

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ปัจจุบันบริเวณโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ BTS Phayathai Complex ตั้งอยู่ที่ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดยบริษัท บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการจะเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) -พาณิชยกรรม-กวดาคาร-ห้องประชุม-สำนักงานที่จอดรถ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 515 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 397 ห้อง และห้องพักส่วนอยู่อาศัยรวม จำนวน 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน มีจำนวนที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 906 คัน ทั้งนี้ โครงการจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลงขนาดพื้นที่ 6-2-31.4 ไร่ หรือ 10,525.6 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

แปลงที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่ดิน	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	2158	137	1-1-27.6	2,110.4
2	3109	193	3-3-24.6	6,098.4
3	3108	499	1-1-79.2	2,316.8
ขนาดพื้นที่รวม			6-2-31.4	10,525.6

ที่มา : บริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 2559

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพญาไท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทาง ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนพญาไท ทิศทางจากแยกปทุมวันมุ่งหน้าอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนพญาไท ทิศทางจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิมุ่งหน้าแยกปทุมวันผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร กลับรถได้สะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ตรงผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนเพชรบุรี ทิศทางจากแยกอรุณฯมุ่งหน้าแยกราชเทวี เลี้ยวซ้ายที่แยกราชเทวีเข้าถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนศรีอยุธยา ทิศทางจากแยกศรีอยุธยามุ่งหน้าแยกพญาไท ขึ้นสะพานข้ามแยกพญาไท ระยะทางประมาณ 750 เมตร กลับรถได้สะพานข้ามแยกหมอเหล็งระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไท ตรงผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร กลับรถได้สะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) จากนั้นตรงผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนเพชรบุรี ทิศทางจากแยกประดิษฐ์มุ่งหน้าแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายราชเทวีเข้าถนนพญาไท กลับรถได้สะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ตรงผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.6) เส้นทางที่ 6 จากถนนศรีอยุธยา ทิศทางจากแยกหมอเหล็งมุ่งหน้าแยกพญาไท เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไท เข้าถนนพญาไทมุ่งหน้าแยกปทุมวันผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร กลับรถได้สะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ตรงผ่านแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทาง ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกพญาไทออกถนนศรีอยุธยา ระยะทางประมาณ 750 เมตร กลับรถได้สะพานแยกหมอเหล็งระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไทออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 400 เมตร ตรงผ่านแยกราชเทวีสามารถเดินทางไปยังแยกปทุมวันได้

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร ตรงผ่านแยกพญาไทสามารถเดินทางไปยังอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจรไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ทั้งไปตามแนวเส้นทางพลโยธินเพื่อไปยังพื้นที่ทางทิศเหนือ ตามแนวถนนราชวิถีเพื่อไปยังพื้นที่ด้านทิศตะวันตกได้

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกพญาไทออกถนนศรีอยุธยามุ่งหน้าแยกหมอเหล็ง ระยะทางประมาณ 750 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามแยกหมอเหล็ง ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไทออกถนนพญาไท ตรงผ่านแยกราชเทวีระยะทางประมาณ 400 เมตร กลับรถได้สะพานเฉลิมหล้า 56 (สะพานหัวช้าง) ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชเทวี มุ่งหน้าทิศตะวันตก ซึ่งสามารถเดินทางไปยังแยกเพชรพระราม แยกอรุณฯ แยกยมราชได้

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไทออกถนนศรีอยุธยามุ่งหน้าแยกศรีอยุธยา ซึ่งสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนศรีอยุธยา และถนนพระราม 6 ได้

(2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกพญาไทออกถนนศรีอยุธยามุ่งหน้าแยกหมอเหล็ง ระยะทางประมาณ 750 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามแยกหมอเหล็ง เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไทออกถนนพญาไทมุ่งหน้าแยกปทุมวัน ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชเทวีออกถนนเพชรบุรี ซึ่งเป็นเส้นทางเดินทางไปยังประตูน้ำได้

