</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมาย ว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคาร ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้าง สุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม. แต่สำหรับบันไดของอาคาร ดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตร.ม. ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ม. ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 ม. ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้าง สุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม.</p>	<p>- อาคาร โครงการเป็น โรงแรม จัดเป็น อาคาร สาธารณะที่มี พื้นที่อาคารแต่ละชั้นอยู่ในช่วง 174 - 822 ตร.ม. ได้ ออกแบบให้บันไดหลัก (ST-1) มีความกว้างสุทธิ 1.50 ม.</p>
<p>หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย/อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง มากที่สุดของอาคาร</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมี ที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่ มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัย ด้วย ต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>- อาคาร โครงการเป็น โรงแรม จัดเป็น อาคาร สาธารณะ ได้ออกแบบให้มีที่ว่าง 340.38 ตร.ม. ซึ่งมากกว่า 10 ส่วน ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใต้ดิน 2 (B2) ที่เป็นชั้นที่มีพื้นที่ มากที่สุด (พื้นที่ว่าง 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร = $(821.54)/100 = 82.15$ ตร.ม.)</p>
<p>หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร</p> <p>ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของ อาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับ อนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ สาธารณะนั้น</p>	<p>- การก่อสร้างอาคารของโครงการไม่มีส่วนใดของ อาคารล้ำ เข้าไปในที่สาธารณะ</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มี ความกว้างน้อยกว่า 6 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลาง ถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 ม.</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 ม. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่ยื่นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.</p>	
<p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนน สาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนน สาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 ม. ขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 ม.</p>	<p>- อาคารของโครงการก่อสร้างใกล้กับซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง 12.00-12.70 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตทางซอยสาทร 11 เป็นระยะ 2.71 ม</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้อง ไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนว เขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนน หรือ ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้น สูงสุด</p>	<p>- โครงการตั้งอยู่ริมซอยสาทร 11 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มี เขตทางกว้าง 12.00-12.70 ม. ส่วนของอาคารที่ระดับ ความสูง 22.95 ม. และ 25.75 ม. มีระยะห่างจากแนว ถนนด้านตรงข้ามของซอยสาทร 11 เป็นระยะ 15.79 ม. และ 22.69 ม. ตามลำดับ ซึ่งความสูงของอาคารไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุด นั้น ไปตั้งฉากกับแนว ซอย สาทร 11 ด้านตรงข้าม</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 ม. ผนังหรือระเบียงต้อง อยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ม.</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ม.</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนด ไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดิน และอาคารดังกล่าวจะ ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 ม. ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้อง ก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 ม. ในกรณี ก่อสร้าง ชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของ ที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>- อาคารของโครงการมีความสูง 8 ชั้น ผนังอาคารอยู่ห่าง จากแนวเขตที่ดิน 2.00-3.77 ม.</p>
<p>3. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ หรือคนชรา พ.ศ. 2548</p>	
<p>ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มี สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือ ทุพพลภาพ หรือคนชราตามข้อกำหนด ใน กฎกระทรวงนี้ในบริเวณที่เปิด ให้บริการแก่บุคคลทั่วไป</p> <p>(1) โรงพยาบาล สถานพยาบาล ศูนย์บริการสาธารณสุข สถานีอนามัย อาคารที่ทำการของราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย สถานศึกษา หอสมุดและพิพิธภัณฑ์สถาน</p>	<p>- อาคารโครงการเป็นโรงแรม มีพื้นที่ของอาคารที่เปิด ให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตร.ม. เข้าข่ายต้องจัด ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการฯ ตาม (2)</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ของรัฐ สภาฯ ขนส่งมวลชน เช่น ท่าอากาศยาน สถานีรถไฟ สถานีรถ ท่าเทียบเรือ ที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่ บุคคลทั่วไปเกิน 300 ตร.ม.</p> <p>(2) สำนักงาน โรงมหรสพ โรงแรม หอประชุม สนาม กีฬา ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ประเภทต่าง ๆ ที่มีพื้นที่ ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตร.ม.</p>	
<p>หมวด 1 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก</p> <p>ข้อ 4 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ ทูพพลภาพ หรือคนชราตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สัญลักษณ์สำหรับผู้พิการ</p> <p>(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พิการ หรือทูพพลภาพ หรือคนชรา</p> <p>(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทูพพลภาพ หรือคนชรา</p>	<p>- มีการติดตั้งป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการฯ ในบริเวณต่างๆ ภายในโครงการ ดังนี้</p> <p>- สัญลักษณ์สำหรับผู้พิการ</p> <p>- เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวก ผู้พิการฯ</p> <p>- สัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ</p>
<p>ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่ สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทูพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์หรือตัวอักษรแสดงประเภทของ สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทูพพลภาพ และ คนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือ เป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</p>	<p>- สัญลักษณ์หรือเครื่องหมายของป้าย/สิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการฯ เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือ เป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
ข้อ 6 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ ทูพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจน มองเห็นได้ง่าย ติดอยู่ในตำแหน่งที่ไม่ทำให้สับสน และต้องจัดให้มีแสงส่องสว่างเป็นพิเศษทั้งกลางวันและกลางคืน	- ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการฯ ที่ติดตั้งมีความ ชัดเจน มองเห็นได้ง่าย อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม และจัด ให้มีแสงส่องสว่างเป็นพิเศษทั้งกลางวันและกลางคืน
หมวด 2 ทางลาด และลิฟต์ ข้อ 7 อาคารตามข้อ 3 หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือ ระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร หรือ ระดับพื้น ทางเดินภายนอกอาคารมีความต่างระดับกันเกิน 0.20 ม. ให้มีทางลาดหรือ ลิฟต์ ระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันไม่เกิน 0.20 ม. ต้องปาดมุมพื้นที่ ส่วนที่ต่างระดับกันไม่เกิน 45 องศา	- ระดับพื้นภายนอกอาคารและภายในอาคารมีระดับเท่ากัน (+0.20 ม.) จึงไม่ต้องจัดให้มีทางลาด
ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ต้องจัดให้มีลิฟต์ หรือทางลาดที่ผู้พิการหรือทูพพลภาพและ คนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคาร ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทูพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการหรือ ทูพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทูพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก ให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของ ลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทูพพลภาพ และคนชราใช้ได้	- จัดให้มีลิฟต์โดยสารที่สามารถใช้เป็นลิฟต์ผู้พิการฯ ได้ จำนวน 1 ชุด ซึ่งผู้พิการสามารถขึ้น-ลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการสามารถใช้ได้สะดวก ปุ่มกด เรียกลิฟต์มีอักษรเบรลล์กำกับทุกปุ่ม โดยจัดไว้ในบริเวณที่ผู้ พิจารหรือทูพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของ ลิฟต์ แบบขยายสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับผู้พิการ

