

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาโครงการ

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari ดำเนินการโดยบริษัท แพลมทองเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และมีการคมนาคมระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า BTS ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งเป็นทำเลที่ดึงดูดชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยว และทำงานในบริเวณนี้

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A สูง 31 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน, อาคาร B สูง 3 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน และอาคาร C สูง 2 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน ที่จอดรถ 592 คัน (เป็นที่จอดรถผู้พิการ 9 คัน) และที่จอดรถยนต์บริการ 6 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 93 คัน และที่จอดรถจักรยาน 16 คัน มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 78,877.51 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงาน 29,369.61 ตารางเมตร พื้นที่พาณิชยกรรม 2,859.40 ตารางเมตร และพื้นที่สถานศึกษา 69.22 ตารางเมตร

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari ดำเนินการโดยบริษัท แพลมทองเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1126/1 อาคารวานิช ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โดยจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 78,877.51 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน ความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2561 และราชกิจจานุเบกษา เล่ม 136 ตอนพิเศษ 3ง ลงวันที่ 4 มกราคม 2562

ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/17028 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก และได้ปรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ข

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกซเรย์กับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ค ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2563 (ช่วงก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตพญาไทต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2563 (ช่วงก่อสร้าง) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดย บริษัท แพลมทองเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่โดยรอบโครงการในปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) สถานบริการน้ำมัน อาคารสำนักงาน ธนาคาร อาคารพาณิชย์ ร้านค้า และร้านอาหาร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่โครงการอาคารชุด Noble Around Ari สูง 39 ชั้น 4 ชั้นใต้ดิน และสถานีบริการน้ำมันคาลเท็กซ์ ถัดไปเป็นอาคาร SME Bank Tower สูงประมาณ 40 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	บริษัท เบคไทย กรุงเทพอุปกรณ์เคมีภัณฑ์ จำกัด สูง 6 ชั้น ถัดไปเป็น บ้านสุขจิต อพาร์ทเมนท์ และกลุ่มบ้านพักอาศัย ภายในซอยพหลโยธิน 4
ทิศตะวันออก	ติดกับ	- อาคาร 5 ดาว 4 อพาร์ทเมนท์ สูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร - บ้านพักอาศัยสูง 3 ชั้น เลขที่ 7/2 จำนวน 1 หลัง - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 7/1 จำนวน 1 หลัง - อาคารอยู่อาศัยรวมสำเภาเจริญ สูง 4 ชั้น เลขที่ 15 จำนวน 1 อาคาร - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 17 จำนวน 1 หลัง - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 19 จำนวน 1 หลัง - อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัยภายในซอยพหลโยธิน 4
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ธนาคารทหารไทย สาขาสนามเป้า และถนนพหลโยธิน กว้าง 32.00 - 35.00 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น และอาคาร PEARL BANGKOK สูง 25 ชั้น

1.2.2 การคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 3 เส้นทาง ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์ ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก) และรถไฟฟ้า BTS ดังแสดงในรูปที่ 1-2 มีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์

การเดินทางโดยรถยนต์เพื่อมายังพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

เส้นทางเพื่อเข้าโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเข้าได้ ดังนี้

- ถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งเหนือ ผ่านแยกพหลโยธิน 2 ตรงไปประมาณ 350 เมตร กลับรถก่อนถึงสถานี BTS อารีย์ แล้วตรงไปประมาณ 150 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ
- ถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งใต้ แล่นผ่าน BTS อารีย์ ประมาณ 250 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้
- ซอยพหลโยธิน 5 ทิศทางมุ่งตะวันออกเลี้ยวซ้ายที่แยกราชครู ตรงไปประมาณ 200 เมตร กลับรถก่อนถึงสถานี BTS อารีย์ แล้วตรงไปประมาณ 150 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ
- ซอยพหลโยธิน 2 ทิศทางมุ่งตะวันตกเลี้ยวซ้ายที่แยกพหลโยธิน 2 ตรงไปประมาณ 100 เมตร เพื่อกลับรถแล้วขับตรงไปประมาณ 500 เมตร กลับรถอีกครั้งก่อนถึงสถานี BTS อารีย์ แล้วตรงไปประมาณ 150 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