(2.6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกพญาไทออกถนนศรีอยุธยามุ่งหน้าแยกหมอเหล็ง สามารถกระจายปริมาณจราจรไปยังพื้นที่ด้านทิศตะวันออกของโครงการได้แก่ ถนนพระราม 9 และมักกะสันได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีพญาไท โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์สถานีพญาไท ตั้งอยู่ถัดจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ไปทางด้านทิศตะวันออก โดยมีระยะทางห่างจากโครงการประมาณ 200 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ด้านทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย และเส้นทางรถไฟสายตะวันออก เขตทางรถไฟกว้างประมาณ 40 เมตร ปัจจุบันพื้นที่ของการรถไฟดังกล่าวมีการปลูกสร้างบ้านเรือนชุมชนริมทางรถไฟ (ชุมชนซอยแดงบุหงา) (โดยส่วนที่ติดพื้นที่ติดโครงการเป็นห้องแถวขนาดชั้นเดียวจำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีจำนวน 14 ห้อง)
ด้านทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนพญาไท เขตทางกว้างประมาณ 32.00 - 34.00 เมตร ^{1/} (ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS) สถานีพญาไท) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น
ด้านทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	เดินที่ขายอาหาร และทางเดิน ความกว้าง 1.5 เมตร ^{2/} ถัดไปเป็นอาคารพญาไทพลาซ่าจำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) แบ่งเป็นทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 38 ชั้น และทาวเวอร์ที่ 2 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 25 ชั้น และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางเดินเท้า ความกว้างประมาณ 1 เมตร ^{2/} ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง

หมายเหตุ : ^{1/} สำนักงานเขตวัฒนาได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ โดยแจ้งว่า “ถนนพญาไทด้านที่ติดที่ดินแปลงดังกล่าวจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่น เป็นถนนสาธารณะ กว้าง 32.00-34.00 เมตร”

^{2/} จากการตรวจสอบระวางโฉนดที่ดินจากสำนักงานเขตราชเทวี พบว่า พื้นที่ทางเดินดังกล่าวเป็นที่ดินเอกชนที่มีเลขที่โฉนดที่ดินอย่างชัดเจน ไม่ได้เป็นถนนสาธารณะแต่อย่างใด

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการจะเป็นโดยอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 515 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักส่วนโรงแรมจำนวน 397 ห้อง และห้องพักส่วนอยู่อาศัยรวม 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน มีจำนวนที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 906 คัน มีพื้นที่อาคารรวม 119,742 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 119,642 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 2	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ห้องซักรีด ห้องเก็บของ ห้องสำนักงาน ห้องผู้จัดการ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่อง ห้องควบคุม โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นใต้ดิน 1	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ห้องครัว ห้องจัดเตรียมอาหาร ห้องแช่แข็ง ห้องพักคอย ห้องรับประทานอาหาร ห้องล้างจาน ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าชาย-หญิง ห้องน้ำชาย-หญิง สำนักงาน โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นใต้ 1	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่สำนักงาน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องควบคุมระบบปลอดภัย ห้องพักรถยนต์ ห้องไฟฟ้า สำนักงาน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเก็บถังแก๊ส โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนพาณิชยกรรม	ธนาคาร
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถยนต์จำนวน 38 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการ ๑ จำนวน 8 คัน โถงต้อนรับ ห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ห้องพยาบาล ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 2A และ 2B	ส่วนสำนักงาน	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 31 คัน

ชั้นที่ 2	ส่วนกลาง	ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนพาณิชยกรรม	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ส่วนภัตตาคาร	เป็นพื้นที่ภัตตาคาร ห้องครัว
	ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 88 คัน
ชั้นที่ 4A และ 4B	ส่วนพาณิชยกรรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 31 คัน
	ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 58 คัน
ชั้นที่ 3	ส่วนกลาง	ห้องเก็บของ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนภัตตาคาร	เป็นพื้นที่ภัตตาคาร
	ส่วนสำนักงาน	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 92 คัน
ชั้นที่ 6A และ 6B	ส่วนสำนักงาน	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 94 คัน
ชั้นที่ 4	ส่วนกลาง	ห้องเก็บของ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนพาณิชยกรรม	พื้นที่พาณิชยกรรม
	ส่วนสำนักงาน	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 94 คัน
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน
ชั้นที่ 8A และ 8B	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน

ชั้นที่ 5	ส่วนกลาง	ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนห้องประชุม	พื้นที่ห้องประชุม
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน
ชั้นที่ 10 A และ 10B	ส่วนโรงแรม	พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน
ชั้นที่ 6	ส่วนภัตตาคาร	เป็นพื้นที่ภัตตาคาร ห้องครัว ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน
ชั้นที่ 7	ส่วนห้องประชุม	พื้นที่ห้องประชุม ห้องเก็บของ ห้องเก็บเสื้อผ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 7M	ส่วนห้องประชุม	ห้องวิดิทัศน์ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องพักคอย ห้องเครื่องพัสดุ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดินและบันได
ชั้นที่ 8	ส่วนกลาง	ห้องเตรียมอาหาร ห้องเครื่องทำความเย็น ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และหลังคา
ชั้นที่ 9-15	ส่วนสำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน ห้องเก็บของ ห้องระบบงานปรับอากาศ ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ

