



การจัดการความรู้
(Knowledge Management : KM)

การทบทวนผังแม่บท

โดย
สำนักยุทธโยธาทหาร
กองบัญชาการกองทัพไทย

สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๓



คำสั่ง สำนักยุทธโยธาทหาร

(เฉพาะ)

ที่ ๕๖ /๖๓

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการความรู้ ของ สยย.ทหาร

เพื่อให้การทบทวนการดำเนินการตามแผนปฏิบัติการจัดการความรู้ (KM : Knowledge Management) ของ สยย.ทหาร เป็นไปตามแผนปฏิบัติการจัดการความรู้ ของส่วนราชการใน บก.ทท. ตอบสนองประเด็นยุทธศาสตร์และภารกิจหลักให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการบูรณาการทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อตอบสนองภารกิจของสำนักยุทธโยธาทหารอย่างสอดคล้องและสัมพันธ์กันตามหลักมาตรฐานการช่าง และเป็นประโยชน์กับทางราชการ จึงให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. ยกเลิกคำสั่งสำนักยุทธโยธาทหาร ที่ ๑/๒๕๖๒ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการความรู้ ของ สยย.ทหาร

๒. ให้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการความรู้ (KM : Knowledge Management) ของ สยย.ทหาร โดยมีองค์ประกอบ และอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๒.๑ องค์ประกอบ ดังนี้

๒.๑.๑ รอง ผอ.สยย.ทหาร

หน.คณะทำงาน

๒.๑.๒ ผอ.กผค.สยย.ทหาร

รอง หน.คณะทำงาน

๒.๑.๓ ผอ.กบผ.สยย.ทหาร

คณะทำงาน

๒.๑.๔ ผอ.กขส.สยย.ทหาร

คณะทำงาน

๒.๑.๕ ผอ.กกข.สยย.ทหาร

คณะทำงาน

๒.๑.๖ หน.ผวก.กกข.สยย.ทหาร

คณะทำงาน/เลขานุการ

๒.๒ อำนาจหน้าที่ ให้คณะกรรมการจัดการความรู้ ของ สยย.ทหาร เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการจัดการความรู้ของ สยย.ทหาร ตามแผนปฏิบัติการจัดการความรู้ ของส่วนราชการใน บก.ทท. โดยจัดทำแผนปฏิบัติการจัดการความรู้ของหน่วย (Timeline) ทบทวนแผนที่ความรู้ (K - map) ของหน่วยให้เป็นปัจจุบัน ทบทวนและ/หรือกำหนดหัวข้อองค์ความรู้ใหม่ ให้สอดคล้องและตอบสนองประเด็นยุทธศาสตร์ของ บก.ทท. จัดทำเอกสารในรูปแบบและรูปแบบสื่อวิทัศน์ เพื่อส่งผลการดำเนินงานให้ กพ.ทหาร ต่อไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๓

พล.ต.

(สมพงษ์ เกาฬุล)

ผอ.สยย.ทหาร

สยย.ทหาร

โทร ๐ ๒๔๖๓ ๖๑๓๕

คำนำ

สำนักยุทธโยธาทหาร มีหน้าที่วางแผน ประสานงาน กำกับ การดำเนินการพัฒนาเกี่ยวกับการก่อสร้าง การซ่อมบำรุงสิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปโภค และดูแลรับผิดชอบองค์หาริมทรัพย์จัดหาครุภัณฑ์สายยุทธโยธาให้กับหน่วยต่างๆของกองบัญชาการกองทัพไทย จากภารกิจ เมื่อนำมาเชื่อมโยงให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์ และวิสัยทัศน์ของสำนักยุทธโยธาทหาร เรื่องการพัฒนาขีดสมรรถนะและความพร้อมในสายยุทธโยธา ให้สำนักยุทธโยธาทหาร เป็นองค์กรที่มีมาตรฐานทางวิศวกรรม สถาปัตยกรรม และงานด้านสายยุทธโยธา ของกองบัญชาการกองทัพไทย จึงเห็นความสำคัญให้จัดทำเอกสารคู่มือการจัดการความรู้ เพื่อให้สอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์และวิสัยทัศน์ของสำนักยุทธโยธาทหาร เป็นที่มาของการจัดทำเอกสารให้และเผยแพร่ความรู้เรื่อง “การทบทวนผังแม่บท” เพื่อเป็นแนวทางให้กำลังพลสำนักยุทธโยธาทหาร รวมถึงหน่วยขึ้นตรงกองบัญชาการกองทัพไทยหน่วยอื่น สามารถนำไปพัฒนาความรู้และนำไปใช้ในการทำงานสามารถปรับระบบการทำงานเกี่ยวกับการจัดทำและการทบทวนผังแม่บทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการศึกษาระบบการทำงานและเสนอแนวทางการพัฒนา โดยได้จัดเรียงข้อมูลรายละเอียดในเอกสารฉบับนี้จะเป็นประโยชน์โดยตรงแก่กำลังพลสำนักยุทธโยธาทหารและ นขต.บก.ทท หากมีข้อเสนอแนะใดๆ เพิ่มเติม อันจะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคู่มือฯ ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นต่อไป สำนักยุทธโยธาทหาร ยินดีเป็นอย่างยิ่งที่จะรับไว้พิจารณา และสามารถแจ้งข้อเสนอแนะได้ที่ สำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย

สารบัญ

หน้า

บทที่ ๑ ความสำคัญ/ความเป็นมา

๑.๑ ความสำคัญ/ความเป็นมา	๑
๑.๒ วัตถุประสงค์	๑
๑.๓ ขอบเขตของการจัดทำ	๓
๑.๔ แผนทึ่ความรู้	๓
๑.๕ คำจำกัดความ	๔

บทที่ ๒ การทบทวนผังแม่บท

๒.๑ การวางผังแม่บท	๖
๒.๒ การทบทวนผังแม่บท	๑๐
๒.๒.๑ ประเภทและขนาดของโครงการ	๑๑
๒.๒.๒ ลักษณะทางกายภาพ	๑๑
๒.๒.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๑๒
๒.๒.๔ ระบบการสัญจร	๑๕
๒.๒.๕ ระบบการระบายน้ำ	๑๕
๒.๒.๖ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	๑๕
๒.๒.๗ พื้นที่เปิดโล่ง	๑๕
๒.๒.๘ การบริหารพื้นที่และการนำผังแม่บทไปใช้	๑๕
๒.๒.๙ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	๑๕
๒.๒.๑๐ การพิจารณาลำดับความสำคัญของโครงการ	๑๕
๒.๒.๑๑ สิ่งก่อสร้างพิเศษหรือสิ่งก่อสร้างเฉพาะ	๑๕

บทที่ ๓ ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ

๑๖

บทที่ ๔ บทสรุป

๒๐

เอกสารอ้างอิง

๒๑

ภาคผนวก

ผนวก ก ตัวอย่าง : การทบทวนผังแม่บท โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยข้าราชการ

๒๒

บก.ทท. ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ พื้นที่ นาวง

๑. ประเภทและขนาดของโครงการ	๒๔
๒. ลักษณะทางกายภาพ	๒๖
๒.๑ ที่ตั้งโครงการ	๒๖
๒.๒ สภาพภูมิประเทศของพื้นที่โครงการ	๒๖
๒.๓ ทรัพยากรดิน	๒๖

๒.๔	ทรัพยากรน้ำผิวดิน	๒๗
๒.๕	ทรัพยากรทางด้านชีวภาพ	๒๗
๒.๖	การใช้น้ำ	๒๘
๒.๗	การจัดการน้ำเสีย	๒๘
๓.	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	๓๓
๓.๑	การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ	๓๓
๓.๒	การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ	๓๕
๔.	ระบบการสัญจรและการเดินทาง	๔๑
๔.๑	การจราจรภายในโครงการ	๔๑
๔.๒	การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ	๔๔
๕.	ระบบการระบายน้ำ	๔๙
๕.๑	ระบบระบายน้ำภายในโครงการ	๔๙
๕.๒	การทรวางน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	๔๙
๖.	ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	๕๖
๖.๑	การใช้ไฟฟ้า	๕๖
๖.๒	การใช้น้ำ	๕๖
๖.๓	การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	๖๐
๖.๔	การป้องกันอัคคีภัย	๖๒
๖.๕	การรักษาความปลอดภัย	๖๓
๖.๖	การระบายอากาศและระบบปรับอากาศ	๖๓
๖.๗	การจัดการมูลฝอย	๖๔
๗.	พื้นที่เปิดโล่ง	๗๓
๘.	แนวความคิดในการออกแบบ/ปรับปรุงพื้นที่	๗๗
๙.	การบริหารโครงการและจำนวนประชากร	๘๑
๙.๑	การบริหารโครงการ	๘๑
๙.๒	จำนวนประชากรภายในโครงการ	๘๑
๑๐.	กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	๘๒

ผนวก ข	ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	๘๘
ผนวก ค	ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔	๙๑
ผนวก ง	ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	๙๕

บทที่ ๑

ความสำคัญ/ความเป็นมา

๑.๑ ความสำคัญ/ความเป็นมา

จากการประชุมภายในสำนักยุทธโยธาทหาร โดยคณะกรรมการพัฒนาศักยภาพของสำนักยุทธโยธาทหาร เพื่อระดมความคิดและหาข้อสรุปเรื่องการพัฒนากระบวนการ ขั้นตอน วิธีการทำงานและกำลังพลผู้ปฏิบัติงาน โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มศักยภาพ ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของสำนักยุทธโยธาทหาร พบว่า การเตรียมการก่อสร้างของโครงการก่อสร้างอาคารต่างๆ ของสำนักยุทธโยธาทหารนั้น ควรจะมีการตรวจสอบความถูกต้อง ความครบถ้วนของข้อมูลและรายละเอียดอีกขั้นตอนหนึ่งก่อนที่จะดำเนินการต่อ เพื่อเป็นการลดข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นในห้วงเวลาดำเนินโครงการ รวมถึงเป็นการรวบรวมข้อมูลที่กระจัดกระจายจากการที่มีผู้ปฏิบัติหลายคนของโครงการ ให้เป็นฐานข้อมูลกลางของโครงการที่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงได้

เมื่อที่ประชุมได้ข้อสรุปดังกล่าวแล้ว จึงได้แต่งตั้งคณะทำงานเรื่องการจัดการความรู้ของสำนักยุทธโยธาทหาร ซึ่งได้มีการจัดประชุมตามวงรอบเพื่อรวบรวมความคิดเห็น เสนอแนวทางเลือกที่เป็นไปได้ มีความเหมาะสม และสามารถใช้ได้จริงในการตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดดังกล่าว จึงสรุปได้เป็นขั้นตอนและวิธีการใน “การทบทวนผังแม่บท”

๑.๒ วัตถุประสงค์

๑.๒.๑ เพื่อสร้างขั้นตอนในการตรวจสอบข้อมูลทั้งหมดอย่างเป็นระบบ เพื่อลดข้อผิดพลาดในการเตรียมความพร้อมของโครงการ ซึ่งเป็นขั้นตอนหนึ่งของการเตรียมการก่อสร้างก่อนเริ่มดำเนินโครงการ เป็นการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของหน่วย

๑.๒.๒ เป็นการปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อมของโครงการ เตรียมฐานข้อมูลและรายละเอียดของโครงการ รวมถึงการสนับสนุนข้อมูลให้ผู้บังคับบัญชา เพื่อเสนอหรือตอบข้อซักถามต่อหน่วยงานทางด้านงบประมาณ เช่น สำนักงานปลัดบัญชาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย สำนักงานงบประมาณ สำนักนายกรัฐมนตรี กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง เป็นต้น เป็นการเร่งรัดให้สามารถดำเนินโครงการได้รวดเร็ว ส่งผลให้มีการใช้จ่ายงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๑.๒.๓ เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลและรายละเอียดของโครงการ ว่าได้มีการออกแบบหรือเตรียมการเพื่อตอบสนองและรองรับการใช้งานตามข้อกำหนด กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ เรียบร้อยแล้ว ทั้งยังเน้นย้ำถึงสิ่งที่จะต้องปฏิบัติต่อโครงการ เช่น การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นต้น เพื่อให้สามารถวางแผนและคำนวณระยะเวลาที่จะใช้และงบประมาณที่จะต้องขอรับการสนับสนุนในการดำเนินโครงการได้

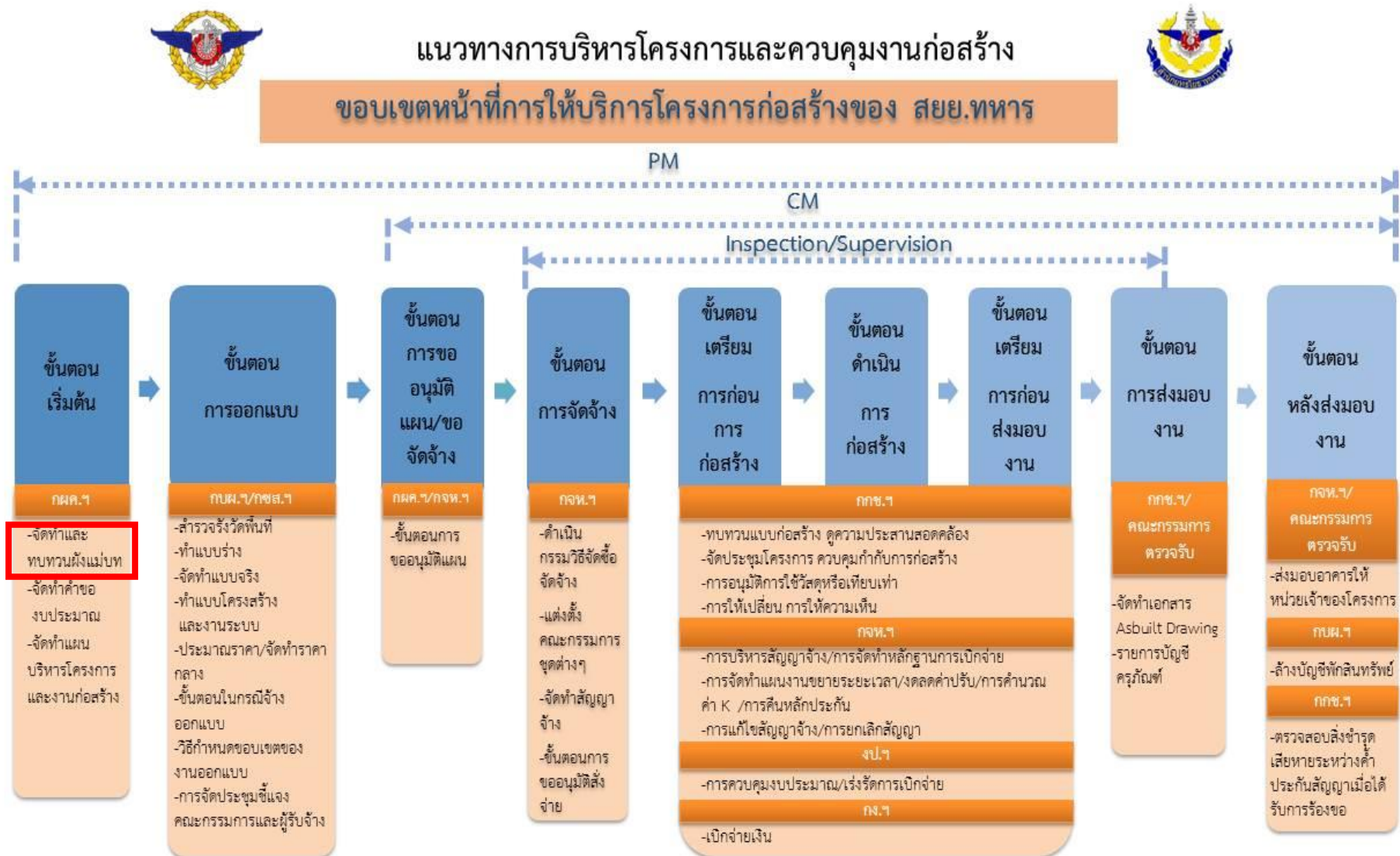
๑.๒.๔ เพื่อรวบรวมองค์ความรู้ในเรื่องการทบทวนผังแม่บท และกระจายให้กำลังพลของสำนักยุทธโยธาทหาร รวมถึง หน่วยขึ้นตรงกองบัญชาการกองทัพไทยอื่นๆ ทราบ เข้าใจและสามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและเป็นระบบ

๑.๓ ขอบเขตของการจัดทำ

สำนักยุทธโยธาทหาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญคือ การเสนอนโยบาย วางแผน อำนวยการ ประสานงาน กำกับการ และดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้าง โดยเฉพาะโครงการก่อสร้าง ทั้งอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย ดังนั้น การทบทวนผังแม่บทที่จะกล่าวถึงนั้น จึงเน้นไปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างอาคาร โดยโครงการเกือบทั้งหมดนั้น อยู่ในกรุงเทพมหานคร การศึกษาข้อมูลและตัวอย่างที่นำมาศึกษาตรวจสอบนั้น จึงเน้นลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ขั้นตอน วิธีการ และตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดโครงการนั้น สามารถประยุกต์ใช้ได้กับการตรวจสอบผังแม่บทโครงการก่อสร้างอื่นๆ ได้ด้วย

ในฐานะหัวหน้าเหล่าสายวิทยาการช่างโยธา สำนักยุทธโยธาทหาร ก็มีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่จะเผยแพร่ความรู้รวมถึงการใช้งานตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดโครงการให้หน่วยขึ้นตรงกองบัญชาการ กองทัพไทยทุกหน่วยทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยที่มีสายวิทยาการช่างโยธาประจำหน่วย เช่น หน่วยบัญชาการทหารพัฒนา กรมแผนที่ทหาร กรมการสื่อสารทหาร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ เป็นต้น เพื่อให้แต่ละหน่วยสามารถนำไปปรับใช้กับโครงการก่อสร้างของตนเองได้

๑.๔ แผนที่ความรู้



๑.๕ คำจำกัดความ

“ผังแม่บท” (Master Plan) เป็นขั้นตอนเบื้องต้นของการวางแผนพัฒนาทางกายภาพ เพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางสำหรับการพัฒนาพื้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการวางผังและออกแบบอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และการเตรียมการด้านงบประมาณ รวมทั้งเพื่อการสนับสนุนหรือควบคุมสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีและสวยงาม

คำจำกัดความตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

คำจำกัดความตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่ อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดย มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป

“อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถตั้งแต่ ๑๐ คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กับลรถในอาคาร ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๕ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้น ลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

คำจำกัดความตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ.2522

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

บทที่ ๒

การทบทวนผังแม่บท

เพื่อให้ผู้ปฏิบัติสามารถทบทวน ตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดของผังแม่บทได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน ผู้ปฏิบัติควรมีพื้นฐานความรู้ในเรื่องของการวางผังแม่บทก่อน เพื่อจะได้เข้าใจถึงกระบวนการที่มา ลักษณะของข้อมูล รวมถึงรายละเอียดปลีกย่อยที่เกี่ยวข้อง จึงจะสามารถดำเนินการได้อย่างเป็นระบบ รวดเร็ว และตรงตามวัตถุประสงค์

๒.๑ การวางผังแม่บท

การวางผังแม่บท คือ ศิลปะและวิทยาศาสตร์แห่งการจัดวางพื้นที่เพื่อวางอาคาร ทางสัญจร ที่จอดรถ สนามกีฬา และการใช้ที่ดินทุกชนิด ให้เกิดประโยชน์ใช้สอยที่ดี มีประสิทธิภาพสูงสุดตามศักยภาพของบริเวณ โดยมีความสวยงามและความปลอดภัยเป็นตัวร่วมสำคัญอยู่ด้วย การวางผังแม่บทจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ด้วยการออกแบบ การปรับระดับ จัดทำระบบระบายน้ำที่ถูกต้อง ให้เข้ากับระบบของธรรมชาติและลักษณะของภูมิลักษณะในพื้นที่นั้นๆ (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

การออกแบบวางผังแม่บทนั้นมีความสำคัญต่อการวางแผนงานต่อลักษณะทางกายภาพ โดยผังแม่บทที่ได้รับการจัดวางอย่างถูกต้องจะทำให้เกิดประสิทธิภาพให้กับพื้นที่ในการจัดทำโครงการประหยังบประมาณ มีความสัมพันธ์กันของพื้นที่ มีความปลอดภัยมากขึ้น และที่สำคัญสามารถสร้างความสวยงามน่าประทับใจ เป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่โครงการ นอกจากนี้การวางผังที่ดียังช่วยยกระดับจิตใจและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้สอยพื้นที่ได้มากขึ้น (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

การวางผังแม่บทกับผังหลัก การวางผังแม่บทนั้นจะต้องคำนึงถึงอนาคตเสมอเมื่อมีการพัฒนาถึงขั้นขีดสูงสุด หรือขั้นสุดท้าย จะประกอบด้วยสิ่งใด ไม่ควรจัดวางผังแม่บทเฉพาะสำหรับปัจจุบันเพราะจะก่อให้เกิดปัญหาการทุบรื้อถอนหรือความกลมกลืนทั้งทางด้านประโยชน์ใช้สอยและด้านสุนทรียภาพในอนาคต (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

การวางผังแม่บทช่วยให้เกิดประสิทธิภาพในการติดต่อเชื่อมโยงการใช้สอยในผังทำให้เกิดความสะดวกสบายขึ้นในทุกๆด้าน ช่วยให้เกิดความกลมกลืน มีความสวยงามทั้งการมองออกจากอาคารและการมองเข้าอาคาร มีความประหยัดในด้านก่อสร้างในระยะยาว ทั้งยังช่วยให้เกิดความปลอดภัยจากธรรมชาติและทำให้การขยายตัวเป็นไปโดยง่ายไม่เกิดความยุ่งยากของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

กระบวนการวางผังแม่บท การออกแบบวางผังแม่บทเกิดขึ้นจากวัตถุประสงค์ที่ต้องการแรงบันดาลใจ ความอยากจากปรัชญาประสบการณ์ หรือเห็นตัวอย่างจะต้องศึกษาและวิเคราะห์วัตถุประสงค์โดยละเอียด เพราะวัตถุประสงค์เป็นตัวบ่งชี้สิ่งสำคัญที่จะตามมาในภายหลัง รวมทั้งการเป็นตัวกำหนดสำคัญในการเลือกและวิเคราะห์ผังโครงการและโปรแกรมความต้องการ โปรแกรมและบริเวณที่วิเคราะห์แล้ว จะถูกนำมาผสมผสานรวมเข้าด้วยกัน เรียกว่าการสังเคราะห์จะได้ผังการใช้ที่ดินหรือบริเวณ ซึ่งมีหลายทางเลือกโดยผลของการสังเคราะห์จะออกมาเป็นผังการใช้ที่ดินหลายๆแบบที่เรียกว่าผังเพื่อเลือก ซึ่งมีเงื่อนไขแตกต่างกันแต่ต้องบรรลุวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผังเพื่อเลือกต่างๆเหล่านี้จะได้รับการประเมิน โดยเกณฑ์ที่นำมาประเมินจะต้องตรงกับวัตถุประสงค์และจะต้องชัดเจน และเที่ยงตรงผังแม่บทที่เลือกและประเมินแล้วจะกลายเป็นผังหลักที่จะต้องนำมาพัฒนาต่อและใช้สำหรับการแบ่งผังขั้นตอนการพัฒนา ซึ่งจะแบ่งการพัฒนาออกเป็นช่วงๆตามความเหมาะสมและตามสถานการณ์ (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

ผังแม่บทที่ดีที่สุดที่ตรงตามอุดมคติอาจไม่ได้รับเลือกมาใช้ ผังที่เลือกส่วนใหญ่จะเป็นผังที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสถานการณ์ที่เป็นเงื่อนไขในขณะนั้น เช่นความจำกัดในงบประมาณ หรือการเป็นเหตุผลทางการเมือง เป็นต้น ในผังขั้นตอนพัฒนาต่างๆเช่นขั้นตอนที่ ๑ จะถูกนำมาแบ่งเป็นโครงการย่อยๆ ซึ่งในแต่ละโครงการจะได้รับการตั้งงบประมาณเพื่อการพัฒนาและต้องนำไปดำเนินการจัดจ้าง ออกแบบรายละเอียด จัดประมูล ทำการก่อสร้าง และสุดท้ายมีการตรวจรับงานและเปิดใช้สถานที่ตามลำดับ (เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒)

การวางผังแม่บท มีขั้นตอนดังต่อไปนี้คือ

๑. การสำรวจข้อมูล (Information survey)
๒. การวิเคราะห์ข้อมูล (Analysis)
๓. การสังเคราะห์ (Synthesis)
๔. การออกแบบขั้นต้นและการประกอบขึ้นเป็นรูปทรง (Sketch design, preliminary)
๕. การออกแบบขั้นสุดท้ายหรือการเขียนผังแม่บท (Master plan)



ภาพแสดงขั้นตอนการวางผังแม่บท

โดยในแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียดดังนี้

๑. การสำรวจข้อมูล (Information survey)
 - ๑.๑ ด้านพื้นที่ได้แก่การหาข้อมูลต่างๆ จากลักษณะพื้นที่นั้นๆ ได้แก่
 - ๑.๑.๑ รูปทรงและขนาดของพื้นที่
 - ๑.๑.๒ ทิศทางการโคจรของดวงอาทิตย์ และทิศทางการรับแสงของพื้นที่
 - ๑.๑.๓ ทิศทางการพัดผ่านของลม
 - ๑.๑.๔ สภาพฟ้าอากาศ อุณหภูมิ
 - ๑.๑.๕ ทิศทางการระบายน้ำ ออกจากพื้นที่
 - ๑.๑.๖ ความสูงต่ำ ความลาดชัน และความราบลุ่มของพื้นที่
 - ๑.๑.๗ แหล่งน้ำในพื้นที่
 - ๑.๑.๘ สภาพป่าไม้ หรือพืชพรรณที่มีอยู่เดิม

๑.๑.๙ สภาพสิ่งแวดล้อมภายในพื้นที่

๑.๑.๑๐ กลิ่น เสียง ฝุ่นละอองที่รบกวนการใช้งานในพื้นที่

๑.๑.๑๑ เส้นทางสัญจรภายในพื้นที่และที่ติดกับพื้นที่

๑.๑.๑๒ ตำแหน่งหรือแนวเส้นที่วางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น แนวสายไฟฟ้า แนวท่อน้ำประปา เป็นต้น

๑.๑.๑๓ สิ่งแวดล้อมรอบๆ พื้นที่ เช่น อาคาร ต้นไม้ ชุมชนที่อาจมีผลต่อการใช้พื้นที่ เช่น กลิ่น เสียง มลภาวะต่างๆ แม้แต่การมองเห็นได้จากภายนอกพื้นที่ ที่อาจรบกวนการพักผ่อนและความเป็นส่วนตัว

๑.๑.๑๔ ทิศทางการโคจรของดวงอาทิตย์ เป็นสิ่งที่กำหนดตำแหน่งต้นไม้ยืนต้น เพราะว่าบริเวณทิศตะวันตกและทิศใต้ มีความจำเป็นต้องปลูกต้นไม้ยืนต้นที่พุ่มใบหนาที่บเพื่อปิดบังแสงแดดในช่วงสาย-บ่ายที่มีความร้อนมากไม่ให้ส่องกระทบกับตัวอาคาร ทำให้ลดอุณหภูมิภายในตัวอาคารได้

๑.๒ ด้านตัวอาคาร เป็นการหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอาคารเพื่อนำมาใช้ในการออกแบบอาคารและผังแม่บทได้แก่

๑.๒.๑ ตำแหน่งที่ตั้งของอาคารในพื้นที่

๑.๒.๒ ขนาดของอาคาร ระดับพื้นของอาคาร ความสูงของพื้นที่ถึงขอบล่างของหน้าต่าง

๑.๒.๓ รูปแบบสถาปัตยกรรม ช่องเปิดของประตู หน้าต่าง

๑.๒.๔ ตำแหน่งพื้นที่ใช้งานและห้องต่างๆ ภายในตัวอาคาร

๑.๒.๕ มุมมองจากภายในห้องต่างๆ ภายในตัวอาคาร

๑.๒.๖ รูปสถาปัตยกรรมของอาคาร

๑.๒.๗ แนวชายคาทึงน้ำฝน หรือจุดทึงน้ำจากรางรับน้ำฝน

๑.๓ คน

๑.๓.๑ ความต้องการของผู้ที่ใช้งานพื้นที่ สำหรับเตรียมพื้นที่และองค์ประกอบต่างๆ ให้รองรับความต้องการได้อย่างเหมาะสม

๑.๓.๒ จำนวนผู้ที่ใช้งาน สำหรับเตรียมสิ่งต่างๆ ให้มีขนาดและจำนวนที่พอเพียง

๑.๓.๓ ช่วงวัยของกลุ่มคนผู้ที่ใช้งาน เช่น วัยเด็กวัยคนหนุ่มสาว วัยชรา เป็นต้น

๑.๓.๔ ออกแบบสิ่งต่างๆ ให้สัมพันธ์กับสัดส่วนร่างกายในแต่ละช่วงวัย เช่น ม้านั่ง

๑.๓.๕ เพศ ของผู้ใช้งานเพื่อออกแบบให้เหมาะสมเพียงพอ เช่น ห้องน้ำ แยกชาย-หญิง

๑.๓.๖ ช่วงเวลาที่มีคนเข้าไปใช้งานในพื้นที่ เช่น หากมีการใช้งานในเวลากลางคืนต้องมีการจัดเตรียมโคมไฟให้แสงสว่างอย่างเพียงพอเพื่อความสะดวกและปลอดภัย

๒. การวิเคราะห์ข้อมูล (Analysis)

เป็นขั้นตอนของการนำข้อมูลต่างๆ มาคิดพิจารณาโดยละเอียดถี่ถ้วน และรอบด้านให้เห็นจุดเด่น จุดด้อยที่ต้องเน้นให้เด่นชัดและป้องกันหรือแก้ไขไม่ให้เกิดผลเสีย เพื่อจะได้กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย การออกแบบให้ชัดเจน ข้อมูลที่ควรพิจารณาได้แก่

- ทิศทางของแสงแดดโดยเฉพาะแสงแดดร้อนในช่วงบ่าย
- ทิศทางลมในฤดูฝน และลมในฤดูร้อน
- ความอุดมสมบูรณ์ของดินเดิมว่ามีความเหมาะสมต่อการปลูกพืชมากน้อยเพียงใด
- ความหนาแน่นของดินเพื่อการรองรับน้ำหนักสิ่งก่อสร้าง
- แหล่งน้ำที่จะต้องใช้น้ำต้นไม้ ว่ามีเพียงพอหรือไม่
- ทิศทางการระบายน้ำฝนออกนอกพื้นที่

- การระบายน้ำเสียออกนอกพื้นที่
- ทางเข้า-ออกพื้นที่ มีความสะดวกและปลอดภัยเพียงพอ
- สิ่งแวดล้อมรอบๆพื้นที่ ที่อาจรบกวนการใช้พื้นที่ เช่น ชุมชน โรงงานใกล้เคียง
- ความปลอดภัยในการใช้งานภายในพื้นที่ เช่น ที่ตั้งไม่เกิดขวางทางน้ำป่าไหลหลาก
- แนวเส้นระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ที่ซ่อนหรือฝังดินอยู่
- ทางสัญจร เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เข้าหากัน
- บริเวณพักขยะและสิ่งปฏิกูลก่อนการกำจัดทิ้ง
- การป้องกันมลภาวะ เรื่องฝุ่น เสียง กลิ่นรบกวน จากภายนอกพื้นที่

๓. การสังเคราะห์ (Synthesis)

เป็นการนำข้อมูลที่วิเคราะห์มาอย่างละเอียดถี่ถ้วน และรอบด้านดีแล้ว เชื่อมโยงและพิจารณาร่วมกันกับข้อมูลด้านต่างๆ โดยละเอียดและนำไปกำหนดการออกแบบให้เป็นไปในรูปลักษณะใดลักษณะหนึ่ง เพื่อให้เหมาะสมกับองค์ประกอบของการออกแบบภูมิทัศน์มากที่สุด อาจจะไม่ดีไปในทุกๆด้านแต่เป็นสิ่งที่เหมาะสมกับปัจจัยต่างๆที่มีอยู่มากที่สุด เช่น ข้อจำกัดเรื่องพื้นที่และงบประมาณ โดยแสดงออกในรูปของผังแนวคิด หรือการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์

๔. การออกแบบขั้นต้นและการประกอบขึ้นเป็นรูปทรง (Sketch design, preliminary)

เป็นการแสดงแนวคิดที่ปรากฏลงในผังเริ่มแรก โดยมีรูปทรง และสัดส่วน และองค์ประกอบด้านต่างๆให้ตรงกับความต้องการใช้งานและมีรูปทรงสัดส่วนต่างๆ ใกล้เคียงกับมาตราส่วนของจริง ข้อพิจารณาการออกแบบขั้นต้น มีดังนี้