เส้นทางเพื่อออกโครงการ การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการสามารถออกได้ ดังนี้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงมาประมาณ 350 เมตร แล้วกลับรถ เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือบนถนนพหลโยธิน
- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศใต้ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ขับรถต่อไปเรื่อยๆ เพื่อมุ่งไปยังทิศใต้บนถนนพหลโยธิน
- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศตะวันตก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงมาประมาณ 350 เมตร แล้วกลับรถ ขับตรงไปประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน 5 แล้วตรงไปประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนอารีย์ 1 แล้วตรงไปอีก 180 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระราม 6 ซอย 30 เพื่อมุ่งหน้าไปยังทิศตะวันตก
- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศออก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงมาประมาณ 250 เมตร แล้วเลี้ยวซ้าย เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือบนซอยพหลโยธิน 2

2) ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก)

มีจำนวน 24 สาย โดยป้ายรถเมล์ที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด ผังเดียวกับโครงการจะตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ ส่วนฝั่งตรงข้ามกับโครงการจะตั้งอยู่บริเวณซอยพหลโยธิน 5 ได้แก่ รถโดยสารประจำทางสาย 8, ปอ.8, 26, 28, 29, 34, 38, 39, 54, 59, 63, 74, 77, 97, 157, 204, 502, 503, 509, 510, 547 และ A2

3) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS

โครงการตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีอารีย์ ซึ่งมีระยะห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 180 เมตร ผู้ใช้อาคารโครงการ สามารถเดินเท้าหรือใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง เพื่อมายังพื้นที่โครงการได้โดยสะดวก

1.3 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Vanit Place @Ari เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา จำนวน 3 อาคาร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วย อาคาร A สูง 31 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน, อาคาร B สูง 3 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน และอาคาร C สูง 2 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน รายละเอียดดังนี้

อาคาร A สูง 31 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอย 75,585.10 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- พื้นที่สำนักงาน	29,369.61 ตารางเมตร	อยู่บริเวณชั้นที่ 13-30
- พื้นที่พาณิชยกรรม	2,139.55 ตารางเมตร	อยู่บริเวณชั้นที่ 1-2 และชั้นที่ 11-12
- พื้นที่สถานศึกษา	69.22 ตารางเมตร	อยู่บริเวณชั้นที่ 2