ชั้นที่ 16	ส่วนสำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน ห้องเก็บของ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการหลังคา
ชั้นที่ 17-20	ส่วนสำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 21	ส่วนกลาง	พื้นที่โครงสร้างรับสระว่ายน้ำ พื้นที่ถังเก็บน้ำและถังเก็บน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องพัสดุ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องควบคุม ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องหม้อแปลง โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการและหลังคา
ชั้นที่ 22	ส่วนโรงแรม	พื้นที่สระว่ายน้ำ ภัตตาคาร ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องประชุม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 23	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 23 ห้อง/ชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 24-32	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 31 ห้อง/ชั้น (รวม 9 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 279 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ

ชั้นที่ 33	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 34-55	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 29 ห้อง/ชั้น (รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 58 ห้อง) ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องระบบปรับอากาศ ห้องเครื่อง โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
ชั้นที่ 36	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง เป็นพื้นที่ภัตตาคาร ห้องทานอาหาร ห้องครัว ห้องเครื่องระบบปรับอากาศ ห้องพัสดุ ห้องเครื่อง โถง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ และหลังคา
ชั้นที่ 37	ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	พื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องรองรับ สำนักงาน ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดสำหรับผู้พิการ และหลังคา
ชั้นที่ 38-47	ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	เป็นพื้นที่พักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 9 ห้อง/ชั้น (รวม 10 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 90 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องเครื่อง โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดสำหรับผู้พิการและหลังคา
ชั้นที่ 45-51	ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	เป็นพื้นที่พักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 7 ชั้น/ห้อง (รวม 4 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 28 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องเครื่อง โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดสำหรับผู้พิการ และหลังคา

ชั้นหนีไฟทางอากาศและห้องเครื่อง	เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่อง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดสำหรับสำหรับผู้พิการ และหลังคาเป็นหลังคา
ชั้นหลังคา	เป็นหลังคา

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

1) แนวอาคารและระยะถอยร่น

บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารโครงการ ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารแนวแนวอาคาร

(2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

(3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการ ตามหมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551 ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

เนื่องจากอาคารโครงการมีพื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 397 ห้อง ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบรายละเอียดการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

3) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) –พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 515 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 397 ห้อง และห้องพักส่วนอยู่อาศัยรวม จำนวน 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่อาคารรวม 119,742 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตารางเมตร จึงต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารของกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตารางที่ 2.3-1 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2533) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอก อาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมี ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมี ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคที่หนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p>	<p>ข้อ 2 โครงการจะเป็นอาคาร โรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – ภัตตาคาร – ห้องประชุม – สำนักงาน – ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น 119,742 ตารางเมตร (มากกว่า 30,000 ตารางเมตร) ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p> <p>โดยที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารโครงการด้านทิศตะวันออก มีความยาว 56.59 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร) ติดกับถนนพญาไท เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร) ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนศรีอยุธยา ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 28 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00เมตร)</p> <p>ทั้งนี้ ที่ดินด้านทิศตะวันออกติดกับถนนพญาไทดังกล่าวเป็นที่ว่าง มีความกว้าง 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้า-ออกได้โดยสะดวก</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2533) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอก อาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคที่หนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>ข้อ 3 อาคารโครงการเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงเข้า-ออกได้โดยสะดวก</p>
<p>ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าพื้นระดับพื้นดินต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p>ข้อ 4 อาคารโครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารไม่ว่าจะอยู่ระดับพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นที่ดินมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินทุกด้านอย่างน้อย 6.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร)</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2533) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอก อาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่เมื่ออาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p>	<p>ข้อ 5 อาคารโครงการจะก่อสร้างบนพื้นที่ดินขนาด 10,525.6 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 120,298 ตารางเมตร ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน รายละเอียดดังนี้</p> <p>1) บริเวณหมายเลข พ.3-18 (สีแดง) $= 4,994/880.40$ $= 5.67 : 1 \text{ (ไม่เกิน } 7 : 1 \text{)}$</p> <p>2) บริเวณหมายเลข พ.5-1 (สีแดง) $= 115,301/9,645.20$ $= 11.95 : 1^*$</p> <p>ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนด FAR ไม่เกิน 10 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงดังกล่าวระบุไว้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้สัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น สำหรับพื้นที่โครงการจึงสามารถมี FAR ได้ไม่เกิน 12 : 1</p> <p>หมายเหตุ : พื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โครงการขอเพิ่มจะเป็นพื้นที่อาคารที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินหมายเลข พ.5-1 (สีแดง) เท่านั้น โดยโครงการมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน 822 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำจุ 825 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำหลากดังกล่าว ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่โครงการสามารถเพิ่มได้ บริษัทที่ปรึกษาคำนวณจากปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน 822 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 21.078 (คำนวณจาก $822 \times 5 / 194.99$)</p>