๔.๑ ควรกำหนดสัดส่วนรูปทรงของพื้นที่ใช้งาน และองค์ประกอบต่างๆ ให้ใกล้เคียงกับมาตราส่วนของจริงให้มากที่สุด เพื่อที่เราจะได้ทราบว่า พื้นที่และองค์ประกอบต่างๆนั้นเพียงพอต่อการใช้งานจริงหรือไม่

๔.๒ การพิจารณาการออกแบบขั้นต้นนี้เป็นการพิจารณาในภาพรวมทั้งพื้นที่ ว่าเราสามารถบรรลุสิ่งต่างๆ ในการใช้งานพื้นที่ได้มากน้อยเพียงใด เพื่อที่จะมีการปรับลด หรือเพิ่ม ให้เหมาะสมก่อนการเขียนผังแม่บท

๔.๓ แบบขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงนี้ยังเป็นแบบที่ใช้ประมาณราคาการดำเนินการก่อสร้างภูมิทัศน์และองค์ประกอบต่างๆในพื้นที่ด้วย เพื่อให้การก่อสร้างไม่เกินราคาที่กำหนดไว้ เพราะยังสามารถปรับแต่งรูปแบบต่างๆ ก่อนการเขียนผังแม่บทไปนำเสนองาน

๕. การออกแบบขั้นสุดท้ายหรือการเขียนผังแม่บท (Master plan)

เป็นแบบแสดงรายละเอียดต่างๆ ในด้านของรูปทรง ขนาด จำนวน ประเภท และตำแหน่งขององค์ประกอบต่างๆ อย่างถูกต้องแม่นยำ ตรงตามวัตถุประสงค์และมาตราส่วนของจริง (Scale) การเขียนแบบมักใช้เครื่องมือ หรือใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ช่วยในการเขียน เพื่อให้มีความคมชัด อาจมีการระบายสีให้มีความสวยงาม ใกล้เคียงกับความเป็นจริง มีการชี้จุดอธิบายองค์ประกอบของส่วนต่างๆภายในผังอย่างชัดเจนว่าเป็นอาคาร หรือพื้นที่ประเภทใด มีการใช้งานอย่างไรอย่างหนึ่ง (มนตรี รื่นรวย, ๒๕๕๓)

๒.๒ การทบทวนผังแม่บท

การทบทวนผังแม่บท เป็นขั้นตอนสำคัญที่ควรทำก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อโครงการในผังแม่บทนั้น เพื่อให้ทราบและเป็นการตรวจสอบข้อมูลขั้นสุดท้ายก่อนดำเนินการวิธี การทบทวนผังแม่บท มีหลักการเช่นเดียวกันกับการออกแบบวางผัง ที่จะต้องวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางกายภาพ แนวความคิดในการออกแบบ ระบบงาน สาธารณูปโภคต่างๆ ข้อกำหนดและข้อกฎหมายที่บังคับใช้ นำมาผสมผสานสังเคราะห์และพิจารณาให้ครอบคลุมปัจจัยอื่นๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง

การตรวจสอบและวิเคราะห์ข้อมูลของโครงการนั้น จะทำให้ทราบถึงทั้งศักยภาพและเงื่อนไขของพื้นที่ ซึ่งสามารถเชื่อมโยงไปถึงการวิเคราะห์โปรแกรมของโครงการ หรือการจัดการพื้นที่ว่าเหมาะสมกับลักษณะโครงการหรือไม่อย่างไรเพื่อให้ได้ผลว่าโครงการสามารถดำเนินต่อไปได้จริงอย่างคุ้มค่าและสมประโยชน์ของทางราชการ การ

ทบทวนผังแม่บทควรตรวจสอบรายละเอียดโครงการดังต่อไปนี้

๑. ประเภทและขนาดของโครงการ
๒. ลักษณะทางกายภาพ
๓. การใช้ประโยชน์ที่ดิน
๔. ระบบการสัญจร
๕. ระบบการระบายน้ำ
๖. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
๗. พื้นที่เปิดโล่ง
๘. การบริหารพื้นที่และการนำผังแม่บทไปใช้
๙. กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
๑๐. การพิจารณาลำดับความสำคัญของโครงการ
๑๑. สิ่งก่อสร้างพิเศษหรือสิ่งก่อสร้างเฉพาะ



ภาพแสดงหัวข้อในการทบทวนผังแม่บท

โดยในแต่ละหัวข้อมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ประเภทและขนาดของโครงการแบ่งคร่าวๆ ตามขนาดได้เป็น ๓ ประเภท คือ

- โครงการขนาดใหญ่ เช่น อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ที่พักอาศัยขนาดใหญ่ โรงพยาบาล เป็นต้น
- โครงการขนาดกลาง เช่น พิพิธภัณฑ์ ศูนย์การเรียนรู้ เป็นต้น
- โครงการขนาดเล็ก เช่น ที่พักอาศัยขนาดเล็ก เป็นต้น

โครงการแต่ละขนาด ก็จะมีขั้นตอนปฏิบัติต่อโครงการ และระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกัน ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงในห้วงการวางแผนการดำเนินการโครงการด้วย เช่น ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการ ดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๑ ลำดับที่ ๓๑ ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี” ซึ่งการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น ต้องใช้ระยะเวลาและงบประมาณในการดำเนินการจะต้องเผื่อระยะเวลาและคำนวณงบประมาณในส่วนนี้เพิ่มเติมไว้ด้วย

๒.๒.๒ ลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่นั้นจะประกอบไปด้วยปัจจัยทางธรรมชาติและปัจจัยที่มนุษย์สร้างขึ้น มีรายละเอียดดังนี้

๒.๒.๒.๑ ปัจจัยทางธรรมชาติ ได้แก่

- ลักษณะทางธรณีวิทยา (Topography)
 - รูปร่างของพื้นดิน (Contour)
 - ลักษณะพิเศษของพื้นดิน (Major Land Features)
 - ความลาดชัน (Slope)
- น้ำ (Hydrology)
 - ระบบการระบายน้ำ (Drainage Pattern)
 - แหล่งน้ำ (Water Resources)
 - ปริมาณและคุณภาพน้ำ (Quality and Quantity)
- ดิน (Geology)
 - ชนิดและสภาพของดิน (Soil Type and Condition)
 - ความสามารถในการรับแรงของดิน (Bearing Capacity)
- สภาพอากาศ (Climate)
 - อุณหภูมิ (Temperature)
 - ความชื้นสัมพัทธ์ (Precipitation/Relative Humidity)
 - ลม (Wind)
- พืชพรรณ (Vegetation)
 - ต้นไม้ใหญ่ (Trees)
 - ไม้พุ่ม (Shrubs)

- พืชคลุมดิน (Ground Cover)
- สัตว์ (Wildlife)
- ๒.๒.๒.๒ ปัจจัยที่มนุษย์สร้างขึ้น
 - สถานที่ตั้ง
 - บริบทของพื้นที่ (Context)
 - พื้นที่ใกล้เคียง (Neighborhood)
 - ที่มา (History)
 - ประชากร (Demographics)
 - ขอบเขต ขนาดและรูปร่างของพื้นที่
 - ข้อจำกัดและข้อตกลงต่างๆ

๒.๒.๓ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ

๑. แผนผังในผังเมืองรวม

แผนผังในผังเมืองรวม เป็นแผนผังที่ปรากฏควบคู่กับส่วนที่เป็นเอกสารที่แสดงประเด็นปัญหาเป้าหมายและวัตถุประสงค์ รวมถึงนโยบายและมาตรการเพื่อปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม แผนผังในผังเมืองรวมอาจมีฉบับเดียวหรือหลายฉบับ ตามความจำเป็นของชุมชน เช่น แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการที่อยู่อาศัย แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง เป็นต้น สำหรับผังเมืองรวมของไทย แผนผังในผังเมืองรวมตามทีระบุในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ มาตรา ๑๗ (๓) ระบุว่าเป็นแผนผังที่อาจจัดทำเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับพร้อมข้อกำหนด โดยมีสาระสำคัญทุกประการหรือบางประการดังต่อไปนี้

- (๑) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท
- (๒) แผนผังแสดงที่โล่ง
- (๓) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- (๔) แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค

ตามข้อเท็จจริงทางการปฏิบัติ กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดทำแผนผังพร้อมข้อกำหนดเพียงเฉพาะแต่แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทเท่านั้น ส่วนแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค จัดทำเป็นข้อเสนอแนะ และแผนผังแสดงที่โล่ง มีเฉพาะในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นองค์กรปกครองท้องถิ่นที่ดำเนินการวางผังเมืองรวมเอง

๒. แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ มาตรา ๑๗ (๓) (ก) ให้แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทเป็นแผนผังหนึ่งในผังเมืองรวม

วัตถุประสงค์สำคัญของการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม คือ

- (๑) กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ส่งเสริมการพัฒนา (Use of land)
- (๒) ป้องกันการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดทำให้เกิดปัญหา (Misuse of land)
- (๓) ป้องกันการใช้ที่ดินที่ไม่เหมาะสม ทำให้ขาดประสิทธิภาพ (Abuse of land)
- (๔) ป้องกันการเก็บที่ดินไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ (Nonuse of land)
- (๕) อนุรักษ์พื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์และสิ่งแวดล้อม (Reserve of land)
- (๖) กำหนดแนวทางการจัดทำโครงการพัฒนาขึ้นมาใหม่ (Redevelopment) ในผังเมืองเฉพาะเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีกว่าหรือมากกว่าเดิม

(๗) กำหนดแนวทางการจัดทำโครงการรื้อสร้างใหม่ (Renewal) ในผังเมืองเฉพาะ เพื่อแก้ไขพื้นที่ที่มีปัญหาและทำการฟื้นฟู (Rehabilitation) เพื่อนำพื้นที่ที่กำลังจะมีปัญหากลับมาใช้ประโยชน์

เนื่องจาก บก.ทท. และโครงการของ บก.ทท. ส่วนใหญ่ มีที่ตั้งในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงขอยึดตามหลักเกณฑ์ของกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยเรื่องผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานคร หรือ ผังเมือง กทม. มีการแบ่งประเภทของที่ดินไว้ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจกรรมบนพื้นที่ออกเป็น ๖ ประเภทด้วยกัน ดังนี้

๑. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ที่ดินประเภทนี้มีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก และถูกแบ่งสีผังเมืองโซนย่อยเป็น ๓ เฉดสีตามปริมาณความหนาแน่นของการอยู่อาศัยในพื้นที่ ได้แก่

- ที่ดินอยู่อาศัยสีเหลือง สำหรับบริเวณที่มีความหนาแน่นของการอยู่อาศัยต่ำ
 - ที่ดินอยู่อาศัยสีส้ม สำหรับบริเวณที่มีความหนาแน่นของการอยู่อาศัยปานกลาง
 - ที่ดินอยู่อาศัยสีน้ำตาล สำหรับบริเวณที่มีความหนาแน่นของการอยู่อาศัยสูง
- ซึ่งในที่ดินแต่ละเฉดสีของสีผังเมืองยังแบ่งย่อยลงไปอีกภายใต้รหัสกำกับ

ซึ่งมีรายละเอียดปลีกย่อยแตกต่างกันเล็กน้อย

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสีเหลือง นอกจากจะเป็นที่ดินซึ่งมีปริมาณความหนาแน่นของการอยู่อาศัยต่ำแล้ว ที่ดินสีเหลืองนี้ยังตั้งอยู่ในทำเลแถบชานเมืองอีกด้วย โดยมีรหัสกำกับตั้งแต่ ย.๑-ย.๔ ที่ดิน ย.๑ และ ย.๓ นั้นมีจุดประสงค์คล้ายกันคือส่งเสริมและดำรงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยที่ดี ส่วนที่ดิน ย.๒ นั้นมุ่งเน้นไปที่การรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในย่านชานเมือง ในขณะที่ที่ดิน ย.๔ ให้ความสำคัญกับพื้นที่ชานเมืองที่อยู่ในเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

โดยสรุปแล้วที่ดิน ย.๑-ย.๔ ทุกรหัสประสงค์ให้มีสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยที่ดีในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่ดิน ย.๑ สามารถสร้างได้เฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์จะสร้างได้บนที่ดินรหัส ย.๒ เป็นต้นไป และสามารถสร้างอาคารชุดขนาดเล็ก-ขนาดกลางได้ ตั้งแต่ที่ดินรหัส ย.๓ เป็นต้นไป

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสีส้ม เป็นที่ดินซึ่งมีปริมาณความหนาแน่นของการอยู่อาศัยปานกลาง จะพบที่ดินสีส้มนี้ได้บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน โดยที่ดินสีส้มนี้จะมีรหัสกำกับคือ ย.๕-ย.๗ ที่ดินสีส้ม รหัส ย.๕ จะมุ่งเน้นไปที่การรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน แต่รหัส ย.๖ จะให้ความสนใจเฉพาะบริเวณที่เป็นชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

ส่วน ย.๗ มีจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินรองรับการอยู่อาศัยเฉพาะพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในบริเวณที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินภายใต้รหัส ย.๕-ย.๗ นั้นสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ทุกรูปแบบ โดยถ้าเป็นอาคารชุดที่มีเนื้อที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรจะต้องตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรืออยู่ในระยะ ๕๐๐ เมตรจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสีน้ำตาล คือ ที่ดินซึ่งมีปริมาณความหนาแน่นของการอยู่อาศัยสูง คือพื้นที่ในบริเวณเมืองชั้นใน ที่ดินสีน้ำตาลจะอยู่ภายใต้รหัสกำกับ ย.๘-ย.๑๐ ซึ่งแต่ละรหัสมีความแตกต่างกันดังนี้ ที่ดินสีน้ำตาลรหัส ย.๘ จะให้ความสำคัญกับการรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ที่ดินรหัส ย.๙ จะเน้นที่บริเวณเมืองชั้นในและอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ส่วนที่ดิน ย.๑๐ นั้นจะเป็นบริเวณของเมืองชั้นในซึ่งเป็นรอยต่อกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง อีกทั้งยังอยู่ในเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินสีน้ำตาลสามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ทุกรูปแบบ เนื่องจากเป็นที่ดินซึ่งมีมูลค่าสูง ด้วยทำเลที่ตั้งจึงมักเห็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอยู่อาศัยในแนวตั้งอย่างอาคารชุดต่าง ๆ ย่านใจกลางเมือง เป็นต้น

๒. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์หลักเพื่อการพาณิชย์ โดยในผังสี กทม. จะแทนที่พื้นที่ประเภทนี้ด้วยสีผังเมืองสีแดง โดยมีรหัสกำกับตั้งแต่ พ.๑-พ.๕ โดยแบ่งตามลักษณะของทำเลที่ตั้งเป็นหลัก

- ที่ดินสีแดงรหัส พ.๑ และ พ.๒ นั้นจะอยู่ในบริเวณชานเมือง โดยมีจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นศูนย์พาณิชยกรรมของชุมชน เพื่อกระจายกิจกรรมการค้า ศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ที่อำนวยความสะดวกต่อการใช้ชีวิตประจำวันของประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่

- ส่วนที่ดินสีแดงรหัส พ.๓ นั้นมีจุดประสงค์ต่างจากที่ดิน พ.๑-๒ ตรงที่จะเป็นพาณิชยกรรมที่มุ่งกลุ่มเป้าหมายคือประชาชนทั่วไป ไม่ได้จำกัดเฉพาะผู้อาศัยในพื้นที่เท่านั้น

- สำหรับที่ดินสีแดงรหัส พ.๔ นั้นเริ่มมีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า บริการ และนันทนาการ รวมไปถึงการท่องเที่ยว เนื่องจากที่ดิน พ.๔ จะตั้งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนทำให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย

- ขณะที่ที่ดินสีแดงรหัส พ.๕ นั้นขยายจุดประสงค์ให้กว้างขึ้นจากที่ดิน พ.๔ โดยให้ความสำคัญกับการเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า บริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ดินสีแดงนี้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยก็ได้และมีข้อจำกัดน้อยกว่าที่ดินสีอื่น

๓. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรม โดยใช้สีผังเมืองสีม่วงแทนในผังเมือง พร้อมรหัสควบคุม อ.๑-อ.๓

- ที่ดินรหัส อ.๑ นั้นสำหรับการประกอบกิจการที่มีมลภาวะต่ำ
- ที่ดินรหัส อ.๒ มุ่งเน้นที่อุตสาหกรรมการผลิต
- ส่วนที่ดิน อ.๓ นั้นกำหนดให้เป็นสีเม็ดมะปรางสำหรับใช้เป็นพื้นที่คลังสินค้าสำหรับการขนส่งในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ที่ดินประเภทนี้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยได้ เช่น บ้านเดี่ยว หอพัก หรือ คอนโดมิเนียมขนาดเล็ก เป็นต้น แต่ไม่สามารถสร้างอาคารสูง อาคารชุดขนาดใหญ่ได้ แต่ยังสามารถสร้างร้านค้าได้

๔. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ที่ดินประเภทนี้จะแสดงเป็น กรอบขาวและเส้นทแยงสีเขียว รหัสกำกับ ก.๑-ก.๓ หรือแสดงเป็นพื้นที่สีเขียวรหัส ก.๔ และ ก.๕ จุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คือการสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและแหล่งเกษตรกรรม การส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำจืด รวมไปถึงการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

นอกจากนี้อีกจุดประสงค์หนึ่งของที่ดินประเภทนี้คือการเป็นกันชนระหว่างกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อีกทั้งยังมีหน้าที่รองรับน้ำให้กับกรุงเทพฯ ด้วย

๕. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์และศิลปวัฒนธรรมไทย

เป็นสีผังเมืองสีน้ำตาลอ่อน มักจะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในกระจุกตัวอยู่ในบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ จุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คือการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ รวมไปถึงกิจกรรมการพาณิชย์และการท่องเที่ยว อันเป็นการส่งเสริมกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว ที่ดินประเภทนี้จะอยู่ภายใต้รหัส ศ.๑ และ ศ.๒

๖. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

เป็นที่ดินสีผังเมืองสีน้ำเงิน รหัส ส. ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งจะใช้เพื่อเป็นสถาบันราชการ หรือการดำเนินการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือเพื่อสาธารณะประโยชน์ ยกตัวอย่างที่ดินของสถาบันการศึกษา วัด ศาสนสถาน เป็นต้น ที่ดินสีน้ำเงินจึงกระจายอยู่ทั่วทุกเขตของ

กรุงเทพฯ และที่ดินบางแห่งซึ่งรัฐไม่ได้ใช้งานก็มีการนำมาสัมปทานให้เอกชนทำสัญญาเช่าเพื่อดำเนินกิจการต่าง ๆ
ห้างสรรพสินค้า สำนักงานหรือคอนโดมิเนียมบางแห่งตั้งอยู่บนที่ดินสีน้ำเงิน

๒.๒.๔ ระบบการสัญจรพิจารณารายละเอียดต่างๆ เช่น ชนิดของเส้นทางสัญจรภายในโครงการทั้งคน
และรถ ความหนาแน่นของการสัญจร เป็นต้น

๒.๒.๕ ระบบการระบายน้ำต้องพิจารณาทั้งการระบายน้ำฝน และการบำบัดและระบายน้ำเสียออกจาก
โครงการ รวมถึงควรพิจารณาแนวทางในการแก้ปัญหา หากน้ำท่วมโครงการไว้ด้วย

๒.๒.๖ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พิจารณาความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และการ
รองรับการขยายตัว

๒.๒.๗ พื้นที่เปิดโล่ง พิจารณาอัตราส่วนของปริมาณของพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่ทั้งหมด เป็นไปตามที่
กฎหมายกำหนด เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้ปฏิบัติงาน หรือพักอาศัยในโครงการ

๒.๒.๘ การบริหารพื้นที่และการนำผังแม่บทไปใช้ แนวทางในการจัดการการใช้พื้นที่ในผังแม่บท และ
การดูแล ควบคุม ติดตามการดำเนินการให้เป็นไปตามผังแม่บท

๒.๒.๙ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง คือการตรวจสอบว่าโครงการที่จะดำเนินการนั้นมีการ
ออกแบบและรายละเอียดไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ
ท้องถิ่น

๒.๒.๑๐ การพิจารณาลำดับความสำคัญของโครงการ เป็นการพิจารณาระดับความสำคัญของโครงการ
โดยจะพิจารณาจากปัจจัย ๓ ด้าน คือ ด้านความพร้อม ด้านความคุ้มค่า และด้านการจัดความสำคัญ ซึ่งสามารถ
พิจารณาลำดับความสำคัญได้ตามตาราง

ตารางแสดงการวิเคราะห์เพื่อจัดลำดับความสำคัญของโครงการ

การพิจารณา		ด้านความคุ้มค่า		
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง
ด้านความพร้อม	สูง	ความสำคัญลำดับที่ ๓	ความสำคัญลำดับที่ ๒	ความสำคัญลำดับที่ ๑
	ปานกลาง	ความสำคัญลำดับที่ ๔	ความสำคัญลำดับที่ ๓	ความสำคัญลำดับที่ ๒
	ต่ำ	ความสำคัญลำดับที่ ๕	ความสำคัญลำดับที่ ๔	ความสำคัญลำดับที่ ๓

๒.๒.๑๑ สิ่งก่อสร้างพิเศษหรือสิ่งก่อสร้างเฉพาะ หมายความว่าสิ่งก่อสร้างที่ต้องใช้ความระมัดระวังเป็น
พิเศษในการก่อสร้าง เนื่องจากสิ่งก่อสร้างนั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมข้างเคียงได้ เช่น คลังเก็บอาวุธ
คลังเก็บเครื่องกระสุน โรงงานผลิตวัตถุระเบิดหรือผลิตยุทธภัณฑ์ประเภทต่าง ๆ สนามยิงปืน เป็นต้น สิ่งก่อสร้าง
เหล่านี้นอกจากจะต้องตรวจสอบในส่วนของการออกแบบและวางผังแล้ว จะต้องพิจารณาตรวจสอบด้วย
พระราชบัญญัติ กฎกระทรวงหรือข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแตกต่างไปจากสิ่งก่อสร้างปกติอีกด้วย เช่น พระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมยุทธภัณฑ์ พ.ศ.๒๕๓๐ พระราชบัญญัติควบคุมยุทธภัณฑ์ (ฉบับที่
๒) พ.ศ.๒๕๖๒ ประกาศกระทรวงกลาโหม เรื่อง กำหนดชนิดยุทธภัณฑ์ที่ต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุม
ยุทธภัณฑ์ พ.ศ.๒๕๓๐ ประกาศกระทรวงกลาโหม เรื่อง กำหนดชนิดยุทธภัณฑ์ที่ต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมยุทธภัณฑ์ พ.ศ.๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการรักษาความปลอดภัยแห่งชาติ
พ.ศ.๒๕๕๒ มาตรฐานการออกแบบและการก่อสร้างคลังเก็บวัตถุระเบิดของ Unified Facility Criteria (UFC) เป็นต้น
ทั้งนี้ ควรจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างเคร่งครัด

บทที่ ๓

ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ

สำนักยุทธโยธาทหาร ตระหนักและให้ความสำคัญของการทบทวนผังแม่บท เพื่อให้ได้ข้อมูลของโครงการที่ถูกต้องและครบถ้วน ลดข้อผิดพลาดในการดำเนินโครงการให้น้อยที่สุด จากการศึกษาเอกสารวิชาการและตัวอย่างโครงการ รวมถึงประสบการณ์ในการดำเนินโครงการที่ผ่านมา สามารถสรุปเป็นรายการตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดของผังแม่บทได้ดังแสดงในตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ

ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการนี้ แบ่งได้เป็น ๖ ส่วน คือ

- ๑ ชื่อโครงการ เพื่อให้ทราบว่ากำลังตรวจสอบผังแม่บทของโครงการอะไร
 - ๒ หน่วยเจ้าของโครงการ เพื่อให้ทราบว่าผังแม่บทดังกล่าว เป็นโครงการของหน่วยใด
 - ๓ ที่ตั้งโครงการ เป็นข้อมูลที่บอกว่าโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ใด ทำให้ทราบได้ว่า มีพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด หรือกฎหมายใดๆ ควบคุม
 - ๔ รายการ คือ หัวข้อเรื่องของผังแม่บทและโครงการที่จะต้องตรวจสอบ รายการนี้สามารถเพิ่ม-ลด ได้แตกต่างกันไปตามขนาดโครงการ ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ชนิด และบริบทอื่นๆ ของผังแม่บท
 - ๕ รายละเอียด คือ ข้อมูลละเอียดที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อดังกล่าว เช่น สภาพหรือลักษณะ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับที่ต้องปฏิบัติตาม ระยะเวลาที่ต้องใช้ในการดำเนินการในหัวข้อนั้นๆ เป็นต้น
 - ๖ ผลการตรวจสอบ เมื่อกรอกข้อมูลในช่องรายละเอียดแล้ว จะทำให้ทราบว่า ผังแม่บทของโครงการในหัวข้อนั้นๆ ผ่านหรือไม่ผ่าน หากข้อมูลที่กรอกมีความถูกต้อง การออกแบบได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของทางราชการอย่างครบถ้วน ก็จะทำเครื่องหมายในช่อง “ผ่าน” หากข้อมูลยังไม่ครบ ให้บันทึกไว้ว่าต้องแก้ไขหรือเพิ่มเติมในเรื่องใด และทำเครื่องหมายในช่อง “ไม่ผ่าน”
- การดำเนินการต่อโครงการจะดำเนินการต่อไปได้ก็ต่อเมื่อ ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดของผังแม่บทนี้ ถูกทำเครื่องหมายในช่อง “ผ่าน” ครบถ้วนทุกหัวข้อ

ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ

โครงการ _____ (๑) _____ หน่วยเจ้าของโครงการ _____ (๒) _____

ที่ตั้งโครงการ _____ (๓) _____

ลำดับ	รายการ (๔)	รายละเอียด (๕)	ผลการตรวจสอบ (๖)	
			ผ่าน	ไม่ผ่าน

๑ ประเภทและขนาดของโครงการ

๑.๑	ประเภทโครงการ			
๑.๒	ขนาดโครงการ			

๒ การพิจารณาลำดับความสำคัญของโครงการ

๒.๑	ความพร้อม			
๒.๒	ความคุ้มค่า			
๒.๓	ลำดับความสำคัญ			
๒.๔	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๓ ลักษณะทางกายภาพ

๓.๑	ขนาดพื้นที่			
๓.๒	ขอบเขตและรูปร่างของพื้นที่			
๓.๓	สภาพพื้นที่ในปัจจุบัน			
๓.๔	ความลาดชัน			
๓.๕	การระบายน้ำ			
๓.๖	ทรัพยากรต่างๆ			
๓.๗	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๔ การใช้ประโยชน์ที่ดิน

๔.๑	การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ			
๔.๒	การใช้ประโยชน์ที่ดินในโครงการ			
๔.๓	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๕ แนวความคิดในการออกแบบ

๕.๑	แนวความคิดในการออกแบบ			
๕.๒	ทางเลือกอื่นๆ			
๕.๓	อื่นๆ (ถ้ามี)			

ลำดับ	รายการ	รายละเอียด	ผลการตรวจสอบ	
			ผ่าน	ไม่ผ่าน

๖ ระบบการสัญจร

๖.๑	การเข้าถึงโครงการ			
๖.๒	การจราจรภายในโครงการ			
๖.๓	ขนาดและจำนวนที่จอดรถ			
๖.๔	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๗ พื้นที่เปิดโล่ง

๗.๑	ขนาดพื้นที่เปิดโล่ง			
๗.๒	ไม้ยืนต้น			
๗.๓	ไม้พุ่ม			
๗.๔	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๘ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

๘.๑	การใช้ไฟฟ้า			
๘.๒	การใช้น้ำ			
๘.๓	การจัดการน้ำเสีย			
๘.๔	การป้องกันอัคคีภัย			
๘.๕	การรักษาความปลอดภัย			
๘.๖	การระบายอากาศ			
๘.๗	ระบบปรับอากาศ			
๘.๘	การจัดการขยะมูลฝอย			
๘.๙	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๙ ระบบการระบายน้ำ

๙.๑	ระบบการระบายน้ำของโครงการ			
๙.๒	ระบบท่อน้ำ			
๙.๓	การป้องกันน้ำท่วม			
๙.๔	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๑๐ การบริหารโครงการ

๑๐.๑	การบริหารโครงการ			
๑๐.๒	จำนวนประชากร			
๑๐.๓	อื่นๆ (ถ้ามี)			

ลำดับ	รายการ	รายละเอียด	ผลการตรวจสอบ	
			ผ่าน	ไม่ผ่าน

๑๑ สิ่งก่อสร้างพิเศษหรือสิ่งก่อสร้างเฉพาะ (ถ้ามี)

๑๑.๑	(ถ้ามี)			
๑๑.๒	(ถ้ามี)			
๑๑.๓	(ถ้ามี)			

๑๒ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

๑๒.๑	การศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม			
๑๒.๒	ระยะรันและความสูงของอาคาร			
๑๒.๓	ขนาดพื้นที่ของห้องพัก			
๑๒.๔	อื่นๆ (ถ้ามี)			

๑๓ (ถ้ามี)

๑๓.๑	(ถ้ามี)			
๑๓.๒	(ถ้ามี)			
๑๓.๓	(ถ้ามี)			

การใช้งานตารางนี้แบ่งได้เป็น ๒ ระดับ คือ

๑ ระดับผู้ปฏิบัติงาน จะเริ่มให้กำลังพลผู้ปฏิบัติงานในแต่ละขั้นตอนเริ่มใช้ตารางนี้กรอกรายละเอียดเพื่อตรวจสอบข้อมูลเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับตนเองก่อน เช่น ผู้สำรวจพื้นที่กรอกในส่วนลักษณะทางกายภาพ ผู้ออกแบบกรอกในส่วนแนวความคิดในการออกแบบ วิศวกรงานระบบกรอกในส่วนของงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นต้น

๒ ระดับผู้ตรวจสอบ เมื่อผู้ปฏิบัติงานกรอกรายละเอียดในแต่ละส่วนแล้ว ผู้บังคับบัญชาของสำนักยุทธโยธาทหาร จะตรวจสอบและสรุปข้อมูลในภาพรวมอีกครั้ง เพื่อยืนยันความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูล เป้าหมายเพื่อลดข้อผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด

ทั้งนี้ ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ สำนักยุทธโยธาทหาร จะเริ่มนำมาแจกจ่ายและใช้ในการตรวจสอบและพิจารณาโครงการต่างๆ ที่สำนักยุทธโยธาทหารเป็นผู้ดำเนินการ ในปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ โดยจะมีการประเมินผลการใช้ตารางในห้วงปลายเดือน มี.ค.๒๕๖๔ และปลายเดือน ก.ย.๒๕๖๔ เพื่อนำไปปรับปรุงรายละเอียดและพัฒนารูปแบบของตารางในปีงบประมาณต่อไป

บทที่ ๔

บทสรุป

การทบทวนผังแม่บท เป็นขั้นตอนสำคัญในการตรวจสอบความเรียบร้อยถูกต้องของโครงการที่ควรทำอย่างยิ่ง ในช่วงการเตรียมการก่อสร้างก่อนเริ่มดำเนินโครงการ โดยการทบทวนและตรวจสอบนั้น จะช่วยลดปัญหาและข้อผิดพลาดเรื่องความไม่สมบูรณ์หรือความไม่พร้อมของข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ รวมถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องของโครงการ เช่น ขนาดของโครงการที่จะต้องทำการศึกษผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ โครงการตั้งอยู่ในเขตการใช้ที่ดินประเภทใด พื้นที่โครงการมีสาธารณูปโภคใดรองรับ เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะทำให้การเสนอขอรับการสนับสนุนงบประมาณในทุกขั้นตอนของการดำเนินการด้านงบประมาณ ทำได้ยากหรือไม่สามารถทำได้ทันเวลา รายละเอียดที่ถูกตรวจสอบอีกครั้งดังกล่าวนี้ ยังเป็นการช่วยสนับสนุนข้อมูลให้กับผู้บังคับบัญชาในการแถลงป้องกันงบประมาณหรือชี้แจงรายละเอียดในเรื่องงบประมาณ รวมถึงยังสามารถช่วยลดข้อขัดแย้งระหว่างกองบัญชาการกองทัพอากาศกับผู้รับจ้างในห้วงของการก่อสร้างได้อีกด้วย

การรวบรวมองค์ความรู้ในเรื่องการทบทวนผังแม่บทนั้น ได้จากการศึกษาข้อมูลจากหนังสือ บทความ และตัวอย่างของโครงการ รวมถึงประสบการณ์ในการทำงาน

