

แนวทางการวางแผนพัฒนาผังแม่บทระยะยาว มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

จัดเตรียมโดย:
DSB Associates Co.,Ltd.
12 เมษายน 2553



สารบัญ

1. บทนำ	1-6	4.6. แนวคิดด้านการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคาร	45
1.1. ความเป็นมาของโครงการ	2	4.7. แนวคิดด้านการจัดระบบพื้นที่เปิดโล่ง	46
1.2. วัตถุประสงค์ของโครงการ	2	4.8. แนวคิดด้านการแบ่งขั้นตอนการพัฒนา	52
1.3. แนวทางหลักในการศึกษาโครงการ	2	5. รายละเอียดงานภูมิสถาปัตยกรรม	62-89
1.4. ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา	3	5.1. แนวคิดเบื้องต้นด้านการใช้วัสดุพืชพรรณ (ไม้ยืนต้น) และการดูแลรักษา	63
1.5. กฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการวางผังแม่บท	4	5.2. แบบขยายรายละเอียดเฉพาะส่วน	69
2. การวิเคราะห์พื้นที่โครงการ	7-24	5.3. แนวคิดด้านองค์ประกอบทางภูมิทัศน์	73
2.1. สภาพแวดล้อมและลักษณะพื้นที่โดยรอบ	8	5.4. รูปแบบทั่วไปของถนนและทางเดินเท้าหลัก	77
2.2. การใช้ที่ดินและความหนาแน่น	8	5.5. บรรยากาศทั่วไปของพื้นที่	77
2.3. การเข้าถึงพื้นที่โครงการ	8	6. แนวคิดเบื้องต้นด้านรูปแบบสถาปัตยกรรม	90-101
2.4. การสัญจรและจุดจอดรถภายในพื้นที่โครงการ	10	6.1. รูปแบบอาคารสร้างใหม่	91
2.5. การใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร	10	6.2. การปรับปรุงอาคารเดิม	92
2.6. พื้นที่เปิดโล่งและมุมมองที่สำคัญ	19	6.3. การเชื่อมต่ออาคารใหม่กับอาคารเดิม	92
2.7. ต้นไม้เดิมและสภาพภูมิทัศน์	19	6.4. การเลือกใช้สีและวัสดุ	92
2.8. ระบบสาธารณูปโภค	19	7. แนวคิดเบื้องต้นด้านการปรับเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภค	102-108
3. การวิเคราะห์อาคารเดิมในโครงการ	25-36	7.1. ระบบไฟฟ้า	103
3.1. ประเภทการใช้งานอาคาร	26	7.2. ระบบประปา	107
3.2. ประสิทธิภาพการใช้งานอาคาร	26	7.3. ระบบระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย	107
3.3. ความสูงอาคาร	26	7.4. การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล	107
3.4. อายุอาคาร	28	8. แนวคิดเบื้องต้นด้านการรักษาสภาพแวดล้อมและการใช้พลังงานทดแทน	109-112
3.5. สภาพกายภาพอาคาร	28	8.1. การบำบัดน้ำเสียและการเก็บกักน้ำดี	110
3.6. คุณค่าและเอกลักษณ์อาคาร	28	8.2. การกำจัดขยะมูลฝอย	110
4. รายละเอียดผังแม่บทระยะยาวฉบับสรุป	37-61	8.3. การใช้พลังงานทดแทนจากธรรมชาติ	112
4.1. วิสัยทัศน์และแนวความคิดเบื้องต้น	38	8.4. การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสม	112
4.2. การจัดทำผังทางเลือกแนวความคิดขั้นต้น	39	9. แนวคิดด้านการนำผังแม่บทไปสู่การปฏิบัติ	113-114
4.3. แนวคิดด้านการใช้ที่ดิน	43	9.1. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผังแม่บท	114
4.4. แนวคิดด้านการจัดกลุ่มการเรียนการสอน	43	9.2. การทำให้ผังแม่บทเป็นจริง	114
4.5. แนวคิดด้านการจัดระบบการสัญจรและพื้นที่จอดรถ	44		

1. บทนำ

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

เนื่องจากการพัฒนาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนสำคัญอย่างหนึ่งในการส่งเสริมบรรยากาศในการเรียนรู้และการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ ในปัจจุบันมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 146 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่ของ 3 เขตการศึกษา ได้แก่

