

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 ของบริษัท บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 จำกัด เป็นโครงการประเภทอาคารโรงแรม ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก 182 ห้อง มีที่จอดรถ 64 คัน เพื่อบริการแก่ผู้มาใช้บริการ จัดเป็นโรงแรมประเภทที่ 1 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 2(1) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

กลุ่มเป้าหมายของโครงการ คือ ผู้ใช้บริการหรือนักท่องเที่ยวที่ต้องการที่พักแรมที่มีความทันสมัย สะดวกสบาย ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรม ศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นเส้นทางบริการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท สถานีทองหล่อ (ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 420 เมตร)

2.2 ที่ตั้งโครงการและการเข้าถึงพื้นที่

โครงการ บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1

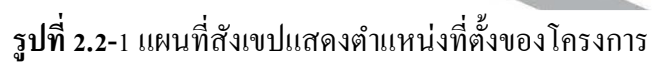
การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

- 1) เส้นทางที่ 1 มาตามแนวซอยเอกมัยและถนนสุขุมวิท ผ่านแยกทองหล่อ ไปตามแนวถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางแยกสุขุมวิท 38 ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 38 เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 38 ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแสงชัย ตรงผ่านซอยเอพี ประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 30 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- 2) เส้นทางที่ 2 มาตามแนวซอยทองหล่อมุ่งหน้าแยกทองหล่อ เลี้ยวขวาที่แยกทองหล่อ เข้าสู่ถนนสุขุมวิทไปตามแนวถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางแยกสุขุมวิท 36 ประมาณ 230 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 36 เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 400 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
- 3) เส้นทางที่ 3 มาตามแนวถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิท ผ่านแยกอโศกมนตรี ไปตามเส้นทางถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางแยกทองหล่อ ผ่านแยกทอง ประมาณ 190 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ตรงผ่านแยกทองหล่อไปตามแนวถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าไปทางแยกสุขุมวิท 38 ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 38 เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 38 ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแสงชัย ตรงผ่านซอยเอพี ประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 30 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

- 4) เส้นทางที่ 4 มาตามแนวถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 3 และถนนพระรามที่ 4 ผ่านแยกพระรามที่ 4 ไปตามถนนพระรามที่ 4 มุ่งหน้าไปทางแยกเกษมราษฎร์ ตรงผ่านแยกเกษมราษฎร์ ประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกแสนสหาย เข้าสู่ซอยแสนสหาย ต่อเนื่องซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 650 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ
- 5) เส้นทางที่ 5 มาตามแนวถนนกล้วยน้ำไทและถนนพระรามที่ 4 ผ่านแยกกล้วยน้ำไทไปตามถนนพระรามที่ 4 มุ่งหน้าไปทางแยกเกษมราษฎร์ ประมาณ 750 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกแสนสหาย เข้าสู่ซอยแสนสหาย ต่อเนื่องซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 650 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

- 1) เส้นทางที่ 1 ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 มุ่งหน้าไปทางแยก สุขุมวิท 36 ประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 36 เข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้า แยกอโศกมนตรี ประมาณ 300 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ มุ่งหน้าสู่แยกทองหล่อ ตรงผ่านแยกทองหล่อเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางซอยเอกมัย และถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวก
- 2) เส้นทางที่ 2 ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 มุ่งหน้าไปทางแยกสุขุมวิท 36 ประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 36 เข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกอโศกมนตรี ประมาณ 300 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ มุ่งหน้าสู่แยกทองหล่อ เลี้ยวซ้ายที่แยกทองหล่อเข้าสู่ซอยทองหล่อ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางซอยทองหล่อ ถนนเพชรบุรี และถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวก
- 3) เส้นทางที่ 3 ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 มุ่งหน้าไปทางแยกสุขุมวิท 36 ประมาณ 400 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสุขุมวิท 36 เข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าสู่แยกอโศกมนตรี เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวก
- 4) เส้นทางที่ 4 ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 (ซอยแสนสหาย) มุ่งหน้าไปทางแยกแสนสหาย ประมาณ 650 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกแสนสหาย เข้าสู่ถนนพระรามที่ 4 มุ่งหน้าสู่แยกมหาวิทยาลัยกรุงเทพ ประมาณ 190 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ แล้วมุ่งหน้ากลับไปทางแยกพระรามที่ 4 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 3 และถนนรัชดาภิเษกได้อย่างสะดวก
- 5) เส้นทางที่ 5 ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 (ซอยแสนสหาย) มุ่งหน้าไปทางแยกแสนสหาย ประมาณ 650 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกแสนสหาย เข้าสู่ถนนพระรามที่ 4 มุ่งหน้าสู่แยกมหาวิทยาลัยกรุงเทพ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 และถนนกล้วยน้ำไทได้อย่างสะดวก



2.3 ขนาดพื้นที่โครงการและอาณาเขต

โครงการ บูทิก แบนด์ค็อก สุขุมวิท 36 จะพัฒนาบนที่ดิน 2 แปลง พื้นที่รวม 0-3-73.8 ไร่ หรือ 1,495.2 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท บูทิก แบนด์ค็อก สุขุมวิท 36 จำกัด