การดำเนินการในการทบทวนผังแม่บทของโครงการก่อสร้างนั้น สามารถทำได้ด้วยการใช้ตารางตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดผังแม่บทและโครงการ โดยสำนักยุทธโยธาทหาร จะเริ่มนำไปใช้ในปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ และจะมีการประเมินผลเป็นระยะเพื่อพัฒนาตารางนี้ให้เหมาะสมและครบถ้วนสมบูรณ์ต่อโครงการมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

เดชา บุญค้ำ, ๒๕๕๒ การวางผังบริเวณและงานบริเวณ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ

คณะกรรมการปรับปรุงผังแม่บทและผังพัฒนากายภาพของมหาวิทยาลัยศิลปากร, ๒๕๕๕ ผังแม่บทมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตสารสนเทศเพชรบุรี พ.ศ.๒๕๕๕ – ๒๕๗๕ มหาวิทยาลัยศิลปากร

วรินทร์ กุลนิตประเสริฐ, ๒๕๕๘ แนวทางการออกแบบผังแม่บทสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานคร, วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

มนตรี รื่นรวย, ๒๕๕๗ เอกสารประกอบการสอน วิชา การออกแบบภูมิทัศน์เบื้องต้น, หลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาเทคโนโลยีภูมิทัศน์ แผนกวิชาพืชศาสตร์ วิทยาลัยเกษตรและเทคโนโลยีตาก

สำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร

http://cpd.bangkok.go.th/default.asp?utm_source=ddproperty.com

การวิเคราะห์งานสถาปัตยกรรมศาสตร์

<https://issuu.com/zinnzer/docs/>

บริษัท สิ่งแวดล้อมสยาม จำกัด, ๒๕๖๓ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาง

ผนวก ก

ตัวอย่าง : โครงการก่อสร้างที่พักอาศัยข้าราชการ บก.ทท. ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔พื้นที่นาง

สำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ได้รับอนุมัติจากกองบัญชาการกองทัพไทย ให้ดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาง บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการกองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๔๔๘ ขนาดพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๓๗ ไร่ ๑ งาน ๔๔ ตารางวา (๓๗-๑-๔๔ ไร่)ซึ่งตั้งอยู่ชอยนางงประชาพัฒนา ๑ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร โดยสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ได้ใช้พื้นที่ประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน๓๖ ตารางวา (๑๐-๑-๓๖ ไร่) หรือประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร เพื่อดำเนินโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร ภายในโครงการมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) และสามารถถวดยนต์ภายในโครงการได้ ทั้งหมดจำนวน ๒๐๘ คัน (อาคารละ ๑๐๔ คัน)

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๑ ลำดับที่ ๓๑ ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี” โดยโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นางของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (ตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป) และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (ตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป) ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงฯ ฉบับดังกล่าว

ในการนี้ สำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย จึงได้ดำเนินการจัดจ้างที่ปรึกษาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยวิธีการคัดเลือก ซึ่งบริษัท สิ่งแวดล้อมสยาม จำกัด เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกให้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาง เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในชั้นการขออนุญาตก่อสร้างโครงการและนำมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไปดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานของโครงการเป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๖๑

สำนักยุทธโยธาทหาร จึงนำรายละเอียดข้อมูลของโครงการก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ พื้นที่นางว จากรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ซึ่งจัดทำโดยบริษัท สิ่งแวดล้อมสยาม จำกัด มาเป็นตัวอย่างในการทบทวน ศึกษาและตรวจสอบผังแม่บท ก่อนการดำเนินโครงการโดยได้คัดเลือกรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์กับการทบทวนผังแม่บท จำนวน ๑๐ หัวข้อ ดังนี้

๑. ประเภทและขนาดของโครงการ
๒. ลักษณะทางกายภาพ
๓. การใช้ประโยชน์ที่ดิน
๔. ระบบการสัญจรและการเดินทาง
๕. ระบบการระบายน้ำ
๖. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
๗. พื้นที่เปิดโล่ง
๘. แนวความคิดในการออกแบบ/ปรับปรุงพื้นที่
๙. การบริหารโครงการและจำนวนประชากร
๑๐. กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง



ภาพแสดงหัวข้อในการทบทวนผังแม่บท

๑. ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคารประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร) ภายในโครงการมีจำนวนห้องพัก รวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) และสามารถจอดรถยนต์ภายในโครงการได้ทั้งหมดจำนวน ๒๐๘ คัน (อาคารละ ๑๐๔ คัน) ทั้งนี้ สามารถสรุปประเภทและขนาดอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ได้ดังนี้

๑) กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

อาคารสูง หมายความว่า “อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า “อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป”

๒) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า “อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

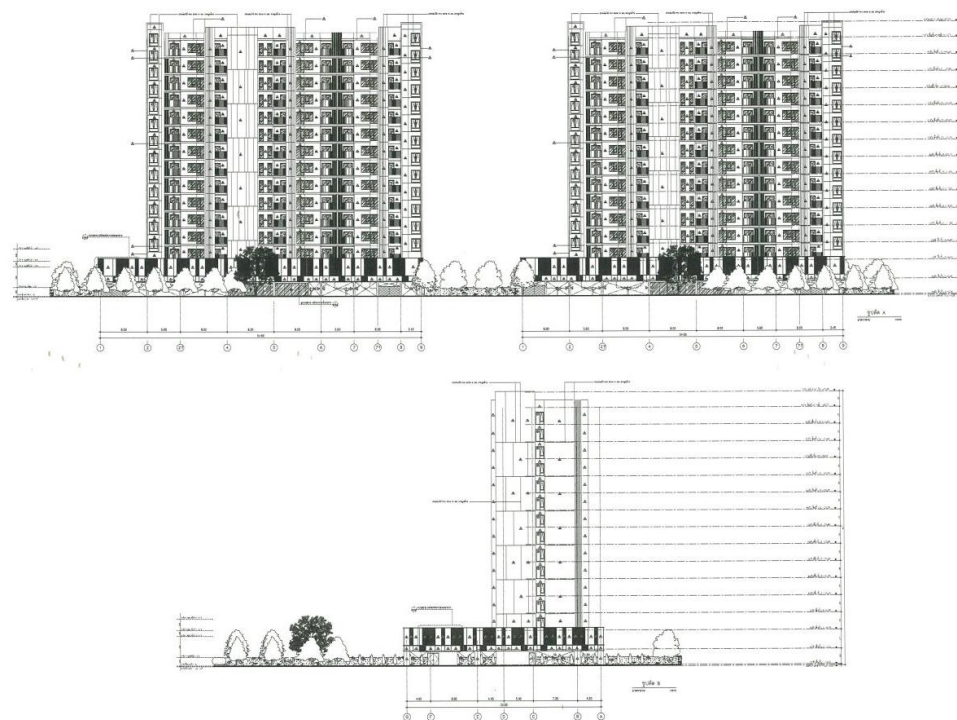
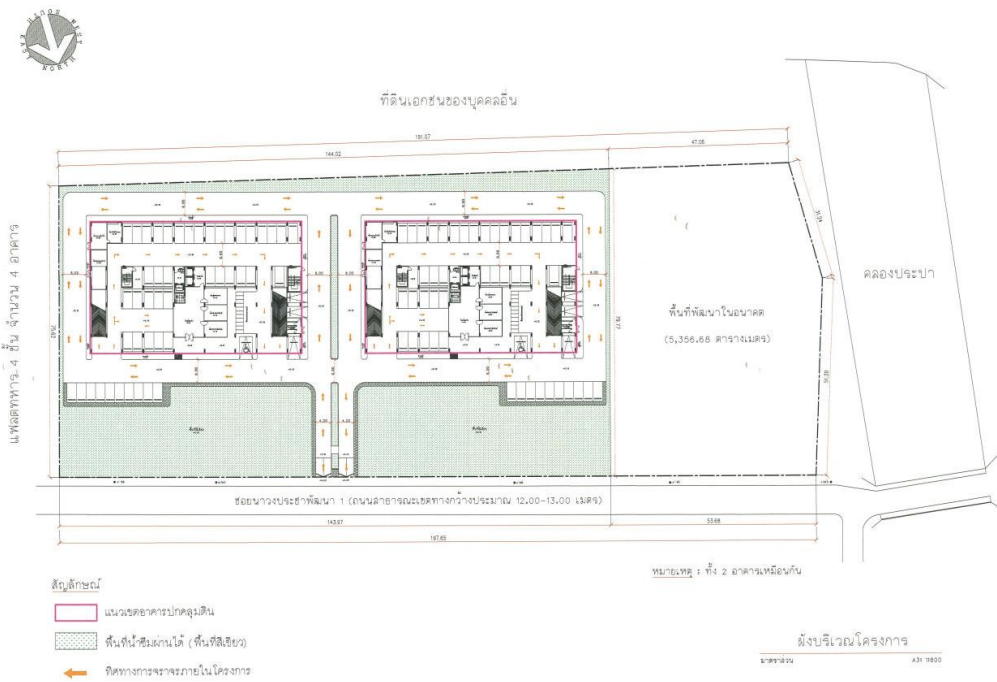
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า “อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของ อาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลัง เดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป”

อาคารจอดรถ หมายความว่า “อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถตั้งแต่ ๑๐ คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กับลรณในอาคาร ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป”

อาคารสูง หมายความว่า “อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า “อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย”

ผลการตรวจสอบ อาคารของโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ทั้ง ๒ อาคาร จึงจัดว่าเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารจอดรถ อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่



ภาพแสดงผังบริเวณ และรูปด้านของอาคาร ของโครงการ

๒. ลักษณะทางกายภาพ

๒.๑) ที่ตั้งโครงการ

โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ตั้งอยู่บริเวณซอยนาหวงประชาพัฒนา ๑ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการกองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๙๔๘ ขนาดพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๓๗ ไร่ ๑ งาน ๔๔ ตารางวา (๓๗-๑-๔๔ ไร่) ซึ่งสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ได้ใช้พื้นที่ประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา (๑๐-๑-๓๖ ไร่) หรือประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร เพื่อดำเนินการโครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง

สำหรับสภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนาและมีพื้นที่บางส่วนทางด้านทิศตะวันออกใช้เป็นที่พักคนงานก่อสร้างของสถานีโทรคมนาคมทหาร ศูนย์การโทรคมนาคมทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งจะย้ายออกเมื่อโครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขต ที่ดินติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ซอยนาหวงประชาพัฒนา ๑ มีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐ - ๑๓.๐๐ เมตร ถัดออกไปเป็นแพลตฟอร์มบัญชาการทหารพัฒนานาวง ๑ ขนาดความสูง ๖-๗ ชั้น จำนวน ๔ อาคาร และสถานีโทรคมนาคมทหาร ศูนย์การโทรคมนาคมทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย
ทิศใต้	ติดต่อกับ อาคาร ๑ - ๒ ชั้น ร้านซ่อมรถ ๑ ชั้น และร้านขายรถมือสอง ๑ ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ แพลตฟอร์ม ๔ ชั้น จำนวน ๔ อาคาร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ คลองประปา ขนาดความกว้างประมาณ ๔๑.๐๐ เมตร ถัดออกไปเป็นถนนเลียบบคลองประปา ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดความกว้างประมาณ ๑๔.๐๐ เมตร

๒.๒) สภาพภูมิประเทศของพื้นที่โครงการ

บริเวณที่ตั้งของโครงการ ตั้งอยู่เขตดอนเมือง พื้นที่ปกครองทั้งหมด ๓๖.๙๕ ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย แขวงดอนเมือง แขวงสีกัน และแขวงสนามบิน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นเขตชุมชนเมือง มีเส้นทางออกไปสู่ชานเมือง ทำให้สามารถเข้าถึงแหล่งงานได้สะดวก จึงเหมาะสมที่จะเป็นที่พักอาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันจึงเป็นพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ประกอบการพาณิชย์กรรม เป็นศูนย์กลางของการค้าและการลงทุนของกรุงเทพมหานคร มีสิ่งอำนวยความสะดวกหลายด้าน เช่น ศูนย์การค้า สนามบินดอนเมือง อาคารสำนักงาน สถานที่ราชการ และ รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม รวมถึงทางด่วนต่างๆ ที่เชื่อมโครงข่ายไปยังภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ

๒.๓) ทรัพยากรดิน

๒.๓.๑ ทรัพยากรดิน

สำหรับบริเวณพื้นที่โครงการ พบชุดดิน ๒ ชุดดิน ประกอบด้วย

ชุดดินธัญบุรี (ThonyaBuri: Ton) ร้อยละ ๙๗.๔ เป็นดินลิก ดินบนเป็นดินเหนียวสีดำ มีจุดประสีน้ำตาลแกและสีแดงปนเหลือง ในฤดูแล้งหน้าดินจะแตกกระแหงเป็นร่องกว้างและลึก ปฏิกริยาดินเป็นกรดรุนแรงมากถึงกรดจัดมาก (pH ๔.๐-๕.๐) ดินบนตอนล่างมีสีน้ำตาลปนเทาหรือสีเทาปนน้ำตาล มีจุดประสีเหลืองปนน้ำตาลและเหลืองปนแดง ที่ระดับความลึกตั้งแต่ ๕๐-๑๐๐ ซม. จะพบจุดประสีเหลืองฟางข้าว และพบรอยไถและหน้าอัดมัน ปฏิกริยาดินเป็นกรดรุนแรงมากที่สุดถึงกรดรุนแรงมาก (pH ๓.๕-๔.๐) ดินล่างตอนล่างที่ลึกลงไปพบลักษณะของดินเลนสีเทา ปฏิกริยาดินเป็นกรดจัดมาก (pH ๔.๕)

ชุดดินองครักษ์ (Ongkharak Series: Ok) ร้อยละ ๒.๖ ลักษณะและสมบัติของดิน เป็นดินลึก ดินบน เป็นดินเหนียว มีสีดำหรือสีเทาเข้ม มีจุดประสีแดงปนเหลืองหรือสีน้ำตาลแก่ ปฏิกริยาดินเป็นกรดรุนแรงมากถึงกรดจัดมาก (pH ๔.๐-๔.๕) ดินบนตอนล่าง เป็นดินเหนียวมีสีน้ำตาลหรือสีน้ำตาลปนเทาและเป็นดินเลนสีเทาเข้ม มีจุดประสีแดง สีน้ำตาลแก่ และมีจุดประสีเหลืองฟางขาวภายในระดับความลึก ๕๐ ซม. จากผิวดิน ปฏิกริยาดินเป็นกรดรุนแรงมาก (pH ๔.๐) ดินล่างตอนล่างเป็นดินเลนเหนียวทะเล สีเทาถึงสีเทาเข้ม ปฏิกริยาดินเป็นกรดรุนแรงมาก (pH ๔.๕)

๒.๓.๒ ลักษณะทางธรณีวิทยา

บริเวณพื้นที่โครงการ มีลักษณะทางธรณีวิทยาแบบควอเทอร์นารี (Quaternary, Qa) เป็นตะกอน ชายฝั่งทะเล โดยอิทธิพลน้ำขึ้น- น้ำลง ดินเหนียว ทรายแป้งและทรายละเอียดของที่ราบน้ำขึ้นถึงลุ่มน้ำข้างป่าชายเลน และชะวากทะเล

๒.๓.๓ การเกิดแผ่นดินไหว

สำหรับอาคารของโครงการ มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย เข้าข่ายข้อที่ (๗) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไปของ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ และมีลักษณะเป็นอาคารสาธารณะ โดยโครงสร้างต้อง ดำเนินการตามมาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการ สั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวของกรมโยธาธิการและผัง เมือง หรือมาตรฐานว่าด้วยการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวที่สภาวิศวกรรับรอง

๒.๔) ทรัพยากรน้ำผิวดิน

๓.๒.๔.๑ แหล่งน้ำผิวดิน

สำหรับพื้นที่ศึกษาบริเวณรอบโครงการ พบว่า มีแหล่งน้ำผิวดินในรัศมี ๑ กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ จำนวน ๑ แห่ง คือ คลองประปา โดยเริ่มต้นตั้งแต่แม่น้ำเจ้าพระยา ที่อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานีไหลไปเป็นเส้นแบ่ง เขตการปกครองระหว่างจังหวัดนนทบุรีกับกรุงเทพมหานคร มีความยาว ๒๕ กิโลเมตร กว้าง ๑๔ เมตร และลึก ประมาณ ๓ เมตร

๒.๔.๒ น้ำบาดาล

จากการเกิดวิกฤตการณ์น้ำบาดาลและแผ่นดินทรุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรม ทรัพยากรน้ำบาดาล ได้มีมาตรการกำหนดให้หน่วยงานของรัฐเลิกใช้น้ำบาดาลเป็นน้ำดิบสำหรับผลิตน้ำประปา ในเขต วิกฤตอันดับ ๑ และอันดับ ๒ สำหรับพื้นที่โครงการ ตั้งอยู่ในเขตตอนเมือง กรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในวิกฤตการณ์น้ำ บาดาล อันดับ ๒ โครงการจึงได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาประชาชื่น **ผลการตรวจสอบ** ไม่มีการใช้น้ำบาดาลในพื้นที่โครงการแต่อย่างใด

๒.๕) ทรัพยากรทางด้านชีวภาพ

๒.๕.๑ ทรัพยากรชีวภาพบนบก

โครงการอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง มีพื้นที่โดยรอบเป็นชุมชนเมือง ที่ค่อนข้างหนาแน่นเป็นส่วนใหญ่ ประกอบด้วย สถานที่ราชการ บ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ สถานศึกษา และสถานประกอบการต่างๆ มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ ครบถ้วน ซึ่งเป็นระบบนิเวศวิทยาสังคมเมือง (Urban Ecology) และไม่พบว่ามีทรัพยากรเป็นพื้นที่ป่าไม้ พื้นที่เพื่อการ อนุรักษ์ หรือเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยของสัตว์ป่าแต่อย่างใด พรรณไม้ที่พบบริเวณโดยรอบโครงการ เป็นพรรณไม้ที่ปลูกขึ้น เพื่อให้ร่มเงาตามริมถนนและบ้านเรือน **ผลการตรวจสอบ** พื้นที่โดยรอบโครงการจึงไม่พบว่ามีทรัพยากรทางชีวภาพที่ สำคัญ

๒.๕.๒ ทรัพยากรชีวภาพในน้ำ

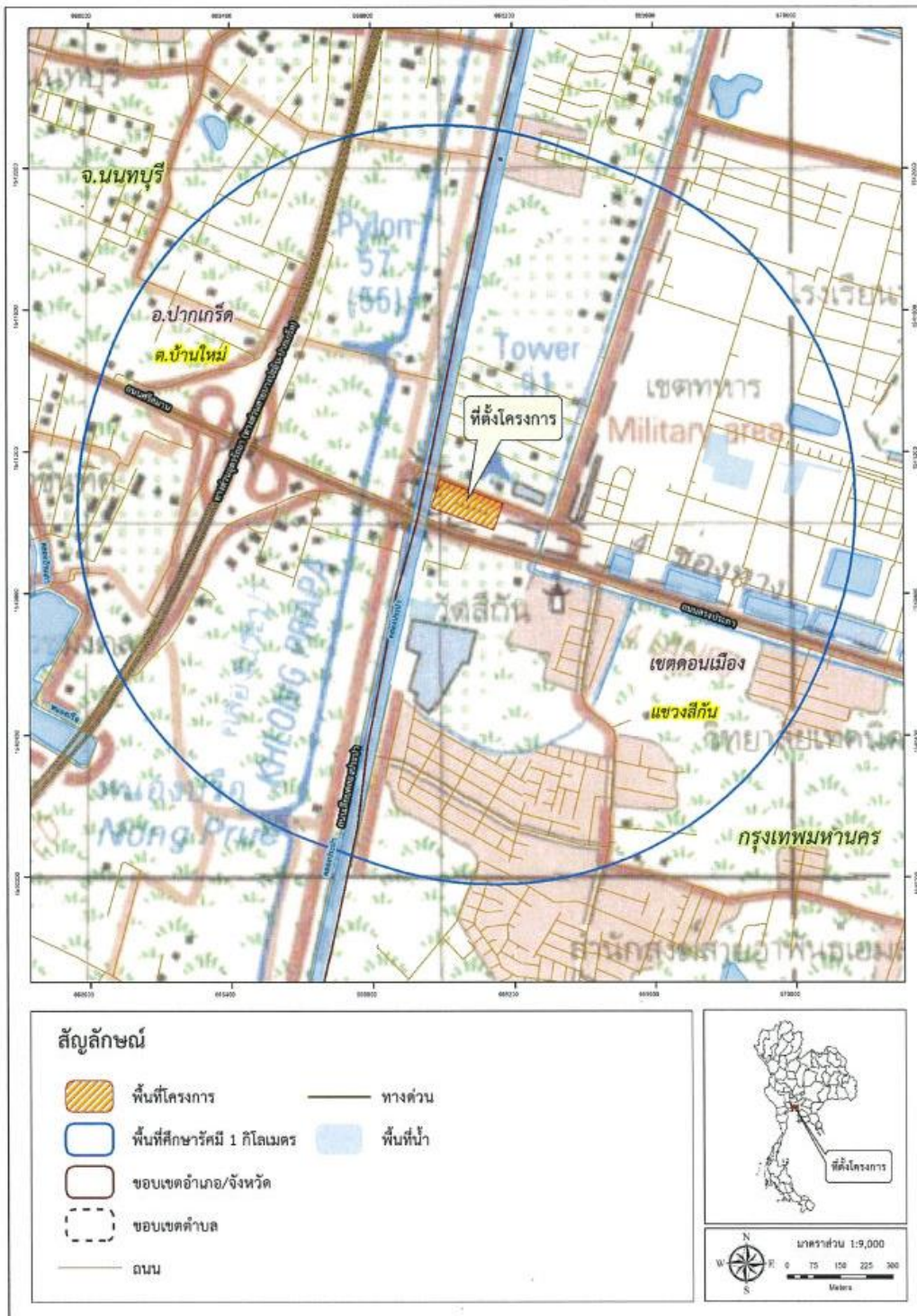
แหล่งน้ำที่อยู่ใกล้เคียงกับ พื้นที่โครงการ จากการสำรวจทรัพยากรชีวภาพในน้ำ พบแหล่งน้ำผิวดิน จำนวน ๑ แห่ง คือคลองประปา ซึ่งทำหน้าที่ส่งน้ำดิบเข้าสู่กระบวนการผลิตน้ำประปาของการประปานครหลวง **ผลการตรวจสอบ** ไม่พบแหล่งที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจแต่อย่างใด

๒.๖) การใช้น้ำ

สำหรับพื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในพื้นที่การให้บริการจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง สาขาประชาชื่น ซึ่งสำนักงานประปาสาขาประชาชื่น สามารถจ่ายน้ำประปาในบริเวณพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ **ผลการตรวจสอบ** ไม่มีปัญหาในด้านการขาดแคลนน้ำใช้แต่อย่างใด

๒.๗) การจัดการน้ำเสีย

จากการตรวจสอบระบบระบายน้ำของสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร พบว่า โครงการตั้งอยู่นอกพื้นที่การให้บริการจัดการน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน ๒ ชุด (อาคารละ ๑ ชุด) โดยมีท่อแยกระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย น้ำฝนจะรวบรวมลงสู่บ่อหน่วงน้ำในขณะที่ฝนตกและถูกกักเก็บในบ่อหน่วง จนกว่าฝนจะหยุดตก แล้วระบายลงสู่ท่อระบายด้านหน้าโครงการบริเวณซอยนางวประชาพัฒนา ๑ เข้าสู่ถนน นางวและออกสู่ถนนสร่งประภา ส่วนน้ำเสียที่เกิดขึ้นจะเข้าสู่ระบบบำบัดในแต่ละอาคาร เพื่อทำการบำบัดและปรับสภาพน้ำเสียให้มีค่าเป็นไปตามมาตรฐานกำหนด



ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



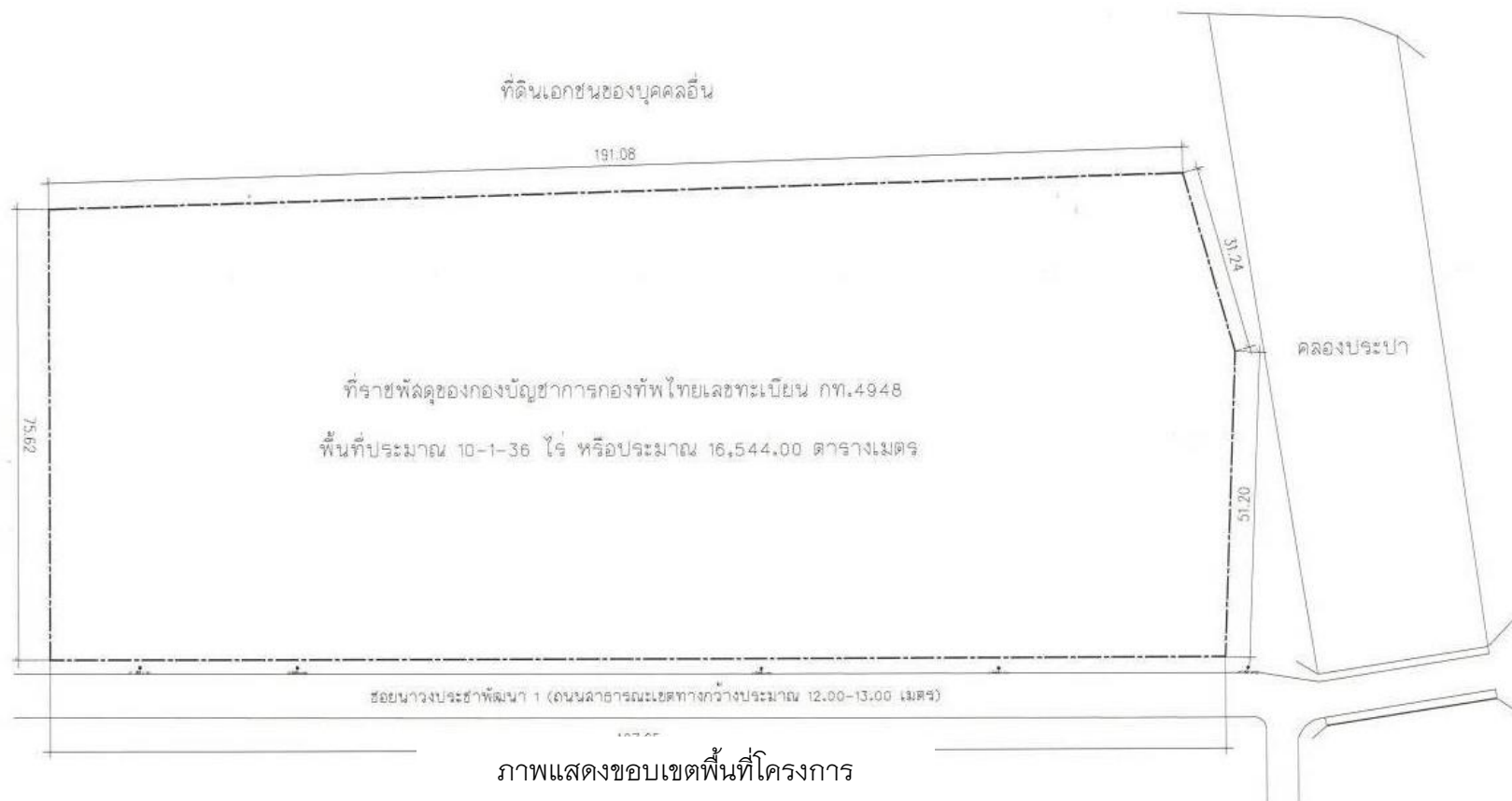
ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



ภาพแสดงสภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน



แพลตฟอร์ม 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ

ผังแสดงขอบเขตพื้นที่โครงการ
มาตราส่วน A31 1:800

๓. การใช้ประโยชน์ที่ดิน

๓.๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ ย.๓-๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน ๒.๕ : ๑ มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร รวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง โดยโครงการมีลักษณะเป็นเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละหลังประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร) โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมกันทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคาร)

อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ ในข้อ ๓ ระบุว่า “กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร” ซึ่งพื้นที่โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหว ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการกองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๙๔๘ เป็นที่ใช้ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร ผลการตรวจสอบ การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงได้รับการยกเว้นมิให้ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖

ตารางเปรียบเทียบความสอดคล้องของการพัฒนาโครงการกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ
ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี	ปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ ได้หมดอายุ การใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๖๑ แต่ยังมีผล การใช้บังคับจนกว่าจะมีการประกาศผังเมืองฉบับใหม่
ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้	โครงการตั้งอยู่บริเวณชอยนาหวงประชาพัฒนา ๑ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งตั้งอยู่ในแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว
ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและ พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ราชการทหาร	พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการกองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๙๔๘ ซึ่งเป็นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงได้รับการยกเว้นมิให้ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวงนี้

ตาราง (ต่อ) เปรียบเทียบความสอดคล้องของการพัฒนาโครงการ กับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖	การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ
ข้อ ๗ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินประเภท ย.๑ ถึง ย.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมี วัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้ (ค) ที่ดินประเภท ย.๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง จำแนกเป็นบริเวณ ย.๓-๑ ถึง ย.๓-๗๐	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ ย.๓-๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง
ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภท ย.๓ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่ กำหนดดังต่อไปนี้ (๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มี พื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร	โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย โดยมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารแต่ละหลังประมาณ ๑๒,๙๘๓.๑๖ ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการ กองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๙๔๘ ซึ่งได้รับการยกเว้นมิให้ ใช้บังคับแก่พื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหารตามข้อ ๓
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๒.๕ : ๑	โครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีพื้นที่อาคารหรือ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ ๑.๕๗ : ๑ (ไม่เกิน ๒.๕ : ๑) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละสิบสองจุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่า เกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสองจุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง	โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร โดยโครงการมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารของโครงการรวมทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) เท่ากับร้อยละ ๔๙.๐๗ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕) พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่น้ำซึมผ่านได้ประมาณ ๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร โดยคิดเป็นร้อยละ ๑๐๙.๗๒ ของพื้นที่ว่าง (OSR) ซึ่งมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

๓.๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา (๑๐-๑-๓๖ ไร่) หรือประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วย อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคาร ประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคารประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมดประมาณ ๓,๗๙๓.๖๐ ตารางเมตร (อาคารละประมาณ ๑,๘๙๖.๘๐ ตารางเมตร) โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือจะเป็นที่ว่าง ซึ่งมีประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ถนนทางเดินและที่จอดรถภายนอกอาคารประมาณ ๓,๘๒๙.๕๔ ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้) ประมาณ ๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร และพื้นที่พัฒนาในอนาคตประมาณ ๕,๓๕๖.๖๘ ตารางเมตร

ตารางแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

ลำดับที่	ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน	พื้นที่ปกคลุมดิน		พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร)
		ตารางเมตร	ร้อยละ	
(๑)	อาคาร A	๑,๘๙๖.๘๐	๑๑.๔๖๕	๑๒,๙๙๓.๑๖
(๒)	อาคาร B	๑,๘๙๖.๘๐	๑๑.๔๖๕	๑๒,๙๙๓.๑๖
(๓)	ถนนทางเดินและที่จอดรถภายนอกอาคาร	๓,๘๒๙.๕๔	๒๓.๑๕	-
(๔)	พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้)	๓,๕๖๔.๑๘	๒๑.๕๔	-
(๕)	พื้นที่พัฒนาในอนาคต	๕,๓๕๖.๖๘	๓๒.๓๘	-
	รวม	๑๖,๕๔๔.๐๐	๑๐๐.๐๐	๒๕,๙๘๖.๓๒

หมายเหตุ : พื้นที่อาคารปกคลุมดิน เท่ากับ (๑) + (๒) = ๓,๗๙๓.๖๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๒๒.๙๓)
พื้นที่ว่าง เท่ากับ (๓) + (๔) + (๕) = ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๗๗.๐๗)
พื้นที่อาคารรวม (พื้นที่ใช้สอยรวม) เท่ากับ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการได้แสดงวิธีการคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Floor Area Ratio: FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Building Cover Ratio : BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด ซึ่งมีรายละเอียดแสดงดังนี้

๑) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Floor Area Ratio : FAR)

- พื้นที่อาคารรวม (พื้นที่ใช้สอยรวม) = ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ = ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร

ดังนั้น ค่า FAR = ๒๕,๙๘๖.๓๒ : ๑๖,๕๔๔.๐๐ = ๑.๕๗:๑ (ไม่เกิน ๑๐ : ๑ ตามกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖)

๒) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Building Coverage Ratio: BCR)

- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = ๓,๗๙๓.๖๐ ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ = ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร