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 10 ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มี ลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และยาวไม่น้อยกว่า 1.40 ม.</p> <p>(2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์ หนีบผู้โดยสาร</p> <p>(3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์ กว้าง 0.30 ม. และยาว 0.90 ม. ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 0.30 ม. แต่ไม่เกิน 0.60 มม.</p> <p>(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.90 ม. ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1.20 ม. และห่างจากมุม ภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 0.40 ม. ในกรณี ที่ห้องลิฟต์มี ขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1.50 ม.</p> <p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 0.20 ม. มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดัง และมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)</p> <p>(6) มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่างๆ เมื่อลิฟต์ หยุด และขึ้นหรือลง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางบริเวณ โถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p>	<p>- ลิฟต์ผู้พิการฯ มีขนาดความกว้าง 1.40 ม. ยาว 1.40 ม. ประตูลิฟต์มีความกว้าง 0.90 ม. ซึ่งผู้พิการสามารถขึ้น-ลง ได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการสามารถใช้ได้ สะดวก ปุ่มกดเรียกลิฟต์มีอักษรเบรลล์กำกับทุกปุ่ม มีพื้นผิว ต่างสัมผัสบริเวณ หน้าประตูลิฟต์ ภายในลิฟต์มีราวจับโดยรอบ มีตัวเลขและเสียงบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์ หยุด ขึ้นหรือลง ในกรณีลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสง เตือนภัย และมีโทรศัพท์ฉุกเฉินภายในลิฟต์</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(8) ในกรณีทีลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินทราบและให้มีไฟกะพริบ สีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินได้ทราบว่า ผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถ ติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.90 ม. แต่ไม่เกิน 1.20 มม.</p> <p>(10) มีระบบการทำงานที่ทำให้ลิฟต์เลื่อนมาอยู่ตรงที่จอดชั้นระดับพื้นดินและประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ</p>	
<p>ข้อ 11 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีบันไดที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้อย่างน้อยชั้นละ 1 แห่ง โดยต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีความกว้างของบันได 1.50 ม.</p> <p>(2) มีชานพักทุกระยะในแนวดิ่งไม่เกิน 2.00 ม.</p> <p>(3) มีราวบันไดทั้ง 2 ข้าง</p> <p>(4) ลูกตั้งสูงไม่เกิน 15 ซม. และลูกนอนกว้างไม่น้อย กว่า 28 ซม.</p> <p>(5) พื้นผิวบันไดใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(6) ลูกตั้งบันไดออกแบบไม่ให้มีช่องโถ่ง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หมายเลขชั้นของอาคาร ที่คนพิการ มองเห็นและคนชราสามารถทราบ ความหมายได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันได ที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p>	<p>- ออกแบบให้บันไดหลัก (ST-1) เป็นบันไดที่ผู้พิการฯ สามารถใช้ได้ โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>- ความกว้างสุทธิของบันได 1.50 ม.</p> <p>- มีชานพักทุกระยะในแนวดิ่ง 1.30-1.40 ม.</p> <p>- มีราวบันไดทั้ง 2 ข้าง</p> <p>- ลูกตั้งสูง 14.5-15 ซม. และลูกนอนกว้าง 30 ซม.</p> <p>- พื้นผิวบันไดใช้วัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>- ลูกตั้งบันไดออกแบบไม่ให้มีช่องโถ่ง</p> <p>- มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หมายเลขชั้นของอาคารที่ คนพิการมองเห็นและคนชราสามารถทราบความหมาย ได้ ตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อม ระหว่างชั้นของอาคาร</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>หมวด 4 ที่จอดรถ</p> <p>ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ หรือคนชราอย่างน้อยตามอัตราส่วนดังนี้</p> <p>(1) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 10 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อย่างน้อย 1 คัน</p> <p>(2) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อย่างน้อย 2 คัน</p> <p>(3) ถ้าจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คันขึ้นไป ให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ /คนชรา อย่างน้อย 2 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับทุก ๆ จำนวนรถ 100 คันที่ เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน ถ้าเกิน 50 คันให้คิดเป็น 100 คัน</p>	<p>- จัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั่วไป 42 คัน และที่จอดรถผู้พิการฯ บริเวณชั้น 1 จำนวน 1 คัน</p>
<p>ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีลักษณะไม่ขนานกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่บนพื้นของที่ จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถ มีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และมีป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.30 ม. และยาว ไม่น้อยกว่า 0.30 ม. ติดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2.00 ม. ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p>	<p>- ที่จอดรถผู้พิการฯ อยู่บริเวณชั้น 1 ใกล้กับทางเข้า-ออก อาคาร มีลักษณะตั้งฉากกับทางเดินรถ มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการนั่งเก้าอี้ล้ออยู่ บนพื้นของที่จอดรถด้านที่ติดกับทางเดินรถขนาดกว้าง และยาว 0.90 ม. และมีป้ายจอดรถผู้พิการติดอยู่สูงจาก พื้น 2.00 ม. บริเวณด้านในของช่องจอดรถในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 14 พื้นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ คนชราต้องเป็นพื้นที่ที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อยกว่า 2.40 ม. และยาวไม่น้อยกว่า 6.00 ม. และจัดให้มีที่ว่างข้าง ที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 ม. ตลอดความยาวของที่ จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมี ระดับเสมอกับที่จอดรถ</p>	<p>- ที่ จอด รถ ผู้ พิ ก ร ๙ มี ลั ก ษ ณะ เป็น พื้ น ที่ สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 2.40 ม. ยาว 6.00 ม.และมีที่ว่างกว้าง 1.00 ม. ตลอด ความยาวของที่จอดรถ และเป็นพื้นเรียบเสมอกับ ที่จอดรถ</p>
<p>หมวด 5 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และ ทาง เชื่อมระหว่างอาคาร</p> <p>ข้อ 15 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีทางเข้าอาคาร เพื่อให้ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือ ส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรคหรือ อาจทำให้เกิด อันตรายต่อผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>(2) อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือ พื้นลานจอดรถ กรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ</p>	<p>- ทางเข้า-ออกอาคารเป็นพื้นผิวเรียบไม่ลื่น ไม่มี สิ่งกีดขวาง และอยู่ในระดับเดียวกับพื้นลานจอดรถ (+0.20 ม.)</p>
<p>หมวด 6 ประตู</p> <p>ข้อ 18 ประตูของอาคาร ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เปิดปิดได้ง่าย</p> <p>(2) หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้องไม่เกินกว่า 0.02 ม. และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดเอียงไม่เกิน 45 องศา เพื่อให้เก้าอี้ล้อ หรือผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และ คนชราที่ใช้อุปกรณ์ช่วยเดิน สามารถข้ามได้สะดวก</p>	<p>- ประตูเข้า-ออกพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร มี ลักษณะเป็น ช่องประตูมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. โดยเป็นประตู แบบบานผลักเข้า-ออก ส่วนประตูแบบบานเลื่อนมีมือจับ ปลายด้านบน สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.00 ม. และปลายด้านล่าง ไม่เกิน 0.80 ม.</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(3) ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.90 ม.</p> <p>(4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลักเข้าออก เมื่อ เปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียงต้องมีพื้นที่ว่าง ขนาดกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 ม. และยาวไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</p> <p>(5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิด ให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราวจับ ตามข้อ 8 (7)</p> <p>(ข) ใน แนวตั้งทั้งด้านในและด้านนอกของประตูซึ่ง มีปลายด้านบน สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.00 ม. และ ปลายด้านล่างไม่เกิน 0.80 ม. ในกรณีที่ประตู บานเปิดออกให้มีราวจับตาม แนวอนด้านในประตู และในกรณีที่ประตูบานเปิดเข้า ให้มีราวจับตาม แนวอนด้านนอกประตูราวจับดังกล่าวให้ สูงจาก พื้นไม่น้อยกว่า 0.80 ม. แต่ไม่เกิน 0.90 ม. ยาวไป ตามความกว้างของประตู</p> <p>(6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูกฟักเป็นกระจก ให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัด</p> <p>(7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิดก้านบิดหรือ แกน ผลัก อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.00 ม. แต่ไม่ เกิน 1.20 ม. ประตูตามวรรคหนึ่งต้องไม่ติดตั้ง อุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้ บานประตูปิดได้เองที่อาจ ทำให้ ประตูหนีบหรือกระแทก ผู้พิการหรือ ทูพพลภาพ และคนชรา</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>หมวด 7 ห้องส้วม</p> <p>ข้อ 20 อาคารตามข้อ 3 ที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือ คนชรา เข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้น หรือจะแยก ออกมาอยู่บริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้</p>	<p>- จัดให้มีห้องส้วมผู้พิการฯ บริเวณชั้น 1 โดยแยกออกมาอยู่ บริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป</p>