พื้นที่เทคนิคกรุงเทพฯ (120 ไร่) พื้นที่ปทุมธานี (18 ไร่) และพื้นที่พระนครใต้ (8 ไร่) ได้มีการขยายตัวและการสร้างอาคารจำนวนมาก รวมไปถึงถนนและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดช่วง 50 ปีที่ผ่านมา อันมีผลให้ในปัจจุบัน พื้นที่ของมหาวิทยาลัยเหลืออยู่ค่อนข้างจำกัด ซึ่งเมื่อมองตามหลักวิชาการวางผังแล้ว ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ใน ลักษณะที่เป็นอยู่ และที่มีแนวโน้มจะดำเนินต่อไปนั้น ยังไม่มีแนวทางที่ชัดเจนนัก อีกทั้งมีข้อควรตระหนักถึงในการปรับปรุงพื้นที่อีกหลายประการ

เพื่อให้การดำเนินการพัฒนามหาวิทยาลัยในระยะยาวเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และคงไว้ซึ่งภาพลักษณ์อันดี มหาวิทยาลัยจึงเห็นสมควรให้มีการจัดทำการศึกษาและปรับปรุงการวางผังแม่บทมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพทั้ง 3 พื้นที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมต่อมหาวิทยาลัยในระยะยาวต่อไป

การศึกษาเพื่อการวางผังแม่บทในระยะยาวนี้ เป็นการวางผังเพื่อปรับรูปแบบทางกายภาพเป็นหลัก ในส่วนของข้อมูลด้านการเรียนการสอน จะยึดถือตามข้อมูลในปัจจุบัน ส่วน จำนวนนักศึกษาและบุคลากร ทีมที่ปรึกษาได้รับนโยบายจากกรรมการบริหารของมหาวิทยาลัย ให้ใช้ข้อมูลจำนวนผู้ใช้ตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน คือนักศึกษาประมาณ 12,000 คนและบุคลากร ประมาณ 800 คน ตามนโยบายของมหาวิทยาลัย ที่จะคงจำนวนนักศึกษาไว้เท่าเดิมและมุ่งพัฒนาทางด้านคุณภาพการเรียนการสอนเป็นหลัก

ในปัจจุบันมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ประกอบด้วย 7 คณะ วิชาดังนี้

1. คณะวิศวกรรมศาสตร์
2. คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม
3. คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี
4. คณะเทคโนโลยีคหกรรมศาสตร์
5. คณะอุตสาหกรรมสิ่งทอ
6. คณะบริหารธุรกิจ
7. คณะศิลปศาสตร์

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

1. ศึกษาและวิเคราะห์ เพื่อหาโอกาสและข้อจำกัด (Opportunities & Constraints) ของการ **ปรับการใช้งานในพื้นที่ทั้ง 3 ส่วน** ซึ่งในปัจจุบันมีการสร้างอาคาร ถนนและสาธารณูปโภคไปเกือบเต็มพื้นที่แล้ว ให้เกิดความเป็นระเบียบ สวยงาม และสนองต่อประโยชน์ใช้สอยของคณะต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
2. จัดทำ **ผังแม่บทระยะยาว** เพื่อใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นในการวางโครงการต่างๆ ในการปรับปรุงพื้นที่มหาวิทยาลัยเพื่อให้นักศึกษาสามารถพัฒนาต่อไปได้อย่างยั่งยืน และยังคงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมที่สวยงามเหมาะสมแก่การเป็น **"อุทยานการศึกษา"**

1.3 แนวทางหลักในการศึกษาโครงการ

ในการศึกษาโครงการ จะมุ่งเน้นที่ประเด็นหลักๆ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ศึกษาแนวทางการจัด **ระบบการใช้ที่ดิน** ทั้งในแต่ละพื้นที่และระหว่างพื้นที่ทั้งสามเขต โดยดูจากการวิเคราะห์สภาพทางกายภาพเป็นหลัก
2. ศึกษาการปรับ **ระบบการสัญจร** ให้มีความสะดวกปลอดภัยและเอื้อต่อการสร้างภาพลักษณ์ (Image) ที่สวยงามของมหาวิทยาลัย
3. ศึกษาการจัดการระบบ **พื้นที่เปิดโล่ง** รวมทั้งวาง **แนวทางการจัดกลุ่มอาคาร** เพื่อสร้างความต่อเนื่องของพื้นที่ซึ่งจะช่วยให้ **การจัดจำภาพลักษณ์** ของมหาวิทยาลัย