ดังนั้นค่า BCR = (๓,๗๙๓.๖๐ / ๑๖,๕๔๔.๐๐) x ๑๐๐ = ๒๒.๙๓%

๓) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR)

ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ บริเวณ ย.๓-๑ (สีเหลือง) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดให้ “มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕”

- พื้นที่ว่างภายในโครงการ = ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวม (พื้นที่ใช้สอยรวม) = ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร

ดังนั้น ค่า OSR = $(๑๒,๗๕๐.๔๐ / ๒๕,๙๘๖.๓๒) \times ๑๐๐ = ๔๙.๐๗\%$ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕ จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว)

๔) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้

ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ บริเวณ ย.๓-๑ (สีเหลือง) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กำหนดให้ “มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง (OSR)”

- พื้นที่อาคารรวม (พื้นที่ใช้สอยรวม) = ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างตาม OSR ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕ = $(๒๕,๙๘๖.๓๒ \times ๑๒.๕)$ ตารางเมตร
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ = ๓,๒๔๘.๒๙ ตารางเมตร

ดังนั้น คิดเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ = $(๓,๒๔๘.๒๙ / ๓,๒๔๘.๒๙) \times ๑๐๐ = ๑๐๐\%$ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง (OSR) จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว)

๕) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ กำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน”

- พื้นที่ว่างภายในโครงการ = ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร
- พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ = ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ = $(๑๒,๗๕๐.๔๐ / ๑๖,๕๔๔.๐๐) \times ๑๐๐ = ๗๗.๐๗\%$ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว)

๖) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร”

- พื้นที่ว่างภายในโครงการ = ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร
- พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด (พื้นที่อาคารปกคลุมดิน) = ๓,๗๙๓.๖๐ ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด = $(๑๒,๗๕๐.๔๐ / ๓,๗๙๓.๖๐) \times ๑๐๐$

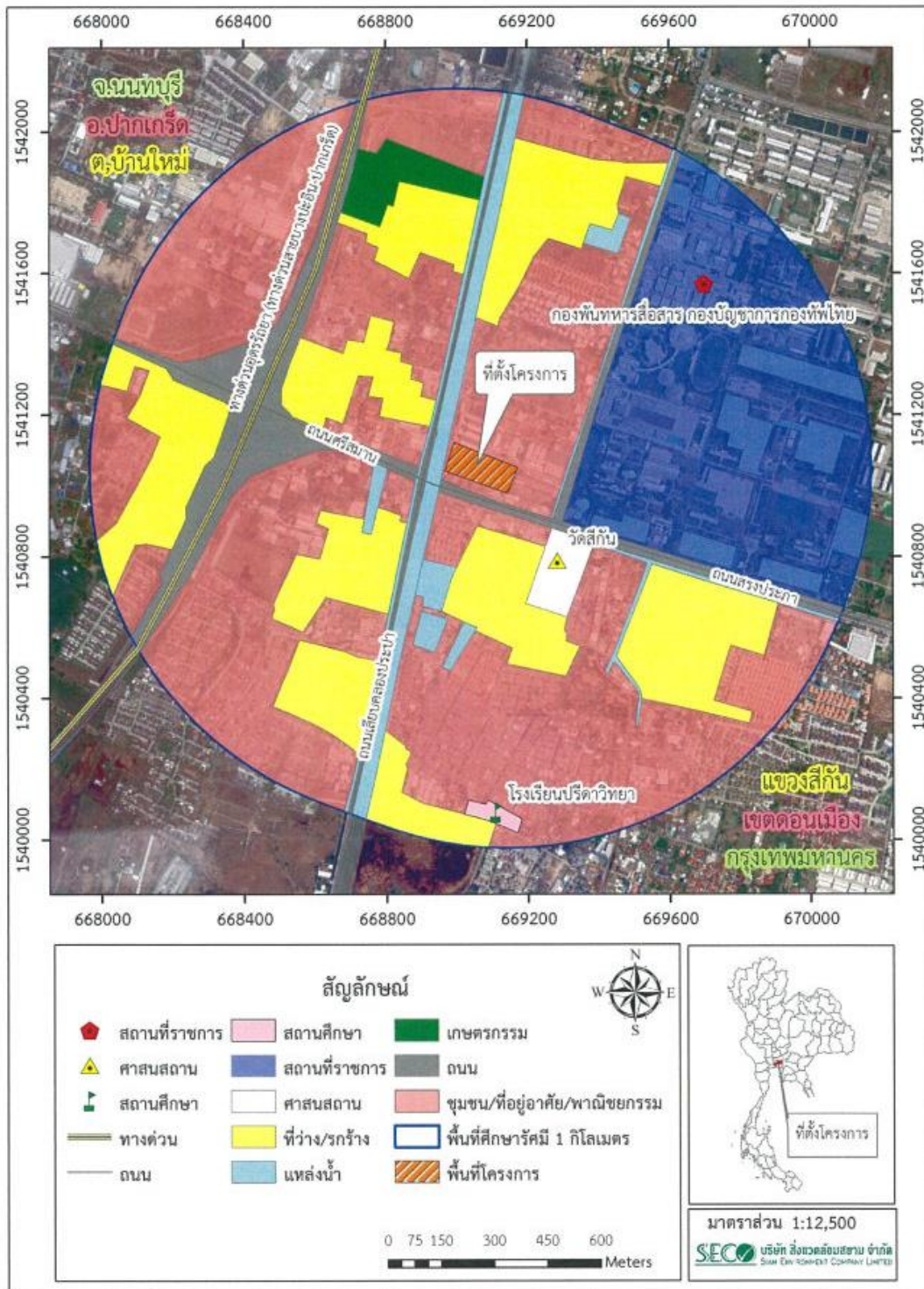
= ๓๓๖.๑๐% (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว)

ผลการตรวจสอบ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Floor Area Ratio: FAR) เท่ากับ ๑.๕๗ : ๑ (ไม่เกิน ๑๐ : ๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อ พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (Building Cover Ratio: BCR) คิดเป็นร้อยละ ๒๒.๙๓ มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร รวม (Open Space Ratio: OSR) คิดเป็นร้อยละ ๔๙.๐๗ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕ ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖) มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้คิดเป็นร้อยละ ๑๐๙.๗๒ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง (OSR) ตามผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖), มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการคิดเป็นร้อยละ ๗๗.๐๗ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคารพ.ศ.๒๕๔๔) และมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดคิดเป็น ร้อยละ ๓๓๖.๑๐ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒)

ตารางแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

รายการ	หน่วย	ข้อกำหนด	โครงการ
(๑) พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ	ตารางเมตร	-	๑๖,๕๔๔.๐๐
(๒) พื้นที่อาคารรวม (พื้นที่ใช้สอยรวม) - อาคาร A = ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร - อาคาร B = ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร	ตารางเมตร	-	๒๕,๙๘๖.๓๒
(๓) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (พื้นที่ชั้นที่มากที่สุด) - อาคาร A = ๑,๘๙๖.๘๐ ตารางเมตร - อาคาร B = ๑,๘๙๖.๘๐ ตารางเมตร	ตารางเมตร	-	๓,๗๙๓.๖๐
(๔) พื้นที่ว่าง - ถนนและที่จอดรถ=๓,๘๒๙.๕๔ ตารางเมตร - พื้นที่น้ำซึมผ่านได้=๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร - พื้นที่พัฒนาในอนาคต=๕,๓๕๖.๖๘ ตารางเมตร	ตารางเมตร	-	๑๒,๗๕๐.๔๐
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่โครงการ (FAR) = ((๒) / (๑)) X ๑๐๐	-	ไม่เกิน ๑๐ : ๑ ^๑	๑.๕๗ : ๑
	-	ไม่เกิน ๒.๕ : ๑ ^๑	๑.๕๗ : ๑
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่โครงการ (BCR) = ((๓) / (๑)) X ๑๐๐	ร้อยละ	-	๒๒.๙๓
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) = ((๔)/(๒))X ๑๐๐	ร้อยละ	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๑๒.๕/๒	๔๙.๐๗
- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้	ร้อยละ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของ พื้นที่ว่าง (OSR)๗๒	๑๐๙.๗๒
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่โครงการ = ((๔) / (๑)) X ๑๐๐	ร้อยละ	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๓๐/๑และ๗๓	๗๗.๐๗
- อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด = ((๔) / (๓)) X ๑๐๐	ร้อยละ	ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐/๔	๓๓๖.๑๐

หมายเหตุ :
 /๑ กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒
 /๒ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ บริเวณ ย.๓-๑ (สีเหลือง) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
 /๓ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔
 /๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒



ภาพแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบโครงการในรัศมี ๑ กิโลเมตร



ภาพแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ

๔. ระบบการสัญจรและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

๔.๑) การจราจรภายในโครงการ

๔.๑.๑ ระบบการจราจร

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจำนวน ๑ แห่ง ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการโดยเชื่อมกับซอยนางประชาพัฒนา ๑ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะ ขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร โดยโครงการได้ออกแบบให้ปากทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการมีความกว้างเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๘๘ ซึ่งกำหนดให้ “ทางเข้าออกของรถ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการเดินทางเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร สำหรับทางวิ่งของรถในกรณีจอดรถทำมุมกับ ทางวิ่งน้อยกว่า ๓๐ องศา ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร กรณีจอดรถทำมุมตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไปแต่ไม่เกิน ๖๐ องศา ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร และกรณีจอดรถทำมุมเกิน ๖๐ องศา ทางวิ่งของรถต้อง กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร” โดยโครงการได้จัดระบบการจราจรบริเวณปากทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการให้มีการเดินทางในทิศทางเดียว (One Way) ซึ่งมีขนาดความกว้างของทางวิ่งรถในแต่ละฝั่งเท่ากับ ๔.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร) ในส่วนของระบบการจราจรภายในพื้นที่ของโครงการได้จัดให้มีการเดินทางในทิศทางเดียว (One Way) และจัดให้ที่จอดรถภายในโครงการทั้งหมดจอดตั้งฉากกับทางวิ่งรถ (จอดรถทำมุมเกิน ๖๐ องศา) โดยมีขนาดความกว้างของทางวิ่งรถในบริเวณที่จอดรถเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (ทางวิ่งของรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) และมีขนาดความกว้าง ของทางวิ่งรถในบริเวณที่จัดให้มีการเดินทางในทิศทางเดียว (One Way) เท่ากับ ๓.๖๕ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร) ซึ่งจะไม่มีการที่จอดรถในบริเวณดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในหมวด ๑ ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคาร และแนว อาคาร ข้อ ๓ ซึ่งกำหนดให้ “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก ” โดยอาคารของ โครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารที่ปราศจากสิ่งปกคลุมขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) เพื่อให้รถดับเพลิงและรถเก็บขนมูลฝอยสามารถเข้า-ออกได้อย่างสะดวก **ผลการตรวจสอบ** จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ กำหนดให้ “ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถหรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า” โดยโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการรวมทั้งสิ้นจำนวน ๒๐๘ คัน (ตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป) ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการเชื่อมกับซอยนางประชาพัฒนา ๑ โดยมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดความกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) ไปเชื่อมกับถนนนางประชาพัฒนา ๑ ซึ่งมีขนาดความกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๒๒.๐๐ เมตร (ยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า) **ผลการตรวจสอบ** จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งสำนักงานเขตดอนเมืองได้อนุญาตให้โครงการเชื่อมทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการกับถนนสาธารณะแล้ว

๔.๑.๒ จำนวนที่จอดรถยนต์

โครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔ ซึ่งกำหนดให้อาคาร ตามประเภทดังต่อไปนี้ ต้องมีที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรไ้ดังนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด (อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับ หลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดินทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วยหรืออาคารชุดตามกฎหมายว่า ด้วยอาคารชุด) ที่มีพื้นที่ห้องพักแต่ละห้องพักตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่-จอดรถ ๑ คันต่อ ๑ ห้องพัก

(๒) อาคารขนาดใหญ่ ยกเว้นถังเก็บของเหลว สารเคมี หรือวัสดุอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ไซโล อ่างเก็บน้ำ (อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตร ขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) ให้มีที่จอดรถ ๑ คันต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งการคำนวณจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการจะคิดแยกออกเป็น ๒ กรณี คือ การคำนวณจำนวนที่จอดรถยนต์แยกแต่ละประเภทรวมกัน และการคำนวณจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดการคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ภายในโครงการดังนี้

๑ การคำนวณจำนวนที่จอดรถยนต์แยกแต่ละประเภทรวมกัน

อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยแต่ละอาคารมีลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์แยกแต่ละประเภทรวมกัน คือ อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด (อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดินทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักหรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) ที่มีพื้นที่ห้องพักแต่ละห้องพักตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไปให้มีที่จอดรถ ๑ คันต่อ ๑ ห้องพัก ทั้งนี้โครงการมีจำนวนห้องพักรวมภายในโครงการทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) โดยห้องพัก ทุกห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๖๖.๘๐ ตารางเมตร (ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป) ซึ่งคิดเป็นที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์ อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดจำนวนไม่น้อยกว่า ๑๘๒ คัน (๑ คันต่อ ๑ ห้องพัก)

๒ การคำนวณจำนวนที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔ กำหนดให้ อาคารขนาดใหญ่ ยกเว้นถังเก็บของเหลว สารเคมี หรือวัสดุอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ไซโล อ่างเก็บน้ำ (อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด)ให้มีที่จอดรถ ๑ คันต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร โดยอาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒

อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (สูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป) และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในแต่ละหลังประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) ทั้งนี้ เมื่อหักพื้นที่ถนนทางวิ่งและที่จอดรถใต้อาคารออกประมาณ ๓,๑๕๐.๗๐ ตารางเมตร (พื้นที่ถนนทางวิ่งและที่จอดรถใต้อาคารบริเวณชั้นที่ ๑ ประมาณ ๑,๓๖๑.๒๙ ตารางเมตร และชั้นที่ ๒ ประมาณ ๑,๗๘๘.๔๑ ตารางเมตร) จะมีพื้นที่อาคารที่ใช้ในการคำนวณที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ประมาณ ๙,๘๔๒.๔๖ ตารางเมตร (๑๒,๙๙๓.๑๖ - ๓,๑๕๐.๗๐) โดยคิดเป็นที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ของแต่ละอาคารจำนวนไม่น้อยกว่า ๘๓ คัน/อาคาร (๙,๘๔๒.๔๖ / ๑๒๐) ซึ่งคิดเป็นที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่ภายในโครงการทั้งหมดจำนวนไม่น้อยกว่า ๑๖๖ คัน (๘๓ x ๒)

ทั้งนี้โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์การคิดแยกแต่ละประเภทรวมกันจำนวนไม่น้อยกว่า ๑๘๒ คัน และต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่จำนวนไม่น้อยกว่า ๑๖๖ คัน โดยการจัดที่จอดรถยนต์ให้ถือจำนวนที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการตามเกณฑ์การคิดแยกแต่ละประเภทรวมกัน ซึ่งมีจำนวนที่จอดรถยนต์มากกว่า โดยโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมดจำนวนไม่น้อยกว่า ๑๘๒ คัน ซึ่งโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมดจำนวน ๒๐๘ คัน (ไม่น้อยกว่า ๑๘๒ คัน) แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารจำนวน ๒๐ คัน (อาคารละ ๑๐ คัน) ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารบริเวณชั้นที่ ๑ จำนวน ๘๐ คัน (อาคารละ ๔๐ คัน) และที่จอดรถยนต์ภายในอาคารบริเวณชั้นที่ ๒ จำนวน ๑๐๘ คัน (อาคารละ ๕๔ คัน) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ โครงการยังได้จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ขนาด ๒.๐๐ x ๑.๐๐ เมตร ภายในแต่ละอาคาร บริเวณชั้นที่ ๑ จำนวน อาคารละ ๑๑ คัน (รวม ๒ อาคารจำนวน ๒๒ คัน) เพื่อรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการที่ใช้รถจักรยานยนต์ในการเดินทาง

๓ ขนาดของที่จอดรถยนต์

โครงการได้ออกแบบให้ขนาดของที่จอดรถยนต์แต่ละคันเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งกำหนดให้ “ที่จอดรถยนต์หนึ่งคันต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕ เมตร ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และในกรณีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร โดยที่จอดรถต้องทำเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏบนที่ จอดรถนั้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ” โดยโครงการได้ออกแบบให้ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการทั้งหมดจอดตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ซึ่งมีขนาดความกว้างของที่จอดรถยนต์แต่ละคันเท่ากับ ๒.๕๐ - ๓.๑๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร) และยาวเท่ากับ ๕.๑๕ - ๖.๐๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร) ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้ที่จอดรถยนต์แต่ละคันมีเครื่องหมายแสดงขอบเขตของที่จอดรถไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งจัดให้มีที่กัน ล้อรถบริเวณที่จอดรถยนต์แต่ละคัน **ผลการตรวจสอบ** จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวนอาคารละ ๑ คัน ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคาร บริเวณ ชั้นที่ ๑ (ตำแหน่งที่จอดรถยนต์หมายเลข ๓๗) โดยมีขนาดความกว้างเท่ากับ ๓.๔๐ เมตร และยาวเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร ซึ่งมีลักษณะเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ. ๒๕๔๘ ที่กำหนดให้ “จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้างไม่น้อย กว่า ๒.๔๐ เมตร และยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และจัดให้มีที่ว่างป้ายที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ตลอด ความยาวของที่จอดรถ”

สำหรับความสูงของที่จอดรถยนต์ภายในอาคารของโครงการ ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในข้อที่ ๔ กำหนดให้ “ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถ กับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร” โดยโครงการได้ออกแบบให้ถนนทางวิ่งและที่จอดรถยนต์ของโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ภายในอาคารของโครงการแต่ละอาคาร ซึ่งมีระดับความสูงสุทธิของถนนทางวิ่งและที่จอดรถยนต์บริเวณชั้นที่ ๑ เท่ากับ ๒.๓๕ เมตร และมีระดับความสูงสุทธิของถนนทางวิ่งและที่จอดรถยนต์บริเวณชั้นที่ ๒ เท่ากับ ๒.๖๐ - ๓.๑๐ เมตร โดยมีระดับความสูง สุทธิไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

๔.๑.๓ ทางลาดขึ้นลงสำหรับรถระหว่างชั้น

โครงการได้ออกแบบทางลาดสำหรับรถที่ใช้ขึ้นลงระหว่างชั้นให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔ ในข้อ ๙๙ ซึ่งระบุว่า “ทางลาดขึ้นลงสำหรับรถระหว่างชั้นลาดชันได้ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทางลาดช่วงหนึ่งๆ ต้องสูงไม่เกิน ๕ เมตร ทางลาดที่สูงเกิน ๕ เมตร ให้ทำที่พักมีขนาดยาวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทางลาดแบบโค้งหรือทางเวียนต้องมีรัศมีความโค้งของขอบด้านในไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และพื้นทางลาดจะชันได้ไม่เกินร้อยละ ๑๒ ทางลาดขึ้นหรือลงอาคารจอดรถที่ระดับพื้นดิน ต้องอยู่ห่างปากทางเข้าและทางออกของอาคาร ปากทางเข้าของรถหรือปากทางออกของรถไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยโครงการได้จัดให้มีทางลาดสำหรับรถที่ใช้ขึ้นลงระหว่างชั้นภายในอาคารของ โครงการทั้ง ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งใช้ในการขึ้นลงระหว่างชั้นที่ ๑ (+๐.๑๐ เมตร) และชั้นที่ ๒ (+๒.๗๐ เมตร)โดยทางลาดดังกล่าวมีลักษณะเป็นทางลาดตรง ซึ่งมีความยาวของลาดในแนวราบเท่ากับ ๑๘.๒๐ เมตร และมีความสูงในตั้งเท่ากับ ๒.๖๐ เมตร (สูงไม่เกิน ๕ เมตร) โดยคิดเป็นความลาดชันร้อยละ ๑๔.๒๙ (ลาดชันได้ไม่เกินร้อยละ ๑๕) ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีชันพักรถบริเวณปลายทางลาดในแต่ละชั้นขนาดความยาวเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (ยาวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) เพื่อความปลอดภัยของรถที่จะแล่นออกจากทางลาด **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม โครงการจะจัดให้มีกระจกบนบริเวณปลายทางลาดในแต่ละชั้น เพื่อให้รถที่จะวิ่งออกจากทางลาดสามารถมองเห็นรถคันอื่นที่วิ่งเข้าสู่ทางลาด และจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกด้านหน้าพื้นที่โครงการ เพื่อคอยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้รถภายในโครงการและคอยควบคุมความเร็วของรถที่วิ่งภายในโครงการ พร้อมทั้งติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่โครงการ

นอกจากนี้โครงการยังได้จัดให้มีทางลาดบริเวณปากทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการที่เชื่อมกับซอยนางสาวพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นทางลาดตรง โดยมีความยาวของลาดในแนวราบเท่ากับ ๕.๐๐ เมตร และมีความสูงในแนวตั้งเท่ากับ ๐.๑๐ เมตร ซึ่งคิดเป็นความลาดชันร้อยละ ๒ เพื่อความปลอดภัยของรถที่วิ่งเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

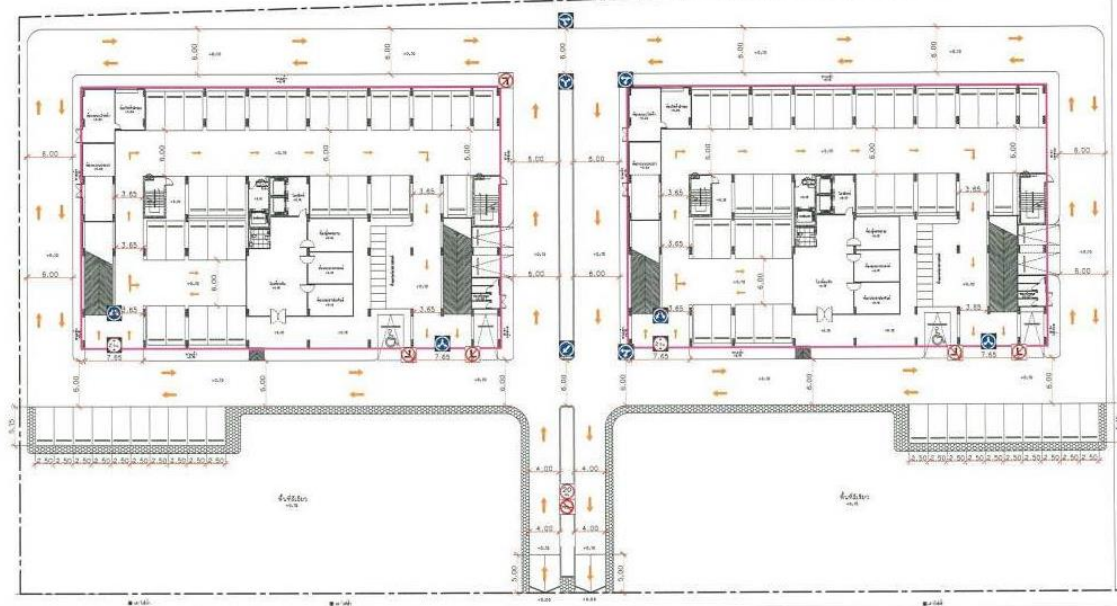
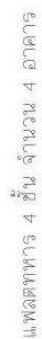
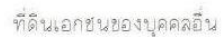
๔.๒) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้ถนนสร่งประภาและซอยนางสาวพัฒนา ๑ เป็นเส้นทางสายหลัก โดยสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้จากสถานที่สำคัญที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการ จำนวน ๒ แห่ง ได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติดอนเมือง และศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ซึ่งมีรายละเอียดในการเดินทางดังนี้

(๑) เดินทางจากท่าอากาศยานนานาชาติดอนเมือง โดยมุ่งหน้าจากทางอากาศยานดอนเมืองเข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต (ฝั่งไปอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) แล้วกลับรถบริเวณหน้าศูนย์การค้าเจ้เล้ง จากนั้นมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามถนนวิภาวดีรังสิต (ฝั่งไปจังหวัดสระบุรี) เป็นระยะทางประมาณ ๕๐๐ เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเชิดวุฒากาศ จากนั้นมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามถนนเชิดวุฒากาศเป็นระยะทางประมาณ ๒ กิโลเมตร จะพบถนนสร่งประภาอยู่ทางซ้ายมือ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสร่งประภาแล้วมุ่งหน้าไปทางทิศ

ตะวันตกเฉียงเหนือตามถนนสรภังค์เป็นระยะทางประมาณ ๔ กิโลเมตร จะพบถนนนางประชาพัฒนา (บริเวณหน้าวัดสีกัน) อยู่ทางขวามือ จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนนางประชาพัฒนา แล้วมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามถนนนางประชาพัฒนาเป็นระยะทางประมาณ ๑๒๐ เมตร จะพบซอยนางประชาพัฒนา ๑ อยู่ทางซ้ายมือ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยนางประชาพัฒนา ๑ แล้วมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามซอยนางประชาพัฒนา ๑ เป็นระยะทางประมาณ ๒๐๐ เมตร จะพบพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ (ทิศใต้)

(๒) เดินทางจากศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมุ่งหน้าจากศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม อิมแพ็ค เมืองทองธานี แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ (ฝั่งไปหลักสี่) จากนั้นให้มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามถนนแจ้งวัฒนะเป็นระยะทางประมาณ ๑ กิโลเมตร จะพบแยกคลองประปา จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปาแล้วมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตามถนนเลียบคลองประปา (ฝั่งไปรังสิต) เป็นระยะทางประมาณ ๔.๔ กิโลเมตร จะพบถนนศรีสมานอยู่ทางซ้ายมือ จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีสมานแล้วมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามถนนศรีสมานเป็นระยะทางประมาณ ๕๐๐ เมตร จะพบจุดกัลเบร็ด จากนั้นให้กัลเบร็ดแล้วมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามถนนศรีสมาน (ฝั่งไปดอนเมือง) เป็นระยะทางประมาณ ๕๐๐ เมตร จะพบถนน เลียบคลองประปาอยู่ทางซ้ายมือ (ฝั่งไปรังสิต) จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปา แล้วมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามถนนเลียบคลองประปาเป็นระยะทางประมาณ ๑๐๐ เมตร จะพบซอยนางประชาพัฒนา ๑ อยู่ทางขวามือ จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยนางประชาพัฒนา ๑ แล้วมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามซอยนาง ประชาพัฒนา ๑ เป็นระยะทางประมาณ ๑๐๐ เมตร จะพบพื้นที่โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ (ทิศใต้)



พื้นที่พัฒนาในอนาคต
(5,356.68 ตารางเมตร)

ซอยนางวงประสาพัฒนา 1 (ถนนลำธารณะเขตทางกว้างประมาณ 12.00-13.00 เมตร)

สัญลักษณ์และป้ายจราจรบนถนน	
	ป้ายแจ้งที่จอดรถบนถนน
	ป้ายห้ามจอดบนถนน
	ป้ายห้ามจอดบนถนนตลอดเวลา
	ป้ายห้ามจอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายแจ้งที่จอดรถบนถนน
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก
	ป้ายให้จอดบนถนนสายหลัก

សីល្បត្តិកម្ម

แนวเขตอาคารปกคลุมดิน

หมายเหตุ : ทั้ง 2 อาคารเหมือนกัน

ผังระบบจราจรภายในโครงการ

10297234

A3: 12508

รูปที่ 2-10 แผนผังระบบการจราจรและที่จอดรถภายในโครงการ

ภาพแสดงระบบการจราจรและที่จอดรถภายในโครงการ

๕. ระบบการระบายน้ำ

๕.๑) ระบบระบายน้ำภายในโครงการระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น ๒ ระบบ ได้แก่ ระบบระบายน้ำทิ้งและระบบระบายน้ำฝน ซึ่งเป็นระบบแบบท่อแยก มีรายละเอียดดังนี้

๕.๑.๑ ระบบระบายน้ำทิ้ง

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการแต่ละชุดจะมีคุณภาพอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดแล้ว จะระบายผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖ นิ้ว ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้งบริเวณถนนทางวิ่งหน้าอาคารของโครงการแต่ละอาคาร ซึ่งมีลักษณะเป็นท่อกลม (RCP) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๐.๔๐ เมตร ที่ความลาดชัน ๑ : ๒๐๐ พร้อมบ่อกักน้ำภายในโครงการเป็นระยะลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำบริเวณปากทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือ ก่อนระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยนางพญาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ

๕.๑.๒ ระบบระบายน้ำฝน

ปริมาณน้ำฝนที่ตกภายในบริเวณพื้นที่โครงการจะไหลจากดาดฟ้าและหลังคาอาคารไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ที่อยู่โดยรอบอาคารของโครงการของแต่ละอาคารผ่านท่อยื่นขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐๐ มิลลิเมตร (๔ นิ้ว) ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำฝนที่อยู่โดยรอบอาคารของโครงการแต่ละอาคาร โดยโครงการได้จัดให้มีระบบท่อรวบรวมน้ำฝนภายในบริเวณพื้นที่โครงการเป็นท่อกลม (RCP) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๔๐ - ๐.๖๐ เมตร ที่ความลาดชัน ๑ : ๒๐๐ พร้อมบ่อกักน้ำภายในโครงการเป็นระยะ (ไม่เกิน ๑๐ เมตร) ซึ่งมีจำนวน ๒ แนวต่อตามแนวอาคารของโครงการแต่ละอาคาร โดยตั้งอยู่ใต้บริเวณถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารของโครงการก่อนไหลไปยังบ่อหน่วงน้ำของแต่ละอาคาร ซึ่งโครงการได้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำของอาคาร แต่ละแห่งไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการด้วยเครื่องสูบน้ำ (SP) ไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำบริเวณปาก ทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยนางพญาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ

สำหรับปริมาณน้ำทิ้งและน้ำฝนของโครงการที่ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยนางพญาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนนางพญาพัฒนาทางด้านทิศตะวันออกต่อไป ซึ่งโครงการได้รับอนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะและระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะจากสำนักงานเขตดอนเมืองแล้ว

๕.๒) การหน่วงน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ.๒๕๖๐ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดให้ “โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมหรือระบบระบายน้ำของเมืองไม่สามารถรองรับได้ หรือมีการระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ร่องน้ำ ปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องหน่วงไว้หรืออาจระบายน้ำ ให้มีมาตรการควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ โดยอัตราการระบายน้ำต้องไม่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากสภาพเดิมก่อนการพัฒนาสิ่งก่อสร้างบนพื้นที่โครงการ หากค่าอัตราการระบายน้ำสูงกว่าเดิมจะต้องจัดให้มีการชะลอหรือหน่วงน้ำภายในโครงการ หรือวิธีอื่นใดที่สามารถลดอัตราการระบายน้ำจากพื้นที่โครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีโครงการ” โดยโครงการได้จัดให้มีระบบท่อระบายน้ำฝน ซึ่งสามารถหน่วงปริมาณน้ำฝนได้บางส่วนและจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำเพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เหลือทั้งหมด ก่อนควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ (บ่อหน่วงน้ำ) ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการด้วยเครื่องสูบน้ำ

ทั้งนี้โครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร โดยโครงการได้แบ่งพื้นที่การระบายน้ำภายในโครงการออกเป็น ๒ ส่วน ได้แก่ พื้นที่การระบายน้ำของอาคาร A ขนาดพื้นที่ประมาณ ๕,๗๐๔.๗๐ ตารางเมตร และพื้นที่การระบายน้ำของอาคาร B ขนาดพื้นที่ประมาณ ๕,๔๘๒.๖๒ ตารางเมตร สำหรับพื้นที่พัฒนาในอนาคตอีกประมาณ ๕,๓๕๖.๖๘ ตารางเมตร ทางโครงการจะยังไม่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่อย่างใดและเมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะยังคงมีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างเช่นเดียวกับก่อนมีการพัฒนาโครงการ ดังนั้นจึงไม่มีการนำพื้นที่พัฒนาในอนาคตมาใช้ในการคำนวณพื้นที่ระบายน้ำภายในโครงการแต่อย่างใดซึ่งโดยปกติเมื่อฝนตกมักจะตกด้วยอัตราความเข้มต่ำก่อน แล้วจึงเพิ่มความเข้มหรือความแรงขึ้นตามลำดับจนถึงระยะเวลาหรือจุดๆ หนึ่งจะได้ฝนที่มีความเข้มสูงสุดโดยเมื่อฝนจุดนี้ไปแล้วฝนจึงเริ่มซาเม็ดลงจนหยุดตกในที่สุด ฉะนั้น การคำนวณค่าความเข้มฝนจะใช้ค่าความถี่ฝน ๕ ปี ซึ่งสามารถคำนวณหาอัตราการระบายน้ำก่อนและหลังมีการพัฒนาโครงการภายในพื้นที่ระบายน้ำแต่ละส่วน ได้ดังนี้