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2533) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอก อาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 5 (ต่อ) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่มิใช่อาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p>	<p>หรือคิดเป็น FAR เท่ากับ 12.82 : 1 แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดต้องไม่เกินร้อยละ 20 หรือ FAR ไม่เกิน 12 : 1 โดยพื้นที่อาคารในพื้นที่ดินบริเวณหมายเลข พ.5-1 (สีแดง) ที่โครงการขอเพิ่มเท่ากับ 18,849 ตารางเมตร (115,301-96,452 = 18,849 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โครงการที่เพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 19.5424 (คำนวณจาก (18,849 x 100 / 96,452)) หรือคิดเป็น FAR เท่ากับ 11.95 : 1 (ไม่เกิน 12 : 1)</p>
<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>ข้อ 6 โครงการเป็นอาคาร โรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – ห้องประชุม – สำนักงาน – ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร โดยบริเวณหมายเลข พ.3-18 มีพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) และบริเวณหมายเลข พ.5-1 ร้อยละ 46.98 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)</p>

ตารางที่ 2.3-2 การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) หมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> <p>(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตร ขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>ข้อ 41 โครงการเป็นอาคารโรงแรม – อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – ภัตตาคาร – ห้องประชุม – สำนักงาน – ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารตั้งอยู่ใกล้กับถนนพญาไท เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ความกว้างเกิน 20 เมตร) ซึ่งอาคารโครงการมีระยะห่างจากเขตถนนดังกล่าว เป็นระยะทาง 35.96 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p> <p>เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟ้าของอาคารนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นด้วย</p>	<p>ข้อ 44 อาคารโครงการเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนพญาไท โดยความสูงของอาคาร ณ จุดใด ๆ จะไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ๆ ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนดังกล่าว</p>

ตารางที่ 2.3-3 การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p>	<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารโครงการ ณ จุดใด ๆ จะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น ๆ ไป ตั้งฉากกับแนวเขตนด้านตรงข้ามของถนนพญาไท</p>
<p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้น อาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร 2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตนถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ 3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไปให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตนถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร 	<p>ข้อ 50 โครงการเป็นอาคารโรงแรม – อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – ห้องประชุม – สำนักงาน- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารตั้งอยู่ใกล้กับถนนพญาไทเขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ความกว้างเกิน 20 เมตร) ซึ่งอาคารโครงการมีระยะห่างจากเขตนถนนดังกล่าว เป็นระยะทาง 35.96 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)</p>
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยงานต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p>	<p>ข้อ 52 โครงการเป็นอาคารโรงแรม –อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – กิตติาคาร – ห้องประชุม – สำนักงาน – ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร โดยมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 58.66 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร บริเวณหมายเลข พ.3-18 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) และร้อยละ 46.98 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร บริเวณหมายเลข พ.5-1 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
<p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p> <p>(3) ห้องแถวหรือตึกแถวสูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(5) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 142 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้น้อยกว่า 6 เมตร</p>	<p>อาคารโครงการ ซึ่งมีขนาดความสูง 51 ชั้น จัดให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ความกว้าง 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน 71.66 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ซึ่งเท่ากับ 71.33 เมตร (คำนวณจาก $430/6 = 71.33$) ทั้งนี้ที่ว่างดังกล่าวจะเชื่อมกับถนนภายในโครงการ ความกว้าง 6 เมตร</p>