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	3175	914	0-2-0	800
2	3176	5316	0-1-73.8	695.2
เนื้อที่ดินรวม 2 โฉนด			0-3-73.8	1,495.2

สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนาเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา โดยสภาพแวดล้อมและเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

อาณาเขตติดต่อที่ดินโครงการ มีดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ กลุ่มบ้านพักอาศัย (ให้เช่า) สุขุมวิท 36 การ์เด็น วิลเลจ
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ซอยสุขุมวิท 36 ถัดไปเป็นพื้นที่ของสนามเทนนิสสันติสุข
- ทิศใต้ ติดต่อกับ พื้นที่ก่อสร้างโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟเอเชีย ทองหล่อ จำกัด
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ พื้นที่ก่อสร้างโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ชั้นที่ 1	มีห้องพัก 10 ห้อง ห้องงานระบบ ห้องพยาบาล ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องพักผ่อนรวม ห้องเก็บของ ที่จอดรถแบบธรรมดา จำนวน 4 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 2 คัน) จุดบริการลงทะเบียน พื้นที่ต้อนรับ พื้นที่พักคอยโถงทางเดิน ลิฟท์จอดรถ ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ขนของ และบันได
ชั้นที่ 2	มีห้องพัก 22 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ขนของ และบันได
ชั้นที่ 3	มีห้องพัก 25 ห้อง ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ขนของ และบันได
ชั้นที่ 4-7	มีห้องพัก 25 ห้อง/ชั้น ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ขนของและบันได
ชั้นที่ 8	มีห้องพัก 25 ห้อง ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา พื้นที่สีเขียว ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ขนของ และบันไดชั้นลาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร ห้องเครื่อง ลิฟท์ขนของ และบันได

2.4.2 จำนวนห้องพัก และจำนวนคนในโครงการ

โครงการ บูทิก แบงค็อก สุขุมวิท 36 เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีห้องพักอยู่ที่ชั้น 1-8 รวมจำนวนห้องพักทั้งหมด 182 ห้อง การคิดจำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ กำหนดไม่เกิน 2 คน/ห้อง (ตามจำนวนผู้เข้าพักของโรงแรมโดยทั่วไป) รายละเอียดดังตารางที่ 2.4-2

ตารางที่ 2.4-2 สรุปจำนวนห้องพักและจำนวนคนในโครงการ

ชั้นที่	จำนวน(ห้อง)	จำนวนผู้มาใช้บริการ (คน)
1	10	$10 \times 2 = 20$
2	22	$22 \times 2 = 44$
3-8 (6 ชั้น)	$25 \times 6 = 150$	$150 \times 2 = 300$
รวมทั้งหมด	182	364

สรุป	จำนวนผู้มาใช้บริการภายในโครงการ	364	คน
	จำนวนพนักงานของโครงการ	30	คน
	รวมจำนวนคนในโครงการทั้งหมด	394	คน

2.5 การออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการ บูทิก แบนด์ ค็อก สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร การออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ได้แก่

- 1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- 2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
- 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 4) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551
- 5) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548

2.5.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ บูทิก แบนด์ ค็อก สุขุมวิท 36 เป็นโครงการประเภทอาคารโรงแรม ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินจำนวน 2 แปลง รวมพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 0-3-73.8 ไร่ หรือ 1,495.2 ตารางเมตร เมื่อนำการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ และพื้นที่อาคารต่างๆ มาคำนวณค่า OSR, BCR และ FAR ได้ดังนี้

- พื้นที่โครงการตามโฉนด 0-3-73.8 ไร่ หรือ	1,495.2 ตารางเมตร
- พื้นที่ก่อสร้างอาคารปกคลุมดิน	1,045.0 ตารางเมตร
- พื้นที่ว่าง	450.2 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารทั้งหมด	9,482 ตารางเมตร

2.5.2 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ตามหนังสือตรวจสอบของสำนักผังเมือง ที่ กท 1706/804 ลงวันที่ 2 เมษายน 2562 สรุปได้ว่ากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โครงการ บูทิก แบนด์ ค็อก สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.9 (ข.9-23) สีนํ้าตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนและมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ดังนี้ที่ดินบริเวณนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ดังนั้น โครงการ บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง สามารถก่อสร้างได้ตามข้อยกเว้น เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สถานีทองหล่อ) และมีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารตามที่กำหนด ดังสรุปในตารางที่ 2.5-1

ตารางที่ 2.5-1 เปรียบเทียบข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และการออกแบบของโครงการ

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	การออกแบบโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>ข้อ 16 ที่ดินประเภท ข.9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายบทกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร</p> <p>(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>(4) สถานีบรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข</p> <p>(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย</p>		

ตารางที่ 2.5-1(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และการออกแบบของโครงการ