๑ อัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการ

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A

สภาพพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A ในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ ดังนั้น จึงใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ที่ ๐.๓๐ โดยมีระยะทางจากจุดที่ไกลที่สุดถึงจุดระบายออกประมาณ ๑๐๔.๔๑ เมตร (๓๔๒.๔๖ ฟุต) ที่ความลาดชันประมาณ ๑ : ๑,๐๐๐ (ร้อยละ ๐.๐๐๑) และมีค่าสัมประสิทธิ์ความต้านทานการไหล (n) เท่ากับ ๐.๑๐ (พื้นที่ที่ไม่มีสิ่งปกคลุมและราบเรียบ) ซึ่งคิดเป็นระยะเวลาในการรวมตัวของน้ำผิวดิน (Tc) ประมาณ ๒๑.๖๗ นาที และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนนางพญาพัฒนาทางด้านทิศตะวันออกต่อไป ซึ่งโครงการได้รับอนุญาตให้เชื่อมท่อระบายน้ำของโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณะและระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะจากสำนักงานเขตดอนเมืองแล้ว

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B

สภาพพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B ในปัจจุบันมีลักษณะเป็นพื้นที่ราบ ดังนั้นจึงใช้ค่าสัมประสิทธิ์ การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ที่ ๐.๓๐ โดยมีระยะทางจากจุดที่ไกลที่สุดถึงจุดระบายออกประมาณ ๑๐๗.๔๓ เมตร (๓๕๒.๓๗ ฟุต) ที่ความลาดชันประมาณ ๑ : ๑,๐๐๐ (ร้อยละ ๐.๐๐๑) และมีค่าสัมประสิทธิ์ความต้านทานการไหล (n) เท่ากับ ๐.๑๐ (พื้นที่ที่ไม่มีสิ่งปกคลุมและราบเรียบ) ซึ่งคิดเป็นระยะเวลาในการรวมตัวของน้ำผิวดิน (Tc) ประมาณ ๒๑.๘๖ นาที และคิดเป็นค่าความเข้มฝนก่อนมีการพัฒนาโครงการในคาบ ๕ ปี (I) ประมาณ ๘๘.๖๖ มิลลิเมตร/ชั่วโมง โดยคิดเป็นอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B ก่อนมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๐๔๑ ลูกบาศก์เมตร/วินาที

๒ อัตราการระบายน้ำภายหลังมีการพัฒนาโครงการ

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A

ภายหลังจากมีการพัฒนาโครงการแล้ว จะมีสิ่งปลูกสร้างปกคลุมพื้นที่ซึ่งเป็นดินเดิม โดยสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จะทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ในบริเวณพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A มีค่าเฉลี่ย เพิ่มขึ้นเป็น ๐.๖๓ ซึ่งมีระยะทางจากจุดที่ไกลที่สุดถึงท่อระบายน้ำประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร (๓๒.๘๐ ฟุต) ที่ความลาดชันประมาณ ๑ : ๒๐๐ (ร้อยละ ๐.๐๐๕) และมีค่าสัมประสิทธิ์ความต้านทานการไหล (n) เท่ากับ ๐.๒๐ (พื้นที่ผิวที่น้ำซึมลงดินไม่ได้) โดยคิดเป็นระยะเวลาในการรวมตัวของน้ำผิวดินก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำ (Tc) ประมาณ ๒.๓๕ นาที และคิดเป็นค่าความเข้มฝนภายหลังมีการพัฒนาโครงการในคาบ ๕ ปี (I) ประมาณ ๑๔๕.๔๗ มิลลิเมตร/ชั่วโมง โดยคิดเป็นอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A หลังมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๑๕๐ ลูกบาศก์เมตร/ วินาที

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B

ภายหลังจากมีการพัฒนาโครงการแล้ว จะมีสิ่งปลูกสร้างปกคลุมพื้นที่ซึ่งเป็นดินเดิม โดยสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จะทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำผิวดิน (C) ในบริเวณพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B มีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น ๐.๖๕ ซึ่งมีระยะทางจากจุดที่ไกลที่สุดถึงท่อระบายน้ำประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร (๓๒.๘๐ ฟุต) ที่ความลาดชันประมาณ ๑ : ๒๐๐ (ร้อยละ ๐.๐๐๕) และมีค่าสัมประสิทธิ์ความต้านทานการไหล (n) เท่ากับ ๐.๒๐ (พื้นที่ผิวที่น้ำซึมลงดินไม่ได้) โดยคิดเป็นระยะเวลาในการรวมตัวของน้ำผิวดินก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำ (Tc) ประมาณ ๒.๓๕ นาที และคิดเป็นค่าความเข้มข้นภายหลังมีการพัฒนาโครงการในคาบ ๕ ปี (I) ประมาณ ๑๔๕.๔๗ มิลลิเมตร/ชั่วโมง โดยคิดเป็นอัตราการระบายน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B หลังมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๑๔๐ ลูกบาศก์เมตร/วินาที

๓ ปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องหน่วงไว้

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A มีอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๐๔๒ ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการจะมีอัตราการระบายน้ำเพิ่มขึ้นเป็น ๐.๑๕๐ ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งคิดเป็นอัตราการระบายน้ำที่เพิ่มขึ้นประมาณ ๐.๑๐๘ ลูกบาศก์เมตร/วินาที และคิดเป็นปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A ประมาณ ๑๔๐.๔๐ ลูกบาศก์เมตร

พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B

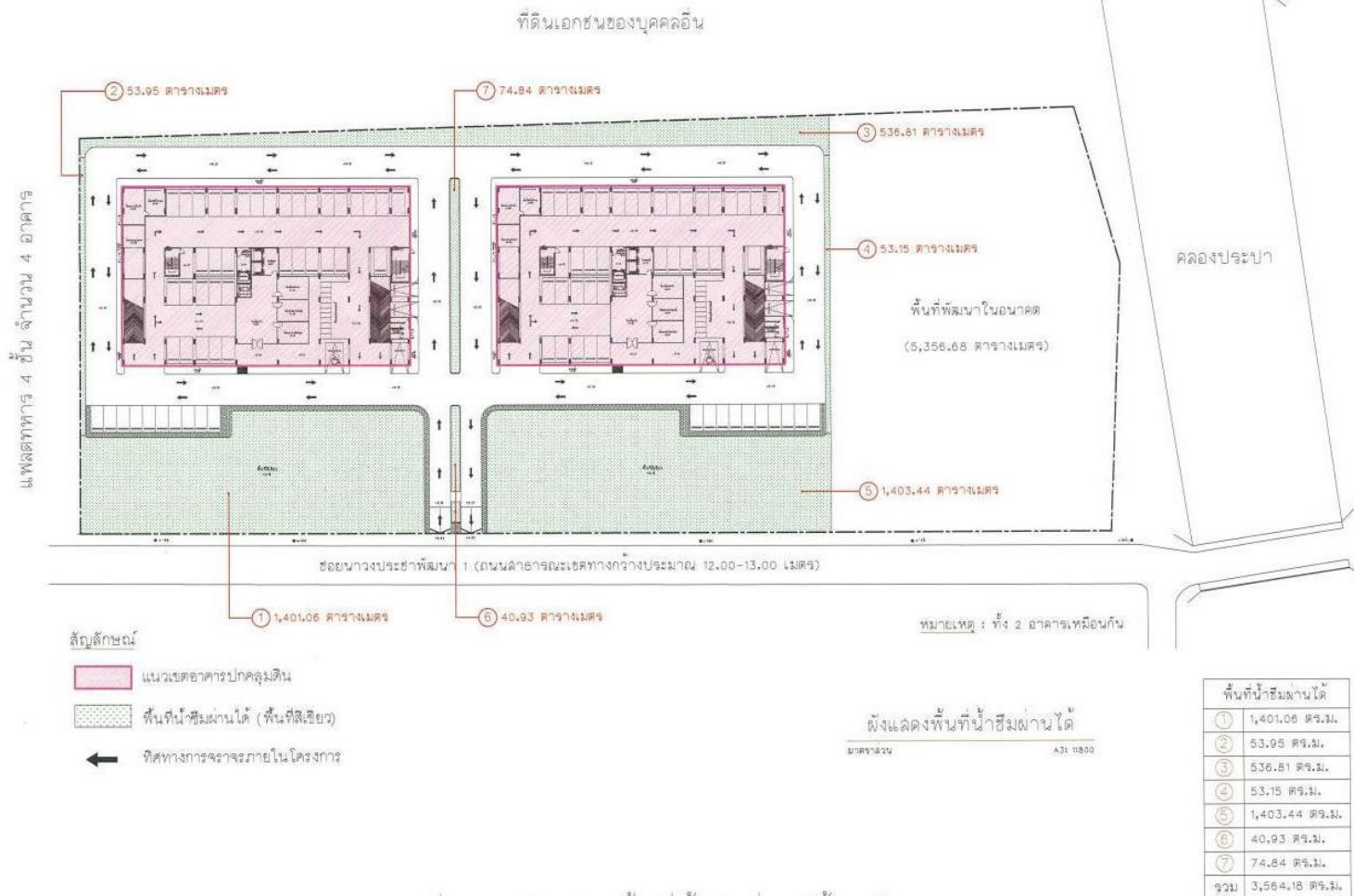
พื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B มีอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๐๔๑ ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการจะมีอัตราการระบายน้ำเพิ่มขึ้นเป็น ๐.๑๔๐ ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งคิดเป็นอัตราการระบายน้ำที่เพิ่มขึ้นประมาณ ๐.๐๙๙ ลูกบาศก์เมตร/วินาที และคิดเป็นปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B ประมาณ ๑๓๐.๒๐ ลูกบาศก์เมตร

๔ ระบบหน่วงน้ำ

โครงการได้ออกแบบให้ระบบท่อระบายน้ำฝนภายในพื้นที่โครงการสามารถหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินไว้ภายในท่อระบายน้ำได้บางส่วน และโครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำแต่ละส่วนจำนวน พื้นที่ละ ๑ บ่อเพื่อรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินส่วนที่เหลือโดยโครงการได้ออกแบบให้ระบบระบายน้ำฝนและระบบหน่วงน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำแต่ละแห่งมีขนาดเท่ากัน ซึ่งใช้ท่อระบายน้ำ (RCP) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๐.๔๐ เมตร ที่ความยาวของท่อระบายน้ำประมาณ ๔๖.๐๐ เมตร และท่อระบายน้ำ (RCP) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๐.๖๐ เมตร ที่ความยาวของท่อระบายน้ำประมาณ ๑๐๙.๐๐ เมตร โดยคิดเป็นความสามารถในการหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินไว้ภายในท่อระบายน้ำได้ประมาณ ๒๕.๖๒ ลูกบาศก์เมตร/พื้นที่ระบายน้ำ (คิดที่ร้อยละ ๗๐ ของปริมาตรท่อระบายน้ำ โดยเมื่อปริมาณตะกอนสะสมภายในท่อระบายไว้ร้อยละ ๓๐) และโครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำคสล.ขนาดความกว้าง ๕.๐๐ เมตร ยาว ๑๑.๐๐ เมตร และลึก ๔.๐๐ เมตร ซึ่งมีระดับความลึกเก็บกักอยู่ที่ ๒.๔๓ เมตร โดยคิดเป็นความสามารถในการหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินได้ประมาณ ๑๓๓.๓๗ ลูกบาศก์เมตร/พื้นที่ระบายน้ำ ซึ่งคิดเป็นความสามารถในการหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินได้ทั้งหมดประมาณ ๑๕๘.๙๙ ลูกบาศก์เมตร/พื้นที่ระบายน้ำ ทั้งนี้โครงการมีปริมาณน้ำฝนส่วนเกินภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร A ทั้งหมดประมาณ ๑๔๐.๔๐ ลูกบาศก์เมตร และมีปริมาณน้ำฝนส่วนเกินภายในพื้นที่ระบายน้ำของอาคาร B ทั้งหมดประมาณ ๑๓๐.๒๐ ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีปริมาณน้ำฝนไม่เกิน ๑๕๘.๙๙ ลูกบาศก์เมตร ผลการตรวจสอบ ระบบหน่วงน้ำภายในพื้นที่ระบายน้ำแต่ละส่วน จึงสามารถหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เกิดขึ้นภายในโครงการได้ทั้งหมด

๕ การควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ

โครงการได้มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อน มีการพัฒนาโครงการด้วยเครื่องสูบน้ำ โดยใช้เครื่องสูบน้ำแบบ Submersible Pump (SP) ขนาด ๕.๕๐ กิโลวัตต์ จำนวน ๒ ชุด (ใช้งาน ๑ ชุด และสำรอง ๑ ชุด) ซึ่งมีอัตราการระบายน้ำเท่ากับ ๐.๐๑๗ ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ชุด โดยโครงการมีอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการประมาณ ๐.๐๔๑-๐.๐๔๒ ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งมีอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนมีการพัฒนาโครงการ ผลการตรวจสอบ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว



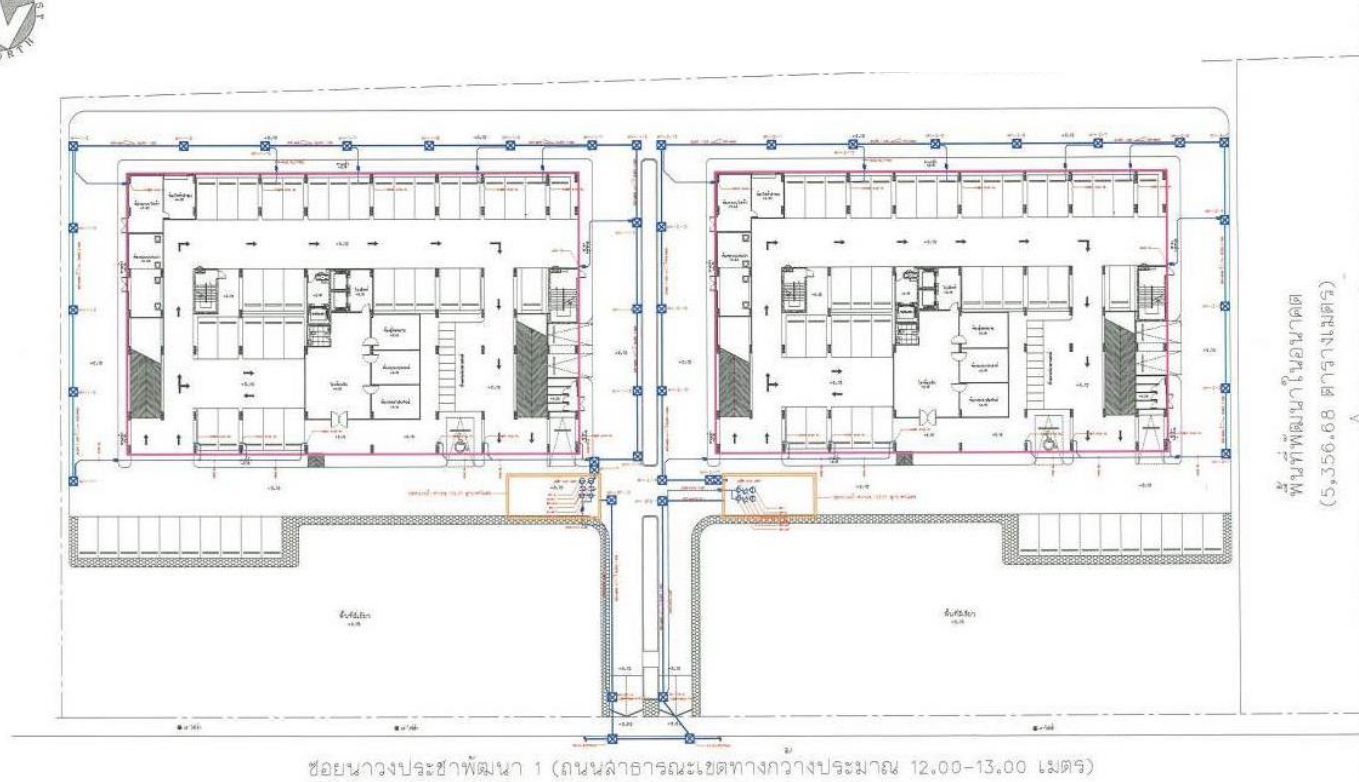
รูปที่ 2-7 ผังแสดงพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ

ภาพแสดงพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ



ภาพแสดงระบบระบายน้ำฝนของโครงการ

แปลนอาคาร 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



สัญลักษณ์

- แนวเขตอาคารปกคลุมดิน
- บ่อนกวนน้ำ ความจุ 133.65 ลูกบาศก์เมตร
- แนวท่อระบายน้ำฝนจากอาคาร (RL) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร (4 นิ้ว)
- แนวท่อระบายน้ำฝน (RCP) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.40 เมตร ที่ความลาดชัน 1 : 200
- แนวท่อระบายน้ำฝน (RCP) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.60 เมตร ที่ความลาดชัน 1 : 200

หมายเหตุ : ทั้ง 2 อาคารเหมือนกัน

ระบบระบายน้ำฝน

มาตราส่วน

A31: 1/500

รูปที่ 2-29 ผังแสดงระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการ

ภาพแสดงการระบายน้ำสู่ลำรางสาธารณะของพื้นที่โครงการ



๖. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

๖.๑) การใช้ไฟฟ้า

โครงการมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในแต่ละอาคารประมาณ ๙๙๙.๙๑ kVA (Safety Factor ๑๒๕%) ซึ่งคิดเป็นปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑,๙๙๙.๘๒ kVA (รวมทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้ขอใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ซึ่งมีศักยภาพเพียงพอในการให้บริการแก่ผู้ขอใช้บริการได้อย่างทั่วถึง โดยได้ยืนยันความพร้อมในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการแล้ว ซึ่งโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Distribution Transformer) ชนิดน้ำมัน (Oil Immersed Transformer) ขนาด ๑,๐๐๐ kVA จำนวนอาคารละ ๑ ชุด (ไม่น้อยกว่า ๙๙๙.๙๑ kVA/อาคาร) โดยตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหลังอาคารของโครงการแต่ละอาคารทางด้านทิศใต้

ทั้งนี้ ตามมาตรฐานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไป ของกรมโยธาธิการและผังเมือง พ.ศ.๒๕๕๑ กำหนดให้ “หม้อแปลงที่ติดตั้งใกล้วัสดุหรืออาคารที่ติดไฟได้หรือติดตั้งใกล้ทางหนีไฟ ประตูหรือหน้าต่าง ควรมีการปิดกั้นเพื่อป้องกันไฟที่เกิดจากของเหลวของหม้อแปลงลุกลามไปติดอาคารหรือส่วนของอาคารที่ติดไฟ ส่วนที่มีไฟฟ้าด้านแรงสูงต้องอยู่ห่างจากโครงสร้างอื่นไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร” โดยโครงการจะดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าบริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหลังอาคารของโครงการแต่ละอาคารทางด้านทิศใต้ ซึ่งมีระยะห่างจากตัวอาคารของโครงการประมาณ ๗.๔๐-๗.๔๓ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร) ผลการตรวจสอบ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในหมวด ๒ ระบบระบายอากาศระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ข้อ ๑๔ กำหนดให้ “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉินทางเดิน ห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(๒) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง”

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้จัดให้มีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator) ขนาด ๒๕๐ kVA จำนวนอาคารละ ๑ เครื่อง ซึ่งทำงานด้วยเครื่องยนต์ดีเซล โดยตั้งอยู่ภายในห้องระบบไฟฟ้าสำรองบริเวณชั้นที่ ๑ ของแต่ละอาคาร ซึ่งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินจะทำงานแยกเป็นอิสระจากระบบไฟฟ้าอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายกระแสไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ลิฟต์ดับเพลิง ระบบสุขาภิบาล และระบบดับเพลิงได้มากกว่า ๒ ชั่วโมง ซึ่งคิดเป็นปริมาณโหลดไฟฟ้าประมาณ ๑๗๓.๗๕ kVA อีกทั้ง โครงการยังได้มีการติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร (Short Circuit) และระบบป้องกันกระแสไฟฟ้าที่เกินกว่าปริมาณที่กำหนดแบบตั้งวงจรไฟฟ้าอัตโนมัติ (Circuit Breaker; CB)

๖.๒) การใช้น้ำ

๑) ความต้องการน้ำใช้ภายในโครงการ

(๑) ความต้องการใช้น้ำสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ

โครงการมีจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๙๑๐ คน (อาคารละประมาณ ๔๕๕ คน) โดยคำนวณอัตราการใช้น้ำเฉลี่ยที่ ๒๐๐ ลิตร/คน/วันซึ่งคิดเป็นความต้องการใช้น้ำสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมทั้งหมดประมาณ ๑๘๒.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน หรืออาคารละประมาณ ๙๑.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน

(๒) ความต้องการใช้น้ำสำหรับเจ้าหน้าที่ภายในโครงการ

โครงการมีจำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๐ คน (อาคารละประมาณ ๕ คน) โดยคำนวณอัตราการใช้น้ำเฉลี่ยที่ ๑๐๐ ลิตร/คน/วัน ซึ่งคิดเป็นความต้องการใช้น้ำสำหรับเจ้าหน้าที่ภายในโครงการ ทั้งหมดประมาณ ๑.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน หรืออาคารละประมาณ ๕๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน

(๓) ความต้องการใช้น้ำสำหรับล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักรวมมูลฝอยภายในแต่ละอาคารจำนวนอาคารละ ๑ แห่ง โดยตั้งอยู่บริเวณ ชั้นที่ ๑ ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของแต่ละอาคาร ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารละประมาณ ๑๐.๓๐ ตารางเมตร/อาคาร โดยโครงการจะดำเนินการล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำประมาณ สัปดาห์ละ ๑ ครั้ง ซึ่งใช้น้ำในการล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอยครั้งละประมาณ ๓ ลิตร/ตารางเมตร โดยคิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้ในการล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอยครั้งละประมาณ ๐.๐๓ ลูกบาศก์เมตร/ครั้ง/อาคาร

(๔) ความต้องการใช้น้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร ซึ่งคำนวณอัตราการใช้น้ำในการรดน้ำต้นไม้ประมาณ ๔ ลิตร/ตารางเมตร/วัน โดยคิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้น้ำ ในการรดน้ำต้นไม้ รวมทั้งหมดประมาณ ๑๔.๒๕ ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณอาคาร A ประมาณ ๑,๘๙๓.๑๓ ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้น้ำในการรดน้ำต้นไม้สำหรับอาคาร A ทั้งหมดประมาณ ๗.๕๗ ลูกบาศก์เมตร/วัน และพื้นที่สีเขียวบริเวณอาคาร B ทั้งหมดประมาณ ๑,๖๗๑.๐๕ ตารางเมตร โดยคิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้การรดน้ำต้นไม้สำหรับอาคาร B ประมาณ ๖.๖๘ ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น โครงการมีความต้องการใช้น้ำภายในอาคาร A รวมทั้งหมดประมาณ ๙๙.๑๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน และความต้องการใช้น้ำภายในอาคาร B รวมทั้งหมดประมาณ ๙๘.๒๑ ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งคิดเป็นความต้องการใช้น้ำภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๙๗.๓๑ ลูกบาศก์เมตร/วัน

๒) แหล่งน้ำใช้และระบบจ่ายน้ำประปาภายในโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตการให้บริการจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระาชขึ้น ซึ่งได้ยืนยันความสามารถในการจ่ายน้ำประปาต่อโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยโครงการได้ขอต่อท่อประปาจากท่อประธานของการประปานครหลวงฯ บริเวณซอยนางวประชาพัฒนา ๑ ด้านหน้าพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือ ซึ่งจะรับน้ำผ่านมาตรวัดน้ำของการประปานครหลวงฯ แยกแต่ละอาคารผ่าน ท่อประปาด้านเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐๐ มิลลิเมตร (CW) เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคารที่ควบคุมการไหลของน้ำด้วยลูกลอย ก่อนสูบขึ้นไปเก็บไว้บนถังเก็บน้ำบนอาคารของ โครงการแต่ละอาคารด้วยเครื่องสูบน้ำ (CWP) จำนวนอาคารละ ๒ ชุด ผ่านท่อยืนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๑๐ มิลลิเมตร (CWUF) เข้าสู่ถังเก็บน้ำบนอาคารบริเวณชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร จึงส่งกระจายน้ำจากถังเก็บน้ำบนอาคารเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้นโดยชั้นที่ ๑๒ถึงชั้นที่ ๑๕จะส่งกระจายด้วยเครื่องสูบน้ำ (PBS) จำนวน ๒ ชุด ผ่านท่อยืนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๒๕-๘๐ มิลลิเมตร (CW) ส่วนชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๑๑ จะกระจายส่งน้ำด้วยแรงโน้มถ่วง (Gravity) ผ่านท่อยืนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๒๕-๑๑๐ มิลลิเมตร (CW)

ตารางแสดงความต้องการใช้น้ำภายในโครงการ

อาคาร	รายละเอียด	จำนวน	เกณฑ์ในการ คิดปริมาณน้ำใช้	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)
A	ผู้พักอาศัย (๙๑ ห้อง)*	๔๕๕ คน	๒๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๑}	๙๑.๐๐
	เจ้าหน้าที่	๕ คน	๑๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๒}	๐.๕๐
	ห้องพักรวมมูลฝอย	๑๐.๓๐ ตารางเมตร	๓ ลิตร/ตร.ม./ครั้ง ^{/๓}	๐.๐๓
	พื้นที่สีเขียว	๑,๘๙๓.๑๓ ตารางเมตร	๔ ลิตร/ตร.ม./วัน ^{/๔}	๗.๕๗
	รวมอาคาร A			๙๙.๑๐
B	ผู้พักอาศัย (๙๑ ห้อง)*	๔๕๕ คน	๒๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๑}	๙๑.๐๐
	เจ้าหน้าที่	๕ คน	๑๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๒}	๐.๕๐
	ห้องพักรวมมูลฝอย	๑๐.๓๐ ตารางเมตร	๓ ลิตร/ตร.ม./ครั้ง ^{/๓}	๐.๐๓
	พื้นที่สีเขียว	๑,๖๗๑.๐๕ ตารางเมตร	๔ ลิตร/ตร.ม./วัน ^{/๔}	๖.๖๘
	รวมอาคาร B			๙๘.๒๑
รวมทั้งโครงการ				๑๙๗.๓๑

หมายเหตุ : * ห้องพักอาศัยภายในโครงการทุกห้องมีขนาดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า ๓๕ ตารางเมตร โดยคิดจำนวนผู้พักอาศัยเฉลี่ยที่ ๕ คน/ห้อง

ที่มา : ^{/๑} แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคารการก่อสร้างที่ดิน และบริการชุมชน, ๒๕๖๐
^{/๒} ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, ๒๕๔๔
^{/๓} Tchobnoglous, G. and Burton, F.L., ๑๙๙๑
^{/๔} มนตรีคำชู, ๒๕๔๓

๓) การสำรองน้ำใช้ภายในโครงการเพื่อการอุปโภค

ตามข้อกำหนดในแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การก่อสร้างที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ.๒๕๖๐ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดให้ “โครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชนต้องจัดให้มีปริมาณน้ำสำรองภายในโครงการไม่น้อยกว่า ๑ วัน” โดยโครงการมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๙๗.๓๑ ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคภายในอาคาร A ประมาณ ๙๙.๑๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน และปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคภายในอาคาร B ประมาณ ๙๘.๒๑ ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคอาคารละประมาณ ๑๐๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการได้มีการสำรองปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำบนอาคารบริเวณชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคารดังนี้ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร)

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน โครงการได้จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวนอาคารละ ๒ ถัง ขนาดความจุประมาณ ๗๙.๐๐ ลูกบาศก์เมตร (WT-๑) และ ๑๐๗.๐๐ ลูกบาศก์เมตร (WT-๒) ซึ่งเชื่อมต่อถึงกันด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐๐ มิลลิเมตร (๔ นิ้ว) โดยคิดเป็นขนาดความจุของถังเก็บน้ำใต้ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๘๖.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ระดับท่อน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคอยู่ที่ระดับ -๑.๘๐ เมตร และมีระดับเก็บกักอยู่ที่ -๐.๕๐ เมตร (ระดับเก็บกักสูง ๑.๓๐ เมตร) โดยคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคภายในถังเก็บน้ำใต้ดินรวมทั้งหมด ประมาณ ๙๗.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

- ถังเก็บน้ำบนอาคาร โครงการได้จัดให้มีถังบนอาคารบริเวณชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคารขนาดความจุประมาณ ๕๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร จำนวนอาคารละ ๒ ถัง ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคภายในถังเก็บน้ำบนอาคารรวมทั้งหมดประมาณ ๑๐๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (เป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคทั้งหมด)

ดังนั้น คิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคภายในแต่ละอาคารรวมทั้งหมดประมาณ ๑๙๗.๐๐ ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๐๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วันซึ่งสามารถสำรองปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคภายในแต่ละอาคารได้ประมาณ ๑.๙๗ วัน (ไม่น้อยกว่า ๑ วัน)

ผลการตรวจสอบ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในหมวด ๔ ระบบประปา ข้อ ๓๖ กำหนดให้ “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำสำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง” โดยอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มี ลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งอัตราการใช้น้ำสูงสุดในแต่ละวันเท่ากับ ๓ เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยโดยโครงการมีความต้องการน้ำใช้ภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๐๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งคิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ยประมาณ ๔.๑๗ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (๒๔ ชั่วโมง) โดยคิดเป็นอัตราการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดประมาณ ๑๒.๕๑ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (๓ เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย) ซึ่งโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคบนอาคารของโครงการแต่ละอาคารขนาดความจุประมาณ ๕๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร จำนวนอาคารละ ๒ ถัง โดยคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคภายในถังเก็บน้ำบนอาคารรวมทั้งหมดประมาณ ๑๐๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (เป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภคทั้งหมด) ซึ่งสามารถสำรองปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคในชั่วโมงสูงสุดได้ประมาณ ๘ ชั่วโมง (ไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

๔) การสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กำหนดให้ “อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า ๐.๔๕ เมกะปาสกาลเมตรแต่ไม่เกิน ๐.๗ เมกะปาสกาลเมตร ด้วยอัตราการไหล ๓๐ ลิตรต่อวินาที โดยให้มีประตุน้ำปิดเปิดและประตุน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย โดยปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า ๓๐ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นท่อแรก และไม่น้อยกว่า ๑๕ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกันแต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า ๙๕ ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที” โดยอาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งโครงการได้จัดให้มีท่อยื่น (FP) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๕๐ มิลลิเมตร (๖ นิ้ว) สำหรับรับน้ำดับเพลิงเข้าสู่ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) จำนวน ๒ แนวท่อ โดยสูบผ่านเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (FP) ขนาด ๗๕๐ แกลลอน/นาที (๔๘ ลิตร/วินาที) จำนวน ๑ ชุด ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงที่ระยะเวลา ๓๐ นาที ต้องไม่น้อยกว่า ๘๕.๐๕ ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการได้จัดให้มีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงแยกจากปริมาณน้ำใช้เพื่อการอุปโภคภายในอาคารของโครงการแต่ละอาคาร ซึ่งอยู่ภายในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร โดยโครงการได้ออกแบบให้ระดับท่อน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงอยู่ที่ระดับ -๓.๐๐ เมตร ของถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีระดับเก็บกักอยู่ที่ -๑.๘๐ เมตร (ระดับเก็บกักสูง ๑.๒๐ เมตร) ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงภายในถังเก็บน้ำใต้ดินรวมทั้งหมดประมาณ ๘๙.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (ไม่น้อยกว่า ๘๕.๐๕ ลูกบาศก์เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางแสดงการสำรองปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการ

รายละเอียด*	ถังเก็บน้ำใต้ดิน ^{/๑} (ลูกบาศก์เมตร)	ถังเก็บน้ำบนอาคาร ^{/๔} (ลูกบาศก์เมตร)	รวมปริมาณน้ำสำรอง ^{/๕} (ลูกบาศก์ เมตร)	ความต้องการใช้น้ำ
๑. น้ำใช้เพื่อการอุปโภค	๙๗.๐๐ ^{/๒}	๑๐๐.๐๐	๑๙๗.๐๐	๑๐๐.๐๐ ลบ.ม./วัน ^{/๖}
๒. น้ำใช้เพื่อการดับเพลิง	๘๙.๐๐ ^{/๓}	-	๘๙.๐๐	๘๕.๐๕ ลบ.ม. ^{/๗}
รวมทั้งหมด	๑๘๖.๐๐	๑๐๐.๐๐	๒๘๖.๐๐	-