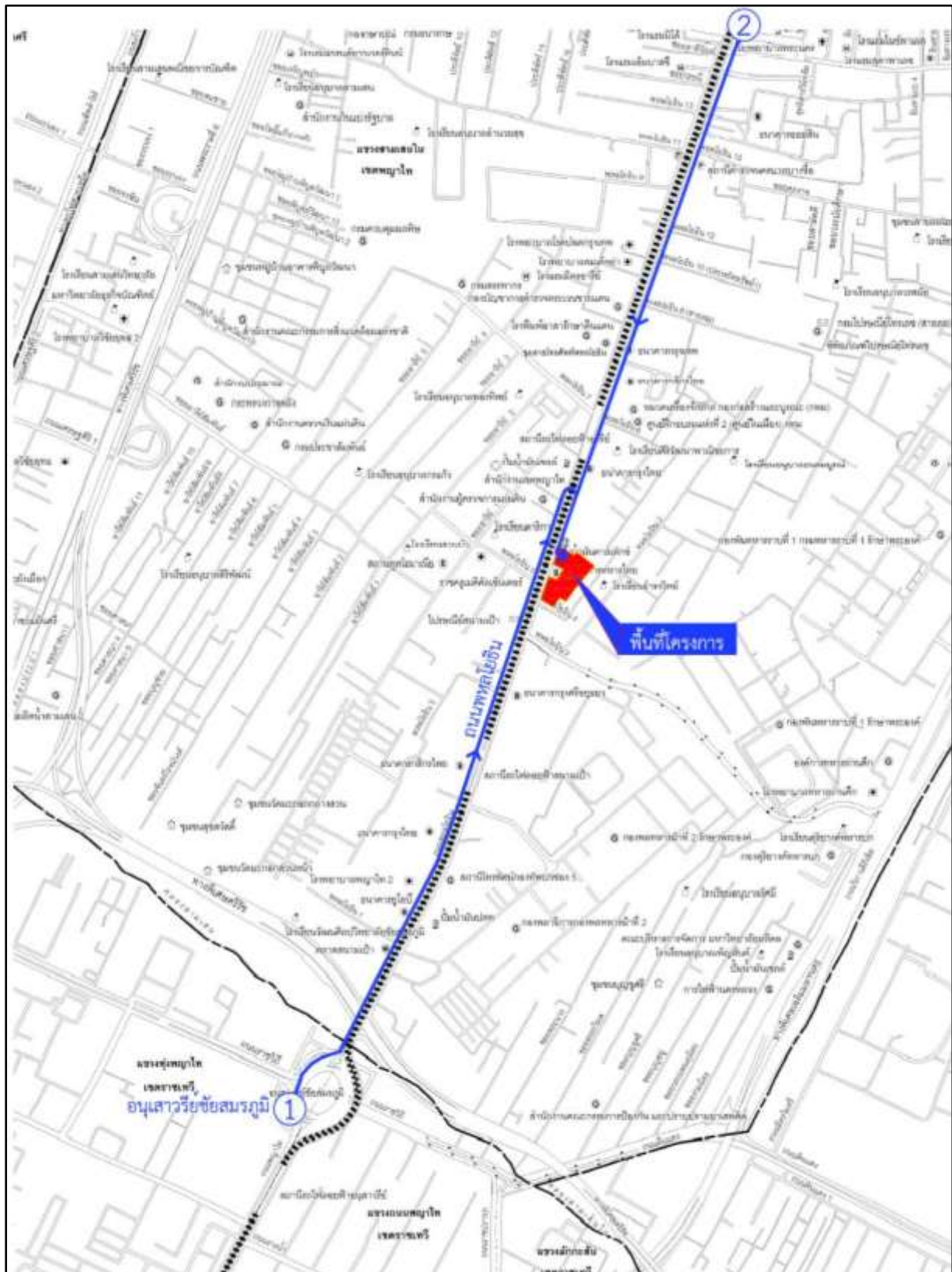
อาคาร B สูง 3 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอย 1,425.33 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- พื้นที่พาณิชยกรรม	326.63 ตารางเมตร	ชั้นที่ 1-3
---------------------	------------------	-------------