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	การออกแบบโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม</p> <p>(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่</p> <p>ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(11) การคิด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดคิด ตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ</p>	<p>โครงการ บูติก แบงค็อก สุขุมวิท 36 ออกแบบเป็นอาคารโรงแรม ตั้งอยู่ที่ซอย สุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร มีเขตทางด้านหน้าโครงการ กว้างน้อยที่สุด 10.20 เมตร ระยะห่างจากสถานีบริการรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ ประมาณ 420 เมตร ซึ่งเป็นอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ตามข้อกำหนด</p>	✓

ตารางที่ 2.5-1(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และการออกแบบของโครงการ

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	การออกแบบโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์</p> <p>(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์</p> <p>(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p> <p>(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม</p> <p>(20) สวนสัตว์</p> <p>(21) สนามแข่งรถ</p> <p>(22) สนามแข่งม้า</p> <p>(23) สนามยิงปืน</p>		

ตารางที่ 2.5-1(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และการออกแบบของโครงการ

กฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	การออกแบบโครงการ	ความสอดคล้อง
<p>(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย</p> <p>(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย</p> <p>(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า</p> <p>(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1 • มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง 	<p>โครงการออกแบบให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 6.34 ต่อ 1</p> <p>โครงการมีที่ว่าง 450.2 ตารางเมตรคิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 4.75 และไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร ที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 หรือ 149.52 ตารางเมตร และโครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ชั้นล่าง 354 ตารางเมตร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมายผังเมือง</p>	✓

2.5.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดระยะถอยร่นและระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามข้อกำหนดดังตารางที่ 2.5-2

ตารางที่ 2.5-2 เปรียบเทียบข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กับการออกแบบโครงการ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	การออกแบบโครงการ	ความ สอดคล้อง
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดกรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์</p> <p>ข้อ 50 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน 2 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะ</p>	<p>ออกแบบให้อาคารโครงการมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ เทียบกับซอย สุขุมวิท 36 เขตทางกว้างน้อยที่สุด 10.20 เมตร</p> <p>โครงการตั้งอยู่ใกล้กับซอยสุขุมวิท 36 เขตทางกว้างน้อยที่สุด 10.20 เมตร (ความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร) อาคารโครงการมีระยะร่นจากแนวเขตที่ดิน 2.25 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.02 เมตร)</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

ตารางที่ 2.5-2(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
กับการออกแบบโครงการ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	การออกแบบโครงการ	ความ สอดคล้อง
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน</p> <p>(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย ต้องมีที่ว่างตาม</p> <p>(3) ห้องแถวหรือตึกแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีสวนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องมิตว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>(5) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้ชิดที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร</p> <p>(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตรยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรอาคารตามวรรคหนึ่งที่สูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p>	<p>โครงการจัดเป็นประเภทอาคารโรงแรมมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 30.11 ซึ่งไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ที่ดินจึงสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว</p>	✓

ตารางที่ 2.5-2(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
กับการออกแบบโครงการ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	การออกแบบโครงการ	ความ สอดคล้อง
<p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกัน ขาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอากรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้กับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p> <p>(7) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วยที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอยหรือที่พักรวมมูลฝอย หรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้</p> <p>ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ และ ต้องมีลักษณะดังนี้แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p> <p>กรณี ห้องแถว ดึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกชุดต้องประชิดติดริมทางสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p> <p>ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป หรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p>	<p>อาคารโครงการตั้งอยู่ริมทางสาธารณะแนวอาคารด้านที่ชิดริมทางสาธารณะมีความยาว 26.88 เมตร ซึ่งมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร (17.80 เมตร) และอยู่ห่างจากซอยสุขุมวิท 36 ไม่เกิน 20 เมตร</p> <p>โครงการเป็นอาคารโรงแรม สูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นลาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร โดยมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินน้อยที่สุด เท่ากับ 2.15 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร)</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>

ตารางที่ 2.5-2(ต่อ) เปรียบเทียบข้อกำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
กับการออกแบบโครงการ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	การออกแบบโครงการ	ความ สอดคล้อง
ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตรอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตรที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	โครงการเป็นอาคารโรงแรม มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร โดยโครงการมีที่ว่างโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร	✓

2.6 ระบบสาธารณูปโภคและส่วนบริการต่างๆ ภายในโครงการ

2.6.1 ระบบการจราจรและที่จอดรถ

2.6.1.1 ทางเข้า-ออก และระบบการจราจรภายในโครงการ

โครงการ บูติก แบนค็อก สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โครงการออกแบบให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตรเชื่อมกับซอยสุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ (หนังสืออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออกโดยบริเวณดังกล่าวมีเขตทางกว้างประมาณ 10.20 - 10.50 เมตร ซอยสุขุมวิท 36 มีลักษณะเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two-Way Traffic) และจากการสำรวจพื้นที่ในเดือนสิงหาคม 2562 พบว่า กรุงเทพมหานครกาดำเนินการปรับปรุงสภาพผิวจราจรในดีขึ้นกว่าเดิม นอกจากนี้บริเวณใกล้เคียงโครงการยังมีถนนสายย่อย ประกอบด้วย ซอยเอพี ซอยนภาศัพท์ แยก 1 ซอยนภาศัพท์ แยก 4 เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการได้จัดทำผังแสดงระยะห่างจากศูนย์กลางปากทางเข้าออกโครงการถึงถนนสายย่อยบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อแสดงให้เห็นว่าทางเข้า-ออกของโครงการมิไม่ได้อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกกับถนนสายย่อย และอยู่ห่างจากจุดเริ่มโค้งหรือหักมุมของขอบทางรวมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร

