

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Nai Lert Park, Hotel and Residences, Bangkok ดำเนินการโดยบริษัท นายเลิศ ปาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสมคิด แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 36 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 169 ห้อง (ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 54 ห้อง และห้องพักส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จำนวน 115 ห้อง)

การดำเนินโครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้อาคารอาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามหนังสือ ที่ ทส 1010.5/10906 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 และบริษัท นายเลิศ ปาร์ค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดูแลโครงการได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 และได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.2) ใบอนุญาตเลขที่ 257/2567 ออกให้ ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

โครงการ Nai Lert Park, Hotel and Residences, Bangkok ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติ

ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ
ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต
(กรุงเทพมหานคร) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามทางโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระหว่าง
เดือนมีนาคม - มิถุนายน พ.ศ. 2567 ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร) สำนักงานนโยบาย
และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.), สำนักงานเขตปทุมวัน, กรมการปกครอง และได้ยื่นส่ง
รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานนโยบายฯ เรียบร้อยแล้ว
ดังแสดงในภาคผนวก ก-6

1.2 รายละเอียดโครงการ

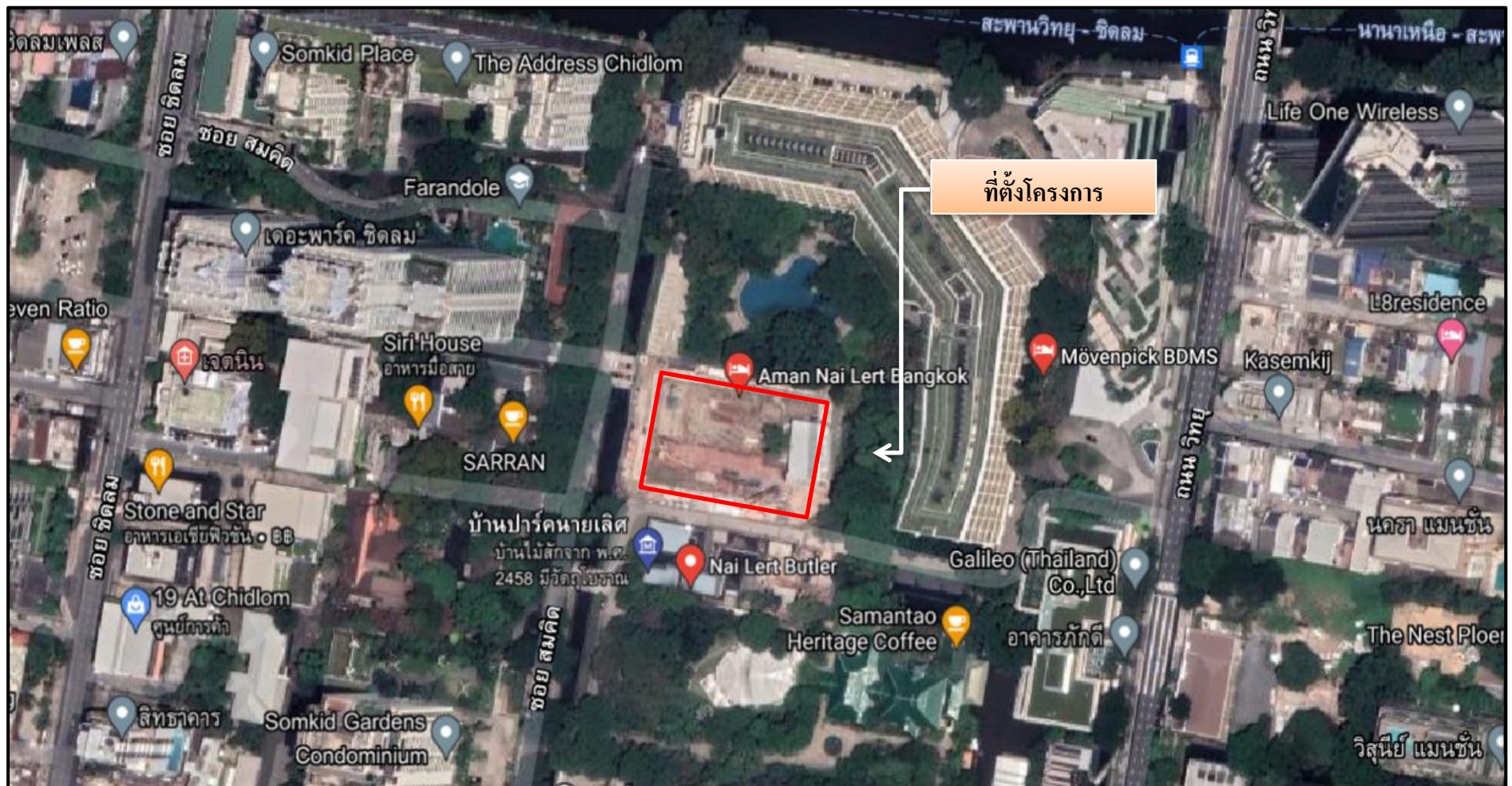
1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Nai Lert Park, Hotel and Residences, Bangkok ดำเนินการ โดยบริษัท นายเลิศ ปาร์ค
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสมคิด แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยอาณาเขต
ติดต่อกับพื้นที่โครงการ แสดงดังรูป 1-1 ดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โรงแรม และศูนย์สุขภาพ BDMS Wellness Clinic ซึ่งเป็นประกอบด้วย อาคารศูนย์สุขภาพ และพาณิชย์ ขนาดความสูง 12 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารโรงแรม Movenpick Wellness Resort Bangkok ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็น คลองแสนแสบ
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โรงแรมและศูนย์สุขภาพ BDMS Wellness Clinic ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องมาจากพื้นที่ด้านทิศเหนือข้างต้น ถัดไปเป็นอาคารพักดี ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่บ้านปาร์คนายเลิศ ซึ่งประกอบด้วยพิพิธภัณฑ บ้านปาร์คนายเลิศ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และร้านอาหาร Ma Maison และ Lady L Garden Bistro และ Caviar Cafe ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ

