

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

##### 1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Grande Centre Point Ratchadamri 2 (โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ 2) ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด โดยเมื่อโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะเป็นอาคารโรงแรม-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-สำนักงาน-ห้องประชุม-สระว่ายน้ำและที่จอดรถ ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นลอย 1 ชั้น ความสูง 194.65 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 509 ห้อง โดยโครงการปลูกสร้างบนเนื้อที่ดินขนาดพื้นที่ 3-2-53.7 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีขนาดพื้นที่ทั้งสิ้น 67-0-67 ไร่และเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย เจ้าของโครงการ โดยบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินและผู้พัฒนาโครงการได้ทำสัญญาเช่าจากโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย ในฐานะเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แปลงอาคาร เพนนินซูล่า พลาซ่า ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เลขที่ 1/2563 ลงวันที่ 24 เมษายน 2563

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกที่ 1 เชื่อมต่อกับถนนราชดำริ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เป็นทางเข้า-ออกหลัก สำหรับการเดินทางโดยรถยนต์ของผู้มาใช้บริการ และทางเข้า-ออกที่ 2 เชื่อมต่อกับซอยมหาดเล็กหลวง 1 (พื้นที่ส่วนบุคคล) จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร (เป็นทางเข้า-ออกเสริม) โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

##### (1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทาง ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนราชดำริ ทิศทางจากแยกประตูน้ำมุ่งหน้าแยกราชประสงค์ ตรงผ่านแยกราชประสงค์ ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนราชดำริ ทิศทางจากแยกราชดำริมุ่งหน้าแยกราชประสงค์ ระยะทางประมาณ 960 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณหน้าโรงแรม แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ ระยะทางประมาณ 160 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนเพลินจิต ทิศทางจากแยกชิดลมมุ่งหน้าแยกราชประสงค์ เลี้ยวซ้ายที่แยกราชประสงค์เข้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ ด้านซ้ายมือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนพระรามที่ 1 ทิศทางจากแยกเฉลิมเผ่ามุ่งหน้าแยกราชประสงค์ เลี้ยวขวาที่แยกราชประสงค์เข้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 2 เส้นทาง ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 200 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถ สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังถนนเพลินจิต ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพชรบุรี และ ถนนราชปรารภได้โดยสะดวก

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนราชดำริ สามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยัง ถนนสารสิน ถนนพระรามที่ 4 และถนนสีลม ได้โดยสะดวก

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีราชดำริ โดยห่างจาก โครงการประมาณ 300 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกยิ่งขึ้น