หมายเหตุ : * เป็นความต้องการใช้น้ำต่อ ๑ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร)

^{/๑} มีจำนวน ๒ ถัง ขนาดความจุประมาณ ๙๗.๐๐ ลูกบาศก์เมตร (WT-๑) และ ๑๐๗.๐๐ ลูกบาศก์เมตร (WT-๒) โดยเชื่อมต่อถึงกันด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐๐ มิลลิเมตร(๔ นิ้ว)

^{/๒} คิดที่ระยะท่อ -๑.๘๐ เมตร ของถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีระดับเก็บกักอยู่ที่ -๐.๕๐ เมตร (ระดับเก็บกักสูง ๑.๓๐ เมตร)

^{/๓} คิดที่ระยะท่อ -๓.๐๐ เมตร ของถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีระดับเก็บกักอยู่ที่ -๑.๘๐ เมตร (ระดับเก็บกักสูง ๑.๒๐ เมตร)

^{/๔} ขนาด ๕๐.๐๐ ลูกบาศก์เมตร จำนวน ๒ ถัง

^{/๕} ถังเก็บน้ำใต้ดินรวมกับถังเก็บน้ำบนอาคารบริเวณชั้นดาดฟ้า

^{/๖} ความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคใน ๑ วัน/อาคาร

^{/๗} ความต้องการใช้น้ำเพื่อการดับเพลิงที่ระยะเวลา ๓๐ นาที/อาคาร

๖.๓) การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

๑) ประเภทของน้ำเสียภายในโครงการ

แหล่งกำเนิดน้ำเสียภายในโครงการส่วนใหญ่จะมาจากกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัยภายในอาคารของโครงการ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น ๓ ประเภทหลักๆ ได้แก่

(๑) น้ำเสียที่เกิดจากห้องส้วม (S) ซึ่งจะมีสิ่งปฏิกูลปะปนมากับน้ำเสีย

(๒) น้ำเสียที่เกิดจากห้องน้ำ (W) ซึ่งเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการชำระล้าง ได้แก่ น้ำเสียที่เกิดจากการล้างจาน การซักผ้า และการชำระล้างร่างกาย เป็นต้น

(๓) น้ำเสียที่เกิดจากห้องครัว (KW) ซึ่งเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการประกอบอาหาร โดยน้ำเสียในส่วนนี้จะไม่มีไขมันปะปนมากับน้ำเสีย ซึ่งจะต้องกำจัดออกก่อนนำไปบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียรวม เนื่องจากจะทำให้การย่อยสลายสารอินทรีย์ของจุลินทรีย์ (แบคทีเรีย) ในระบบบำบัดน้ำเสียไม่มีประสิทธิภาพ

๒) ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

การคำนวณหาปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะคิดที่ร้อยละ ๘๐ ของปริมาณน้ำที่ใช้ในการอุปโภค โดยไม่รวมปริมาณน้ำที่ใช้ในการรดน้ำต้นไม้เนื่องจากจะซึมลงสู่ดินโดยโครงการมีปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๑๙๗.๓๑ ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งคิดเป็นปริมาณน้ำที่ใช้สำหรับการอุปโภคภายในแต่ละอาคารประมาณ ๙๑.๕๓ ลูกบาศก์เมตร/วัน (ไม่รวมปริมาณน้ำที่ใช้ในการรดน้ำต้นไม้ประมาณ ๑๔.๒๕ ลูกบาศก์เมตร/วัน) ดังนั้น คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๗๓.๒๒ ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ ๘๐ ของปริมาณน้ำที่ใช้ในการอุปโภค) โดยคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๖๔.๔๔ ลูกบาศก์เมตร/วัน (รวมทั้ง ๒ อาคาร)

๓) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ปริมาณน้ำเสียของโครงการจะแบ่งออกเป็นน้ำเสียที่มีสิ่งปฏิกูลหรือน้ำโสโครก (S) น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการชำระล้าง (W) น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการประกอบอาหาร (KW) และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอย โดยน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการประกอบอาหาร (KW) และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคารจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน (Grease Trap) เพื่อแยกเอาไขมันที่ปะปนมากับน้ำเสียออกก่อน ส่วนน้ำเสียที่มีสิ่งปฏิกูลหรือน้ำโสโครก (S) และน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมการชำระล้าง (W) จะไหลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียโดยตรงโดยไม่ผ่านถังดักไขมัน

ตารางแสดงปริมาณน้ำเสียภายในโครงการ

อาคาร	รายละเอียด	จำนวน	เกณฑ์ในการ คิดปริมาณน้ำใช้	ปริมาณน้ำใช้ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสีย* (ลบ.ม./วัน)
A	ผู้พักอาศัย (๙๑ ห้อง)	๔๕๕ คน	๒๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๑}	๙๑.๐๐	๗๒.๘๐
	เจ้าหน้าที่	๕ คน	๑๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๒}	๐.๕๐	๐.๔๐
	ห้องพักรวมมูลฝอย	๑๐.๓๐ ตารางเมตร	๓ ลิตร/ตร.ม./ครั้ง ^{/๓}	๐.๐๓	๐.๐๒
	พื้นที่สีเขียว	๑,๘๙๓.๑๓ ตารางเมตร	๔ ลิตร/ตร.ม./วัน ^{/๔}	๗.๕๗	-
	รวมอาคาร A			๙๙.๑๐	๗๓.๒๒
B	ผู้พักอาศัย (๙๑ ห้อง)	๔๕๕ คน	๒๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๑}	๙๑.๐๐	๗๒.๘๐
	เจ้าหน้าที่	๕ คน	๑๐๐ ลิตร/คน/วัน ^{/๒}	๐.๕๐	๐.๔๐
	ห้องพักรวมมูลฝอย	๑๐.๓๐ ตารางเมตร	๓ ลิตร/ตร.ม./ครั้ง ^{/๓}	๐.๐๓	๐.๐๒
	พื้นที่สีเขียว	๑,๖๗๑.๐๕ ตารางเมตร	๔ ลิตร/ตร.ม./วัน ^{/๔}	๖.๖๘	-
	รวมอาคาร B			๙๘.๒๑	๗๓.๒๒
รวมทั้งโครงการ				๑๙๗.๓๑	๑๔๖.๔๔

หมายเหตุ : * ปริมาณน้ำเสียคิดที่ร้อยละ ๘๐ ของปริมาณน้ำใช้ โดยไม่รวมปริมาณน้ำที่ใช้ในการรดน้ำต้นไม้เนื่องจากจะซึมลงสู่ดิน

ที่มา : ^{/๑} แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน, ๒๕๖๐
^{/๒} ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, ๒๕๔๙
^{/๓} Tchobnoglous, G. and Burton, F.L., ๑๙๙๑
^{/๔} มนตรี คำชู, ๒๕๔๓

๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดแยกกากตะกอนและกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (ContactAerationBiofilter, CAB) ประจำแต่ละอาคารจำนวนอาคารละ ๑ ชุด โดยตั้งอยู่ใต้บริเวณถนนทางวิ่ง โดยรอบอาคารของโครงการแต่ละอาคาร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการแต่ละชุด มีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในในแต่ละอาคารประมาณ ๗๓.๒๒ ลูกบาศก์เมตร/วัน (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ดังนั้น ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ แต่ละอาคารจึงมีความสามารถเพียงพอในการบำบัดปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารได้ทั้งหมด โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการแต่ละชุด ประกอบด้วย ถังดักไขมัน (GreaseTrap) ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Chamber) ส่วนเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter Chamber)และส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber)

โดยน้ำเสียที่ผ่านส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber) แล้วจะไหลไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง บริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการใกล้กับทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือ ก่อนระบายออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยนางวประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ และถนนนางวประชาพัฒนา ทางด้านทิศตะวันออกต่อไป

๖.๔) การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนเหตุเพลิงไหม้ภายในอาคารของโครงการตามกฎหมายฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในหมวด ๒ ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

๑) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ตามกฎหมายฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในข้อ ๑๖ กำหนดให้ ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(๒) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (๑) ทำงาน

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้จัดให้มีอุปกรณ์ส่งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้และอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ภายในอาคารของโครงการแต่ละอาคาร ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual station) และอุปกรณ์ส่งสัญญาณเมื่อมีเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Bell) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector)

โครงการจะติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันไว้ในห้องพักอาศัยทุกห้องและบริเวณโถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันไดทุกชั้นภายในแต่ละอาคารของโครงการ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันที่เกิดจากเหตุเพลิงไหม้โดยอัตโนมัติ

- อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

โครงการจะติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนไว้ในห้องครัวของห้องพักอาศัยทุกห้อง และห้องงานระบบต่างๆ รวมถึงบริเวณที่จอดรถภายในอาคารของโครงการแต่ละอาคาร

- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual station)

โครงการจะติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือไว้จำนวนชั้นละ ๒ จุด โดยตั้งอยู่บริเวณโถงทางเดิน ใกล้กับบันไดหนีไฟทุกชั้นของแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นอุปกรณ์ที่ติดตั้งไว้ให้ผู้พบเห็นเพลิงไหม้ใช้แจ้งเหตุไฟไหม้ โดยอุปกรณ์เตือนภัยด้วยมือจะทำงานเมื่อมีคนกดปุ่มสวิทช์และจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel; FCP)

- อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Bell)

โครงการจะติดตั้งอุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ไว้จำนวนชั้นละ ๒ จุด โดยตั้งอยู่บริเวณ โถงทางเดินใกล้กับบันไดหนีไฟทุกชั้นของแต่ละอาคาร ซึ่งจะติดตั้งคู่กับอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual Station)

๒) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(๑) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) หัวรับน้ำดับเพลิง (FDC) และระบบท่อเย็น (F)

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในข้อ ๑๘ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้

๑) ท่อเย็นต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า ๑.๒ เมกะปาสกาลเมตร โดยท่อดังกล่าวต้องทำด้วยสแตนเลสและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อเย็นทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

๒) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีด น้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๒๕ มิลลิเมตร (๑ นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖๕ มิลลิเมตร (๒x๒ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคอและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน ๖๔.๐๐ เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน ๓๐.๐๐ เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

๓) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า ๐.๔๕เมกะปาสกาลเมตรแต่ไม่เกิน ๐.๗ เมกะ ปาสกาลเมตร ด้วยอัตราการไหล ๓๐ ลิตรต่อวินาที โดยให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

๔) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖๕ มิลลิเมตร (๒x๒ นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากกรดดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๖๕ มิลลิเมตร (๒x๒ นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยติดไว้ด้วย ระบบท่อเย็นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิง นอกอาคารหนึ่งหัว ในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุดบริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”

๕) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า ๓๐ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อเย็นท่อแรก และไม่น้อยกว่า ๑๕ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อเย็นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกันแต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้อง มากกว่า ๔๕ ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

๖.๕) การรักษาความปลอดภัย

โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยภายในบริเวณพื้นที่โครงการ จำนวน ๓ จุด ได้แก่ บริเวณปากทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการจำนวน ๑ จุด เพื่อคอยอำนวยความสะดวกในการจราจร และบริเวณใต้อาคารจำนวนอาคารละ ๑ จุด เพื่อคอยรักษาความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการโดยโครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำจุดดังกล่าวตลอด ๒๔ ชั่วโมง ซึ่งการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่จะแบ่งเป็น ๒ ผลัด คือ ผลัดเช้าเริ่มตั้งแต่เวลา ๐๗.๐๐-๑๙.๐๐ น. และผลัดกลางคืนเริ่มตั้งแต่เวลา ๑๙.๐๐-๐๗.๐๐ น. นอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) โดยติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์และโถงทางเดินทุกชั้น ภายในแต่ละอาคารของโครงการและมีระบบควบคุมอยู่ในห้องประชาสัมพันธ์บริเวณชั้น ๑ ของแต่ละอาคาร

๖.๖) การระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

๑) ระบบระบายอากาศ

โครงการได้ออกแบบให้ระบบระบายอากาศภายในอาคารของโครงการให้เป็นไปตามกฎหมายฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแบ่งออกเป็น ๒ ลักษณะดังนี้

(๑) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติจะอาศัยช่องเปิดของอาคารในบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องลม และช่องว่างต่างๆ ของอาคาร รวมถึงระเบียงของอาคาร เป็นต้น โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่นั้น

(๒) การระบายอากาศโดยวิธีกล

การระบายอากาศโดยวิธีกลจะใช้ในบริเวณพื้นที่ที่ไม่มีระบบปรับอากาศ เช่น บริเวณห้องน้ำ ห้องเก็บของ ห้องงานระบบต่างๆ โถงทางเดิน บันไดหนีไฟและลิฟท์ เป็นต้น ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบหมุนเวียนอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศช่วยเพื่อให้มีอัตราการระบายอากาศเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒) ระบบปรับอากาศ

โครงการได้จัดให้มีระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) โดยได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมตามขนาดของห้องพักภายในอาคารของโครงการ

๖.๗) การจัดการมูลฝอย

๑) ประเภทของมูลฝอยภายในโครงการ

มูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ซึ่งสำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ พ.ศ.๒๕๕๕ ได้จัดแบ่งประเภทของมูลฝอยชุมชนออกตามลักษณะทางกายภาพได้เป็น ๔ ประเภท ดังนี้

(๑) มูลฝอยที่ย่อยสลายได้หรือมูลฝอยเปื่อย (Compostable waste)

มูลฝอยที่ย่อยสลายได้หรือมูลฝอยเปื่อย (Compostable waste) คือ มูลฝอยที่เน่าเสียและย่อย สลายได้เร็ว สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้หรือสัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ โดยที่มูลฝอยที่ย่อยสลายได้นี้ เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด คือพบมากถึงร้อยละ ๖๔ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(๒) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมารีไซเคิลได้ (Recyclable waste)

มูลฝอยที่สามารถนำกลับมารีไซเคิลได้ (Recyclable waste) คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์หรือวัสดุเหลือใช้ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋อง เครื่องดื่ม เศษโลหะ อะลูมิเนียม ยางรถยนต์ เป็นต้น สำหรับมูลฝอยรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่ ๒ ใน กองมูลฝอย คือพบประมาณร้อยละ ๓๐ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(๓) มูลฝอยทั่วไปหรือมูลฝอยแห้ง (General waste)

มูลฝอยทั่วไปหรือมูลฝอยแห้ง (General waste) คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยที่ย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย ซึ่งมีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใสขนม ถุงพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถุงพลาสติกเปื้อนเศษอาหาร โฟมเปื้อนอาหาร พอลียูรีเทนอาหาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็นมูลฝอยที่มีปริมาณใกล้เคียงกับมูลฝอยอันตราย คือจะพบประมาณร้อยละ ๓ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(๔) มูลฝอยอันตราย (Hazardous waste)

มูลฝอยอันตราย (Hazardous waste) คือ มูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายชนิดต่างๆ ซึ่งได้แก่วัตถุระเบิดวัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรควัตถุกัดกร่อนหรือวัตถุที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคืองวัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์

แบตเตอรี่โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้น โดยมูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักจะพบได้น้อยที่สุด คือพบประมาณเพียงร้อยละ ๓ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

๒) ปริมาณมูลฝอยภายในโครงการ

การคิดปริมาณมูลฝอยภายในโครงการจะคิดตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ.๒๕๖๐ ของสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวม จัดสรรที่ดิน โรงแรม ให้เตรียมการไว้สำหรับขยะมูลฝอยไม่น้อยกว่า ๓ ลิตร/คน/วัน หรือ ๑ กิโลกรัม/คน/วัน” โดยโครงการจำนวนผู้พักอาศัย ภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๙๑๐ คน (อาคารละประมาณ ๔๕๕ คน) และจำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๐ คน (อาคารละ ๕ คน) ซึ่งคิดเป็นจำนวนประชากรภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๙๒๐ คน (อาคารละประมาณ ๔๖๐ คน) โดยคิดเป็นปริมาณมูลฝอยภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๙๒๐ กิโลกรัม/วัน (๑ กิโลกรัม/คน/วัน) ซึ่งคิดเป็นปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๔๖๐ กิโลกรัม/วัน/อาคาร (๙๒๐/๒)

ทั้งนี้ เมื่อทำการคัดแยกมูลฝอยออกเป็น ๔ ประเภท ตามสำนักจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ, ๒๕๕๕ จะมีปริมาณมูลฝอยประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารดังนี้

- มูลฝอยที่ย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) ประมาณ ๒๙๔.๔๐ กิโลกรัม/วัน/อาคาร (คิดที่ร้อยละ ๖๔ ของ ปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ ๐.๙๘ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ความหนาแน่นของมูลฝอยเปียกประมาณ ๓๐๐ กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยที่สามารถนำมารีไซเคิลได้ ประมาณ ๑๓๘.๐๐ กิโลกรัม/วัน/อาคาร (คิดที่ร้อยละ ๓๐ ของ ปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ ๐.๙๒ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ความหนาแน่นของมูลฝอยรีไซเคิลประมาณ ๑๕๐ กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง) ประมาณ ๑๓.๘๐ กิโลกรัม/วัน/อาคาร (คิดที่ร้อยละ ๓ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ ๐.๐๙ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ความหนาแน่นของมูลฝอยทั่วไปประมาณ ๑๕๐ กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
- มูลฝอยอันตราย ประมาณ ๑๓.๘๐ กิโลกรัม/วัน/อาคาร (คิดที่ร้อยละ ๓ ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) หรือประมาณ ๐.๐๙ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ความหนาแน่นของมูลฝอยอันตรายประมาณ ๑๕๐ กิโลกรัม/ลูกบาศก์ เมตร)

ดังนั้น คิดเป็นปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมภายในโครงการแต่ละอาคารประมาณ ๒.๐๘ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร โดยคิดเป็นปริมาณมูลฝอยภายในโครงการรวมทั้งหมดประมาณ ๔.๑๖ ลูกบาศก์เมตร/วัน (รวมทั้ง ๒ อาคาร)

๓) การจัดการมูลฝอยภายในโครงการ

มูลฝอยที่เกิดจากห้องพักอาศัยภายในโครงการแต่ละห้องจะถูกนำไปทิ้งยังห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคาร ซึ่งมีจำนวนชั้นละ ๑ แห่ง โดยตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ในแต่ละชั้นของทุกอาคาร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๓.๓๘ ตารางเมตรโดยโครงการจะจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด ๑๒๐ ลิตร จำนวน ๔ ถึง ประจำไว้ภายในห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละห้อง ซึ่งแยกประเภทมูลฝอยออกเป็น ๔ ประเภทๆ ละ ๑ ถึง ได้แก่ มูลฝอยเปียก (สีเขียว) มูลฝอยรีไซเคิล (สีเหลือง) มูลฝอยทั่วไป (สีน้ำเงิน) ห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคาร มีจำนวนอาคารละ ๑ แห่ง โดยมีขนาดพื้นที่อาคารประมาณ ๑๐.๓๐ ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ ๑ ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของแต่ละอาคาร ภายในห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคารแบ่งออกเป็น ๔ ส่วน ได้แก่ ส่วนพักมูลฝอยเปียก ส่วนพักมูลฝอยรีไซเคิล ส่วนพักมูลฝอยทั่วไป และส่วนพักมูลฝอยอันตราย เพื่อรอให้สำนักงานเขตดอนเมืองเข้ามาดำเนินการจัดเก็บมูลฝอยประเภทต่างๆ ไปกำจัดตามความเหมาะสม โดยไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างภายในพื้นที่โครงการ

สำหรับตำแหน่งจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการ ทางโครงการได้จัดให้มีจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย บนถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารของโครงการแต่ละอาคารใกล้กับห้องพักรวมมูลฝอย ซึ่งมีขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร โดยบริเวณดังกล่าวจะไม่ค่อยมีรถภายในโครงการแล่นผ่าน เนื่องจากโครงการได้จัดให้ที่จอดรถภายในโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าอาคารและอยู่ภายในตัวอาคารของโครงการแต่ละอาคาร โดยรถที่วิ่งผ่านบริเวณดังกล่าวจะสามารถขับผ่านรถเก็บขนมูลฝอยได้ เนื่องจากโครงการได้จัดให้มีการเดินรถแบบ ๒ ทิศทางส่วนกัน (Two Ways) ประกอบกับการเก็บขนมูลฝอยของทางสำนักงานเขตดอนเมืองจะใช้ระยะเวลาไม่นาน โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการเก็บขนมูลฝอยอาคารละไม่เกิน ๕ นาที ซึ่งภายหลังจากดำเนินการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ จุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารเช่นเดิม

๔) ความเพียงพอในการกักเก็บมูลฝอยของห้องพักรวมมูลฝอย

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กำหนดให้ “อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้ผู้ที่พักรวมมูลฝอยขนาดความจำไม่น้อยกว่า ๓ เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน” โดยอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร ห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคารมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยแต่ละประเภทได้ดังนี้

- ส่วนพักรวมมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ประมาณ ๓.๔๒ ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ประมาณ ๔.๑๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (คิดที่กองมูลฝอยสูง ๑.๒๐ เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยเปียกเกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๐.๙๘ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคารซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารได้ประมาณ ๔.๒ วัน (ไม่น้อยกว่า ๓ วัน)

- ส่วนพักรวมมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒.๓๘ ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ประมาณ ๒.๘๖ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (คิดที่กองมูลฝอยสูง ๑.๒๐ เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลเกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๐.๙๒ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารได้ประมาณ ๓.๑ วัน (ไม่น้อยกว่า ๓ วัน)

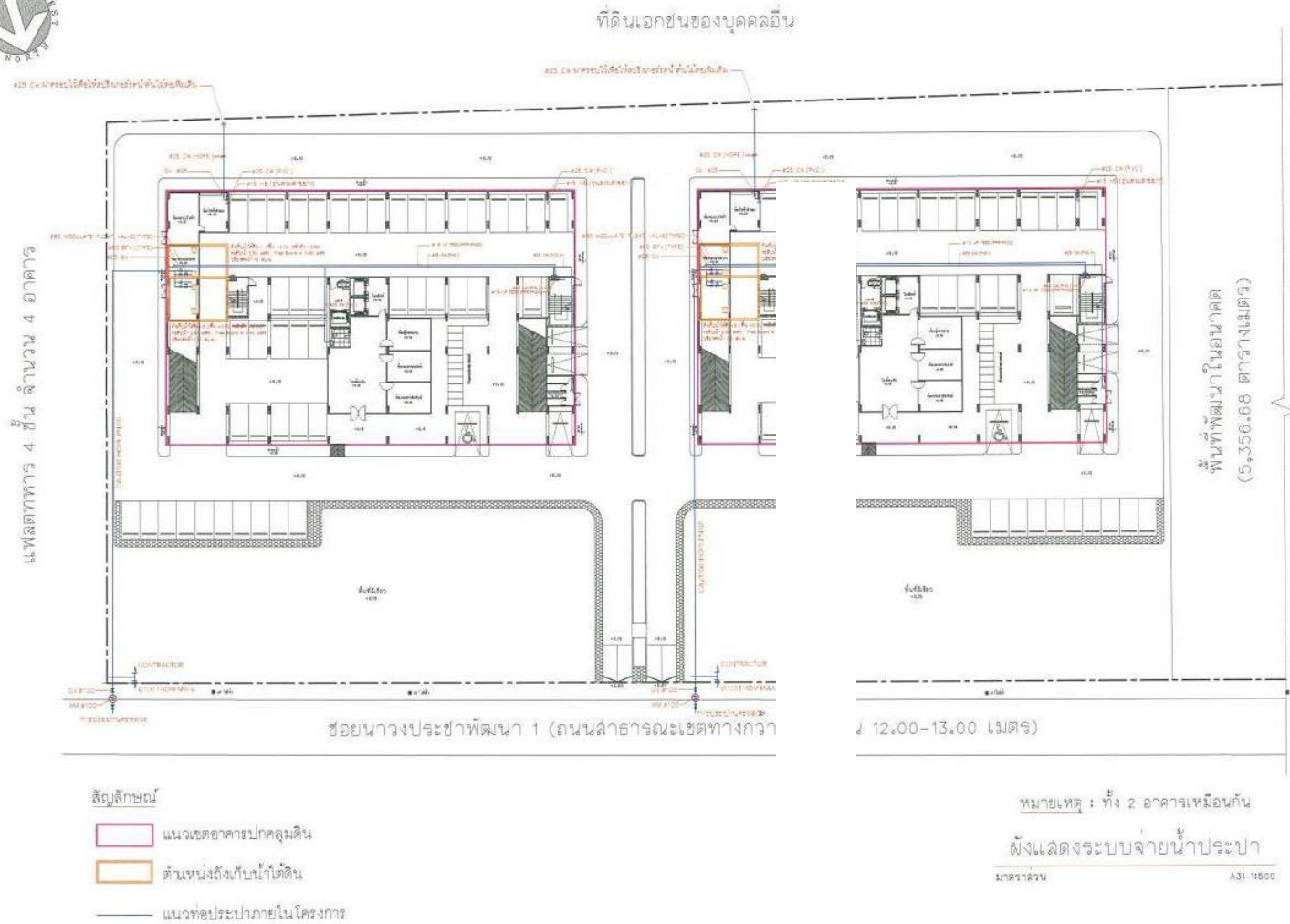
- ส่วนพักรวมมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒.๒๕ ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ประมาณ ๒.๓๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (คิดที่กองมูลฝอยสูง ๑.๒๐ เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยทั่วไปเกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๐.๐๙ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารได้ประมาณ ๓๐.๐ วัน (ไม่น้อยกว่า ๓ วัน)

- ส่วนพักรวมมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒.๒๕ ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งมีความสามารถในการจัดเก็บมูลฝอยได้ประมาณ ๒.๓๐ ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (คิดที่กองมูลฝอยสูง ๑.๒๐ เมตร) โดยโครงการมีปริมาณมูลฝอยอันตรายเกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารประมาณ ๐.๐๙ ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณ มูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในแต่ละอาคารได้ประมาณ ๓๐.๐ วัน (ไม่น้อยกว่า ๓ วัน)

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคารในแต่ละส่วนสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า ๓ วัน **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

๕) การจัดการก๊าซมีเทนจากห้องพักรวมมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักรวมมูลฝอยภายในแต่ละอาคารจำนวนอาคารละ ๑ แห่ง โดยตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ ๑ ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของแต่ละอาคาร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารละประมาณ ๑๐.๓๐ ตารางเมตร และสูงประมาณ ๒.๒๕ เมตร ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีระบบระบายอากาศภายในส่วนพักรวมมูลฝอยเปียกเป็นแบบวิธีกล ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า ๔ เท่าของปริมาตรห้องใน ๑ ชั่วโมง ซึ่งคิดเป็นอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า ๓๙.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (๔ เท่าของปริมาตรห้อง) โดยโครงการได้เลือกใช้พัดลมดูดอากาศขนาด ๖ นิ้ว ชนิดต่อท่อด้านข้าง ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศประมาณ ๒๑๐.๗๘ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ไม่น้อยกว่า ๓๙.๐๐ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) โดยโครงการได้จัดให้มีบ่อปุ๋ยหมักพร้อมใช้งานเพื่อกำจัดก๊าซมีเทนจากห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคาร โดยคิดเป็นปริมาตรของบ่อปุ๋ยหมักไม่น้อยกว่า ๑.๓๐ ตารางเมตร/อาคาร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีบ่อปุ๋ยหมักพร้อมใช้งานเพื่อกำจัดก๊าซมีเทนจากห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคารขนาดพื้นที่ประมาณ ๒.๐๐ ตารางเมตร (กว้าง ๑.๐๐ และยาว ๒.๐๐ เมตร) ที่ความลึกประมาณ ๐.๔๐ เมตร โดยตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวใกล้กับห้องพักรวมมูลฝอยของแต่ละอาคาร



รูปที่ 2-19 ผังแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำใต้ดินและระบบ

ระบายภายในโครงการ

ภาพแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำใต้ดินและระบบจ่ายน้ำประปาของโครงการ



ที่ดินเอกชนของบุคคลอื่น

แฟลตที่พัก 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



พื้นที่พัฒนาในอนาคต
(5,356.68 ตารางเมตร)

ซอยนางประจักษ์พัฒนา 1 (ถนนลาธารณะเขตทางกว้างประมาณ 12.00-13.00 เมตร)

สัญลักษณ์

- แนวเขตอาคารปกคลุมดิน
- แนวท่อน้ำเสียที่มีสิ่งปฏิกูล (S)
- แนวท่อน้ำเสียจากการชำระล้าง (W)
- แนวท่อน้ำเสียที่มีไขมัน (KW)
- แนวท่อน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด
- แนวท่อระบายน้ำที่มีเทน
- แนวท่อระบายน้ำ Aerosol

ตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสีย
มาตราส่วน A3: 1:500

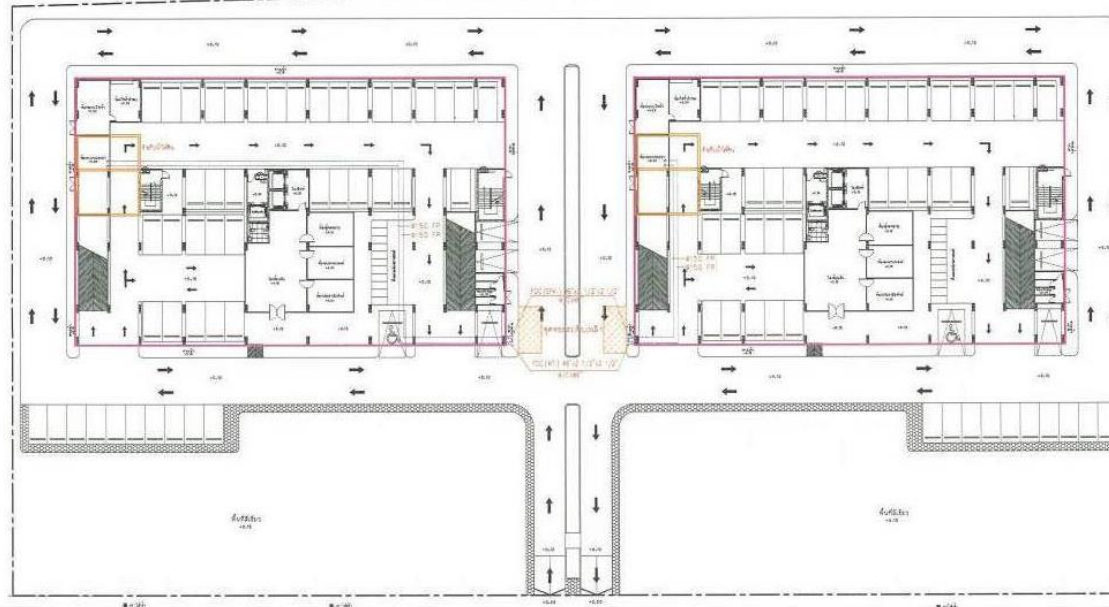
รูปที่ 2-24 แผนผังตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำทั้งภายในโครงการ

ภาพแสดงระบบบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำทั้งของโครงการ



ที่ดินเอกชนของบุคคลอื่น

แพลตฟอร์ม 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



พื้นที่พัฒนาในอนาคต
(5,356.68 ตารางเมตร)

ซอยนาวงประชาพัฒนา 1 (ถนนลาธารณะเขตทางกว้างประมาณ 12.00-13.00 เมตร)

- สัญลักษณ์
- แนวเขตอาคารบุคคลอื่น
 - ทิศทางการจราจรภายในโครงการ
 - ตู้รับน้ำดับเพลิง (P.O.C.)
 - จุดจอดรถดับเพลิง