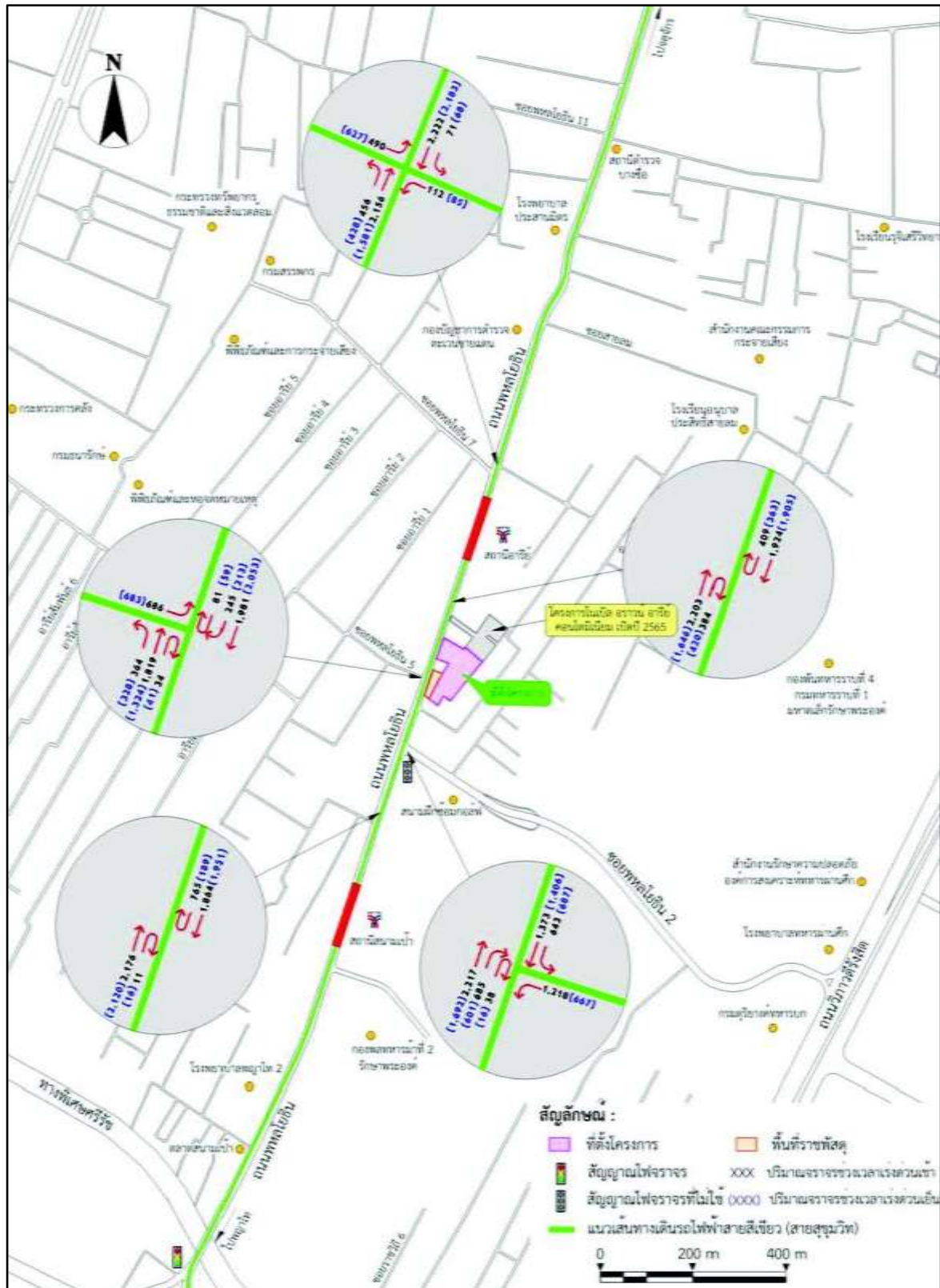
อาคาร C สูง 2 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอย 1,867.08 ตารางเมตร ประกอบด้วย

- พื้นที่พาณิชยกรรม	393.22 ตารางเมตร	ชั้น B1 ถึงชั้นที่ 3
---------------------	------------------	----------------------