<p>ข้อ 21 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีพื้นที่ว่างภายใน ห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถ หมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 1.50 ม.</p> <p>(2) ประตูของห้องที่ตั้ง โถส้วมเป็นแบบบานเปิดออกสู่ ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา หรือเป็น แบบบานเลื่อน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตู ด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้น ให้เป็นไป ตามที่กำหนดในหมวด 6</p> <p>(3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามหมวด 2 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น</p> <p>(4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดเอียงเพียงพอไปยังช่อง ระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น</p> <p>(5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม. มีพนักพิงหลังที่ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่ไม่สามารถนั่งทรงตัวได้เองใช้พิงได้ และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยก ปุ่มกดขนาดใหญ่ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่าง สะดวก มีด้านข้างด้านหนึ่งของ</p>	<p>- ออกแบบห้องส้วมผู้พิการฯ ให้มีลักษณะดังนี้</p> <p>- มีพื้นที่ว่างภายในห้อง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อย กว่า 1.50 ม. เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้</p> <p>- ประตูห้องส้วมเป็นแบบบานเลื่อน และมีสัญลักษณ์รูป ผู้พิการฯ ติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้อง</p> <p>- พื้นห้องส้วมมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก และวัสดุ ปูพื้นไม่ลื่น</p> <p>- พื้นห้องส้วมมีความลาดเอียงไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อ ไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น</p> <p>- มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้น 0.45-0.50 ม. มีพนักพิงหลัง และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยก ปุ่มกดขนาดใหญ่ที่ผู้พิการฯ สามารถใช้ได้อย่าง สะดวก ด้านข้างด้านหนึ่งของโถส้วมอยู่ชิดผนัง โดยมีระยะห่างวัดจากกึ่งกลางโถส้วมถึงผนัง 0.45-0.50 ม. มีราวจับที่ผนัง ส่วนด้านที่ไม่ชิดผนัง</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>โถส้วมอยู่ชิดผนัง โดยมีระยะห่างวัดจากกึ่งกลางโถส้วมถึงผนังไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม. ต้องมีราวจับที่ผนัง ส่วนด้านที่ไม่ชิดผนัง ให้มีที่ว่างมากพอที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่นั่งเก้าอี้ล้อสามารถเข้าไปใช้โถส้วมได้โดยสะดวก ในกรณีที่ ด้านข้างของโถส้วมทั้งสองด้านอยู่ห่างจากผนังเกิน 0.50 ม. ต้องมีราวจับที่มีลักษณะตาม (7)</p> <p>(6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.65 ม. แต่ไม่เกิน 0.70 ม. และให้ยื่นล้ำออกมาจาก ด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 0.25 ม. แต่ไม่เกิน 0.30 ม.</p> <p>(ข) ราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราว จับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 0.60 ม.</p> <p>ราวจับตาม (6) (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้</p> <p>(7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนัง แบบพับเก็บได้ในแนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 0.15 ม. แต่ไม่เกิน 0.20 ม. และมีความยาวไม่น้อยกว่า 0.55 ม.</p> <p>(8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับ เพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่นๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจาก พื้นไม่น้อยกว่า 0.80 ม. แต่ไม่เกิน 0.90 ม.</p>	<p>มีที่ว่างมากพอที่ผู้พิการฯ ที่นั่งเก้าอี้ ล้อสามารถเข้าไปใช้โถส้วมได้โดยสะดวก</p> <p>- ราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็น ราวจับในแนวนอน สูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. และให้ ยื่นล้ำออกมาจากด้านหน้าโถส้วม 0.25-0.30 ม. ราว จับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน ด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับใน แนวนอนขึ้นไป 0.60 ม.</p> <p>- ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนัง มีราวจับติดผนังแบบพับ เก็บได้ในแนวราบ เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกที่ผู้พิการฯ สามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วม 0.15-0.20 ม. และมีความยาว 0.55 ม.</p> <p>- มีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่นๆ ภายในห้องส้วมมี ความสูงจากพื้น 0.80-0.90 ม.</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วย ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่ม สัมผัสให้ผู้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้สะดวก</p> <p>(10) มีอ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 0.45 ม. และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มี สิ่งกีดขวาง</p> <p>(ข) มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 0.75 ม. แต่ไม่เกิน 0.80 ม. และมีราวจับในแนวนอนแบบ พับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง</p> <p>(ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุน หรือระบบอัตโนมัติ</p>	<p>- ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการฯ และระบบสัญญาณแสง และสัญญาณเสียงให้ผู้พิการฯ แจ้งเหตุในกรณีที่เกิดเหตุ ฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยติดตั้งปุ่มกดให้ผู้สัญญาณทำงาน ในตำแหน่งที่ผู้พิการฯ ใช้งานได้สะดวก</p> <p>- มีอ่างล้างมือ โดยใต้อ่างล้างมือด้านที่ติดผนังจนไปถึง ขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนัง 0.45 ม. และอยู่ใน ตำแหน่งที่ผู้พิการฯ เข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง มีความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่าง 0.75-0.80 ม. และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้ง สองข้างของอ่าง ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกด หรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ</p>
<p>ข้อ 22 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชราอยู่ภายในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไปและมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการ หรือ ทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้</p>	<p>- ห้องส้วมผู้พิการฯ แยกออกมาจากห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามวรรคหนึ่ง หากได้จัด สำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกัน ให้มี อักษรเบรลล์ แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชาย หรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้าง ทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย	
ข้อ 23 ในกรณีที่เป็นห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มีใช้ ห้องส้วม สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตามข้อ 20 และ ข้อ 21 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับเสมอพื้นอย่างน้อย 1 ที่ โดยมีราวจับในแนวนอนอยู่ด้านบนของที่ถ่ายปัสสาวะยาว ไม่น้อยกว่า 0.50 ม. แต่ไม่เกิน 0.60 ม. มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 ม. แต่ไม่เกิน 1.30 ม. และมีราวจับด้านข้าง ของที่ถ่ายปัสสาวะทั้งสองข้าง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.80 ม. แต่ไม่เกิน 1.00 ม. ซึ่งยื่นออกมาจากผนังไม่น้อย กว่า 0.55 ม. แต่ไม่เกิน 0.60 ม.	- ห้องส้วมผู้พิการฯ แยกออกมาจากห้องส้วมสำหรับบุคคล ทั่วไป
ข้อ 24 ราวจับห้องส้วมให้มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข)	- ราวจับห้องส้วมให้มีลักษณะตามที่กำหนด
หมวด 8 พื้นผิวต่างสัมผัส ข้อ 25 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีพื้นที่ผิวต่างสัมผัส สำหรับคนพิการทางการมองเห็นที่พื้นบริเวณต่างระดับที่มี ระดับต่างกันเกิน 0.20 ม. ที่ทางขึ้น และทางลงของทางลาด หรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าอาคาร และที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม โดยมีขนาดกว้าง 0.30 ม. และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้าง ของช่องทางเดินของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได ประตู	- จัดให้มีพื้นผิวสัมผัสสำหรับคนพิการทางการมองเห็นที่พื้น บริเวณบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตู ทางเข้า อาคาร และด้านหน้าลิฟต์ โดยมีขนาดความกว้าง 0.30 ม.