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ	รายละเอียดของโครงการ
(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมิต่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏ ด้วยที่ว่างตามวรรคที่หนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือ สิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำที่พิกขะหรือที่ พักรวมขะหรือสิ่งอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้	
ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่อง ระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร	ข้อ 54 อาคารโครงการมีด้านชิดที่ดินเอกชน 3 ด้าน โดยมีช่อง เปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงทุกชั้น ของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละด้านอย่างน้อย 6.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)
ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมิต่างโดยรอบ อาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมิต่างโดยรอบอาคารไม่ น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างตามวรรคที่หนึ่งและวรรคที่สองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของ อาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	ข้อ 55 อาคาร อาคารโครงการมีความสูง 239.70 เมตร (ความ สูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มิต่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 6.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)

ตารางที่ 2.3-3 (ต่อ) การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคาร โครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวดที่ 9 เรื่อง อาคารจอดรถ ที่กั้นรถและทางเข้าออกของรถ	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 99 ทางลาดขึ้นลงสำหรับระหว่างชั้น ลาดชันได้ไม่เกินร้อยละ 15</p> <p>ทางลาดช่วงหนึ่ง ๆ ต้องสูงไม่เกิน 5 เมตร ทางลาดที่สูงเกิน 5 เมตร ให้ทำพักมีขนาดยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>ทางลาดแบบโค้งหรือลงอาคารจอดรถที่ระดับพื้นดิน ต้องอยู่ห่างจากปากทางเข้าและทางออกของอาคาร ปากทางเข้าของรถหรือปากทางออกของรถไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>ให้มีบันไดระหว่างชั้นจอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร อย่างน้อยหนึ่งบันไดสำหรับพื้นที่ในชั้นจอดรถชั้นนั้น ๆ ทุก 2,000 ตารางเมตร เศษของพื้นที่ถ้าเกินกว่า 1,000 ตารางเมตร ให้มีบันไดดังกล่าวเพิ่มชั้นอีกหนึ่งบันไดหากต้องมีเกินหนึ่งบันได แต่ละบันไดต้องห่างกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p>	<p>ข้อ 99 อาคารโครงการมีพื้นที่ชั้นจอดรถชั้นที่ 3 4 และ 5 มากที่สุด แต่ละชั้นมีขนาดพื้นที่ 4,532 ตารางเมตร เกิน 2,000 ตารางเมตร ตามข้อกำหนดจึงต้องมีบันไดความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร อย่างน้อย 2 บันได ซึ่งโครงการจัดให้มีบันได จำนวน 2 บันได ได้แก่ ST-05 และ ST-06 ซึ่งเป็นบันไดที่ใช้ขึ้น-ลงระหว่างชั้นจอดรถและอาคารภายในโครงการ มีความกว้าง 0.97 และ 1.5 เมตร ตามลำดับ (ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร) จึงสอดคล้องกับข้อบัญญัติ ฯ ดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 100 พื้นที่ที่ใช้จอดรถจะลาดชันได้ไม่เกินร้อยละ 5</p>	<p>ข้อ 100 โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์บริเวณชั้นที่ 2-6 ซึ่งทางลาดขึ้นลงสำหรับระหว่างชั้น มีความลาดชันแตกต่างกันประมาณร้อยละ 13.54 14.71 และ 14.77 และพื้นที่ใช้จอดรถมีความลาดชันร้อยละ 2 (ไม่เกินร้อยละ 5)</p>

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

(1) ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน มีพนักงาน จำนวน 100 คน

(2) ส่วนโรงแรม บริษัทที่ปรึกษาจะทำการกำหนดการเข้าพักโรงแรมทั่วไปที่ให้ผู้เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องมาตรฐาน) ส่วนห้องพักที่มีห้องนอนมากกว่า 1 ห้องนอน จะใช้เกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง ซึ่งจากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีผู้มาพักในส่วนโรงแรม จำนวน 794 คน และพนักงาน จำนวน 200 คน”

(3) ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้วมีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทนซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีผู้พักอาศัยส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จำนวน 590 คน และพนักงาน จำนวน 20 คน”

ตารางที่ 2.4-1 รายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

รายละเอียด	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราห้องพัก (คน/ห้อง)	จำนวน (คน)
1. ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน - พนักงาน	-	-	100
รวมจำนวนพนักงานส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน	-	-	100
2. ส่วนโรงแรม - ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน	397	2	794
- พนักงาน	-	-	200
รวมจำนวนผู้มาพักและพนักงานส่วนโรงแรม	-	-	994
3. ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) - ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน พื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	90	5	450
- ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน พื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	28	5	140
- พนักงาน	-	-	20
รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	-	-	610
รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานทั้งหมด	-	-	1,704