หมายเหตุ : ทั้ง 2 อาคารเหมือนกัน

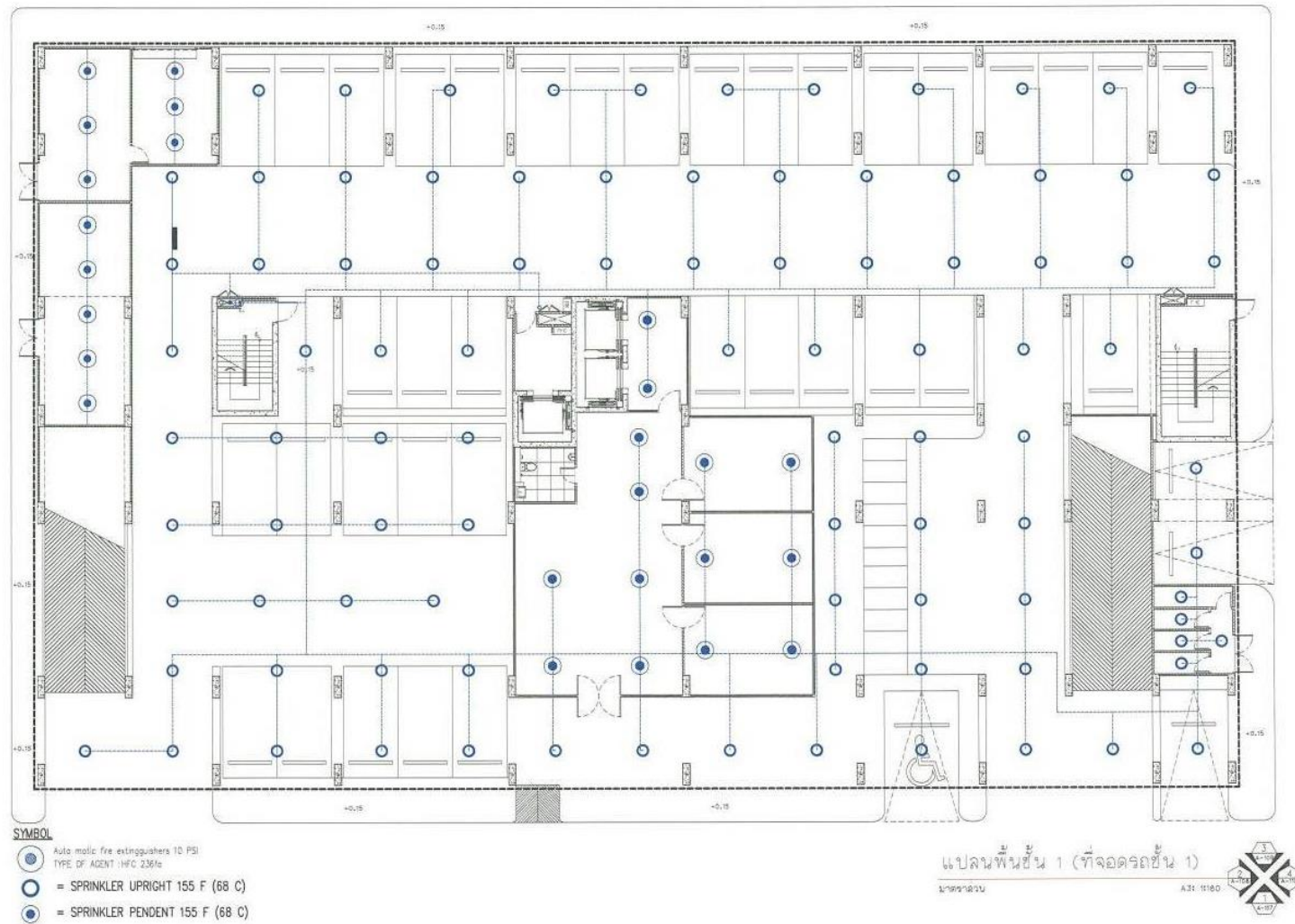
ผังแสดงพื้นที่สีเขียวของโครงการ

1/2000

A31/10000

รูปที่ 2-36 ผังแสดงตำแหน่งห้รับน้ำดับเพลิงและจุดจอดรถดับเพลิงภายในโครงการ

ภาพแสดงตำแหน่งห้รับน้ำดับเพลิงและจุดจอดรถดับเพลิงในโครงการ



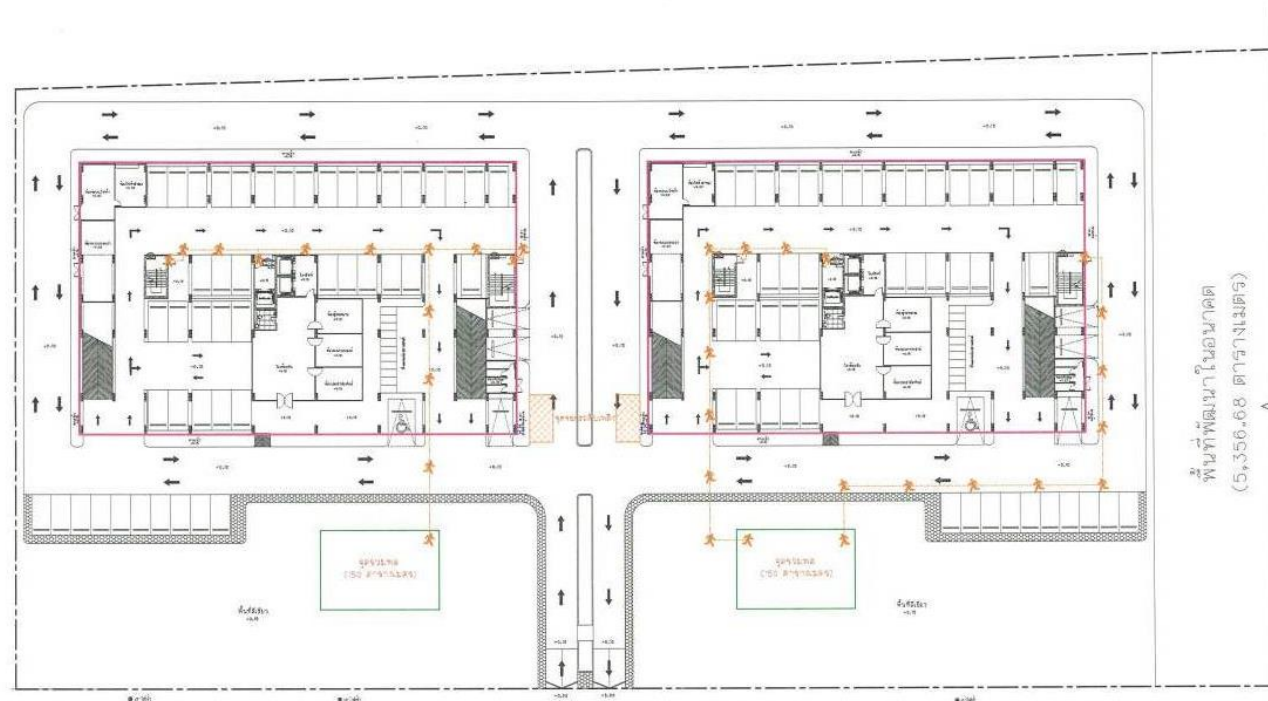
รูปที่ 2-38 แผนผังระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkle System) ภายในอาคารของโครงการ

ภาพแสดงระบบดับเพลิงอัตโนมัติภายในโครงการ



ที่ดินเอกชนของบุคคลอื่น

แพลตฟอร์ม 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



พื้นที่พัฒนาในอนาคต
(5,356.68 ตารางเมตร)

ซอยนางประชาพัฒนา 1 (ถนนลาธารณะเขตทางกว้างประมาณ 12.00-13.00 เมตร)

สัญลักษณ์

- แนวอาคารปิดล้อมดิน
- ทิศทางการจราจรภายในโครงการ
- ตัวรับน้ำดับเพลิง (FDC)
- จุดจอดรถดับเพลิง
- จุดรวมพล ขนาดพื้นที่ประมาณ 150 ตร.ม. (10x15 ม.)
- เส้นทางการอพยพหนีไฟไปยังจุดรวมพล

หมายเหตุ : ทั้ง 2 อาคารเหมือนกัน

ผังแสดงจุดรวมพลของโครงการ
มาตราส่วน 1:1500

รูปที่ 2-40 ผังแสดงตำแหน่งจุดรวมพลและเส้นทางหนีไฟภายในโครงการ

ภาพแสดงตำแหน่งจุดรวมพล และเส้นทางหนีไฟภายในโครงการ

๗. พื้นที่เปิดโล่ง

โครงการมีการออกแบบพื้นที่สีเขียวและการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ ดังนี้

๑) โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนพ.ศ.๒๕๖๐ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

ตารางแสดงการเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับข้อกำหนด

พื้นที่สีเขียว	ข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	ผลการประเมิน
๑. พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	ไม่น้อยกว่า ๑ ตารางเมตร ต่อ ๑ คน	๙๒๐.๐๐ ตารางเมตร	๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (๓.๘๗ ตร.ม. ต่อ ๑ คน)
๒. พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	ไม่น้อยกว่า ๕๐% ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด	๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร	๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ ๓.๘๗.๔๑)
๓. พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	ไม่น้อยกว่า ๕๐% ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	๒๓๐.๐๐ ตารางเมตร	๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ ๕๕๒.๙๖)
๔. พื้นที่สีเขียวยั่งยืน	ไม่น้อยกว่า ๕๐% ของที่ว่างตาม พรบ. ควบคุมอาคาร ๒๕๖๒	๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร	๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร	เป็นไปตามข้อกำหนด (ร้อยละ ๕๑.๒๕)

ข้อกำหนด : แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคารการจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. ๒๕๖๐ ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของ กองบัญชาการกองทัพไทย ซึ่งมีจำนวนประชากรภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๙๒๐ คน โดยโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการทั้งหมดไม่น้อยกว่า ๙๒๐.๐๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๑ คนต่อ ๑ ตารางเมตร) ซึ่งต้องเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) และต้องจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า ๒๓๐.๐๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์)

ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการทั้งหมดจำนวน ๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๙๒๐.๐๐ ตารางเมตร)โดยคิดเป็นพื้นที่สีเขียว ๓.๘๗ ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ ๑ คน (ไม่น้อยกว่า ๑ คนต่อ ๑ ตารางเมตร) ซึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างทั้งหมดจำนวน ๓,๕๖๔.๑๘ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร) โดยคิดเป็นร้อยละ ๓.๘๗.๔๑ ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) และโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นเท่ากับ ๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๒๓๐.๐๐ ตารางเมตร) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๕๕๒.๙๖ ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ตารางแสดงการจัดพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการในแต่ละบริเวณ

บริเวณที่	ตำแหน่งพื้นที่สีเขียว	พื้นที่สีเขียวทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ตารางเมตร)
๑	ทิศเหนือของโครงการบริเวณด้านหน้าอาคาร A	๑,๔๐๑.๐๖	๙๘๗.๓๒
๒	ทิศตะวันออกของโครงการบริเวณด้านข้างอาคาร A	๕๓.๙๕	๔๙.๕๔
๓	ทิศใต้ของโครงการบริเวณด้านหลังอาคาร A และอาคาร B	๕๓๖.๘๑	๔๖๐.๓๒
๔	ทิศตะวันตกของโครงการบริเวณด้านข้างอาคาร B	๕๓.๑๕	๕๑.๑๒
๕	ทิศเหนือของโครงการบริเวณด้านหน้าอาคาร B	๑,๔๐๓.๔๔	๙๙๕.๓๐
๖	บริเวณเกาะกลางทางเข้า-ออกด้านหน้าโครงการ	๔๐.๙๓	-
๗	บริเวณเกาะกลางระหว่างอาคาร A และอาคาร B	๗๔.๘๔	-
รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด		๓,๕๖๔.๑๘	๒,๕๔๓.๖๐

๒) อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม และโรงพยาบาล ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ ๕๐ ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว (แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน, ๒๕๕๐)

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพบกไทย ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดให้ “อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร” โดยโครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร) และเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนจำนวนไม่น้อยกว่า ๒,๔๘๑.๖๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์) โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนภายในโครงการทั้งหมดจำนวน ๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๒,๔๘๑.๖๐ ตารางเมตร) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ ๕๑.๒๕ ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์)

ผลการตรวจสอบ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ทั้งนี้โครงการได้มีการปลูกไม้ยืนต้นชนิดต่าง ๆ เพื่อเพิ่มความสวยงามและความร่มรื่นภายในโครงการ ซึ่งพันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกนำมาปลูกจะเน้นคุณค่าด้านความสวยงามเป็นหลัก ได้แก่

- ต้นกันเกรา (FagraeafragransRoxb.) ขนาดความสูงประมาณ ๕ เมตร จำนวน ๒๓ ต้น
- ต้นซิลเวอร์โอ๊ค (GreviUearobusto A. Cunn.ex R. Br.) ขนาดความสูงประมาณ ๕ เมตร จำนวน ๑๖ ต้น
- ต้นแคนา (Doiichandroneserrulata (DC.) Seem.) ขนาดความสูงประมาณ ๕ เมตร จำนวน ๓๒ ต้น
- ต้นหางนกยูงฝรั่ง (Delonixregia (Bojer ex Hook.) Raf.) ขนาดความสูงประมาณ ๘ เมตร จำนวน ๔ ต้น
- ต้นปีป (Millingtoniahortensis L.) ขนาดความสูงประมาณ ๖ เมตร จำนวน ๖ ต้น
- ต้นประดู่ (PterocarpusindicusWilld.) ขนาดความสูงประมาณ ๖ เมตร จำนวน ๒๒ ต้น
- ต้นโอศกอินเดีย (PoialthialongifoiaBenthHook.f. var. Pandurata) ขนาดความสูงประมาณ ๒ เมตร

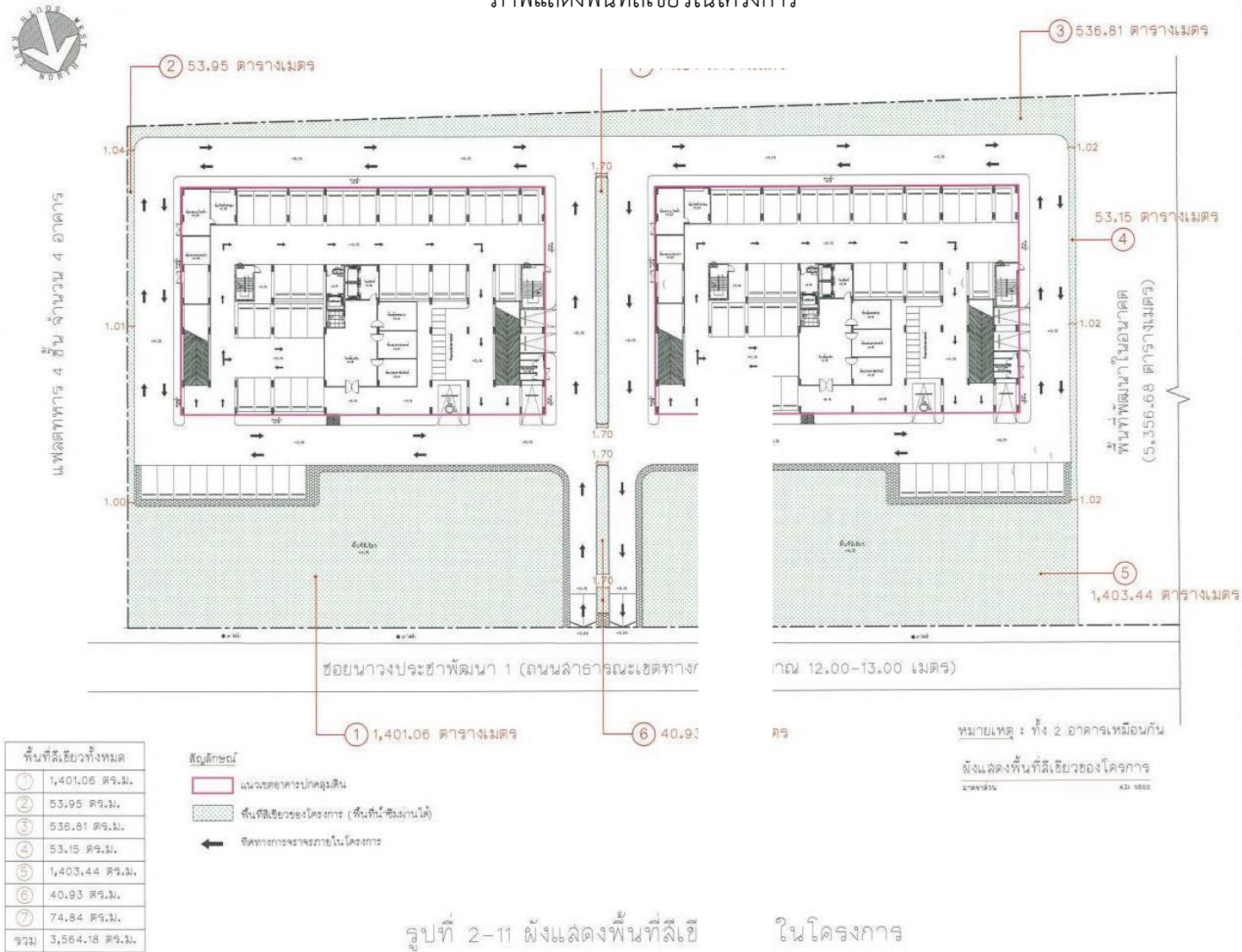
จำนวน ๕๓ ต้น

ดังนั้น รวมเป็นจำนวนไม้ยืนต้นภายในโครงการทั้งหมด ๑๕๖ ต้น ซึ่งคิดเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๒,๕๔๓.๖๐ ตารางเมตร โดยตำแหน่งการปลูกไม้ยืนต้นภายในพื้นที่โครงการจะไม่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการแต่อย่างใด เนื่องจากโครงการได้ออกแบบให้ระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการภายในโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใต้ถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร ซึ่งมีความกว้างของพื้นที่ปลูกในแต่ละบริเวณมากกว่า ๑.๐๐ เมตร

นอกจากนี้โครงการได้มีการจัดภูมิสถาปัตยกรรมภายในพื้นที่สีเขียวของโครงการในบริเวณต่างๆ เพื่อเพิ่มความสวยงามและเพิ่มทัศนียภาพให้แก่พื้นที่โครงการในบริเวณต่างๆ โดยโครงการได้มีการปลูกไม้พุ่มและพืชคลุมดิน ได้แก่

- กระดุมทองเลื้อย (*Wedelia triiobata* (L.) Hitch.) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๔๔๐.๐๐ ตารางเมตร
- ยี่โถแคระ (*Nerium oleander* L.) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑๒๐.๐๐ ตารางเมตร
- พุดศุภโชค (*Gardenia jasminoides*.) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑๕๒.๐๐ ตารางเมตร
- หนวดปลาหมึกแคระ (*Schefflera arboricola* (Hayata) Merr.) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑๐๕.๐๐ ตารางเมตร
- พลับพลึงหนู (*Hymenocallis* sp.) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๒๔๐.๐๐ ตารางเมตร
- คริสติน่า (*Syzygium australe* (J.C.Wendl ex Link) B.Hyland) ทรงพุ่มสูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ ๒๖๔.๐๐ ตารางเมตร
- ไม้ก้าน (พ.) *rightia religiosa* Benth. ex Kurz.) ทรงพุ่มสูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ขนาดพื้นที่ประมาณ ๑๗๖.๐๐ ตารางเมตร
- หญ้าวลน้อย (*Zoysia matrella* (L.) Merr. var. *matrella*) ขนาดพื้นที่ประมาณ ๒,๐๖๗.๑๘ ตารางเมตร

ภาพแสดงพื้นที่สีเขียวในโครงการ



๘. แนวความคิดในการออกแบบ/ปรับปรุงพื้นที่

โครงการได้ใช้หลักแนวความคิดในการออกแบบ ประกอบด้วย แนวคิดเรื่องทางสัญจรของรถภายในโครงการ แนวคิดเรื่องพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ แนวคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ แนวคิดเรื่องมุมมองของอาคาร และแนวคิดเรื่องความสูงของอาคาร โดยแบ่งออกเป็น ๓ แนวทางเลือก ได้แก่

- แนวทางเลือกที่ ๑ การจัดพื้นที่สีเขียวอยู่บริเวณด้านหน้าอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคารทางด้านทิศเหนือ
- แนวทางเลือกที่ ๒ การจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ระหว่างอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร
- แนวทางเลือกที่ ๓ การจัดพื้นที่สีเขียวอยู่ทางด้านตะวันตกของโครงการ

ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของแต่ละแนวทางเลือกได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าแนวทางเลือกในการพัฒนาโครงการทั้ง ๓ แนวทางเลือกมีวัตถุประสงค์ที่คล้ายกัน คือ การพัฒนาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยมีขั้นตอนในการพัฒนาโครงการรวมถึงมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คล้ายกัน ซึ่งการจัดวางรูปแบบตัวอาคารและพื้นที่สีเขียวของโครงการในแนวทางเลือกที่ ๑ สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีที่สุด ดังนั้น สำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพบกไทย จึงได้นำแนวทางเลือกที่ ๑ ไปใช้ในการพัฒนาโครงการต่อไป

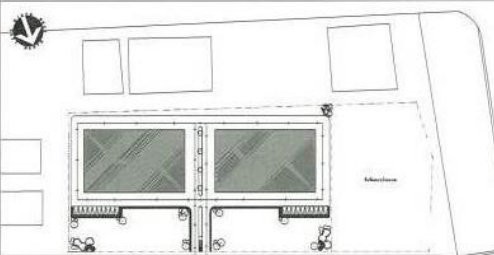
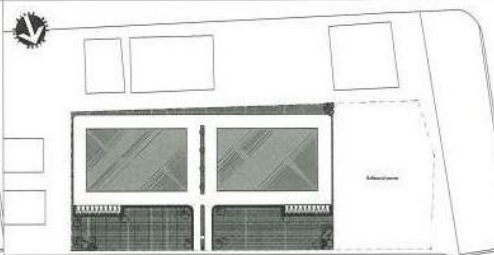
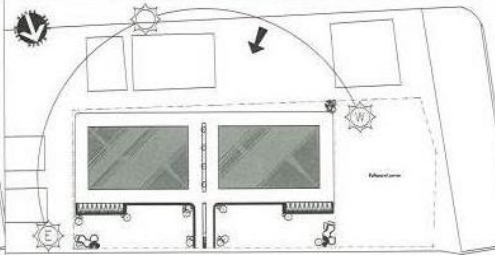
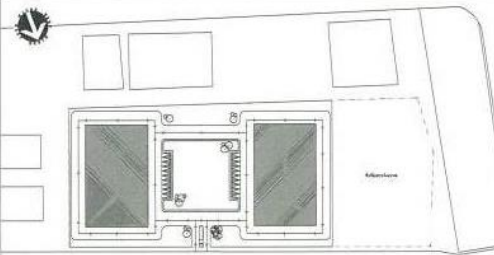
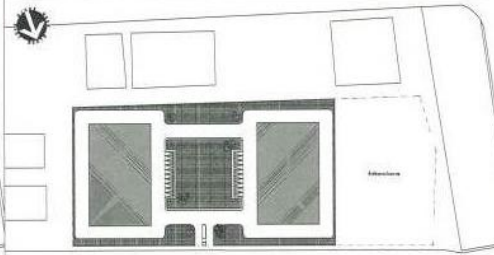
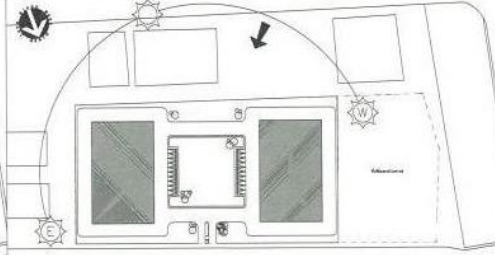
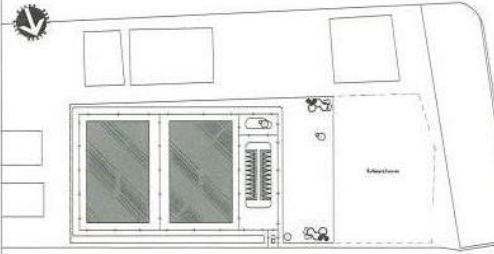
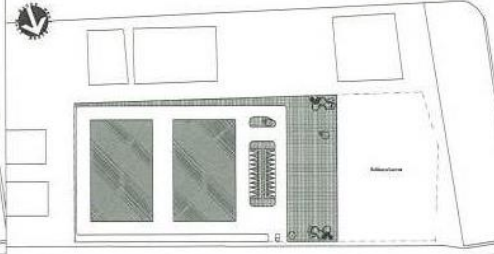
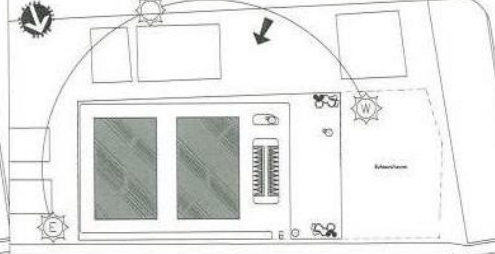
ตารางเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของแต่ละแนวทางเลือก

แนวคิดในการออกแบบ	แนวทางเลือกที่ ๑	แนวทางเลือกที่ ๒	แนวทางเลือกที่ ๓
๑. ทางสัญจรทางรถ	๒	๒	๒
๒. พื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว	๒	๒	๒
๓. การใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์	๒	๑	๑
๔. มุมมองของอาคาร	๒	๑	๐
๕. ความสูงของอาคาร	๒	๒	๒
ผลรวมคะแนน	๑๐	๘	๗

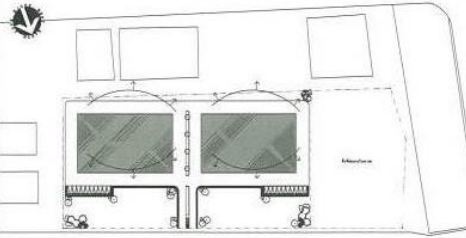
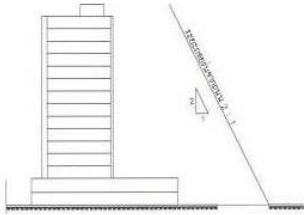
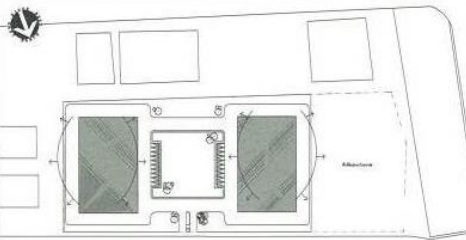
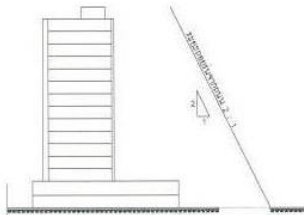
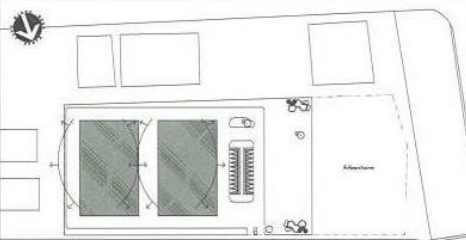
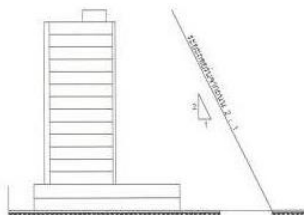
- หมายเหตุ
๑. สามารถตอบสนองความต้องการได้ดี (๒ คะแนน)
 ๒. สามารถตอบสนองความต้องการได้พอใช้ (๑ คะแนน)
 ๓. ไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้ดีเท่าที่ควร (๐ คะแนน)

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณ ย.๓-๑ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อบำรุงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมในบริเวณชานเมือง ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โดยมีอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน ๒.๕ : ๑ มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (CSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๒.๕ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ ในข้อ ๓ ระบุว่า “กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร ” โดยพื้นที่โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุของกองบัญชาการกองทัพไทย เลขทะเบียน กท.๔๙๔๘ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการทหาร ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจึงได้รับการยกเว้นมิให้ใช้บังคับตามกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖

แนวความคิดในการสร้างรถยนต์	แนวความคิดในเรื่องพื้นที่ว่าง (GREEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว	แนวความคิดในการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ
 OPTION 1 แนวความคิดเรื่องการสัญจร จัดได้ดี มีทางเข้าออกทางเดียว อยู่บริเวณตอนกลางของที่ดิน โดยจัดสวนใหญ่อยู่ในอาคาร ทำให้เข้าใช้ภายในอาคารได้สะดวก และมีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ	 OPTION 1 แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง จัดได้ดี โดยให้พื้นที่ว่างส่วนใหญ่อยู่รอบอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อน และใช้รอบถนนเพื่อลดฝุ่นโดยเว้นจากขอบคัน พื้นที่ยังคงอยู่โครงการเป็นไปตามกฎหมาย	 OPTION 1 ตัวอาคารหันด้านแคบ ด้านตะวันตก และตะวันออก ทำให้ความร้อนจากแสงแดดระคายอาคารได้น้อย ทำให้ความชื้นอาคารได้น้อย และมีลมพัดผ่านได้สะดวก
 OPTION 2 แนวความคิดเรื่องการสัญจร จัดได้ดี มีทางเข้าออกทางเดียว อยู่บริเวณตอนกลางของที่ดิน โดยจัดสวนใหญ่อยู่ในอาคาร ทำให้เข้าใช้ภายในอาคารได้สะดวก และมีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ	 OPTION 2 แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง จัดได้ดี โดยให้พื้นที่ว่างส่วนใหญ่อยู่กลาง ทั้งสองอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวสำหรับพักผ่อน และใช้รอบถนนเพื่อลดฝุ่นโดยเว้นจากขอบคัน พื้นที่ยังคงอยู่โครงการเป็นไปตามกฎหมาย	 OPTION 2 ตัวอาคารหันด้านที่ค่อนข้างโดนแสงแดดทั้งวันเนื่องจากหันหน้า และหลังอาคารไปทางทิศตะวันตก และตะวันตกด้านที่มีลมผ่านเป็นด้านที่ทำการระบายอากาศทำได้ไม่ดี
 OPTION 3 แนวความคิดเรื่องการสัญจร จัดได้พอใช้ มีทางเข้าออกทางเดียว โดยจัดสวนใหญ่อยู่ในอาคาร ทำให้เข้าใช้ภายในอาคารได้สะดวก และมีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ	 OPTION 3 แนวความคิดเรื่องพื้นที่ว่าง จัดได้พอใช้ โดยให้พื้นที่ว่างส่วนใหญ่อยู่ด้านข้างของพื้นที่ พื้นที่มีสีเขียวมีค่อนข้างน้อย และไม่ใช้ถึงโครงการ	 OPTION 3 ตัวอาคารหันด้านที่ค่อนข้างโดนแสงแดดทั้งวันเนื่องจากหันหน้า และหลังอาคารไปทางทิศตะวันตก และตะวันตกด้านที่มีลมผ่านเป็นด้านที่ทำการระบายอากาศทำได้ไม่ดี

ภาพแสดงแนวทางเลือกของโครงการ

แนวความคิดในเชิงมุมมองจากอาคาร  OPTION 1 รูปแบบอาคารพิจารณาให้สัมพันธ์กับหน้าโครงการ ด้านหน้าโครงการจัดเป็นสวน เติบโตขึ้นทีละช้าๆ ทำให้มีมุมมองที่ดี	แนวความคิดเชิงความสูงอาคาร  OPTION 1 แนวความคิดเชิงความสูงอาคารจัดได้ โดยมีการแบ่งจากถนน ภายในโครงการ อยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย	สรุปแนวความคิด สรุปแนวความคิดในการออกแบบ OPTION 1 - รูปแบบการสัญจร → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบมุมมองที่เกิดขึ้น → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบของมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร → ตอบสนองความต้องการได้ดี OPTION 1
แนวความคิดในเชิงมุมมองจากอาคาร  OPTION 2 รูปแบบอาคารพิจารณาให้สัมพันธ์กับ ส่วนหลังติดผนังอาคารรอบข้าง พื้นที่ว่างกลางโครงการจัดเป็นสวน เติบโตขึ้นทีละช้าๆ ทำให้มีมุมมองที่ดี	แนวความคิดเชิงความสูงอาคาร  OPTION 2 แนวความคิดเชิงความสูงอาคารจัดได้ โดยมีการแบ่งจากถนน ภายในโครงการ อยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย	สรุปแนวความคิด สรุปแนวความคิดในการออกแบบ OPTION 2 - รูปแบบการสัญจร → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบมุมมองที่เกิดขึ้น → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบของมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร → ตอบสนองความต้องการได้ดี OPTION 2
แนวความคิดในเชิงมุมมองจากอาคาร  OPTION 3 รูปแบบอาคารพิจารณาให้สัมพันธ์กับ ส่วนหลังติดผนังอาคารรอบข้าง พื้นที่ด้านข้างโครงการจัดเป็นสวน ทำให้มีการใช้ประโยชน์อาคารด้วย ทำให้มีมุมมองไม่ตันทึบ	แนวความคิดเชิงความสูงอาคาร  OPTION 3 แนวความคิดเชิงความสูงอาคารจัดได้ โดยมีการแบ่งจากถนน ภายในโครงการ อยู่ในเกณฑ์ตามกฎหมาย	สรุปแนวความคิด สรุปแนวความคิดในการออกแบบ OPTION 3 - รูปแบบการสัญจร → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบพื้นที่ว่างและพื้นที่สีเขียว → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบมุมมองที่เกิดขึ้น → ตอบสนองความต้องการได้ดี - รูปแบบของมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร → ตอบสนองความต้องการได้ดี OPTION 3

ภาพแสดงแนวทางเลือกของโครงการ (ต่อ)