1.4 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการศึกษา

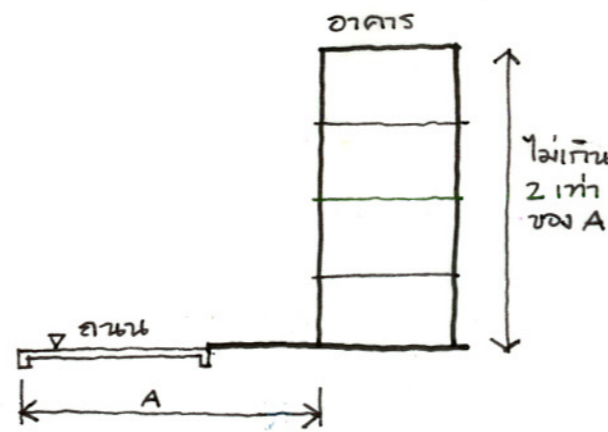
ระยะเวลาในการศึกษารวมทั้งสิ้น 5 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 12 เมษายน 2553 ซึ่งแบ่งการศึกษาโครงการออกเป็น 4 ขั้นตอน โดยแต่ละขั้นตอน คณะผู้ศึกษาโครงการได้นำเสนอความคืบหน้าของงานต่อคณะกรรมการมหาวิทยาลัย ตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- ขั้นที่ 1 การเก็บข้อมูลเพื่อวิเคราะห์สภาพทางกายภาพของพื้นที่ (Data Gathering & Site Analysis)
 - ❖ **นำเสนองาน 23 ธันวาคม 2552** ในหัวข้อต่อไปนี้
 - การวิเคราะห์พื้นที่โครงการ (Site Analysis)
 - การวิเคราะห์อาคาร (Building Analysis)
 - วิสัยทัศน์ (Vision) : “อุทยานการศึกษา”
- ขั้นที่ 2 การจัดทำผังทางเลือกและผังแม่บทแนวความคิดขั้นต้น (Schematic & Conceptual Master Plan)
 - ❖ **นำเสนองาน 25 มกราคม 2553** ในหัวข้อต่อไปนี้
 - สรุปกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการวางผังบริเวณ - จากพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร
 - สรุปหลักการและมาตรฐานในการออกแบบพื้นที่สถาบันการศึกษา (Campus planning and Design Standards) - จากหนังสือและตำราที่เกี่ยวข้อง
 - ผังทางเลือก (Schematic Master Plans) - 2 ทางเลือก
- ขั้นที่ 3 การจัดทำผังแม่บทฉบับร่าง (Preliminary Master Plan)
 - ❖ **นำเสนองาน 8 มีนาคม 2553** ในหัวข้อต่อไปนี้
 - ผังแม่บทระยะยาว (ฉบับร่าง)
 - แนวคิดเบื้องต้นด้านการวางขั้นตอนการพัฒนา (Phasing Plans)
 - แนวความคิดเบื้องต้นด้านสถาปัตยกรรม
 - รูปแบบของถนน ทางเท้า และบรรยากาศทั่วไปของพื้นที่
 - แนวความคิดเบื้องต้นด้านระบบสาธารณูปโภค
- ขั้นที่ 4 การจัดทำผังแม่บทฉบับสรุป (Final Master Plan)
 - ❖ **นำเสนองาน 5 เมษายน 2553** ในหัวข้อต่อไปนี้
 - ผังแม่บทระยะยาว ฉบับสรุป
 - แนวคิดด้านการใช้พืชพรรณและการดูแลรักษาต้นไม้ใหญ่ (Landscape Master Plan)
 - แนวคิดด้านองค์ประกอบทางภูมิทัศน์ (Typical Site Furnishing)
 - ตัวอย่างแบบขยายรายละเอียดเฉพาะส่วน
 - สรุปแนวคิดด้านการวางขั้นตอนการพัฒนา (Phasing Plans)
 - แนวคิดด้านรูปแบบสถาปัตยกรรม - เพิ่มเติม
 - แนวคิดเบื้องต้นด้านการรักษาสภาพแวดล้อมและการใช้พลังงานทดแทน
 - สรุปแนวคิดเบื้องต้นด้านระบบสาธารณูปโภค
 - แนวคิดด้านการประมาณราคาและการนำผังแม่บทไปสู่การปฏิบัติ (Master Plan Implementation)
 - ❖ **ส่งรายงานฉบับสมบูรณ์ 12 เมษายน 2553**