2.5 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวม 1,789.15 ตารางเมตร (ไม่รวม พื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ขนาดพื้นที่ 93.56 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวใต้แนวอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 62.61 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาด 1,645.28 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินขนาด 143.87 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ สารภี ตะเคียนทอง นอกจากนี้ ยังปลูกไม้พุ่มคลุมดิน ได้แก่ เดหลีใบกล้วย ผกากรองเลื้อย หนวดปลาหมึกแคระ พวงทองต้นเศรษฐีเรือนในพุด บุษบาฮาวาย เฟิร์นบอสตัน ไททนทรงกลม และหญ้าม้าเลเซีย

2.6 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.6.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 44 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	9	เดือน
2) งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมอาคาร	ใช้เวลาประมาณ	30	เดือน
3) งานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	27	เดือน
4) งานตกแต่งภายในและภายนอก	ใช้เวลาประมาณ	20	เดือน
5) งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	3	เดือน

2.6.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง ดังนี้

- 1) โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาคัดเลือกแรงงานที่ถูกต้องตามหลักกฎหมายเท่านั้น (กรณีเป็นแรงงานต่างด้าว)
- 2) ไม่อนุญาตให้คนงานพักในพื้นที่โครงการเด็ดขาด แต่ทั้งนี้ จะมีคนงานไม่เกิน 5 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสไตร์เวลากลางคืน
- 3) จัดให้มีหัวหน้าคนงานคอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ก่อความเดือดร้อนต่อผู้อยู่ข้างเคียง
- 4) กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลการเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง โดยคนงานก่อสร้างจะสามารถออกจากพื้นที่ก่อสร้างได้เมื่อได้รับอนุญาตเท่านั้น
- 5) กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและดำเนินการโดยเด็ดขาดในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบต่าง ๆ

2.6.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี โดยใช้น้ำในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของพนักงานก่อสร้าง สามารถคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	300	คน
อัตราการใช้น้ำ (Metcaif & Eddy Inc,1979)	=	50	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(300 \times 50) / 1,000$	
	=	15 ลูกบาศก์เมตร	

2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนผสมซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในส่วนนี้จะมีปริมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ จำนวน 15 ห้อง ซึ่งอยู่ใกล้กับถนนพญาไท โดยตำแหน่งดังกล่าวจะไม่มีผู้อยู่ข้างเคียงที่อาจได้รับผลกระทบจากห้องน้ำคนงานก่อสร้าง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของ ปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนพญาไททางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ

2.6.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจะทำช่องระบายน้ำชั่วคราว ความกว้าง 0.4 เมตร ความลึก 0.4 เมตร และความลาดเอียง 1: 500 บริเวณโดยรอบแนวเขตดินของพื้นที่โครงการ เพื่อบรรณน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำเพื่อให้เศษดินตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งโครงการจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

2.6.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งคน วัสดุก่อสร้าง และรับส่งคนงานเข้า-ออก โครงการ 44 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) รถขนส่งคน ประมาณ 24 เที่ยว/วัน (รถขนส่งคน 8 คัน คนละ 3 เที่ยว)
- 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง 5 คัน คันละ 2 เที่ยว)
- 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งคนจะมีเฉพาะในช่วง 3.5 เดือนแรก ของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น

2.6.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอย ในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอย จากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ ,ม.ป.ป.)

2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน เช่น กระดาษและถุงพลาสติก ซึ่งสามารถคำนวณ ปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงานได้จากจำนวนคนงาน 300 คน มีอัตราการผลิตมูลฝอย 3 ลิตร ลิตร/คน/วัน (สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2556) คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 900 ลิตร/วันซึ่งในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน

2.6.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการ ในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้ปูน การเชื่อม การเชื่อม และโดยรอบอาคารจะมีการคลุมผ้าใบป้องกันฝุ่นละออง ซึ่งผ้าใบดังกล่าวเป็นเชื้อเพลิงและทำให้เกิดการลุกไหม้และลุกลามได้ง่าย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

- (1) จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีอย่างเพียงพอ เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (2) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถใช้งานอยู่ได้เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที
- (3) จัดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์แต่ละตัวไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที
- (4) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้ โดยติดต่อประสานกับสถานีดับเพลิงปทุมธานีให้มาจัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