ถนนซอยสมคิด ความกว้างประมาณ 21.25 - 21.40 เมตร
(ส่วนที่ติดโครงการเป็นคูระบายน้ำ (คูสมคิด) ความกว้าง
ประมาณ 12.35 - 12.70 เมตร) ถัดต่อไปเป็นอาคารชุด
พักอาศัย The park Chidlom ขนาดความสูง 28 ชั้น จำนวน
2 อาคาร บ้านพักอาศัยเลขที่ 14/3 ขนาดความสูง 2 ชั้น
จำนวน 1 หลัง และบ้านอาศัย เลขที่ 14 ขนาดความสูง
2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินเข้า - ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสมคิดบริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนเพชรบุรี ทิศทางจากแยกมิตรสัมพันธ์มุ่งหน้าแยกประตูน้ำ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนชิดลมระยะทางประมาณ 560 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนเพลินจิต ระยะทางประมาณ 170 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมคิด ระยะทางประมาณ 360 เมตร จะพบสะพานสาธารณะ (ข้ามคูสมคิด) ที่ใช้เข้า - ออก โครงการอยู่ด้านขวามือ

- **เส้นทางที่ 2** จากถนนเพชรบุรี ทิศทางจากแยกมิตรสัมพันธ์มุ่งหน้าแยกประตูน้ำ เลี้ยวซ้ายที่แยกประตูน้ำเข้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นแล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกราชประสงค์เข้าถนนเพลินจิต ระยะทางประมาณ 560 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมคิด ระยะทางประมาณ 360 เมตร จะพบสะพานสาธารณะ (ข้ามคูสมคิด) ที่ใช้เข้า - ออก โครงการอยู่ด้านขวามือ

- **เส้นทางที่ 3** จากถนนเพลินจิต ทิศทางจากสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกราชประสงค์ ตรงผ่านแยกเพลินจิต ระยะทางประมาณ 220 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาถนนซอยสมคิด ระยะทางประมาณ 360 เมตร จะพบสะพานสาธารณะ (ข้ามคูสมคิด) ที่ใช้เข้า - ออก โครงการอยู่ด้านขวามือ

- **เส้นทางที่ 4** จากถนนพระรามที่ 1 ทิศทางจากแยกเผ่ามุงมุ่งหน้าแยกราชประสงค์ตรงผ่านแยกราชประสงค์เข้าถนนเพลินจิต ระยะทางประมาณ 570 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสมคิด ระยะทางประมาณ 360 เมตร จะพบสะพานสาธารณะ (ข้ามคูสมคิด) ที่ใช้เข้า - ออก โครงการอยู่ด้านขวามือ