1.5. กฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการวางผังแม่บท

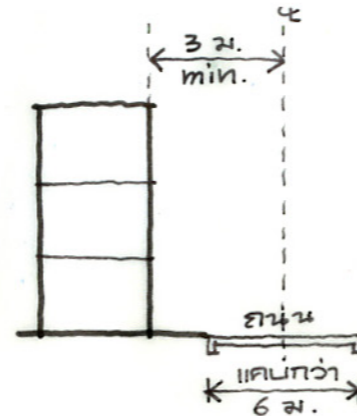
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535สรุปข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดวางผังอาคารเพื่อการจัดวางผังแม่บทขั้นต้น โดยทั่วไปผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงกฎหมายอาคารที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อต่อไปนี้

1. ความสูงของอาคาร ไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างมากกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างมากกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์



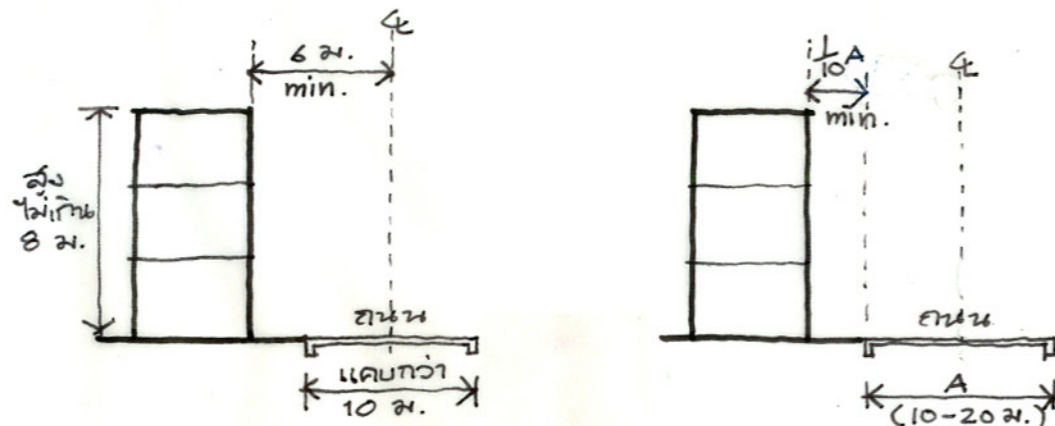
2. ระยะร่นจากถนนสาธารณะและที่ดินข้างเคียง

อาคารที่ก่อสร้าง หรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร



อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้นหรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้

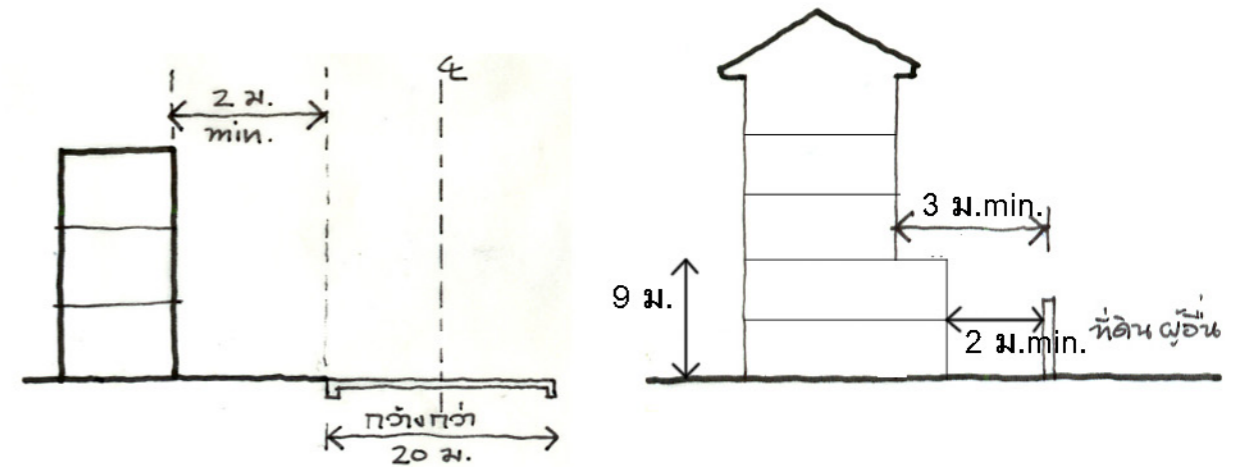
(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร