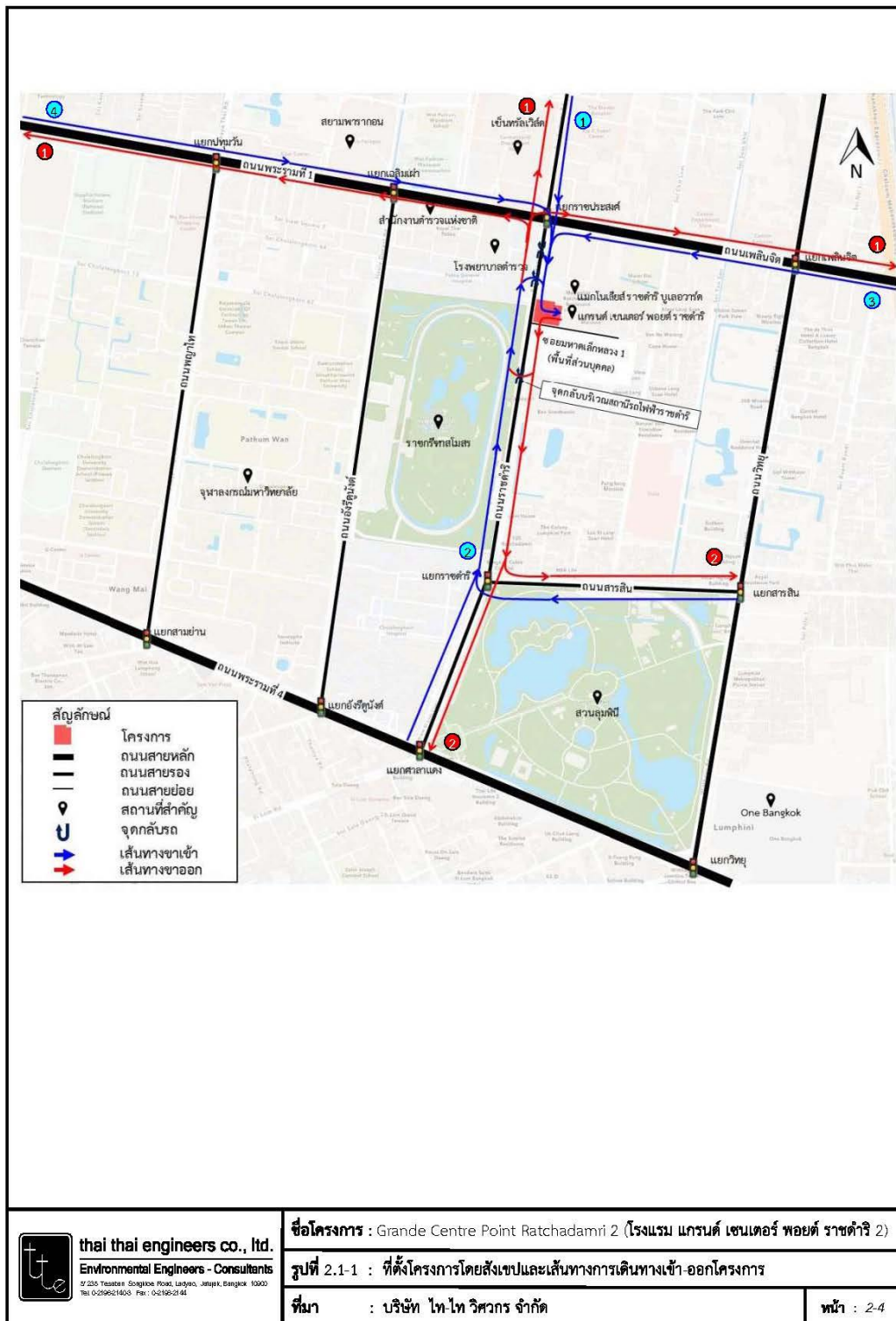
สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารอยู่อาศัยรวม แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด และ โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ขนาดความสูง 60 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นโรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	โรงแรม แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยท์ ราชดำริ ขนาดความสูง 49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (มิตรกร แมนชั่น) ขนาดความสูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ซอยมหาดเล็กหลวง 1 (พื้นที่ส่วนบุคคล) ความกว้างประมาณ 12 เมตร ถัดไปเป็นโรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ ขนาดความสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนราชดำริ เขตทางกว้างประมาณ 37.20 เมตร ถัดไปเป็น  
ราชกรีฑาสโมสร และโรงพยาบาลตำรวจ

อนึ่ง พื้นที่โครงการซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพนนิชูล่า พลาซ่า ขนาดความสูง 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โครงการทำการรื้อถอนอาคารดังกล่าวหลังจากได้รับมอบที่ดินและอาคารจากเจ้าของที่ดิน (โรงเรียน วชิราวุธวิทยาลัย)

สำหรับสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการบริเวณถนนราชดำริ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า อาคารพาณิชย์ อาคารโรงแรม อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัยรวม ร้านอาหาร ธนาคาร โรงเรียนและโรงพยาบาล เป็นต้น โดยพื้นที่นี้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการค้าที่สำคัญ ซึ่งการเกิดขึ้นของโครงการก่อให้เกิดผลดีต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคม และสามารถรองรับความต้องการด้านที่พักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ นอกจากนี้ บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ยังมีโรงแรมหลายแห่งอาทิเช่น โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ โรงแรมเรเนซองส์ แบงค็อก ราชประสงค์ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ อาคารอยู่อาศัยรวม แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด และโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ โรงแรมอนันตรา สยามกรุงเทพฯ เป็นต้น นอกจากนี้ บริเวณพื้นที่โครงการยังมีการคมนาคมที่สะดวก โดยมีถนนโครงข่ายหลักได้แก่ ถนนราชดำริ ถนนเพลินจิต และถนนพระรามที่ 4 เป็นต้น และสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา (รถไฟฟ้า BTS) เพื่อเดินทางเข้า-ออกโครงการได้อย่างสะดวก ดังรูปที่ 2.1-1