- ระยะจากจุดกึ่งกลางทางเข้าออกโครงการ ถึงจุดเริ่มโค้งหรือหักมุมของขอบทางถนนซอยเอพี ประมาณ 48.37 เมตร
- ระยะจากจุดกึ่งกลางทางเข้าออกโครงการ ถึงจุดเริ่มโค้งหรือหักมุมของขอบทางซอยนภาศัพท์ แยก 4 ประมาณ 35.31 เมตร

สำหรับถนนภายในโครงการมีความกว้างของผิวการจราจร 6 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two-Way Traffic) พร้อมทั้งจัดให้มีลูกศรบอกทิศทาง และพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจสอบการเข้า-ออก และอำนวยความสะดวกให้กับผู้มาใช้บริการตลอด 24 ชั่วโมง

2.6.1.2 ที่จอดรถภายในโครงการ

โครงการออกแบบให้มีที่จอดรถทั้งหมด 64 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถแบบธรรมดา จำนวน 26 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) และที่จอดรถระบบไฮโดรลิค จำนวน 38 คัน รายละเอียด ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 2	มีที่จอดรถแบบธรรมดา	จำนวน	21	คัน
ชั้นใต้ดิน 1A	มีที่จอดรถแบบธรรมดา	จำนวน	1	คัน
	มีที่จอดรถระบบไฮโดรลิค	จำนวน	19	คัน
ชั้นใต้ดิน 1B	มีที่จอดรถระบบไฮโดรลิค	จำนวน	19	คัน
ชั้นที่ 1	มีที่จอดรถแบบธรรมดา	จำนวน	4	คัน
รวมที่จอดรถทั้งโครงการ		จำนวน	64	คัน

การจัดที่จอดรถของโครงการจะพิจารณาตามความในข้อ 3 ข้อย่อย (1) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ที่กำหนด ดังนี้

- **โรงแรม** ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

- **ห้องโถงของภัตตาคารของอาคารขนาดใหญ่** ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

- **อาคารขนาดใหญ่** ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์โครงการมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ 7,655 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 1,827 ตารางเมตรเมื่อเปรียบเทียบจำนวนที่จอดรถของโครงการ ตามข้อกำหนดในข้อ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)

2.6.2 ระบบประปาและน้ำใช้

2.6.2.1 ปริมาณน้ำใช้

จากการประเมินจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำภายในโครงการ พบว่า มีปริมาณน้ำใช้ของทั้งโครงการ เท่ากับ 142 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.2.2 แหล่งน้ำใช้ การเก็บสำรอง และการจ่ายน้ำ

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของโครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิท โดยจะดำเนินการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการเข้ากับท่อเมนของการประปานครหลวงด้านหน้าโครงการผ่านมาตรวัดน้ำ และส่งน้ำผ่านท่อประปาภายในโครงการ เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 2 จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 155.5 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะเก็บน้ำสำหรับใช้อุปโภค-บริโภคและถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 1A จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 64.35 ลูกบาศก์เมตร สำหรับสำรองดับเพลิงของโครงการ โดยห้องเครื่องสูบน้ำที่อยู่ต่อเนื่องกับถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 2 จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำจ่ายน้ำประปาไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารดังนั้น โครงการมีปริมาตรถังเก็บน้ำรวมทั้งโครงการ 219.85 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 155.5 ลูกบาศก์เมตร (คิดเป็นปริมาณน้ำใช้สำรองประมาณ $155.5/142 = 1.1$ วัน)และสำรองเพื่อการดับเพลิง 64.35 ลูกบาศก์เมตร