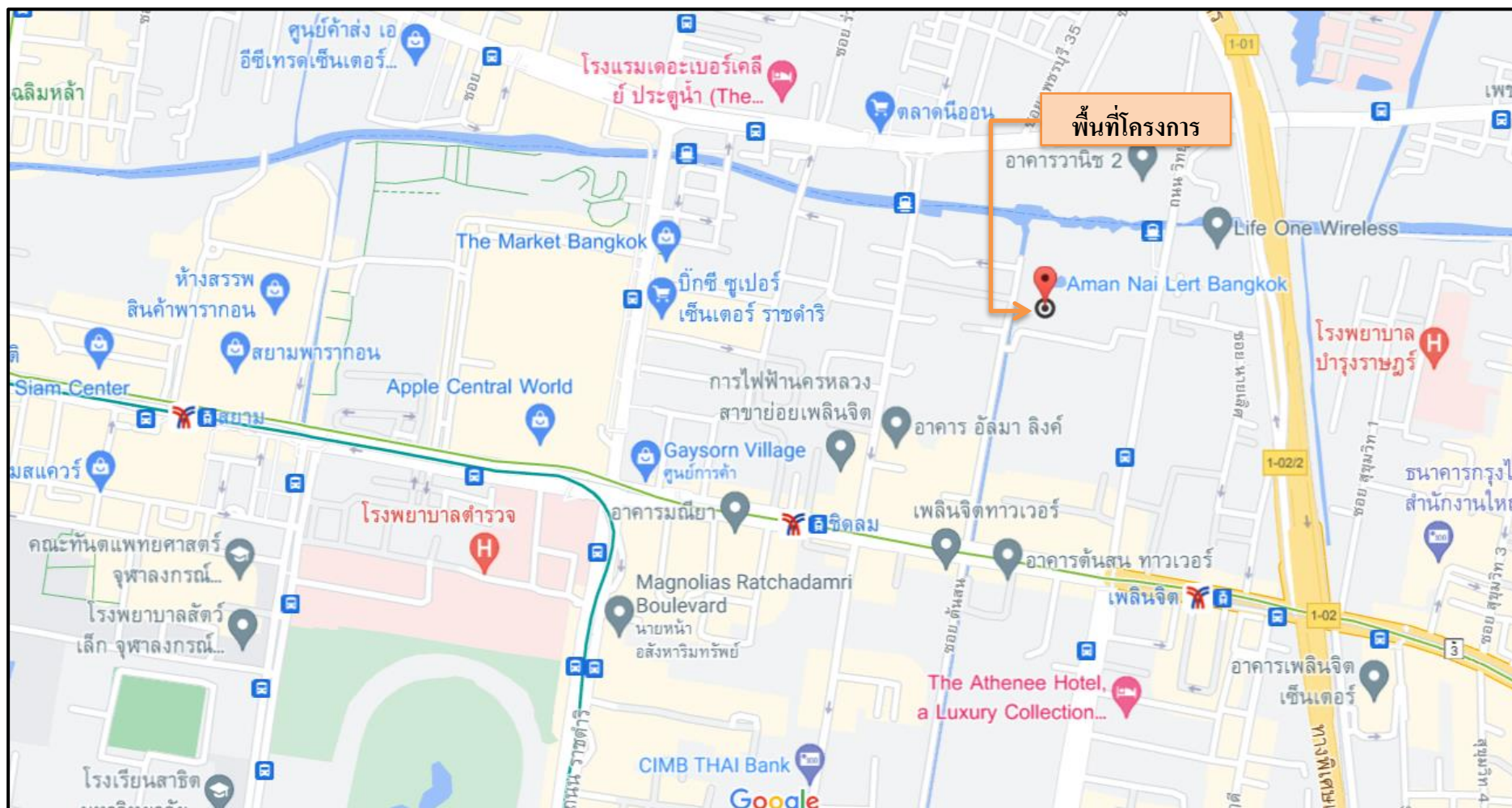
2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 1 เส้นทาง กล่าวคือ จากโครงการข้ามสะพานสาธารณะ (ข้ามคูสมคิด) เลี้ยวขวาออกถนนซอยสมคิด ระยะทางประมาณ 250 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนชิดลม ระยะทางประมาณ 450 เมตร ถึงแยกชิดลม

- สามารถตรงผ่านแยกชิดลมออกถนนหลังสวนได้

- สามารถเลี้ยวซ้ายที่แยกชิดลมออกถนนเพลินจิต เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปตามถนนวิภาวดี และทางพิเศษเฉลิมมหานครได้

- สามารถเลี้ยวขวาออกถนนเพลินจิต เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปตามเส้นทางถนนราชดำริ และถนนพระรามที่ 1

นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (BTS) สายสุขุมวิท ซึ่งสถานีที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีชิดลม ตั้งอยู่ที่ถนนเพลินจิตห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ระยะทางประมาณ 450 เมตรที่สามารถเดินเท้าได้ (Walking Distance) จึงเป็นอีกทางหนึ่งที่ช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกเช่นกัน



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้า - ออก พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม, ที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า), ภัตตาคาร, พาณิชยกรรม, ที่จอดรถ ขนาดความสูง 36 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ความสูง 141.35 เมตรจำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 56,078.8 ตารางเมตร และพื้นที่ปกคลุมดิน 2,461 ตารางเมตร แสดงในรูปที่ 1-3 โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้นดังแสดงใน ตารางที่ 1-1 รายละเอียดการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้น

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้น

ชั้นใต้ดิน B4	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ทางวิ่งรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องไฟฟ้า บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 21 คัน (แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 19 คัน และพื้นที่สำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นใต้ดิน B3	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ทางวิ่งรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 19 คัน (แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 18 คัน และพื้นที่สำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน) ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นใต้ดิน B2	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ทางวิ่งรถ บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 19 คัน (แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 18 คัน และพื้นที่สำหรับผู้พิการ จำนวน 1 คัน) ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 16 คัน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นใต้ดิน B1	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ทางวิ่งรถ บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 10 คัน (แบ่งเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ทั้งหมด) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน ห้องพักคนขับรถ ห้องเก็บของ ทางวิ่งรถ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นห้องเก็บของ โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

ชั้นที่ 1	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่ทางวิ่งรถ ที่จอดรถยนต์ จำนวน 7 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 2 คัน ที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 5 คัน และที่จอดรถส่งของ จำนวน 1 คัน) ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องพัสดุผอยรวม โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน 8 คัน พื้นที่เก็บถังแก๊สห้องควบคุมระบบดับเพลิง ห้องตรวจ บัตรพนักงาน ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บของ ส่วนบริการ ส่วนต้อนรับ ร้านค้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นที่จอดรถ จำนวน 7 คัน ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องกล จำนวน 3 ชุด พื้นที่พักผ่อน ส่วนต้อนรับทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 2	ส่วนกลาง	เป็นบันได และช่องลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	บันได โถงลิฟต์ และช่องลิฟต์ (L5 - L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัต) จำนวน 36 คัน พื้นที่พักผ่อน ทางเดิน และช่องลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 3	ส่วนกลาง	เป็นห้องอัดอากาศ ห้องควบคุม ห้อง AHU & PAU ROOM ห้องไฟฟ้าทางเดิน บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องซักรีด ห้องเก็บของ ห้องพักผ่อนแม่บ้าน ห้องเก็บสารเคมี ห้องทำงาน ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L11) และช่องลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัต) จำนวน 39 คัน ทางเดินและช่องลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 4	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องสำนักงาน ห้องงานระบบ ห้องเก็บของ ห้องประชุม ห้องน้ำชาย - หญิง ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์และลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัต) จำนวน 39 คัน ทางเดินและลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 5	ส่วนกลาง	เป็นบันได และช่องลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นช่องลิฟต์ (L5 - L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัต) จำนวน 39 คัน ทางเดินและลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 6	ส่วนกลาง	เป็นห้องพัดลมเครื่องปรับอากาศ (AHU) ถังเก็บน้ำโถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องเก็บของ ห้องครัว ส่วนเตรียมอาหาร ห้องงานระบบ ห้องอาหาร ห้องเปลี่ยน เสื้อผ้าชาย-หญิง ทางเดิน โถงลิฟต์ (L11) และช่องลิฟต์ (L5 - L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัต) จำนวน 39 คัน และช่องลิฟต์ (L1 - L3)