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขปและเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-สำนักงาน-ห้องประชุม-สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ ขนาดความสูง 40 ชั้น และชั้นลอย 1 ชั้น ความสูง 194.65 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 509 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 69,588 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 69,488 ตารางเมตร

นอกจากนี้ โครงการควบคุมการใช้ลิฟต์ของผู้มาใช้บริการห้องพักโดยระบบคีย์การ์ด เพื่อป้องกันการสับสนและป้องกันไม่ให้ผู้มาใช้บริการเข้าไปยังชั้นที่ไม่อนุญาต โดยผู้มาใช้บริการห้องพักจะต้องติดต่อส่วนต้อนรับของโรงแรมเพื่อรับบัตรคีย์การ์ด ก่อนที่จะเดินทางไปยังชั้นห้องพักที่ต้องการ ส่วนผู้มาใช้บริการในพื้นที่พาณิชยกรรมห้องประชุม และภัตตาคาร จะสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ที่ต้องการได้โดยตรงตามช่องทางที่กล่าวข้างต้น แต่จะไม่สามารถขึ้นไปยังชั้นห้องพักซึ่งมีการควบคุมโดยระบบคีย์การ์ดได้ นอกจากนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้บริการ โครงการติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์แนะนำเส้นทาง การเข้าถึงพื้นที่แต่ละส่วนให้ผู้มาใช้บริการได้ทราบดังนั้น กิจกรรมอื่นในพื้นที่โครงการจึงไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมแต่อย่างใด

## 2.3 จำนวนพนักงานและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-สำนักงาน-ห้องประชุม-สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ โดยโครงการมีกิจกรรมโรงแรมเป็นกิจกรรมหลัก สำหรับพื้นที่สำนักงานของโครงการ เป็นพื้นที่สำหรับพนักงานภายในโครงการ (จำนวน 120 คน) เท่านั้น มิได้เปิดให้เช่าแก่บุคคลภายนอกแต่อย่างใด

ทั้งนี้ ในการคำนวณจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาใช้การกำหนดการเข้าพักโรงแรมทั่วไปที่ให้เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องพักแบบ Studio 1 ห้องนอน) ส่วนห้องพักที่มีห้องนอนมากกว่า 1 ห้องนอนใช้เกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องพักแบบ Suite 2 ห้องนอน) และการกำหนดผู้มาใช้บริการ โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการออกแบบเส้นทางหนีไฟ (มยผ. 8301)

ดังนั้น “โครงการมีพนักงานและผู้มาใช้บริการภายในโครงการรวมทั้งสิ้นจำนวน 2,707 คน”

## 2.4 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.4.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

ใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี โดยต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำภายในโครงการ โดยโครงการออกแบบให้มีถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 967 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 752 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 1,719 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบเครื่องละ 70 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 175 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่องต่อไป

(2) ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 93 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 76 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 169 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้ง Booster Pump จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 35 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อรักษาแรงดันในการจ่ายน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

อนึ่ง ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินซึ่งตั้งอยู่ใต้อาคาร ตั้งอยู่บนฐานรากอาคารและมีโครงสร้างเสาอาคารอยู่ภายในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ดังนั้น ภายในถังเก็บน้ำจะทาเคลือบผิวคอนกรีตที่สัมผัสกับน้ำด้วยสาร Non - Toxic (CHEMICRETE E) เพื่อป้องกันน้ำซึมเข้าไปถึงเหล็กเส้นจนเกิดสนิม และสนิมนั้นจะออกมาปนเปื้อนกับน้ำใช้ภายในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน นอกจากนี้ เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเข้าไปดูแลบำรุงรักษาถังเก็บน้ำแต่ละถัง โครงการได้ออกแบบให้มีฝาดัง จำนวน 2 ฝาดัง แต่ละช่องมีความกว้าง 0.8 เมตร ความยาว 1.0 เมตร

ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำเพื่อล้างตะกอน สนิมและคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถัง ซึ่งในการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำ โครงการทำการกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังบริเวณที่น้ำไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัด จะไม่ใช้น้ำยาล้างที่เป็นสารเคมีซึ่งอาจตกค้างอยู่ภายในถังหลังจากเสร็จงาน การล้างถังจะดำเนินการที่ละถัง เพื่อให้ถังที่เหลือสามารถสำรองน้ำใช้ให้โครงการได้ในระหว่างล้างถัง ทั้งนี้ กำหนดให้การล้างถังทำในช่วงเวลาที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้มาใช้บริการและพนักงาน โดยมีความถี่ในการล้างทำความสะอาดถังปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน / 1 ครั้ง) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้มาใช้บริการและพนักงาน

## 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “อาคารโรงแรมติดตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 750 ลิตร/ห้อง/วัน แต่ทั้งนี้ ถ้ามีกิจกรรมอื่นประกอบให้ชี้แจงรายละเอียดและประเมินน้ำใช้ตามกิจกรรมนั้น ๆ ด้วย” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งจากการประเมินความต้องการใช้น้ำภายในโครงการ โดยบริษัท บิวคอน จำกัด พบว่า “โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 820 ลูกบาศก์เมตร/วัน” รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 2.4.1-1

ตารางที่ 2.4.1-1 รายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

ปริมาณน้ำใช้	หน่วย	จำนวน (หน่วย)	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ ลูกบาศก์เมตร/วัน
ผู้มาใช้บริการ โรงแรม (509 ห้อง)	ห้อง	509	750 ลิตร/ห้อง/วัน <sup>1/</sup>	381.75
ผู้มาใช้บริการการกักตุนอาคาร	คน	1,340	90 ลิตร/คน/วัน <sup>1/</sup>	120.60
ผู้มาใช้บริการ พาณิชยกรรม	ตารางเมตร	1,248	30 ลิตร/ตารางเมตร/วัน <sup>1/</sup>	37.44
ผู้มาใช้บริการ ห้องประชุม	คน	760	50 ลิตร/คน/วัน <sup>2/</sup>	38.00
ห้องสเปา และ ออนเซ็น	คน	400	100 ลิตร/คน/วัน <sup>1/</sup>	40.00
ห้องออกกำลังกาย	คน	200	80 ลิตร/คน/วัน <sup>2/</sup>	16.00
ห้องซักรีด	เครื่อง	3	3,000 ลิตร/เครื่อง <sup>4/</sup>	9.00
น้ำล้างห้องพักรวมฝอยรวม	ตารางเมตร	68	1.5 ลิตร/ตารางเมตร/วัน <sup>3/</sup>	0.10
พนักงานโครงการ (พื้นที่สำนักงาน)	คน	120	75 ลิตร/คน/วัน <sup>1/</sup>	9.00
น้ำรดน้ำต้นไม้	ตารางเมตร	1,167	8 ลิตร/ตารางเมตร/วัน <sup>3/</sup>	9.34
น้ำเติมสระว่ายน้ำ	ตารางเมตร	358	5 มม./ตารางเมตร/วัน <sup>3/</sup>	1.79
น้ำเติม Cooling Tower				156.00 <sup>3/</sup>
ปริมาณน้ำใช้รวม				819.02 ≈ 820

ที่มา : <sup>1/</sup>ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม 2537

<sup>2/</sup>Metcalf & Eddy ;Waster Engineering, Treatment and Reuse Ath Edition McGrow Hill, New York, 2003, P.157 and P.159

<sup>3/</sup>บริษัท บิวคอน จำกัด

<sup>4/</sup>ผู้ออกแบบงานระบบบริษัท บิวคอน จำกัด อ้างอิงจากเครื่องซักผ้าโรงงาน ขนาด 15 กิโลกรัมใช้น้ำใช้การซัก 300 ลิตร/ครั้ง  
ซึ่งใน 1 วันโครงการซักผ้าประมาณ 10 ครั้ง/เครื่องซักผ้า 1 เครื่อง