2.6.3 น้ำเสียและการบำบัดน้ำเสีย

2.6.3.1 ปริมาณน้ำเสีย

การคำนวณปริมาณน้ำเสียของโครงการจะประเมินไม่น้อยกว่า 80% ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมที่กำหนดเป็นน้ำเสียทั้งหมด โดยมีค่า BOD ณ แหล่งกำเนิดน้ำเสียก่อนการบำบัดไม่น้อยกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตร โดยการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นประมาณ 113.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 113.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge Process) แบบเติมอากาศยืดเวลา (Extended Aeration) ออกแบบให้มีขนาด 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน บำบัดน้ำเสียจนมีค่าความสกปรกในรูปบีโอดี (BOD) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ น้ำเสียจากอาคารประกอบด้วยน้ำเสียจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการซักล้าง (แบ่งเป็นน้ำเสียจากการซักล้างทั่วไป และน้ำเสียจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวม) น้ำโสโครกจากห้องน้ำ และน้ำเสียจากครัวโดยน้ำเสียจากครัวจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักไขมัน (Grease-Trap Tank) ทำหน้าที่แยกไขมันออกจากน้ำเสีย มีปริมาตรขนาด 7.41 ลูกบาศก์เมตร ระยะเวลาพักเก็บ ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง จากนั้นน้ำเสียจากบ่อดักไขมัน และน้ำเสียจากพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร จะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะและปรับสภาพน้ำเสีย (Septicand Equalizing Tank) ปริมาตรขนาด 37.87 ลูกบาศก์เมตร ระยะเวลาพักเก็บ 6 ชั่วโมง เพื่อทำการแยกกาก/ของแข็ง และปรับอัตราการไหลของน้ำเสียให้คงที่ ก่อนสูบไปยังบ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) ทำหน้าที่กำจัดบีโอดีโดยอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ในระบบเติมอากาศ ซึ่งอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน (Aerobic bacteria) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบ มีปริมาตรขนาด 137.05 ลูกบาศก์เมตร

ระยะเวลาเติมอากาศ 24 ชั่วโมง/วัน และมีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 3 ชุด (ทำงาน 2 ชุด และสำรอง 1 ชุด) หลังจากนั้นจะไหลผ่านไปยังบ่อตกตะกอนขั้นสุดท้าย (Secondary Sedimentation Tank) ปริมาตรขนาด 19.94 ลูกบาศก์เมตร ระยะเวลาพักเก็บ 3.69 ชั่วโมง มีพื้นที่หน้าตัดบ่อ 9.0 ตารางเมตร เพื่อทำการแยกตะกอนแบคทีเรียออก สำหรับตะกอนจะถูกส่งไปยังบ่อสูบตะกอน โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบด้วยเครื่องสูบตะกอนกลับเข้าไปในบ่อเติมอากาศ มีอัตราการหมุนเวียนตะกอน 0.069 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ เพื่อเป็นการควบคุมให้ค่า F/M ratio มีค่าคงที่ตลอดเวลาเดินระบบ และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอน หลังจากนั้นจะส่งกำจัดต่อไปโดยใช้บริการบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการ เช่น บริษัท สยาม แมททีเรียลส์ เอ็กเชนจ์ จำกัด บริษัท เอ็น-เทค โนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัทเบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) เป็นต้น ส่วนน้ำใสที่ไหลล้นออกจากบ่อตกตะกอนขั้นสุดท้ายจะไหลเข้าสู่บ่อสูบน้ำทิ้ง เพื่อตรวจคุณภาพน้ำของโครงการ และระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

2.6.3.3 การจัดการกากตะกอนสิ่งปฏิกูล

จากข้อมูลแนวทางการจัดการกากตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสีย^{1/} พบว่า อัตราการเกิดสิ่งปฏิกูลเฉลี่ย 1 ลิตร/คน/วัน หรือ 0.37 ลูกบาศก์เมตร/คน/ปี (4% Dry Solids) หรือคิดเป็นการเกิดของแข็ง 40 กรัม/คน/วัน และอัตราการเกิดกากตะกอนสิ่งปฏิกูลหลังการบำบัด (20% Dry Solids) เท่ากับ 0.13 ลูกบาศก์เมตรต่อสิ่งปฏิกูล 1 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขั้บถ่าย} = \text{จำนวนประชากร} \times \text{อัตราการเกิดสิ่งปฏิกูล (0.37 ลบ.ม./คน/ปี)} \\ (\text{ลูกบาศก์เมตร/ปี})$$

$$\text{ปริมาณกากตะกอนสิ่งปฏิกูล} = \text{ปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขั้บถ่าย} \times \text{อัตราการเกิดกากตะกอนปฏิกูลหลังบำบัด} \\ (\text{ลูกบาศก์เมตร/ปี}) \quad (\text{หรือ } 0.13 \text{ ลูกบาศก์เมตรต่อสิ่งปฏิกูล 1 ลูกบาศก์เมตร})$$

จากจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานของโครงการ ประมาณ 394 คน จึงมีปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขั้บถ่ายเกิดขึ้นประมาณ 145.78 ลูกบาศก์เมตร/ปี แต่จะเหลือเป็นกากตะกอนหลังเก็บกักในบ่อเกรอะ 1 ประมาณ 18.95 ลูกบาศก์เมตร/ปี หรือ 1.58 ลูกบาศก์เมตร/เดือน ทั้งนี้ จะควบคุมปริมาตรกักเก็บตะกอนในบ่อเกรอะ 1 ไม่ให้เกินร้อยละ 80 ของปริมาตรเก็บกักของถัง เนื่องจากบ่อเกรอะ 1 มีปริมาตร 12.03 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น จะควบคุมปริมาตรตะกอนไม่ให้เกิน 9.62 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรักษาประสิทธิภาพของระบบ โครงการจะกำหนดให้สูบน้ำตะกอนอย่างน้อยทุกๆ 6 เดือน