๙. การบริหารโครงการและจำนวนประชากร

๙.๑) การบริหารโครงการ

โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ภายในโครงการมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) และสามารถจอดรถยนต์ภายในโครงการได้ทั้งหมดจำนวน ๒๐๘ คัน (อาคารละ ๑๐๔ คัน)

ทั้งนี้ การก่อสร้างอาคารของโครงการจะดำเนินการโดยบริษัทผู้ดำเนินการก่อสร้างภายใต้การกำกับดูแลของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย และเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการในระยะก่อสร้าง ซึ่งทางสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทยจะดำเนินการประกวดราคาและจัดซื้อจัดจ้างตามระเบียบของทางราชการภายหลังรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะอยู่ภายใต้การดูแลของกองบัญชาการกองทัพไทยต่อไป

๙.๒) จำนวนประชากรภายในโครงการ

ตารางแสดงจำนวนประชากรภายในโครงการ

อาคาร	จำนวนห้องพัก	จำนวนผู้พักอาศัย	จำนวนเจ้าหน้าที่	จำนวนประชากร
อาคาร A	๙๑ ห้อง	๔๕๕ คน	๕ คน	๔๖๐ คน
อาคาร B	๙๑ ห้อง	๔๕๕ คน	๕ คน	๔๖๐ คน
รวมทั้งหมด	๑๘๒ ห้อง	๙๑๐ คน	๑๐ คน	๙๒๐ คน

ที่มา: แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและการชุมชน พ.ศ. ๒๕๖๐, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

หมายเหตุ: ห้องพักทุกห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๖๖.๘๐ ตารางเมตร (พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า ๓๕ ตารางเมตร)

การคำนวณจำนวนประชากรภายในโครงการจะคิดตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.)พ.ศ.๒๕๖๐ซึ่งกำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวม ให้ประเมินจำนวนผู้พักอาศัยโดยพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน ๓๕ ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย ๓ คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า ๓๕ ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย ๕ คนขึ้นไป รวมทั้งจำนวนพนักงาน (มาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ กำหนดมาตรฐานพื้นที่ใช้สอยเบื้องต้น สำหรับ ๕ คน ต้องไม่ต่ำกว่า ๓๓ ตารางเมตร)” โดยมีรายละเอียดในการประเมินจำนวนประชากรภายในพื้นที่โครงการดังนี้

(๑) จำนวนประชากรภายในห้องพักอาศัย

โครงการมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) โดยห้องพักภายในโครงการทุกห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๖๖.๘๐ ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า ๓๕ ตารางเมตร ดังนั้น การคำนวณจำนวนประชากรภายในโครงการจะคิดเฉลี่ยที่ ๕ คน/ห้อง (สผ. ๒๕๖๐) โดยคิดเป็นจำนวนประชากรภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๙๑๐ คน (อาคารละประมาณ ๔๕๕ คน)

(๒) จำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการ

มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของ กองบัญชาการกองทัพบกไทย ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดและดูแลความปลอดภัยภายในโครงการ ประมาณ ๑๐ คน (อาคารละประมาณ ๕ คน)

ดังนั้น เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีจำนวนประชากรภายในโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ ๙๒๐ คน แบ่งเป็นจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการประมาณ ๙๑๐ คน และจำนวนเจ้าหน้าที่ภายในโครงการประมาณ ๑๐ คน

๑๐. กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

๑) ระยะถอยร่นของอาคาร

โครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารภายในโครงการมีระยะถอยร่นเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในหมวด ๑ ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของ ภายนอกอาคารและแนวอาคาร และเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๕ แนวอาคารและระยะต่างๆ ซึ่งมีรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องดังนี้

(๑) กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

- ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทาง กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร

ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของ รถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคารประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร) ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางวประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมกับถนนนางวประชาพัฒนาขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐ - ๒๒.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร) โดยพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือมีขนาดความยาวของที่ดินที่ติดกับซอยนางวประชาพัฒนา ๑ (ถนนสาธารณะ) ประมาณ ๑๙๗.๖๕ เมตร (ยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างขนาดความกว้างประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) จากซอยนางวประชาพัฒนา ๑ ถึงตัวอาคารของโครงการ ทั้ง ๒ อาคาร โดยที่ว่างดังกล่าวมีลักษณะเป็นถนน ทางเท้า และพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่ไม่ใช่พื้นที่สีเขียวยั่งยืนแต่อย่างใด เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกได้โดยสะดวก **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๓ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวง ตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารทั้ง ๒ อาคาร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม ขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๔ ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ ๘.๐๕-๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๕ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑๐ ต่อ ๑

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกัน คับ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑๐ ต่อ ๑ ด้วย

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังรวมกันทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคาร) และโครงการมีพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา (๑๐-๑-๓๖ ไร่) หรือประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐ ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง อาคารเท่ากับ ๑.๕๗ ต่อ ๑ (ไม่เกิน ๑๐ : ๑) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๖ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๒) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

ทั้งนี้ อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพบกไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งโครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๐ ไร่ ๑ งาน ๓๖ ตารางวา (๑๐-๑-๓๖ ไร่) หรือประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตรโดยคิดเป็นพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร) โดยคิดเป็นร้อยละ ๗๗.๐๗ ของ พื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

(๒) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔

- ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร

อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร และอาคารขนาดใหญ่) โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางฟ้าพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร) โดยโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งคิดเป็นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (คิดที่ส่วนที่แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร) โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารทั้ง ๒ อาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนนสาธารณะเท่ากับ ๓๒.๐๗ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร) ผลการตรวจสอบ เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๕๒(๖) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูงเกิน ๘ เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้ไม่ที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาคารรวมทั้งด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง(+๐.๑๐ เมตร)ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารทั้ง ๒ อาคารกว้างเท่ากับ ๑๖.๗๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) โดยอาคารของโครงการแต่ละอาคารมีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารเท่ากับ ๑๗๙.๒๐ เมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ว่างยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า ๒๙.๘๗ เมตร (๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร) โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารยาวเท่ากับ ๓๔.๓๐ เมตร (ยาวไม่น้อยกว่า ๒๙.๘๗ เมตร) ซึ่งคิดเป็น ๑ ใน ๕.๒๒ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร (ยาวไม่น้อยกว่า ๑

ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร) โดยที่ว่างดังกล่าวเชื่อมกับถนนภายในโครงการขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) ซึ่งสามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๕๔ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ เท่ากับ ๘.๐๕ - ๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

- ข้อ ๕๕ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้น บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ทั้งนี้ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารสูงเกิน ๑๕ เมตร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารทั้ง ๒ อาคารที่ปราศจากสิ่งปกคลุม (ที่ว่าง) ขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร) และมีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารกว้างประมาณ ๑๖.๗๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ กำหนดให้ “อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือ ลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจาก เขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร” โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับคลองประปาทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีขนาดความกว้างประมาณ ๔๑.๐๐ เมตร (กว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป) โดยโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารให้ห่างจากเขตคลองประปาไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของแนวอาคาร B ที่อยู่ใกล้กับคลองประปาเท่ากับ ๕๗.๕๙ - ๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

๒) ความสูงของอาคาร

โครงการได้ออกแบบให้อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีความสูงเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ หมวด ๕ แนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ ๔๙ ซึ่งระบุว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์” โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางวประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารทั้ง ๒ อาคารจากแนวเขตที่ดินในด้านที่ติดกับถนนสาธารณะ (ซอยนาง

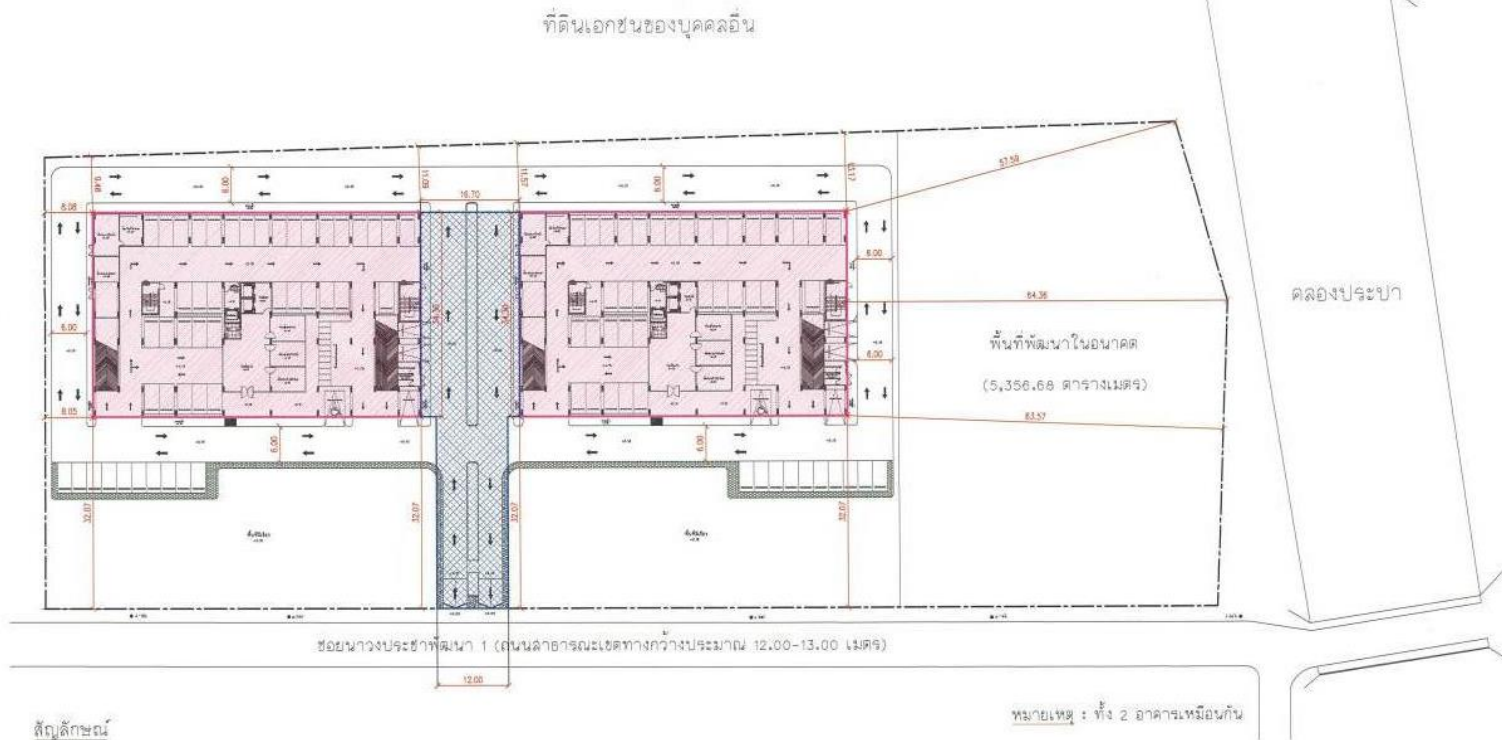
ประชาชน ๑) ทางด้านทิศเหนือประมาณ ๓๒.๐๗ เมตร ซึ่งคิดเป็นระยะราบจากตัวอาคารถึงแนวเขตทางของถนน
สาธารณะด้านตรงข้ามเท่ากับ ๔๔.๐๗ เมตร (คิดที่ส่วนที่แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร) โดยตัว
อาคาร ของโครงการที่อยู่ติดกับระยะถอยร่นในบริเวณดังกล่าวจะมีความสูงได้ไม่เกิน ๘๘.๑๔ เมตร (๔๔.๐๗ X ๒)
ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการที่ติดกับระยะถอยร่นในบริเวณดังกล่าวมีระดับความสูงของแต่ละ
อาคารเมื่อวัดจากระดับถนนสาธารณะ (± 0.00 เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (สูงไม่เกิน
๘๘.๑๔ เมตร) โดยมีระดับความสูงของอาคารไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบเมื่อวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้าน
ตรงข้ามของถนนสาธารณะ **ผลการตรวจสอบ** เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

นอกจากนี้ โครงการได้ดำเนินการตรวจสอบความสูงของอาคารกับเขตปลอดภัยในการเดินอากาศของท่า
อากาศยานนานาชาติดอนเมืองตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง
กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.๒๕๔๐ พบว่า พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณ ข. ให้
ดำเนินการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารได้ในระดับความสูงไม่เกิน ๑๔๕ เมตร โดยอาคารของโครงการทั้ง ๒
อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) มีระดับความสูงของอาคารเมื่อวัดจากระดับถนนสาธารณะ (± 0.00 เมตร) ถึงส่วนที่
สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งมีระดับความสูงไม่เกิน ๑๔๕ เมตร ดังนั้น ระดับความสูงอาคารของ
โครงการทั้ง ๒ อาคารจึงไม่ขัดกับประกาศกระทรวงฉบับดังกล่าว

ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารของโครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภทและขนาดอาคารของ
โครงการสรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารของโครงการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.
๒๕๔๔ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภทและขนาดอาคารของโครงการ และสรุปรายละเอียดการออกแบบอาคารของ
โครงการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในส่วน
ที่เกี่ยวข้องกับประเภทและขนาดอาคารของโครงการได้ตามรายละเอียดในผนวก ข ผนวก ค และ ผนวก ง



แพลตฟอร์ม 4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



สัญลักษณ์

- แนวเขตอาคารปกคลุมดิน
- พื้นที่ว่างกว้าง 12.00 เมตร จากถนนสาธารณะถึงตัวอาคาร
- ทิศทางการจราจรภายในโครงการ

ความยาวเส้นรอบรูปอาคาร = 179.20 เมตร (ทั้ง 2 อาคารเหมือนกัน)
 1/6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร = 29.87 เมตร
 พื้นที่ว่างหน้าอาคาร (ระหว่างอาคาร) = 34.30 เมตร (มากกว่า 29.87 เมตร)

ผังแสดงระยะถอยร่นของอาคาร
 ขนาดฐาน 1:1000

ภาพแสดงระยะถอยร่นของโครงการ

ผนวก ข ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้ “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลาย ประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลัง เดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาหวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (สูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) ดังนั้น อาคารของโครงการจึงจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตาม
หมวด ๑ ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคาร ขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ(เหมือนกันทั้ง ๒อาคาร)โดยมีพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคารประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร) ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนาหวงประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดไปเชื่อมกับถนนนาหวงประชาพัฒนาขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๒๒.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร) โดยพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือมีขนาดความยาวของที่ดินที่ติดกับซอยนาหวงประชาพัฒนา ๑ (ถนนสาธารณะ) ประมาณ ๑๙๗.๖๕ เมตร (ยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) ซึ่ง โครงการได้

ผนวก ข (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดย ตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อ สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย	เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) จากชอยนาง ประชาพัฒนา ๑ ถึงตัวอาคารของโครงการทั้ง ๒อาคารโดยที่ ว่างดังกล่าวมีลักษณะเป็นถนน ทางเท้า และพื้นที่สีเขียวภายใน โครงการที่ไม่ใช่พื้นที่สีเขียวยั่งยืนแต่อย่างใด เพื่อให้รถดับเพลิง สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกได้โดยสะดวก ดังนั้น จึงเป็นไปตาม ข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๓ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนน ที่ มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปก คลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้ โดยสะดวก ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้าง อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตาม ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้ ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้าง ของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่ง โครงการ ได้ออกแบบให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารทั้ง ๒ อาคาร ที่ ปราศจากสิ่งปกคลุมขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตาม ข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๔ ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคาร ขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่า ระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนน สาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของ อาคาร	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งโครงการ ได้เว้นระยะถอยร่นของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ เท่ากับ ๘.๐๕-๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๕ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วน พื้นที่ อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้ เป็น ที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑๐ ต่อ ๑ ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคาร อื่นใดในพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วน พื้นที่ อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้ เป็น ที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑๐ ต่อ ๑ ด้วย	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารหรือพื้นที่ใช้สอยภายในแต่ละอาคาร ประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่อาคาร รวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังรวมกันทั้งหมดประมาณ ๒๕,๙๘๖.๓๒ ตารางเมตร (รวมทั้ง ๒ อาคาร) และโครงการมี พื้นที่ที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุก หลังต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเท่ากับ ๑.๕๗ ต่อ ๑ (ไม่ เกิน ๑๐ : ๑) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ข (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ข้อ ๖ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (๒) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และ อาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพบกไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งโครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการ ทั้งหมดประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร) โดยคิดเป็นร้อยละ ๗๗.๐๗ ของพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ค ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๔

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔	รายละเอียดโครงการ
หมวด ๑ วิเคราะห์ศัพท์ “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้น เพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือ ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่ อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่ อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดย มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป “อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนของ อาคารที่ใช้สำหรับจอดรถตั้งแต่ ๑๐ คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กับลบในอาคาร ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลาย ครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละ ครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้น ลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึง หอพักด้วย	โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่ นาวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่ อาศัย รวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือใช้สอย ภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร ภายในโครงการมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๘๒ ห้อง (อาคารละ ๙๑ ห้อง) และสามารถจอดรถยนต์ภายใน โครงการได้ทั้งหมดจำนวน ๒๐๘ คัน (อาคารละ ๑๐๔ คัน) ดังนั้น อาคารของโครงการจึงจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารจอดรถ อาคารสูง และ อาคารอยู่อาศัยรวม

ผนวก ค (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๔

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔	รายละเอียดโครงการ
หมวด ๓ ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ ๒๔ โครงสร้างหลัก บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ ๓ ชั้น ขึ้นไปโรงมหรสพหอประชุม โรงงานโรงแรมโรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมสูง ๑๕ ชั้น (อาคารสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป และอาคารขนาดใหญ่) โดย โครงการได้กำหนดให้มีการใช้วัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ในการก่อสร้างเสาคาน พื้น บันได และผนังของอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๒๙ วัสดุผนังหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นหรือทางสาธารณะเกิน ๒๐ เมตร จะใช้วัสดุไม่ทนไฟก็ได้	โครงการได้กำหนดให้มีการใช้วัสดุผนังหลังคาที่ทำด้วยวัสดุทนไฟในการก่อสร้างหลังคาของอาคารทุกหลัง ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๓๐ ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ของแต่ละอาคารเท่ากับ ๒.๔๕-๒.๙๕ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร) ซึ่งทำด้วยวัสดุทนไฟ ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนด
หมวด ๕ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ข้อ ๔๙ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตรให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางประชาธิปไตย ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตรโดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารตั้ง ๒ อาคารจากแนว เขตที่ดินในด้านที่ติดกับถนนสาธารณะ (ซอยนางประชาธิปไตย ๑) ทางด้านทิศเหนือประมาณ ๓๒.๐๗ เมตร ซึ่งคิดเป็นระยะราบจากตัวอาคารถึงแนวเขตทางของถนนสาธารณะด้านตรงข้ามเท่ากับ ๔๔.๐๗ เมตร (คิดที่ส่วนที่แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตรโดยตัวอาคารของโครงการที่อยู่ติดกับระยะถอย ร่นในบริเวณดังกล่าวจะมีความสูงได้ไม่เกิน ๘๘.๑๔ เมตร ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการที่ติดกับระยะถอยร่นในบริเวณดังกล่าวมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับถนนสาธารณะ (± 0.00 เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๕.๕๕ เมตร (สูงไม่เกิน ๘๘.๑๔ เมตร) โดยมีระดับความสูงของอาคาร ไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบเมื่อวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉาก กับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ดังนั้น จึง เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ค (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๔

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔	รายละเอียดโครงการ
ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลาง ถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้า มาในแนวรั้นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้าป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้นหรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้ (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร (๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไปแต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ (๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร ข้อ ๕๒ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง'ไม'่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน (๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่าง'ไม'่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)	อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร และอาคารขนาดใหญ่) โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางวงประชาพัฒนา ๑ ทางด้าน ทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเป็นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร) โดยโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งคิดเป็นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (คิดที่ส่วนที่แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร) โดยโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารทั้ง ๒ อาคาร จากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนนสาธารณะเท่ากับ ๓๒.๐๗ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้ เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ว่าง'ไม'่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งโครงการมีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ ๑๖,๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร โดยคิดเป็นพื้นที่ว่างที่โครงการ ต้องจัดให้มี'ไม'่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร (ร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ที่ดิน)ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างภายในโครงการทั้งหมดประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๔,๙๖๓.๒๐ ตารางเมตร) โดยคิดเป็น ร้อยละ ๗๗.๐๗ ของพื้นที่ดินที่ใช้ตั้งโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ที่ดิน) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ค (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๔

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔	รายละเอียดโครงการ
(๖) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน ๒ ชั้นหรือสูงเกิน ๘ เมตร ยกเว้น อาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกัน ยาวไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร	อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารทั้ง ๒ อาคารกว้างเท่ากับ ๑๖.๗๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร) โดยอาคารของโครงการแต่ละอาคารมีความยาว เส้นรอบรูปภายนอกอาคารเท่ากับ ๑๗๕.๒๐ เมตร ซึ่งคิด เป็นพื้นที่ว่างยาวต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า ๒๙.๘๗ เมตร (๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร) โดย โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารยาวเท่ากับ ๓๔.๓๐ เมตร (ยาวไม่น้อยกว่า ๒๙.๘๗ เมตร) ซึ่งคิดเป็น ๑ ใน ๕.๒๒ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร (ยาวไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร) โดยที่ว่างดังกล่าวเชื่อมกับถนนภายใน โครงการขนาดความกว้างเท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) ซึ่งสามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๕๔ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิดประตู หน้าต่างช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร	โครงการได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ ๘.๐๕-๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๕๕ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารสูงเกิน ๑๕ เมตร) ซึ่งโครงการได้จัดให้มีถนนทางวิ่งโดยรอบอาคารทั้ง ๒ อาคารที่ปราศจากสิ่งปกคลุม (ที่ว่าง) ขนาดความกว้าง เท่ากับ ๖.๐๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร) และมีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารกว้างประมาณ ๑๖.๗๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ง ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้ “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกัน ทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่ รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับ อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	โครงการก่อสร้างอาคารที่พักข้าราชการ กองบัญชาการกองทัพไทย พื้นที่นาวง ของสำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร)โดยมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (สูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารหรือใช้สอยภายในแต่ละอาคารประมาณ ๑๒,๙๙๓.๑๖ ตารางเมตร (พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) ดังนั้น อาคารของโครงการจึงจัดเป็นอาคารอยู่ อาศัยรวมและอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายฉบับนี้
หมวด ๒ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ส่วนที่ ๑ วัสดุของอาคาร ข้อ ๑๕ เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไปโรงมหรสพ หอประชุมโรงงาน โรงแรมโรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตาม กฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมสูง ๑๕ ชั้น (อาคารสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป และอาคารขนาดใหญ่) โดยโครงการได้กำหนดให้มีการใช้วัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ในการก่อสร้าง เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคาร ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ส่วนที่ ๒ พื้นที่ภายในอาคาร ข้อ ๑๙ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้ออกแบบให้ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยภายในโครงการแต่ละห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๖๖.๘๐ ตารางเมตร (ขนาดไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒		รายละเอียดโครงการ
ข้อ ๒๐ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร		โครงการได้ออกแบบให้ห้องนอนภายในอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) มีความกว้างในด้านแคบที่สุดเท่ากับ ๒.๕๐-๒.๗๗ เมตร (กว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร) และมีขนาดพื้นที่เท่ากับ ๘.๗๕-๑๐.๐ ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร) ดังนั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๒๑ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้		
ประเภทของอาคาร	ความกว้าง (เมตร)	อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร มีลักษณะเป็นอาคารใช้ เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้จัดให้ช่องทาง เดินภายใน แต่ละอาคารมีความกว้างเท่ากับ ๑.๕๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
๑. อาคารอยู่อาศัย	๑.๐๐	
๒. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วย หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารพิเศษ	๑.๕๐	
ข้อ ๒๒ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้		อาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคารมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อ ใช้เป็นสวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยโครงการได้ออกแบบให้มี ระยะดังระหว่างชั้นในส่วนของห้องพักและช่องทางเดิน ภายในอาคารเท่ากับ ๒.๘๕-๒.๙๐ เมตร(ไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร) ในส่วนของห้องน้ำและห้องส้วมภายในอาคารมีของโครงการมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานเท่ากับ ๒.๔๕ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร) และมีระยะดังในส่วนที่ เป็นระเบียงเท่ากับ ๒.๕๕ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๒.๒๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง (เมตร)	
๑. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุสำหรับ อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษช่องทางเดินในอาคาร	๒.๖๐	
๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง	๓.๐๐	
๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	๓.๕๐	
๔. ห้องแถว ตึกแถว		
๔.๑ ชั้นล่าง	๓.๕๐	
๔.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	๓.๐๐	
๕. ระเบียง	๒.๒๐	

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๕๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้นในกรณีของ ชั้นใต้หลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาทหรือยอดผนังอาคาร และใน กรณีของห้อง หรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของ หลังคาให้วัดจากพื้น ถึงยอดฝาทหรือยอดผนังของห้อง หรือส่วน ของอาคารดังกล่าวที่ไม่ ใช้โครงสร้าง'ของหลังคา ห้องน้ำ ห้องสุขา ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร	
หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมี'ที่ว่าง'ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เน้นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๑๐ใน ๑๐๐ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด ของอาคาร แต่ ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เน้นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)	อาคารของโครงการมีลักษณะเน้นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เน้น สวัสดิการของกองบัญชาการกองทัพไทย ประกอบด้วย อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่อาคาร ชั้นที่มากที่สุด (พื้นที่อาคารปกคลุมดิน) ประมาณ ๑,๘๙๖.๘๐ ตารางเมตร ซึ่งคิดเน้นพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด รวมกันทั้งหมดประมาณ ๓,๗๙๓.๖๐ ตารางเมตร (พื้นที่อาคารปกคลุมดิน) และมีที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปก คลุมประมาณ ๑๒,๗๕๐.๔๐ ตารางเมตร โดยคิดเน้นร้อยละ ๓๓๖.๑๐ ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนด ดังกล่าว
หมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ ๔๐ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น	โครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการทั้ง ๒ อาคาร ตั้งอยู่ภายในขอบเขตพื้นที่โครงการ โดยไม่มีส่วนใดของอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ ดังนั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตรอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่ง	อาคารของโครงการมีลักษณะเน้นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร และอาคารขนาดใหญ่) โดยพื้นที่

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตรให้ ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร (๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ (๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร	โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเน้นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร (กว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร) โดยโครงการต้องเว้นระยะ ถอยร่นของตัวอาคารจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งคิดเน้นระยะถอยร่นของตัวอาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับ ถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (คิดที่ส่วนที่แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร) โดยโครงการ ได้เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารทั้ง ๒ อาคารจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับ ถนนสาธารณะเท่ากับ ๓๒.๐๗ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนด ดังกล่าว
ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คูคลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะ นั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจาก เขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำ สาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุเรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เน้นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับคลองประปาทางด้านทิศตะวันตก ซึ่งมีขนาดความกว้างประมาณ ๔๑.๐๐ เมตร (กว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป)โดยโครงการต้องเว้นระยะถอยร่นของแนวอาคารให้ห่างจากเขตคลองประปาไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่นของ แนวอาคาร B ที่อยู่ใกล้กับ คลองประปาเท่ากับ ๕๗.๕๙- ๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร) ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน สอง เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้าน ตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด	พื้นที่โครงการตั้งอยู่ติดกับซอยนางประชาพัฒนา ๑ ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีลักษณะเน้นถนนสาธารณะขนาดเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐-๑๓.๐๐ เมตร โดยโครงการได้ เว้นระยะถอยร่นของตัวอาคารทั้ง ๒ อาคารจากแนว เขตที่ดินในด้านที่ติดกับถนนสาธารณะ (ซอยนางประชาพัฒนา ๑) ทางด้านทิศเหนือประมาณ ๓๒.๐๗ เมตร ซึ่งคิดเน้นระยะราบจากตัวอาคารถึงแนวเขตทางของถนน สาธารณะด้านตรงข้ามเท่ากับ ๔๔.๐๗ เมตร (คิดที่ส่วนที่

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
	แคบที่สุดของเขตทางที่ความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตรโดยตัวอาคารของโครงการที่อยู่ติดกับระยะถอยร่นในบริเวณดังกล่าวจะมีความสูงได้ไม่เกิน ๘๘.๑๔ เมตร ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารของโครงการที่ติดกับระยะถอยร่นในบริเวณดังกล่าวมีระดับความสูงของแต่ละอาคาร เมื่อวัดจากระดับถนนสาธารณะ (± 0.00 เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร (สูงไม่เกิน ๘๘.๑๔ เมตร) โดยมีระดับความสูงของอาคารไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบเมื่อวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้าน ตรงข้ามของถนนสาธารณะ ดังนั้น จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจาก ผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้ (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือ ระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคาร อื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร	อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ($+0.10$ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งมีระดับความสูงเกิน ๒๓ เมตร ดังนั้น อาคารของโครงการจึงไม่จำเป็นต้องจัดให้ มีระยะห่างระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับนี้ อย่างไรก็ตามโครงการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยกำหนดให้อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร
(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของ อาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตรไม่น้อย กว่า ๖ เมตร (๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมียะห่างจาก ผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้	อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ทั้งนี้ จะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งโครงการได้จัด ให้มีพื้นที่ว่างระหว่างอาคารกว้างประมาณ ๑๖.๗๐ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร) จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร (๓) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า ๑ เมตร สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (๒) และ (๓) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร	
ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน(๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตรเว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้ สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็น	อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๕ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (เหมือนกันทั้ง ๒ อาคาร) ซึ่งมีระดับความสูงของแต่ละอาคารเมื่อวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง (+๐.๑๐ เมตร) ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารเท่ากับ ๔๖.๔๕ เมตร ซึ่งมีระดับความสูงเกิน ๒๓ เมตร ดังนั้น อาคารของโครงการจึงไม่จำเป็นต้องจัดให้มีระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม โครงการได้จัดให้มีระยะถอยร่น ของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยกำหนดให้ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคาร

ผนวก ง (ต่อ) ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	รายละเอียดโครงการ
ผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้า ไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย	ขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่า ระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร ซึ่งโครงการได้เว้นระยะถอยร่น ของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการเท่ากับ ๘.๐๕-๖๔.๓๖ เมตร (ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร) จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

**สมาชิกรู้จักกิจกรรมจัดการความรู้
สำนักยุทธโยธาทหาร กองบัญชาการกองทัพไทย
ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๓**

ชื่อหน่วยงาน	สยย.ทหาร	
ประเด็นยุทธศาสตร์/ภารกิจหลัก	ด้านการรักษาความมั่นคงของรัฐ มีความพร้อมและสามารถสนับสนุนงานรักษาความมั่นคงของรัฐตามที่ได้รับมอบหมาย ส่งผลให้ประเทศเกิดความมั่นคงภายในทุกมิติ	
ที่ปรึกษากลุ่ม	พ.อ.ณรงค์ชัย ศิริวงษ์ไชย รอง ผอ.สยย.ทหาร วิศวกรรมโยธา	ประสบการณ์ด้านบริหารงานก่อสร้าง ทำงานมากกว่า ๑๐ ปี
รายชื่อสมาชิกกลุ่ม	ลำดับ ยศ, ชื่อ – สกุล น.อ.ณัฐ ลิ้มสุวรรณ ผอ.กผค.สยย.ทหาร วิศวกรรมโยธา น.อ.อดิสร บุญขจาย ผอ.กบผ.สยย.ทหาร สถาปัตยกรรม พ.อ.หญิง อุทัยวรรณ บุญอินทร์ ผอ.กชส.สยย.ทหาร วิศวกรรมโยธา น.อ.ปานดาบ เมฆสวัสดิ์ ร.น. ผอ.กกช.สยย.ทหาร วิศวกรรมโยธา พ.ท.ดร.ณัฏฐ ภาระมรทัต หน.ผวก.กกช.สยย.ทหาร วิศวกรรมโยธา	ประสบการณ์ด้านบริหารงานก่อสร้าง ทำงานมากกว่า ๑๐ ปี ทำงานมากกว่า ๑๐ ปี ทำงานมากกว่า ๑๐ ปี
ชื่อเรื่องที่ทำเนนกิจกรรม	การทบทวนผังแม่บท	
วัตถุประสงค์ของการดำเนินกิจกรรม		
ห้วงเวลาดำเนินการ	ต.ค.๖๒ – ก.ย.๖๓	