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>หมวด 9 โรงมหรสพ หอประชุม และโรงแรม</p> <p>ข้อ 26 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็น โรงมหรสพหรือหอประชุม ต้องจัดให้มีพื้นที่เฉพาะสำหรับเก้าอี้ล้ออย่างน้อยหนึ่งทีทุก ๆ จำนวน 100 ที่นั่ง โดยพื้นที่เฉพาะนี้เป็นพื้นที่ราบขนาด ความกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 ม. และความยาวไม่น้อยกว่า 1.40 ม. ต่อหนึ่งที่อยู่ในตำแหน่งที่เข้าออกได้</p>	<p>- ภายในอาคารไม่มีโรงมหรสพ หรือหอประชุม</p>
<p>ข้อ 27 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็น โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 100 ห้อง ขึ้นไป ต้องจัดให้มีห้องพักที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และ คนชรา เข้าใช้ได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งห้องต่อจำนวนห้องพักทุก 100 ห้อง โดยห้องพักดังกล่าวต้องมีส่วนประกอบและมี ลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง</p> <p>(2) ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือ เตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสงและระบบ สั่นสะเทือนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุ อันตรายอย่างอื่น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ภายในห้องพักทราบ และมี สวิตช์สัญญาณแสงและสวิตช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียก ให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก</p> <p>(3) มีแผนผังต่างสัมผัสของอาคารในชั้นที่มีห้องพักที่ ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้ มีอักษรเบรลล์ แสดงตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่ บันไดหนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูง จากพื้นไม่น้อยกว่า 1.30 ม. แต่ไม่เกิน 1.70 ม.</p>	<p>- อาคารโครงการเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 119 ห้อง ได้จัดให้มีห้องพักผู้พิการฯ จำนวน 2 ห้อง ที่ชั้น 2 และ ชั้น 3 ชั้นละ 1 ห้อง โดยมี ส่วนประกอบและลักษณะของ ห้องพักผู้พิการฯ ดังนี้</p> <p>- อยู่ใกล้บันไดหลัก และลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ</p> <p>- ภายในห้องพักมีสัญญาณเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็น เสียง แสง และระบบสั่นสะเทือนติดตั้งบริเวณที่นอนใน กรณีเกิดเหตุใดๆ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ภายในห้องพักทราบ และมีสวิตช์สัญญาณแสงและสวิตช์สัญญาณเสียงแจ้ง ภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ใน ห้องพัก</p> <p>- มีแผนผังต่างสัมผัสของอาคาร โดยมีอักษรเบรลล์ แสดง ตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่บันได หนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูง จากพื้น 1.30-1.70 ม.</p> <p>- มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพัก ผู้พิการฯ</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(4) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องพัก สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>ข้อ 28 ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่าง อาบน้ำโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว</p> <p>(ก) มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และความยาวไม่น้อยกว่า 1.20 ม.</p> <p>(ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.45 ม. แต่ไม่เกิน 0.50 ม.</p> <p>(ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูง จากพื้นไม่น้อยกว่า 0.65 ม. แต่ไม่เกิน 0.70 ม. และยาวไม่น้อยกว่า 0.65 ม. แต่ไม่เกิน 0.70 ม. และมีราวจับใน แนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาว จากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 0.60 ม.</p> <p>(2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ</p> <p>(ก) มีราวจับในแนวตั้งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่าง อาบน้ำ 0.60 ม. โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.65 ม. แต่ไม่เกิน 0.70 ม. มีความยาวอย่างน้อย 0.60 ม.</p> <p>(ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวตั้ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำราวจับ ในแนวนอนและในแนวตั้งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และ มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) และ (ข) (3) สิ่งของเครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.30 ม. แต่ไม่เกิน 1.20 ม.</p>	<p>- ห้องน้ำภายในห้องพักผู้พิการฯ ได้ออกแบบให้มีที่อาบน้ำ แบบฝักบัว ที่มีลักษณะดังนี้</p> <p>- มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้าง 1.10 ม. และความยาว 2.30 ม.</p> <p>- มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้น 0.45-0.50 ม.</p> <p>- มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้น 0.65-0.70 ม. และยาว 0.65-0.70 ม. และมีราวจับใน แนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความ ยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไป 0.60 ม.</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
4. กฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	
ข้อ 2 ในกฎกระทรวงนี้ “บริเวณเฝ้าระวัง” หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่ อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัด กระบี่ จังหวัด ชุมพร จังหวัด พังงา จังหวัดภูเก็ต จังหวัดระนอง จังหวัดสงขลา และจังหวัดสุราษฎร์ธานี “บริเวณที่ 1” หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่เป็นดิน อ่อนมากที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกล ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัด นคร ทุบุรี จังหวัด ปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร “บริเวณที่ 2” หมายความว่า พื้นที่หรือบริเวณที่อยู่ใกล้ รอยเลื่อนที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดเชียงราย จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดตาก จังหวัดน่าน จังหวัดพะเยา จังหวัดแพร่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดลำปาง และจังหวัดลำพูน	- โครงการตั้งอยู่ที่ซอยสาทร 11 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในบริเวณที่ 1
ข้อ 3 กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับในบริเวณและอาคารดังต่อไปนี้ (1) บริเวณเฝ้าระวังและบริเวณที่ 1 (ก) อาคารที่จำเป็น ต่อความเป็นอยู่ของสาธารณชน เช่น สถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน สถานีดับเพลิง อาคารศูนย์บรรเทาสาธารณภัย อาคารศูนย์สื่อสาร ท่าอากาศยาน โรงไฟฟ้า โรงผลิตและเก็บน้ำประปา	- อาคารโครงการมีขนาดความสูง 22.95 ม. ตั้งอยู่ในบริเวณ ที่ 1 เข้าข่ายอาคารประเภท (ข) ต้องมีการออกแบบ โครงสร้างอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของ แผ่นดินไหว