(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่าง

จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ตามข้อมูลจากแบบสำรวจของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ได้ข้อสรุปว่า

1. พื้นที่เทคนิคกรุงเทพ

- 1.1 ถนนราชาวิสาขนครินทร์ กว้าง 50 ม.จัดอยู่ในหมวด (3)
- 1.2 ถนนนางลิ้นจี่ กว้าง 12 ม.จัดอยู่ในหมวด (2)
- 1.3 ซอยราชาวิสาขนครินทร์ 17 กว้าง 8.8 ม.จัดอยู่ในหมวด (1)

2. พื้นที่บึงพิตรภูมิข

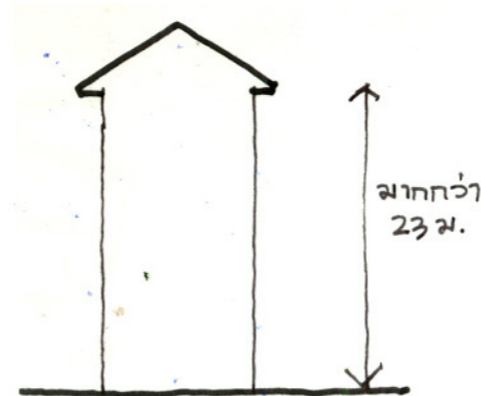
- 2.1 ถนนด้านทิศเหนือ ทิศใต้และตะวันตกในส่วนที่เชื่อมต่อกับซอยราชาวิสาขนครินทร์ 17 กว้าง 6.2 - 6.6 ม.จัดอยู่ในหมวด (1)
- 2.2 ถนนด้านทิศตะวันตก ช่วงสั้นๆ กว้างน้อยกว่า 6 ม.จัดอยู่ในข้อ 2

3. พื้นที่พระนครใต้

- 3.1 ซอยเจริญกรุง กว้าง 12 ม. จัดอยู่ในหมวด (2)
- 3.2 ถนนเจริญกรุง 57 กว้าง 6.5 ม. จัดอยู่ในหมวด (1)
- 3.3 ถนนซอยด้านทิศเหนือ กว้างน้อยกว่า 6 ม.จัดอยู่ในข้อ 2

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33(พ.ศ.2535)เรื่องอาคารสูง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้คำจำกัดความไว้ดังนี้

อาคารสูง เป็นอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ที่มี ความสูงตั้งแต่ 23 เมตร (7 - 8 ชั้น) ขึ้นไป การวัด ความสูงของอาคาร ให้วัดจากระดับพื้นที่ก่อสร้างถึง พื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัด จากระดับพื้นที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด



อาคารใหญ่พิเศษ เป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวกันหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารที่รวมกันทุกชั้นใน หลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

อาคารขนาดใหญ่ เป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร หรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวกัน หรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นใน หลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมี พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคาร ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

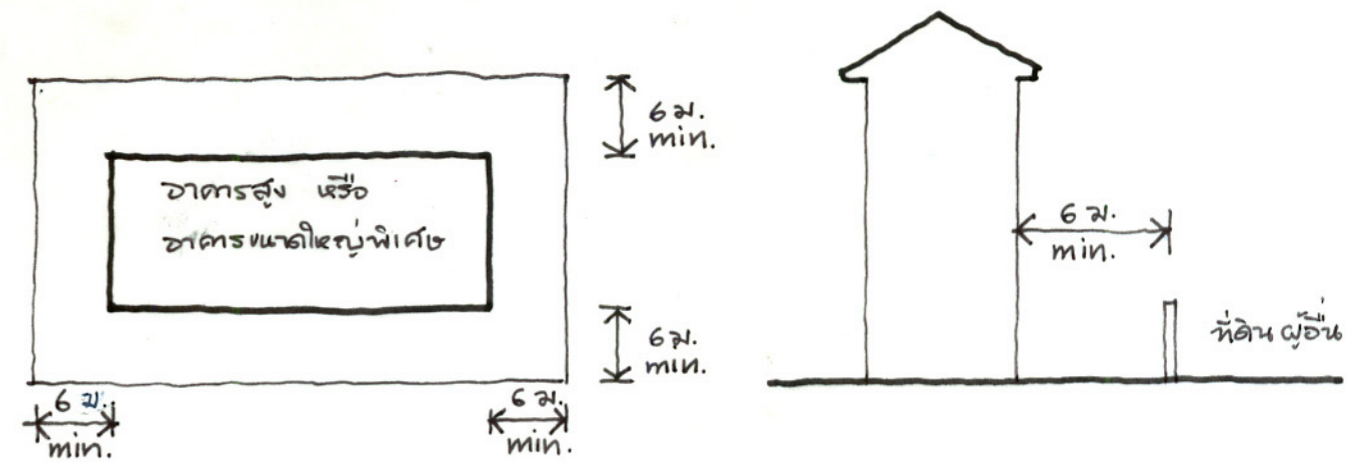
อาคารสาธารณะ เป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬา ในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถสถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