2.6.3.4 การจัดการกากไขมัน

จากข้อมูลแนวทางการจัดการน้ำมันและไขมันจากถังดักไขมันและการนำไปใช้ประโยชน์ของกรมควบคุมมลพิษ พ.ศ. 2551 2/ ระบุว่าน้ำเสียจากครัวสำหรับบ้านเรือน/สำนักงาน และร้านอาหารจะมีปริมาณไขมันในน้ำเสียประมาณ 500 และ 1,500 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ รายละเอียด ดังนี้โครงการออกแบบให้มีบ่อดักไขมันสามารถรองรับน้ำเสียได้ 12.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้นสามารถประเมินปริมาณไขมันที่บ่อดักไขมันต้องรองรับได้ดังนี้

$$\text{ปริมาณไขมันจากอาคารโรงแรม (กิโลกรัม/วัน)} = \frac{500 \text{ มก./ล.} \times 12.50 \text{ ลบ.ม./วัน}}{1,000} \\ = 6.25 \text{ กิโลกรัม/วัน}$$

อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพการบำบัดของบ่อดักไขมันโดยทั่วไปประมาณ ร้อยละ 60 (ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ, 2551.) ดังนั้น ปริมาณกากไขมันที่จะต้องกำจัดในแต่ละถัง มีประมาณ 3.75 กิโลกรัม/วัน

โครงการจะกำหนดให้มีพนักงานรับผิดชอบตรวจสอบปริมาณกากไขมันที่เพิ่มขึ้นป่าทุกสัปดาห์ หรือเพิ่มความถี่ตามความเหมาะสม และติดต่อให้สำนักงานเขตคลองเตยเข้ามารับไปดำเนินการต่อไป โดยโครงการได้รับหนังสือยืนยันการให้บริการจากสำนักงานเขตคลองเตยแล้ว

2.6.3.5 การบำบัดก๊าซมีเทน

การบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะมีก๊าซมีเทนเกิดขึ้นในขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศบริเวณ บ่อดักไขมัน (Grease-Trap Tank) บ่อเกรอะและปรับสภาพน้ำเสีย (Septic and Equalizing Tank) ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวมโดยท่อระบายอากาศมายังบ่อดินเพื่อทำการบำบัดก๊าซมีเทน โดยใช้วิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทน

การบำบัดน้ำเสียจากโครงการ ส่งผลให้เกิดก๊าซมีเทนขึ้นในขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศ บริเวณบ่อดักไขมัน (Grease-Trap Tank) บ่อเกรอะและปรับสภาพน้ำเสีย (Septic and Equalizing Tank) โดยจะมีน้ำเสียเข้าระบบประมาณ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำให้เกิดก๊าซมีเทน ประมาณ 7,125 กรัม/วัน โดย ก๊าซมีเทนจะถูกรวบรวมโดยท่อระบายอากาศมายังบ่อดินเพื่อทำการบำบัดก๊าซมีเทน โดยใช้วิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทน เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์ โดยมีอัตราการกำจัดก๊าซมีเทน 45 กรัม/ตารางเมตร/ชั่วโมงตามรายการคำนวณ ต้องใช้พื้นที่ในการกำจัดก๊าซมีเทนจากบ่อดักไขมัน (Grease-Trap Tank) บ่อเกรอะและปรับสภาพน้ำเสีย (Septic and Equalizing Tank) ขนาด 6.60 ตารางเมตร โดยโครงการออกแบบให้มีบ่อดินสำหรับกำจัดก๊าซ มีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 บ่อ ขนาด 9.0 ตารางเมตร จึงสามารถกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจาก โครงการได้อย่างเพียงพอ ตำแหน่งบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทน

2.6.3.6 การบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

ละอองน้ำเสีย หรือ Aerosol เกิดจากขั้นตอนการใช้เครื่องเติมอากาศในระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีปริมาณอากาศจากเครื่องเติมอากาศในระบบบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 90 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมงซึ่ง โครงการจะบำบัดด้วยวิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยบำบัดเชื้อโรคจากละอองน้ำเสีย โดยจากการคำนวณพบว่าต้องใช้พื้นที่บ่อดินขนาดไม่น้อยกว่า 5.00 ตารางเมตร โครงการจึงออกแบบให้มี พื้นที่บ่อดินขนาด 5.00 ตารางเมตร ตำแหน่งบ่อดินบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

2.6.4 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อแยก (Separated System) ซึ่งจะแยกท่อระบายน้ำเสียออกจากท่อระบายน้ำฝน มีอัตราการระบายน้ำเสียรวม 0.00139 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และมีอัตราการระบาย น้ำฝนรวม 0.01296 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้น อัตราการระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.01435 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนา (0.0144 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

2.6.4.1 ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในห้องพักและพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร จะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) น้ำเสียที่เกิดจากการชำระล้างร่างกายและอื่นๆ จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) โดยน้ำเสียจากท่อระบายน้ำโสโครกและท่อระบายน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อเกรอะ และน้ำเสียจากส่วนครัวจะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร(Kitchen Pipe) ซึ่งน้ำเสียจากส่วนนี้จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักไขมัน โดยปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมด จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว จะไหลเข้าสู่บ่อดักขยะด้านหน้าโครงการร่วมกับน้ำฝน จากนั้นน้ำทิ้งทั้งหมดจากโครงการจะไหลตามแรงโน้มถ่วงไปท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป

2.6.4.2 ระบบระบายน้ำฝน

การระบายน้ำฝนจากบริเวณชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักภายในอาคารจะระบายผ่านท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง ส่วนน้ำฝนภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝน โดยท่อระบายน้ำฝนมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 เมตร ค่าความลาดเอียง 1:200 และจัดให้มีบ่อดักน้ำเป็นระยะๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำ น้ำฝนจะถูกรวบรวมตามท่อระบายน้ำไปยังบ่อดักขยะและบ่อบำบัดน้ำสำหรับการระบายน้ำฝนจากชั้นใต้ดินของอาคาร จะรวบรวมน้ำฝนผ่านร่องระบายน้ำ ความกว้าง 200 มิลลิเมตร ความลึก 20 มิลลิเมตร โดยโครงการจัดให้มีบ่อดักระบายน้ำ (DP-1 และ DP-2) จำนวน 2 บ่อ อยู่บริเวณห้องเครื่องสูบน้ำและที่จอดรถด้านทิศตะวันตกของอาคาร ภายในแต่ละบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อทำหน้าที่สูบน้ำไปยังบ่อดักน้ำของโครงการ

2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย โดยมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 1,244.58 KVA ภายในห้องไฟฟ้าจะติดตั้งหม้อแปลง ชนิด Dry Type ขนาด 1,250 KVA แล้วแปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V ก่อนจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยเลือกหม้อแปลงไฟฟ้าที่สามารถรับโหลดไฟฟ้าได้ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงส่วนในกรณีฉุกเฉิน โครงการมีการจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน มีขนาดที่พอเพียงกับขนาดโหลด โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองที่สามารถรองรับโหลดไฟฟ้าในส่วนที่จำเป็น และใช้งานได้นาน 8 ชั่วโมง

2.6.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และจุดรวมพล

2.6.6.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ติดตั้งในโครงการ เช่น

1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) จะต่อกับระบบตรวจจับและแจ้งสัญญาณทั่วทั้งพื้นที่ในอาคาร เมื่ออุปกรณ์ตรวจจับตัวใดสามารถจับสิ่งผิดปกติได้ จะส่งสัญญาณมาที่แผงควบคุม เพื่อแจ้งตำแหน่งและสัญญาณเตือนภัยจะดังขึ้น

2) ระบบสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual Station) มีการติดตั้งสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ และกระดิ่งแจ้งเหตุ (Alarm Bell) เพื่อส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมและแจ้งเหตุไปยังบริเวณต่างๆ โดยมีการติดตั้งบริเวณพื้นที่ต้อนรับ โถงลิฟท์ขนของ บันได ST-1 และบันได ST-2

3) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Detector) เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อส่งสัญญาณให้กระดิ่งแจ้งเหตุดังขึ้น โดยมีการติดตั้งบริเวณพื้นที่จอดรถและทางเดินรถชั้นใต้ดิน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ

4) อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคของควัน โดยอัตโนมัติติดตั้งบริเวณพื้นที่ต้อนรับ พื้นที่พักคอย ห้องพัก ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพยาบาล ห้องแม่บ้านห้องน้ำ ห้องพักรวมห้องรวม ห้องเก็บของ ห้องออกกำลังกาย โถงทางเดิน โถงลิฟท์ บันได ST-1 และบันได ST-2

5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Light) เป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสง ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนเมื่อไฟดับ ติดตั้งบริเวณทางเดินรถชั้นใต้ดิน พื้นที่ต้อนรับ พื้นที่พักคอย โถงทางเดิน บันได ST-1 และบันได ST-2

6) กล้องไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) จะทำงานทันทีเมื่อในอาคารเกิดไฟดับ ซึ่งในอาคารจะติดตั้งกล้องไฟฉุกเฉินบริเวณจุดบริการลงทะเบียน ห้องแม่บ้าน ห้องพยาบาล ห้องงานระบบ ห้องเก็บของห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ สระว่ายน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องไฟฟ้า ห้องออกกำลังกายห้องน้ำ โถงทางเดิน โถงลิฟท์ บันได ST-1 และบันได ST-2

7) ทางหนีไฟ มีรายละเอียดดังนี้

- **บันได ST-1** เป็นบันไดหลักและบันไดหนีไฟ อยู่ภายในอาคาร โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.50 เมตร ลูกตั้งสูง 0.14-0.15 เมตรและมีลูกนอนกว้าง 0.28 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 2 ถึงชั้นหลังคา สามารถเปิดออกสู่ชั้นล่างได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

- **บันได ST-2** เป็นบันไดหนีไฟ อยู่ภายในอาคาร โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.20 เมตร ลูกตั้งสูง 0.17 เมตร และมีลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 2 ถึงชั้นหลังคา สามารถเปิดออกสู่ชั้นล่างได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