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(ข) อาคารเก็บวัตถุอันตราย เช่น วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุกันมันตรังสีหรือวัตถุที่ระเบิดได้</p> <p>(ค) อาคารสาธารณะที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่ 300 คนขึ้นไป ได้แก่ โรงมหรสพ หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หอสมุด ศาสนสถาน สนามกีฬา อิมพจน์ทร์ ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานีรถ และโรงแรม</p> <p>(ง) สถานศึกษาที่รับนักเรียนหรือนักศึกษาได้ตั้งแต่ 250 คนขึ้นไป</p> <p>(จ) สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อนที่รับเด็กอ่อนได้ตั้งแต่ 50 คนขึ้นไป</p> <p>(ฉ) อาคารที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่ 5,000 คนขึ้นไป</p> <p>(ช) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 ม. ขึ้นไป</p> <p>(ซ) สะพานหรือทางยกระดับที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อยาวตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป</p> <p>(ณ) เขื่อนเก็บกักน้ำ เขื่อนทดน้ำหรือฝายทดน้ำที่ตัวเขื่อนหรือตัวฝายมีความสูงตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป</p> <p>(2) บริเวณที่ 2</p> <p>(ก) อาคารที่จำเป็นต่อความเป็นอยู่ของสาธารณชน เช่น ท่าอากาศยาน โรงไฟฟ้า โรงผลิตและเก็บน้ำประปา</p> <p>(ข) อาคารเก็บวัตถุอันตราย เช่น วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุกันมันตรังสี หรือวัตถุที่ระเบิดได้</p> <p>(ค) อาคารสาธารณะ ได้แก่ โรงมหรสพ หอประชุม หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หอสมุด ศาสนสถาน</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>สนามกีฬา อัฒจันทร์ ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานีรถไฟ โรงแรม สถานบริการ และอาคารจอดรถ</p> <p>(ง) สถานศึกษา</p> <p>(จ) สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน</p> <p>(ฉ) อาคารที่มีผู้ใช้อาคารได้ตั้งแต่ 5,000 คนขึ้นไป</p> <p>(ช) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 ม.ขึ้นไป</p> <p>(ซ) สะพานหรือทางยกระดับที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลาง ตอม่อยาวตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป</p> <p>(ณ) เขื่อนเก็บกักน้ำ เขื่อนทดน้ำหรือฝายทดน้ำที่ตัวเขื่อนหรือตัวฝายมีความสูงตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป</p>	
<p>ข้อ 4 การออกแบบโครงสร้างอาคารในข้อ 3 ให้ผู้คำนวณ ออกแบบคำนึงถึงการจัดรูปแบบเรขาคณิตให้มีเสถียรภาพ ในการต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว การกำหนด รายละเอียดปลีกย่อย ชิ้นส่วนโครงสร้าง รวมทั้งบริเวณ รอยต่อระหว่างปลานชิ้นส่วน โครงสร้างต่าง ๆ และการจัดให้โครงสร้างทั้งระบบอย่างน้อยให้มีความเหนียวเทียบเท่า ความเหนียวจำกัด (Limited Ductility) ตามมาตรฐาน ประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือน ของแผ่นดินไหวของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือ มาตรฐานว่าด้วยการออกแบบอาคารต้านทานการ สั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวที่สภาวิศวกรรับรอง การคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารแต่ละชิ้นส่วน ให้ใช้ ค่าหน่วยแรงของผลจากแผ่นดินไหว หรือผลจากแรงลม ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออก ตามความ</p>	<p>- โครงการได้มีการออกแบบโครงสร้างอาคารตามมาตรฐาน ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้</p> <p>- มาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทาน การสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ. 1301-54)</p> <p>- มาตรฐานการออกแบบอาคาร ต้านทานการสั่นสะเทือน ของแผ่นดินไหว (มยพ.1302-52)</p> <p>- มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของ อาคาร (มยพ. 1311-50)</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
ในพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่มีต่อ ขึ้นส่วนโครงสร้างนั้น ค่าใดค่าหนึ่งที่สูงกว่า	
กฏกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
<p>ข้อ 17 ที่ดินประเภท ข.10 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณ พื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลาง เมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่ กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่ โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่า ด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตร.ม.</p> <p>(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะ ชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อ ประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษา น้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง</p>	<p>- โครงการตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก) หมายเลข ข.10-11 ซึ่งการพัฒนาโครงการเป็น อาคาร โรงแรมที่มีพื้นที่อาคาร 6,993.08 ตร.ม. ตั้งอยู่ริมซอย สาทร 11 ที่มีความกว้างเขตทาง 12.00-12.70 ม. เป็น ประเภทกิจการที่ได้รับการยกเว้นให้ดำเนินการได้ตามข้อกำหนด (8)</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริม ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม.</p> <p>(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่าย อาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตาม กฎหมายว่าด้วยการสาธารณะ</p> <p>(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย</p> <p>(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและ ฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถาน</p> <p>(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก เกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตร.ม. เว้นแต่</p> <p>(ก) การประกอบ พาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการ

ควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตาราง เมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณ ที่มีระยะห่างจากวัดโบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางตั้งแต่ 40 ม. ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 ม. และในบริเวณที่มีระยะห่างจากศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัย สมรภูมิน้อยกว่า 300 ม. เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือ สถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือ สถานบริการก๊าซ</p> <p>(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบ กิจกรรมรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า 30 ม.</p> <p>(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตร.ม. เว้นแต่ ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์</p> <p>(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม.</p> <p>(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า 30 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จาก บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 ม. เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม</p> <p>(20) สวนสัตว์</p> <p>(21) สนามแข่งรถ</p> <p>(22) สนามแข่งม้า</p> <p>(23) สนามยิงปืน</p> <p>(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย</p> <p>(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย</p>	

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>(27) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า</p> <p>(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตร.ม.</p> <p>(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ใน หน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 ม. จากบริเวณเขต ก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8 : 1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง</p>	<p>- มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน = 6.60 : 1 (ไม่เกิน 8:1)</p> <p>- มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม = ร้อยละ 4.87 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4)</p> <p>- มีอัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 = ร้อยละ 32.11 ของพื้นที่ดิน (มากกว่าร้อยละ 10)</p> <p>- พื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 153.00 ตร.ม. คิดสัดส่วนของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ = ร้อยละ 54.70 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50)</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 36 การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่ได้รับยกเว้นให้ ดำเนินการได้ตามข้อ 8 ถึงข้อ 33 ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะตามที่กำหนดในรายการในกรณีประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำয়กฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 12 ม. ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 8 ม. และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 200 ม. จากริมเขตทางนั้น</p>	<p>- พื้นที่โครงการด้านที่ติดกับซอยสาทร 11 (ด้านทิศตะวันออก) มีความกว้าง 25.14 ม. (ไม่น้อยกว่า 12 ม.) โดยซอยสาทร 11 เป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 12.00-12.70 ม. เชื่อมกับ ถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 22.50 ม. และซอยจันทร์ 18/7 ที่มีเขตทางกว้าง 14 ม. และที่ดินของ โครงการตั้งอยู่ริมเขตทางซอยสาทร 11</p>
กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551	
หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม	
<p>ข้อ 1 ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พัก รวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4</p>	<p>- โครงการมีห้องพักจำนวน 119 ห้อง และมีจำนวนผู้พัก รวมกันทั้งหมด 258 คน จัดเป็น “โรงแรม”</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
<p>ข้อ 2 โรงแรมแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงแรมประเภท 1 โรงแรมที่ ให้บริการเฉพาะ ห้องพัก</p> <p>(2) โรงแรมประเภท 2 โรงแรมที่ ให้บริการห้องพัก และห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการ อาหาร</p> <p>(3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับ บริการ อาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถาน บริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ หรือห้อง ประชุมสัมมนา (4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการ อาหารหรือ สถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการ ตาม กฎ หมาย ว่า ด้วย สถาน บริการ และ ห้อง ประชุมสัมมนา</p>	<p>- โครงการประกอบด้วย ห้องพักโรงแรม 119 ห้อง และ ห้องอาหาร ซึ่งจัดเป็น “โรงแรมประเภท 2”</p>
หมวด 2 หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท	
<p>ข้อ 3 สถานที่ตั้งของโรงแรม ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อ สุขภาพ และอนามัยของผู้พัก และมีการคมนาคม สะดวกและ ปลอดภัย</p>	<p>- โครงการตั้งอยู่ริมซอยสาทร 11 พื้นที่โดยรอบเป็น พื้นที่ ชุมชนที่ประกอบด้วยพื้นที่พักอาศัยกับพื้นที่ พาณิชยกรรม จึงไม่มีแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็น อันตรายต่อสุขภาพ อีกทั้งซอยสาทร 11 ยังเชื่อมต่อกับ โครงข่ายการคมนาคมหลักของ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีความสะดวกและปลอดภัย</p>

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
(2) เส้นทางเข้า-ออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้าน การจราจร	- เส้นทางเข้า-ออกหลักของโครงการเชื่อมกับซอยสาทร 11 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสาทรใต้ ภายในโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับให้ผู้มาใช้บริการ 42 คัน และที่จอดรถผู้พิการฯ 1 คัน ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดกฎหมาย พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลและอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกพื้นที่โครงการตลอด 24 ชม. เพื่อไม่ให้เกิดการเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่งผลกระทบต่อจราจรบนถนนสาธารณะ
(3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อประกอบธุรกิจโรงแรม	- ภายในโครงการมีการประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น
(4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณ หรือ ใกล้เคียงกับ โบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรม ท้องถิ่น	- บริเวณโดยรอบโครงการไม่มีโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อ ความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะ ทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น
ข้อ 4 โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับผู้พักอาศัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก (2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรม โดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก	ภายในโครงการได้จัดให้มีการบริการสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้ - สถานที่ลงทะเบียนผู้พักอยู่ที่ส่วนต้อนรับบริเวณชั้น 1 ของ อาคาร - จัดให้มีโทรศัพท์ทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และภายในห้องพักทุกห้อง

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
(3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยัง สถานพยาบาลใกล้เคียง	- จัดให้มีห้องพยาบาลบริเวณชั้น 1 โดยมีเวชภัณฑ์ในการปฐมพยาบาลเบื้องต้น มีพนักงานที่มีความรู้ในการปฐมพยาบาลเบื้องต้น และหมายเลขโทรศัพท์ของโรงพยาบาลที่อยู่ใกล้เคียง
(4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง	- มีการติดตั้งกล้อง CCTV ครอบคลุมทั้งพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลอย่างทั่วถึงตลอด 24 ชม.
ข้อ 5 โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ โดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ	- จัดให้มีห้องน้ำแยกชาย-หญิง ในบริเวณชั้น 1 ของอาคาร และจัดให้มีพนักงานดูแลรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ
ข้อ 6 ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มี ลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา	- ห้องพักของโรงแรมไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ ศาสนสถานหรือสถานที่อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา
ข้อ 7 ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพัก กำกับไว้ทุกห้อง เป็นตัวเลขอารบิก โดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคาร เลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถ มองเห็นจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง	- บริเวณหน้าห้องพักมีเลขที่ประจำห้องพัก เป็นตัวเลขอารบิกกำกับทุกห้อง และมองเห็นได้ชัดเจน - ประตูห้องพักมีช่องที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักได้ทุกห้อง