ปริมาณการใช้น้ำสูงสุดเทียบเท่าที่ 2.25 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ปริดา แยมเจริญวงศ์,2534)  
โดยมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ปริมาณการใช้น้ำสูงสุด} &= 2.25 \times \text{ปริมาณน้ำเฉลี่ย} \\ \text{ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย} &= (10 \text{ ชั่วโมง/วัน}) 82 \text{ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุด} &= 2.25 \times 82 \\ &\approx 184.5 \text{ ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง} \end{aligned}$$

### 3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นห้องเครื่อง

ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ได้อย่างเพียงพอ โดยสำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรีได้มีหนังสือตอบข้อหารือในการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ ตามหนังสือที่ มท 5440-2-1.2/21278 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2564 โดยแจ้งว่า “สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี การประปานครหลวง ได้ดำเนินการตรวจสอบพื้นที่ดังกล่าวแล้วพบว่า โครงการ Grande Centre Point Ratchadamri 2 (โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 2) อยู่ในพื้นที่จำหน่ายน้ำของการประปานครหลวง และสามารถให้บริการน้ำประปาแก่โครงการฯ ได้ โดยท่อประปาหลังมาตรวัดน้ำควรมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 100 มิลลิเมตร หากจำเป็นต้องวางท่อจ่ายน้ำเพิ่ม หรือขยายท่อจ่ายน้ำในบริเวณดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้รับภาระทั้งสิ้น และจะดำเนินการภายหลังจากได้รับอนุญาตให้วางท่อประปาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่”

#### 2.4.2 การจราจร

##### 1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกที่ 1 เชื่อมต่อกับถนนราชดำริ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เป็นทางเข้า-ออกหลักสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์ของผู้มาใช้บริการ และทางเข้า-ออกที่ 2 เชื่อมต่อกับซอยมหาดเล็กหลวง 1 (พื้นที่ส่วนบุคคล) จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร (เป็นทางเข้า-ออกเสริม) โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังแสดงในหัวข้อ 2.1

##### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีถนนโดยรอบอาคารความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบ 2 ทิศทางสวนกัน (Two ways) และทิศทางเดียว (One way) โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน รวมทั้งได้แสดงผังตำแหน่งการติดตั้งสัญลักษณ์จราจรต่างๆ ได้แก่ ลูกศรแสดงทิศทางการจราจรบริเวณทางเข้า ทางออก กระจกนูน และสัญญาณชะลอความเร็ว เป็นต้น สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมที่จอดรถยนต์ไว้รวมทั้งสิ้น 463 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถ สำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 454 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 9 คัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ชั้นที่ 2 จำนวน 27 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปทั้งหมด

2) ชั้นที่ 3 จำนวน 76 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 75 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน

3) ชั้นที่ 4-7 จำนวน 312 คัน หรือ 78 คัน/ชั้น (แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป



จำนวน 76 คัน/ชั้น และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน/ชั้น)

4) ชั้นที่ 8 จำนวน 48 คัน เป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปทั้งหมด

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 23 คัน ที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 5 คัน และที่จอดรถบัส 1 คัน บริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ โดยเส้นทางเส้นทางเดินรถบัส เข้า-ออกโครงการ สำหรับที่จอดรถผู้พิการ โครงการได้ออกแบบให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการภายในอาคารที่ ชั้นที่ 3-7 โดยตำแหน่งดังกล่าวอยู่ใกล้กับลิฟต์สำหรับผู้พิการที่สามารถเดินทางไปยังชั้นที่ 14-39 และเข้าสู่ห้องพักได้โดยห้องพักผู้พิการอยู่ชั้นที่ 14-39 ชั้นละ 1 ห้อง จำนวน 24 ห้อง

ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือไปยังสำนักงานเขตปทุมวัน เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองเส้นทางเข้า-ออกโครงการกับถนนราชดำริ ซึ่งสำนักงานเขตปทุมวัน ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ตามหนังสือเลขที่ กท 4403/3213 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 โดยระบุว่า “สำนักงานเขตปทุมวัน ได้ทำการตรวจสอบเอกสารประกอบพิจารณาแล้วมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. โครงการนี้สามารถทำทางเชื่อมกับถนนราชดำริ ได้ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ตามข้อพิจารณาดังนี้

ข้อ 8 การตัดคันหินทางเท้าหรือลดระดับคันหินทางเท้า เพื่อเป็นทางเข้าออกของอาคารดังต่อไปนี้ให้อนุญาตได้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

8.2 อาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้อนุญาตตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

8.2.1 ทางเข้าออกเป็นทางให้รถยนต์วิ่งทางเดียวให้ตัดคันหินทางเท้าได้กว้างไม่เกิน 4.50 เมตร

8.2.2 ทางเข้าออกที่ให้รถยนต์วิ่งสวนกันได้ให้ตัดคันหินทางเท้าได้ไม่เกิน 8.00 เมตร

8.2.3 ทางเข้าออกของที่จอดรถยนต์จำนวนเกิน 30 คัน ให้ตัดคันหินทางเท้า ถ้าไม่เกิน 30 คัน ให้ลดระดับคันหินทางเท้า

8.2.4 แนวศูนย์กลางของการตัดคันหินทางเท้า หรือลดระดับคันหินทางเท้าเพื่อเป็นทางเข้าออกของที่จอดรถยนต์ ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มโค้งหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร

2. รัศมีผายปากของช่องทางเข้าออก ที่ดำเนินการแล้วจะต้องอยู่ในแนวขอบเขตที่ดินที่ขออนุญาตฯ จะต้องไม่ล้ำเข้าไปในเขตที่ดินข้างเคียง

3. หากอาคารที่จะก่อสร้างเป็นอาคารที่มีรถจอดเกิน 300 คัน ต้องผ่านการพิจารณาผลกระทบจากสำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ก่อน เพื่อนำผลการพิจารณาดังกล่าวประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ในข้อ 8 ของระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้าลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531

4. ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ให้นำเสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พิจารณาสั่งการตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้าลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ข้อ 14

อนึ่ง บริษัทฯ จะต้องทำการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะให้ถูกต้องตามระเบียบเมื่อได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว”

อนึ่ง โครงการจัดให้มีลูกระนาดชะลอความเร็วของรถยนต์ภายในพื้นที่โครงการ ขนาดความสูง 0.04 เมตร ความกว้าง 0.90 เมตร ความยาว 6 เมตร จำนวน 3 จุด ซึ่งลูกระนาดชะลอความเร็ว มีขนาดตามมาตรฐานการก่อสร้างสันชะลอความเร็วของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2556 ที่ระบุ

#### 4.1.1 ลูกระนาด (Speed bump)

ลูกระนาดที่พบได้ทั่วไปมีลักษณะเป็นส่วนยกที่ก่อสร้างเพิ่มเติมจากพื้นถนน โดยมีระยะฐานกว้างตั้งแต่ 30 ถึง 90 เซนติเมตร ลูกระนาดโดยส่วนใหญ่ถูกก่อสร้างในบริเวณพื้นที่จอดรถหรือบนถนนส่วนบุคคล ทั้งนี้ ความเร็วชะลอของยานพาหนะ ณ จุดที่สัญจรผ่านลูกระนาดอยู่ที่ประมาณ 8 กิโลเมตร/ชั่วโมง หรือน้อยกว่า

4.2.1 ลูกระนาดสามารถใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพเฉพาะกรณีที่ได้รับการก่อสร้างบนถนนในพื้นที่ส่วนบุคคล เช่น อาคารจอดรถ หมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เดินเท้า โดยกำหนดความสูงไม่เกิน 7.5 เซนติเมตร ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดกับยานพาหนะที่สัญจรผ่าน”

นอกจากนี้ ตามที่โครงการมีทางเข้า - ออก เชื่อมต่อกับถนนราชดำริ โดยในการออกแบบรัศมีการเลี้ยวโค้งของทางเข้า-ออกโครงการ จะอ้างอิงตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 ที่ระบุว่า

“ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“การตัดคันหินทางเท้า” หมายความว่า การตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำทางเข้าออกในที่สาธารณะ โดยให้พื้นที่ทางเข้าออกอยู่ที่ระดับเดียวกับทางเท้า และลาดลงบรรจบกับผิวจราจรตรงขอบคันหิน มีความลาดชันร้อยละ 25 หรือมีส่วนลาดยาวไม่เกิน 75 เซนติเมตร รัศมีผายปากเท่ากับความกว้างของทางเท้าแต่ไม่เกิน 5 เมตร

ข้อ 8 การตัดคั่นหินทางเท้าหรือลดระดับคั่นหินทางเท้าเพื่อเป็นทางเข้าออกอาคาร ดังต่อไปนี้ให้อนุญาตได้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

8.2 อาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ กลับริยยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้อนุญาตตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

8.2.2 ทางเข้าออกที่ให้รถยนต์วิ่งสวนกันได้ ให้ตัดคั่นหินทางเท้าได้กว้างไม่เกิน 8 เมตร

ข้อ 9 การทำทางเชื่อมให้อนุญาตได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

9.2 รัศมีผายปากตรงจุดเชื่อมของผิวจราจร กรณีทางเชื่อมเข้าออกบ้านพักอาศัยอนุญาตให้มีรัศมีผายปากไม่เกิน 2.5 เมตร และทางเชื่อมเข้าออกอื่น ๆ อนุญาตให้มีรัศมีผายปากไม่เกิน 5 เมตร”

ทั้งนี้ โครงการออกแบบให้รัศมีผายปากของทางเข้า-ออก ที่เชื่อมต่อกับถนนราชดำริ เท่ากับ 2.94 เมตร (ไม่เกิน 5 เมตร)

ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการจัดให้มีที่จอดรถ จำนวน 463 คัน (มากกว่า 300 คัน) ดังนั้นโครงการจึงทำหนังสือหารือไปยังสำนักงานการจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานคร (สจส.) เพื่อให้พิจารณาความเหมาะสมการจัดระบบการจราจรและที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ โดยสำนักงานการจราจรและขนส่งกรุงเทพมหานครได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการตามหนังสือเลขที่ กท 1603/357 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2564 โดยระบุว่า

“สำนักงานการจราจรและขนส่งได้ตรวจสอบแล้ว โครงการเป็นโรงแรม ขนาดความสูง 40 ชั้นชั้นลอย 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนที่จอดรถยนต์รวม 468 คัน บนโฉนดที่ดินเลขที่ เห็นควรให้บริษัท ฯ ดำเนินการ ดังนี้

1. ให้บริษัท ฯ เปิดทางเข้า-ออกโครงการด้านหน้าโครงการด้านทิศตะวันตก จำนวน 1 ช่องทาง กว้าง 8.00 เมตร เพื่อเชื่อมกับถนนราชดำริ โดยศูนย์กลางทางเข้าออกรถยนต์ห่างจากมุมแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือเป็นระยะ 9.00 เมตร รายละเอียดตามผังบริเวณเลขที่ สวจ. 64-2-9

2. มาตรการลดผลกระทบต่อสภาพการจราจรภายนอกโครงการ จากเดิมอันเนื่องมาจากการมีโครงการเกิดขึ้น ให้บริษัท ฯ ดำเนินการดังนี้

2.1 ต้องติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณภายในและภายนอกโครงการพร้อมจัดตั้งศูนย์ควบคุมระบบจราจรภายในที่จอดรถยนต์ และจัดเตรียมจุดเชื่อมต่อกับกล้องโทรทัศน์วงจรปิดไม่น้อย(CCTV) บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยจะต้องยินยอมให้กรุงเทพมหานครเชื่อมต่อสัญญาณกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CC TV) บริเวณจุดเชื่อมต่อดังกล่าว เพื่อแก้ไขปัญหาจราจรภายนอกโครงการ