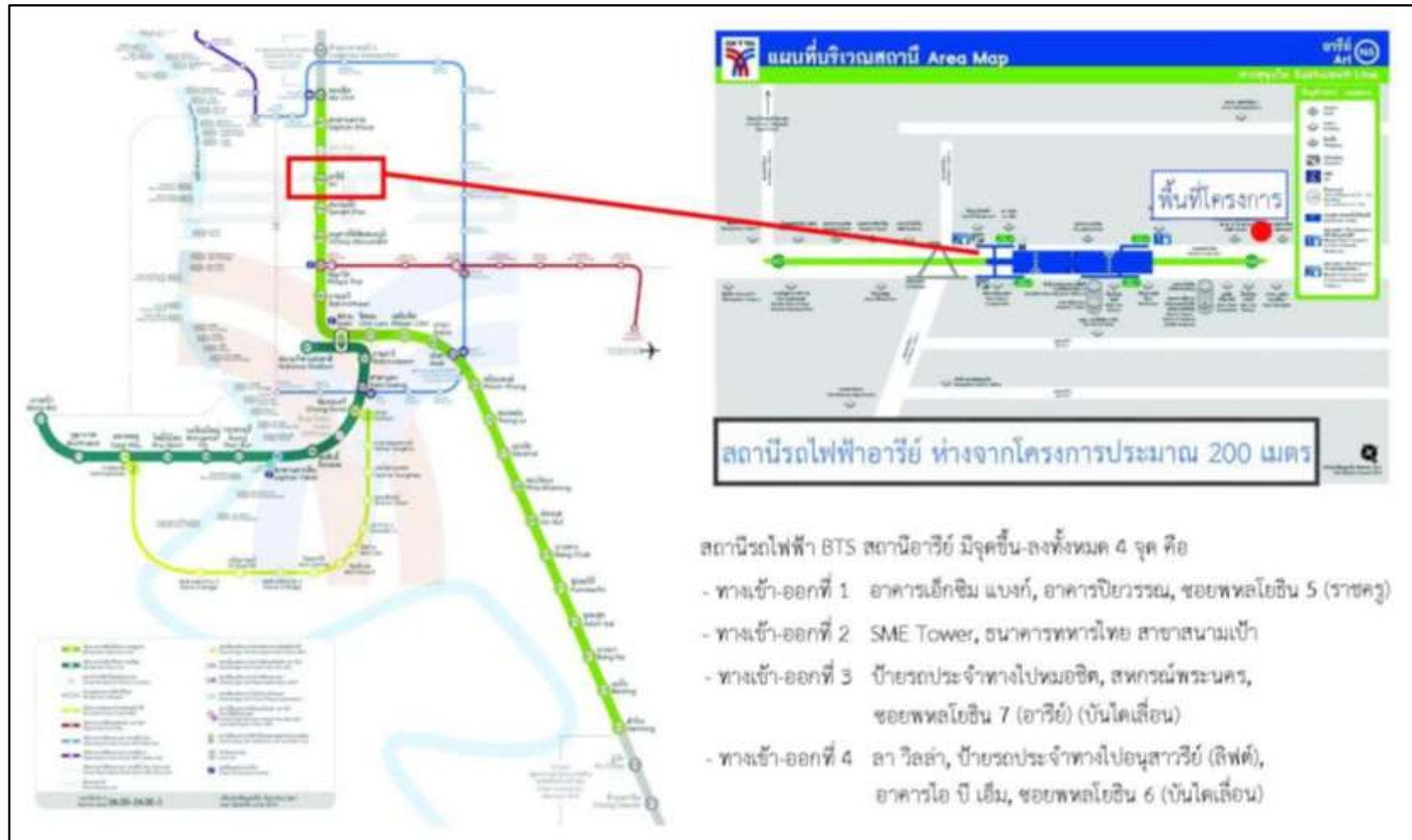
พร้อมด้วยจัดให้มีสวนหย่อมและที่จอดรถยนต์ 592 คัน (เป็นที่จอดรถผู้พิการ 9 คัน) และที่จอดรถยนต์บริการ 6 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 93 คัน และที่จอดรถจักรยาน 16 คัน



รูปที่ 1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าออกพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-2 (ต่อ) เส้นทางเข้าออกพื้นที่โครงการ

1.3.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม สถานศึกษา และที่จอดรถยนต์ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 78,877.51 ตารางเมตร ดังแสดงในตารางที่ 1-1 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1-1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย และกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคารโครงการ

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
อาคาร A (เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และสถานศึกษา สูง 31 ชั้น กับ 2 ชั้นใต้ดิน)		
ชั้น B2	ห้องเครื่องปั้มน้ำ ทางเดิน และบันได	247.52
ชั้น B1	ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ 35 คัน (ที่จอดรถปกติ 34 คัน และที่จอดรถผู้พิการ 1 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 75 คัน ห้องพัสดุ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ลิฟท์โดยสาร โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ดับเพลิง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ โถงลิฟท์บริการ ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,559.44
ชั้นที่ 1	ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ 7 คัน (ที่จอดรถบริการ 6 คัน และที่จอดรถผู้พิการ 1 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 18 คัน ที่จอดรถจักรยาน 16 คัน ห้องโถงสำนักงาน ประชาสัมพันธ์ ห้องจดหมาย ห้องพัสดุ ห้องเครื่องปั้มน้ำ ห้องเตรียมอาหาร สำนักงาน ห้องปฐมพยาบาล ห้อง IT ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องเก็บของ บริเวณวางตู้กด ATM ห้องเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร พื้นที่พาณิชยกรรม 474.10 ตร.ม. ลิฟท์ดับเพลิง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ โถงลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone และลิฟท์โดยสาร High Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	3,179.60
ชั้นที่ 2	ห้องพักพนักงานชาย และหญิง ห้องน้ำพนักงานชาย ห้องน้ำพนักงานหญิง สำนักงาน ห้องเตรียมอาหาร ห้องขยะประจำชั้น พื้นที่พาณิชยกรรม 263.82 ตร.ม. พื้นที่สถานศึกษา 69.22 ตร.ม. ห้องไฟฟ้าและสื่อสาร ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเชื่อมอาคาร B ลิฟท์ดับเพลิง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ โถงลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	1,802.66
ชั้นที่ 3	ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ 37 คัน (ที่จอดรถปกติ 36 คัน และที่จอดรถผู้พิการ 1 คัน) ห้องไฟฟ้า ห้องปรับอากาศ และหมุนเวียน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟท์ดับเพลิง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,737.98

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
ชั้นที่ 4-9	ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ 78 คัน/ชั้น (ที่จอดรถปกติ 77 คัน/ชั้น และที่จอดรถผู้พิการ 1 คัน/ชั้น) รวมเป็น 468 คัน ห้องไฟฟ้า ห้องปรับอากาศ และหมุนเวียนห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	3,041.40 ตร.ม./ชั้น (รวมเท่ากับ 18,248.40)
ชั้นที่ 10	ทางวิ่ง และที่จอดรถยนต์ 45 คัน ห้องไฟฟ้า ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	1,386.18
ชั้นที่ 11	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ 400.04 ตร.ม. ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ห้องระบบระบายอากาศ ห้องระบายอากาศสำหรับระบบเครื่องสำรองไฟฟ้า ทางเดิน ห้องเครื่องปั๊มน้ำสำหรับระบบปรับอากาศ ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ Cooling Tower ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	3,048.36
ชั้นที่ 12	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ 1,001.59 ตร.ม. ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องไฟฟ้า ห้องเตรียมอาหาร ห้องขยะ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์บริการ โถงลิฟท์บริการ ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ขนาด 10x10 ม.	2,168.88
ชั้นที่ 13-20	พื้นที่สำนักงานที่ให้เช่า 1,600.71 ตร.ม./ชั้น (รวม 12,805.68 ตร.ม.) ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องไฟฟ้า ห้องเตรียมอาหาร ห้องขยะ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์โดยสาร Low Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,183.63 ตร.ม./ชั้น (รวมเท่ากับ 17,469.04)
ชั้นที่ 21	พื้นที่สำนักงานที่ให้เช่า 1,600.71 ตร.ม. ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องไฟฟ้า ห้องเตรียมอาหาร ห้องขยะ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์โดยสาร High Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,183.63
ชั้นที่ 22-30	พื้นที่สำนักงานที่ให้เช่า 1,662.58 ตร.ม./ชั้น (รวม 14,963.22 ตร.ม.) ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องไฟฟ้า ห้องเตรียมอาหาร ห้องขยะ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์โดยสาร High Zone โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ผู้พิการ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,232.74 ตร.ม./ชั้น (รวมเท่ากับ 20,094.66)
ชั้นที่ 31	ห้องปรับ และหมุนเวียนอากาศ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศขนาด 10x10 ม.	379.46
ชั้นคาเฟ่ และห้องเครื่อง วิศวกรรมระบบ	ห้องเครื่องลิฟท์ ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร ห้องปั๊มน้ำ บันได และถังเก็บน้ำชั้นคาเฟ่	79.34
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคาร A (ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน)		75,585.10