ตารางที่ 2.5.1-1 (ต่อ) : การเปรียบเทียบข้อมูลการออกแบบอาคารของโครงการกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อกำหนดของกฎหมาย	ข้อมูลโครงการ
ข้อ 8 สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักไม่มีลักษณะมิดชิด และต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา	- สถานที่จอดรถของโรงแรมอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B1, B2 และชั้น 1 ซึ่งไม่อยู่ติดกับห้องพัก (ชั้น 2-8) และสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา
ข้อ 9 อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มี กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	- เมื่ออาคารโรงแรมก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะดำเนินการให้มีการตรวจสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และยื่นเรื่องขออนุญาตรับรองอาคาร และขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อไป
ข้อ 20 โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้ (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตร.ม. ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะในห้องพัก ทุกห้อง	- โครงการมีการให้บริการห้องพัก 119 ห้อง และห้องอาหาร จัดเป็นโรงแรมประเภท 2 ซึ่งได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้ - ห้องพักโรงแรมมีพื้นที่ใช้สอย 20-29 ตร.ม./ห้อง โดยไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียง - มีห้องน้ำ และห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะในห้องพักทุก ห้อง

2.6 การบริหารโครงการ และจำนวนประชากรของโครงการ

2.6.1 การบริหารจัดการโครงการ

เมื่อโครงการ BEST WESTERN CLICK SATHORN 11 HOTEL ก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเป็น โรงแรม โดยบริษัท เว็ลธ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการ รวมทั้งดูแลระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ

2.6.2 จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการประกอบด้วยแขกที่เข้าพักในห้องพัก 119 ห้อง จำนวน 238 คน (จำนวนผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง) และพนักงานของโครงการ 20 คน รวมมีจำนวนประชากรทั้งหมด 258 คน

2.7 ระบบสาธารณูปโภค

2.7.1 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้ โครงการจะใช้น้ำประปา ซึ่งได้รับบริการจ่ายน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยรับน้ำประปาจากท่อประธานของการประปาฯ

(2) ปริมาณน้ำใช้ เมื่อโครงการเปิดดำเนินการโครงการคาดว่าจะมีความต้องการน้ำใช้สำหรับเกณฑ์ในการคาดการณ์ประมาณน้ำใช้มีดังนี้

- น้ำใช้สำหรับห้องพัก	= 750 ลิตร/ห้อง/วัน (สผ., 2560)
- น้ำใช้สำหรับพนักงาน	= 100 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)
- น้ำใช้สำหรับห้องอาหาร	= 25 ลิตร/ตร.ม./วัน (ชงชัย พรรณสวัสดิ์, 2536)
- น้ำใช้สำหรับสำนักงาน	= 3.8 ลิตร/ตร.ม./วัน (สผ., 2560)
- น้ำใช้สำหรับห้องพักขยะ	= 3 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)
- น้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ	= 4.6 มม. /วัน (กรมอุตุฯ, 2556)
- น้ำใช้สำหรับรดน้ำพื้นที่สีเขียว	= 1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2537)

(3) ระบบจ่ายน้ำ น้ำประปาจากการประปาฯ จะถูกส่งมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดิน 2 จากนั้นจะสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้น หลังคา ก่อนจะจ่ายลงมาตามท่อจ่ายน้ำสำหรับชั้น 1-4 โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก โดยติดตั้งวาล์วลด ความดัน เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับท่อและวาล์ว

(4) การสำรองน้ำใช้ โครงการมีการสำรองน้ำใช้ในถังเก็บน้ำใช้ชั้นใต้ดินซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความจุ 96 ลบ.ม. จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำใช้ชั้นหลังคาซึ่งเป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูปขนาดความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 6 ถัง ปริมาตรรวม 30 ลบ.ม.

2.7.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

(1) ปริมาณน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการคาดว่าจะมีปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งอัตราการเกิดน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (สผ., 2560) โดยไม่รวมน้ำใช้สำหรับเติมสระว่ายน้ำ และรดน้ำพื้นที่สีเขียว

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสีย น้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน จะรวบรวมผ่านระบบท่อรวบรวมน้ำเสีย ภายในอาคารเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียที่ชั้นใต้ดิน 1 เพื่อสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ระบบรวบรวมน้ำเสีย ซึ่งระบบท่อรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร

(3) ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย ถังดักไขมันขนาดความจุ 80 ลิตร (0.08 ลบ.ม.) ถังแยก ตะกอน และถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (activated sludge) ขนาดความจุ 80 ลบ.ม./วัน

สำหรับขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ มีดังนี้

- ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ทำหน้าที่แยกน้ำมันและไขมันออกจากน้ำเสีย โดยน้ำมันและไขมัน จะลอยอยู่ที่ผิวหน้าของน้ำ ส่วนน้ำใสด้านล่างจะไหลเข้าสู่ถังแยกตะกอน แบบขยายถัง

- ถังแยกตะกอน (Solid Separation Tank) เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จะรับน้ำเสียจากห้องน้ำ ภายในอาคาร ห้องพักขยะรวม และน้ำเสียที่ผ่านถังดักไขมัน เพื่อตกตะกอนหนักลงสู่ก้นถัง และจุลินทรีย์ชนิดไม่ใช้ออกซิเจนจะย่อยสลายสารอินทรีย์ในตะกอนลดความสกปรก ส่วนน้ำใสจะไหลลงสู่ส่วนเติมอากาศ แบบขยายระบบบำบัดน้ำเสีย

- ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ซึ่งประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนปรับสมดุล (Equalizing Tank) รับน้ำเสียจากถังแยกตะกอน ส่วนปรับสมดุลนี้ทำหน้าที่ปรับ การแปรผันของอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้าสู่ส่วนเติมอากาศ รวมทั้งปรับให้น้ำเสียมีคุณสมบัติ สม่าเสมอ

ส่วนเติมอากาศ (Aeration Tank) ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียโดยอาศัยจุลินทรีย์ชนิดใช้ออกซิเจน ในการดำรงชีพย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย ภายในส่วนเติมอากาศมีการติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ชนิดจุ่มใต้น้ำเพื่อเติมอากาศให้กับจุลินทรีย์ในการดำรงชีพ น้ำล้นจากส่วนเติมอากาศมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล.

ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Tank) ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ที่แขวนลอยในน้ำทิ้งจาก ส่วนเติมอากาศ โดยตะกอนจุลินทรีย์จะตกตะกอนบริเวณด้านล่างของถัง ส่วนน้ำใสจะไหลออกจากถัง บำบัดน้ำเสียเข้าสู่บ่อพักสุดท้าย ส่วนตะกอนที่อยู่ก้นถังส่วนหนึ่งจะสูบกลับไปสู่ส่วนเติมอากาศเพื่อ รักษาความเข้มข้นของตะกอนจุลินทรีย์ ส่วนที่เหลือจะสูบไปเก็บที่ถังแยกตะกอน

(4) การจัดการน้ำทิ้ง น้ำทิ้งจากถังบำบัดน้ำเสียปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน ซึ่งมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. จะระบายเข้าสู่บ่อพัก สุดท้าย (บ่อตรวจคุณภาพน้ำ) ของระบบที่ระบายน้ำที่มีตะกอนดักขยะ เพื่อป้องกันการอุดตันของท่อ และ ออกสู่บ่อพักและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 แบบขยายบ่อพักสุดท้าย ของโครงการเชื่อมต่อกับบ่อพักสาธารณะ โดยท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 จะรวบรวมน้ำเข้าสู่ โรงควบคุมคุณภาพน้ำของนนทรี ซึ่งมีพื้นที่รับผิดชอบในการบำบัดน้ำเสียครอบคลุมบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ

(5) การจัดการกากตะกอน ตะกอนส่วนเกินจากขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียประมาณ 0.0555 ลบ.ม./วัน จะถูกสูบไปเก็บไว้ที่ถังแยก ตะกอนขนาดความจุ 21 ลบ.ม. ซึ่งสามารถรองรับกากตะกอนที่มีความเข้มข้น 10,000-80,000 มก./ล. ได้นาน 60 วัน โดยโครงการจะประสานงานกับรถสูบสิ่งปฏิกูลของสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบตะกอน จากถังแยกตะกอนทุก 2 เดือน

6) การจัดการไขมัน น้ำมันและไขมันที่ปนเปื้อนอยู่ในน้ำเสียจะถูกแยกออกจากน้ำเสียในถังดักไขมัน โดยลอยอยู่ที่ผิวหน้าของ น้ำเสีย ซึ่งโครงการจะประสานงานกับสำนักงานเขตสาทรให้เข้ามาสูบกากไขมันจากถังดักไขมันเป็นประจำ ทุกสัปดาห์ หรือตามความเหมาะสม

2.7.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำ ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการเป็นระบบแยกระหว่างระบบระบายน้ำเสียและระบบระบายน้ำฝน

(2) การป้องกันน้ำท่วม การป้องกันน้ำท่วมของโครงการแบ่งออกเป็น 2 กรณี

กรณีปกติ น้ำที่จากระบบบำบัดน้ำเสียปริมาณ 75 ลบ.ม./วัน หรือประมาณ 0.001 ลบ.ม./วินาที จะระบายออกสู่บ่อพักสุดท้ายของโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11

กรณีฝนตก น้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการในอัตรา 0.027 ลบ.ม./วินาที จะไหลเข้าสู่รางระบายน้ำฝน ภายในโครงการ สูบระบายน้ำฝนออกจากบ่อหนองน้ำในอัตรา 0.007 ลบ.ม./วินาที เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย รวมกับน้ำทิ้งในอัตรา 0.001 ลบ.ม./วินาที และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยสาทร 11 รวมมีอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ 0.008 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำสูงสุดก่อนพัฒนาโครงการ (0.008 ลบ.ม./วินาที)

2.7.4 การจัดการขยะ

1) ประเภทของขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการจำแนกออกเป็น 4 ประเภท (กรมควบคุมมลพิษ, 2560) คือ ขยะย่อยสลาย, ขยะทั่วไป, ขยะรีไซเคิล, ขยะอันตราย

2) ปริมาณขยะ การคาดการณ์ปริมาณขยะของโครงการจะพิจารณาตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

3) การเก็บรวบรวมขยะ ขยะที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการจะคัดแยกตามประเภทของขยะที่แหล่งกำเนิด โดยจัดวาง ถังขยะที่มีฝาปิดมิดชิด ภายในถังมีถุงพลาสติกรองรับ พร้อมข้อความระบุประเภทขยะที่ด้านหน้าถังในพื้นที่ ต่าง ๆ

4) การเก็บขนและกำจัดขยะ พื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบในการเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสาทร โดยรถเก็บขนขยะจะเข้ามาจัดเก็บ ขยะย่อยสลายและขยะทั่วไปเพื่อนำไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน ส่วนขยะอันตรายจะเข้ามาจัดเก็บทุก 15 วัน สำหรับขยะรีไซเคิลโครงการจะขายให้กับรถรับซื้อของเก่าทุก 3 วัน หรือตามความเหมาะสมของปริมาณขยะ

5) การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะ โครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งเครื่องดูดอากาศขนาด 0.0094 ลบ.ม./วินาทีสำหรับดูดอากาศจาก ห้องพักขยะย่อยสลายเข้าสู่บ่อดิน (Biofilter) ลดปัญหากลิ่นจากห้องพักขยะย่อยสลาย

2.7.5 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบในการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง เขตยานนาวา การดำเนินโครงการคาดว่าจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 684 KVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อจ่ายให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ

2.7.6 ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

ระบบปรับอากาศที่ใช้ภายในอาคารเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) มีขนาดทำความเย็นรวม 229 ตันความเย็น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ ห้องอาหาร สำนักงาน และห้องพัก สำหรับในพื้นที่อื่น ๆ ที่ไม่ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศจะออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล (พัดลมดูดอากาศ)

2.7.7 ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการได้ออกแบบให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ โดยติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด ภายในห้องสั่งการดับเพลิงและรักษาความปลอดภัย (FIRE COMMAND และ ปรก.)

2.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.9 ระบบป้องกันแผ่นดินไหว

โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารตามมาตรฐานการออกแบบอาคาร เพื่อด้านทานการสั่นสะเทือนของ แผ่นดินไหว ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ดังนี้

- มาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อด้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ. 1301-54)
- มาตรฐานการออกแบบอาคาร ด้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ.1302-52)
- มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคาร (มยพ. 1311-50)

2.10 ระบบจราจร

- 1) ทางเข้า-ออกโครงการ
- 2) พื้นที่จอดรถโครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 43 คัน ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ทั่วไป 42 คัน และที่จอดรถยนต์ผู้พิการ 1 คัน ในชั้นต่างๆ ของอาคาร
- 3) การจัดการจราจรภายในโครงการ

2.11 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวม 259 ตร.ม. เพื่อให้เกิดความร่มรื่น สวยงามเหมาะแก่การเป็นสถานที่พักผ่อน ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ระดับพื้นดิน) 153 ตร.ม. พื้นที่สีเขียวบนอาคาร (ชั้น 1 และชั้นดาดฟ้า)