ที่ว่าง เป็นพื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำ ที่พักรวมมูลฝอยหรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และ ให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

สรุปข้อกำหนด หมวด 1 ข้อ 3 ลักษณะของที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

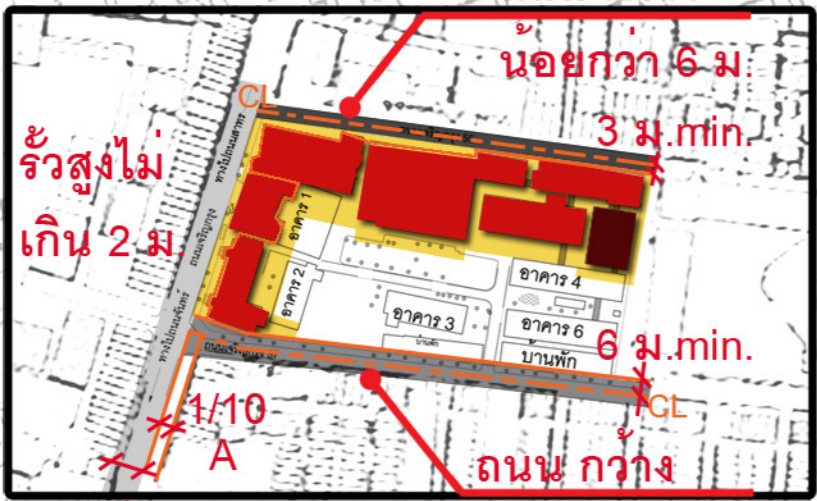
อาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- ต้องมีถนน หรือ ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และระดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก



- พื้นหรือผนัง ต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่น และถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- ต้องมีค่าสูงสุด ของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio = F.A.R.) ของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกัน ไม่เกิน 10 ต่อ 1
- ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม(Ground Area Coverage=G.A.C.)ไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้
 - (1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ ดินแปลงนั้น
 - (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และ อาคารอื่น ที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น แต่ ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม (1)
- อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีส่วนของพื้นที่อาคารต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมี ระบบระบายอากาศและระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งแยกเป็นอิสระจากระบบ ระบายอากาศ และ ระบบบำบัดน้ำเสีย และ การระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน

พื้นที่พระนครใต้



ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม. 6 ม.min.

รั้วสูงไม่เกิน 2 ม.

3 ม.min.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

6 ม.min.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

6 ม.min.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

10-20 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 10 ม.

ถนน กว้าง น้อยกว่า 6 ม.

LEGEND

- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีพื้นที่รวมเกิน 10000ม.)
- อาคารสูง (สูงเกิน 23 ม.หรือ 7-8 ชั้น)
- อาคารขนาดใหญ่ (มีพื้นที่รวมเกิน 2000 ตร.ม.หรือสูงเกิน 15 ม.และมีพื้นที่รวมเกิน 100 ม.)
- พื้นที่ว่างโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่า 6 ม.
- ถนนกว้าง น้อยกว่า 6 ม.
- ถนนกว้าง น้อยกว่า 10 ม.
- ถนนกว้าง 10-20 ม.
- ถนนกว้างเกิน 20 ม.



A0 ; SCALE 1:1250
A3 ; SCALE 1:3000

ผังแสดงระยะถอยร่น และพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร สำหรับรถดับเพลิง