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
อาคาร B (เป็นอาคารพาณิชยกรรม สูง 3 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน)		
ชั้น B1	ห้องงานระบบ ห้องเก็บของ 2 ห้อง ห้องพักขยะรวมของโครงการ ทางเดิน และบันได จำนวน 3 บันได	380.42
ชั้นที่ 1	ที่พักรถขยะ Hydraulic lift สำหรับขนย้ายขยะ ห้องเก็บของ Gas Station ห้องสื่อสารและไฟฟ้า พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 74.44 ตร.ม. ทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	339.39
ชั้นที่ 2	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 117.14 ตร.ม. ห้องสื่อสารและไฟฟ้า ห้องปรับอากาศ และหมุนเวียน ทางเชื่อมอาคาร A โถงทางเดิน บันไดหลัก และหนีไฟ	390.39
ชั้นที่ 3	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 135.05 ตร.ม. ห้องสื่อสารและไฟฟ้า ห้องปรับอากาศ และหมุนเวียน โถงทางเดิน และบันได	288.32
ชั้นหลังคา	คาดฟ้า และบันได	26.81
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคาร B (ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน)		1,425.33
อาคาร C (เป็นอาคารพาณิชยกรรม สูง 2 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน)		
ชั้น B1	ห้องงานระบบ พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 145.64 ตร.ม. ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ทางเดิน โถงบันได บันได และบันไดเลื่อน	576.04
ชั้นที่ 1	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 98.42 ตร.ม. ทางเดิน โถงบันได บันได และบันไดเลื่อน	635.24
ชั้นที่ 2	พื้นที่พาณิชยกรรม พร้อมห้องเก็บของ มีพื้นที่ 149.16 ตร.ม. ทางเดิน โถงบันได บันได และบันไดเลื่อน	591.74
ชั้นหลังคา	ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ลิฟท์ผู้พิการ ทางเดิน บันไดหลัก และหนีไฟ	64.06
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคาร C (ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน)		1,867.08
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมด (ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน)		78,877.51

ที่มา: บริษัท แพลมทองเอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด

1.4 การใช้น้ำ

น้ำใช้ในช่วงก่อสร้างจะรับบริการจากการประปานครหลวง สาขาพญาไท เพื่อใช้ในการก่อสร้าง
ห้องน้ำห้องส้วม การทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน และการอุปโภคบริโภคของคณาณก่อสร้าง

1.5 การใช้ไฟฟ้า

ช่วงก่อสร้างโครงการได้ขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน เพื่อจ่ายไฟฟ้า
ให้กับเครื่องมือ อุปกรณ์ก่อสร้าง และส่องสว่างในเวลากลางคืน และได้ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้
ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วง
การก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

1.6 ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในช่วงก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียแบบ
เกรอะ-กรองใโรอากาศจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนน
พหลโยธิน

1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจัดให้มีทางระบายน้ำชั่วคราวรอบบริเวณ
พื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อพักน้ำเพื่อดักตะกอนก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพหลโยธิน

1.8 การจัดการขยะ

การจัดการขยะในช่วงก่อสร้างโครงการได้จัดเตรียมถังขยะที่มีฝาปิดชิด และจัดให้มีคนงาน
คอยตรวจสอบดูแลและคัดแยกขยะบริเวณถังขยะอย่างสม่ำเสมอ และมีการติดต่อประสานให้สำนักงานเขต
พญาไทมารับเก็บขนไปกำจัดเป็นประจำเพื่อไม่ให้มีมูลฝอยตกค้างในโครงการ จัดเตรียมพื้นที่เก็บเศษวัสดุ
ก่อสร้าง และเศษเหล็ก รวมถึงมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างไปกำจัดตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

1.9 พื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ใช้อาคารสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ออกกำลังกาย การออกแบบพื้นที่สีเขียวทางโครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซับซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วของโครงการ โดยจัดให้เป็นสวนหย่อม บริเวณชั้นล่าง รวมมีพื้นที่สวนทั้งหมดประมาณ 1,291.14 ตารางเมตร

1.10 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างฐานรากชั้นใต้ดิน โดยได้ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ข และได้ดำเนินการก่อสร้าง
ไปแล้ว 21 เปอร์เซ็นต์ ดังแสดงในรูปที่ 1-3 ตามแผนงานการก่อสร้างของโครงการ ดังแสดงในภาคผนวก จ
และแบบก่อสร้าง ดังแสดงในภาคผนวก ฉ



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