2.2 ต้องห้ามมีการจอดรถยนต์บริเวณทางเข้าออกจากพื้นที่โครงการเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินรถ และไม่กีดขวางทางการจราจรของรถยนต์ที่จะเข้าออกจากพื้นที่โครงการ

2.3 ต้องจัดทำป้ายและเครื่องหมายจราจรบนพื้นทางภายในโครงการให้ชัดเจน ไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ ทำให้การจราจรภายในพื้นที่โครงการ มีความปลอดภัย

2.4 ต้องกำหนดมาตรการให้เฉพาะรถที่อาศัยในโครงการสามารถเข้าออกได้สะดวก โดยไม่ต้องมีการแลกบัตรเข้าออก เช่น มีการติดสติ๊กเกอร์ เป็นต้น และหากบริษัทฯ มีการติดตั้งจุดรับแลกบัตรเข้าออกภายในโครงการสำหรับบุคคลภายนอก ให้ติดตั้งห่างจากตำแหน่งทางเข้าออกรถยนต์ เป็นระยะกว่า 30.00 เมตร ทั้งนี้ ต้องจัดตำแหน่งที่จอดรถยนต์ให้อยู่เลยจุดแลกบัตรเข้าออกไปแล้ว เพื่อไม่ให้เกิดแถวคอยออกด้านนอกโครงการ

2.5 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับรถรับจ้างสาธารณะเข้ามารับส่งไม่น้อยกว่า 5 คัน ภายในบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดจำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการ โดยให้บริษัทฯ ติดตั้งสัญญาณไฟจราจรพร้อมป้ายสำหรับเรียกรถรับจ้างสาธารณะให้เข้ามาในพื้นที่โครงการ

2.6 ต้องจัดเจ้าหน้าที่คอยควบคุมและอำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้าออกรถยนต์ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการจราจรติดขัด และตัดกระแสจราจรจากการเลี้ยวเข้าออกรถยนต์โดยเฉพาะในเวลาเร่งด่วนเช้าเย็น

2.7 ต้องบริหารจัดการจราจรภายในให้สะดวก ไม่ให้มีผลกระทบการจราจรภายใน และต่อถนนโดยรอบของโครงการ หากตำแหน่งทางเข้าออกรถยนต์ของโครงการ ทำให้เกิดผลกระทบต่อการจราจรสำนักการจราจรและขนส่ง สามารถให้บริษัทฯ แก้ไขปรับปรุงหรือให้บริษัท ฯ ดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์ด้านการจราจรต่าง ๆ ในถนนหน้าโครงการได้ตลอดเวลา โดยบริษัทฯ ต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเองทั้งหมด

2.8 ต้องจัดทำป้ายชื่อโครงการ และลูกศรทางเข้าออกจากพื้นที่โครงการอย่างเด่นชัดพร้อมติดตั้งสัญญาณไฟกระพริบเพื่อเป็นจุดสังเกตให้ผู้ขับขี่ยานพาหนะที่จะเข้าสู่โครงการสามารถมองเห็นได้ชัดเจน

2.9 ต้องจัดเตรียมกระจกนูน (Convex Mirror) บริเวณจุดกลับสายตาเพื่อเพิ่มทัศนวิสัยและความปลอดภัยในการขับขี่ในโครงการ

2.10 ต้องจัดทำเครื่องหมายจราจรเส้นชะลอความเร็วบนพื้นทางตลอดแนวทางเข้าออกโครงการ

2.11 ต้องให้มีที่จอดรถจักรยานในโครงการ สำหรับผู้อยู่อาศัยหรือผู้มาติดต่อไม่น้อยกว่า 23 คัน

3. บริษัท ฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป หากมีผลทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบการจราจรหรือผังบริเวณที่สำนักการจราจรและขนส่งได้พิจารณาไว้ บริษัท ฯ ต้องแจ้งให้สำนักการจราจรและขนส่งพิจารณาใหม่

---

ทั้งนี้ จากความเห็นของสำนักงานการตรวจและขนส่ง (สจส.) ดังกล่าว โครงการได้ดำเนินการตามแนวทางการพิจารณาของสำนักงานการตรวจและขนส่ง (สจส.)