8) ประตูหนีไฟ ออกแบบให้มีความกว้าง 0.9 เมตร และความสูง 2.0 เมตร ก่อสร้างด้วยวัสดุกันไฟ

2.6.6.2 จุลรวมพล

โครงการจะกำหนดให้มีพื้นที่จุลรวมพลตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย มีสัดส่วนพื้นที่รวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อ 1 คน โดยโครงการมีจุลรวมพลจำนวน 2 จุด

2.6.7 ระบบดับเพลิง

โครงการฯ ออกแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ (ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ) แต่โครงการฯ ได้จัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิง มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดับเพลิง โดยระบบดับเพลิงของอาคารจะจ่ายน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงในห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน 1A โดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิงและ FIRE HOSE CABINET ที่ชั้นต่างๆ ของอาคาร โดยให้แรงดันในเส้นท่อได้ตามกำหนดมาตรฐานซึ่งรายละเอียดต่างๆ

2.6.8 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศด้วยวิธีกล โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่มีระบบปรับอากาศ และกรณีที่ไม่มีระบบปรับอากาศ เพื่อเป็นการหมุนเวียนอากาศภายในพื้นที่ต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การระบายอากาศด้วยวิธีกล กรณีไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ ในส่วนของพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำสระเวย์น้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องไฟฟ้าห้องแม่บ้าน ห้องพักขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้) ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะอันตราย และห้องน้ำ เป็นต้น จัดให้มีพัดลมระบายอากาศอากาศในอัตราที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

2) การระบายอากาศโดยใช้ระบบปรับอากาศ โครงการจะทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ต้อนรับ ห้องพัก ห้องงานระบบ ห้องพยาบาล ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการและห้องพักขยะเปียก เป็นต้น โดยเครื่องปรับอากาศที่ใช้เป็นระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ ใช้เครื่องทำน้ำเย็นชนิดระบายความร้อนด้วยอากาศ (Air Cooled Chiller)

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 94 ระบุว่า “อาคารจอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน ต้องจัดให้มีระบบระบายอากาศซึ่งสามารถเปลี่ยนอากาศภายในชั้นนั้น ๆ ได้หมดในระยะเวลา 15 นาที” โครงการออกแบบอาคารให้มีชั้นจอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นชั้นล่าง จำนวน 3 ชั้น ได้แก่ ชั้นใต้ดิน 2, ชั้นใต้ดิน 1A และชั้นใต้ดิน 1B โดยจัดให้มีระบบระบายอากาศซึ่งสามารถเปลี่ยนอากาศภายในชั้นนั้น ๆ ได้หมดในระยะเวลา 10 นาที (ไม่น้อยกว่า 6 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง) ทั้งนี้ ในการเลือกใช้พัดลมระบายอากาศ โครงการจะเลือกใช้พัดลมที่มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กำหนดในพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

2.6.9 การจัดการขยะ

1) ประเภทและปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากโครงการ

การคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการจะกำหนดตามแนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านที่พักอาศัยและบริการชุมชน ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยกำหนดให้อัตราการเกิดมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน

สำหรับองค์ประกอบของขยะมูลฝอยจะประเมินตามคู่มือแนวทางการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งแวดล้อมโดยชุมชน กรุงเทพมหานคร, สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556. ซึ่งระบุว่าองค์ประกอบของขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั่วประเทศ ประกอบด้วย มูลฝอยประเภทขยะเปียก ประมาณร้อยละ 50 มูลฝอยประเภทขยะที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ประมาณร้อยละ 30 มูลฝอยทั่วไป ประมาณร้อยละ 17 และมูลฝอยประเภทขยะอันตราย ประมาณร้อยละ 3 ดังนี้

อัตราการเกิดขยะมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน จำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานรวม 394 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอยรวมเท่ากับ 394 กิโลกรัม/วัน จำแนกขยะมูลฝอยเป็นประเภท ดังนี้

- ขยะเปียก ร้อยละ 50 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 197.0 กิโลกรัม/วัน
- ขยะที่สามารถรีไซเคิลได้ ร้อยละ 30 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 118.2 กิโลกรัม/วัน
- ขยะทั่วไป ร้อยละ 17 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 66.98 กิโลกรัม/วัน
- ขยะอันตราย ร้อยละ 3 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 11.82 กิโลกรัม/วัน

2.6.10 พื้นที่สีเขียว

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้จัดทำแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย (ฉบับเดือนกุมภาพันธ์, 2560) ดังนี้

1) โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อคน 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

2) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่าง ที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว (แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 7/2550 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2550 และคณะรัฐมนตรีรับทราบ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2550)

2.6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

ทางโครงการคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของผู้มาใช้บริการ จึงจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการตั้งแต่ทางเข้า-ออกโครงการ โดยจัดให้มีพนักงานอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออก ตลอด 24 ชั่วโมง และติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ตามจุดต่างๆ เช่น ทางเข้า-ออกโครงการ พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง โถงทางเดิน โถงลิฟท์ พื้นที่ต้อนรับ และพื้นที่พักผ่อน เป็นต้น