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

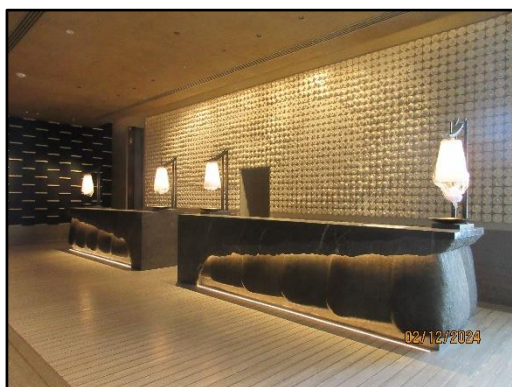
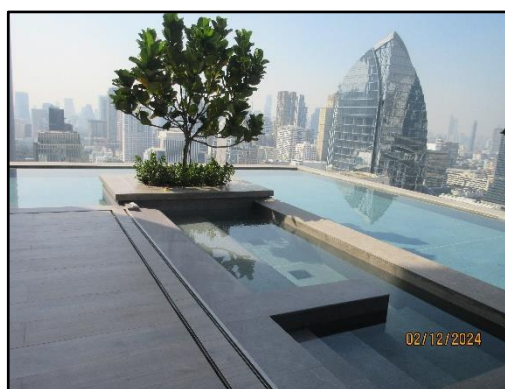
ชั้นที่ 7	ส่วนกลาง	เป็นบันได และช่องลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นช่องลิฟต์ (L5- L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัติ) จำนวน 39 คัน และช่องลิฟต์ (L1- L3)
ชั้นที่ 8	ส่วนกลาง	เป็นบันได พื้นที่ใต้สรวายน้ำ โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง (L1- L3)
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องอัดอากาศ ห้องพัดลมเครื่องปรับอากาศ (AHU) ห้องเก็บของ ห้องเทคโนโลยี ห้องเครื่อง KEF & HRV พื้นที่พานิชย์ ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L8- L11) ช่องลิฟต์ (L5- L10)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ (อัตโนมัติ) จำนวน 39 คัน และช่องลิฟต์ (L1- L3)
ชั้นที่ 9	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่จัดสวน บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นสรวายน้ำ ระเบียง พื้นที่พักผ่อน ส่วนต้อนรับ ห้องรับรอง ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ พื้นที่ภัตตาคาร ห้องอาหาร ห้องครัว ส่วนบริการ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1- L3)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นโถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1- L3)
ชั้นที่ 10	ส่วนกลาง	เป็นห้องพัดลมเครื่องปรับอากาศ (AHU) บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนกลาง	เป็นห้องพัดลมเครื่องปรับอากาศ (AHU) บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงาน ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องอบไอน้ำ ห้องซาวน่าน้ำ ห้องสปา ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5- L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1- L3)
ชั้นที่ 11	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 6 ห้อง และห้องพักคนพิการฯ จำนวน 1 ห้อง) ห้องเก็บของทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5- L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้องและห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้องนอน/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์และลิฟต์ (L1- L3)
ชั้นที่ 12-17	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 7 ห้อง/ชั้น รวม 6 ชั้นมีห้องพัก จำนวนทั้งสิ้น 42 ห้อง ห้องเก็บของทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5- L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น รวม 6 ชั้น มีห้องพักอาศัย รวมทั้งสิ้น 42 ห้อง(แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์และลิฟต์ (L1-L3)

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

ชั้นที่ 18	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 5 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 3 ห้องนอน) ห้องเก็บของ ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5-L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจักษ์ ห้องไฟฟ้า ทางเดินโถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 19	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่สีเขียว บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่ภัตตาคาร โถง ห้องเก็บของ พื้นที่พักผ่อน ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L5 - L11)
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจักษ์ ห้องไฟฟ้า ทางเดินโถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 20	ส่วนกลาง	เป็นหลังคา กสท. บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 3 ห้องและห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจักษ์ ห้องไฟฟ้า ทางเดินโถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 21-23	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นห้องพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น รวม 3 ชั้น มีห้องพักอาศัยจำนวนรวมทั้งสิ้น 21 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 24-26	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นห้องพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง/ชั้น รวม 3 ชั้น มีห้องพักอาศัยจำนวนรวมทั้งสิ้น 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจักษ์ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)

ตารางที่ 1-1 (ต่อ)

ชั้นที่ 27-28	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นห้องพักอาศัย ประกอบด้วยห้องพักอาศัย จำนวน 3 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีห้องพักอาศัยจำนวนรวมทั้งสิ้น 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 29	ส่วนกลาง	เป็นห้องออดิโอ ห้องเครื่อง ถังเก็บน้ำ พื้นที่ได้สรวายน้ำ ห้องพักผ่อนหย่อนใจ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
ชั้นที่ 30	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่จัดสวน บันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นสรวายน้ำ ห้องกิจกรรมเด็ก ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องครัว ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นที่ 31-36	ส่วนกลาง	เป็นบันได โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
	ส่วนอยู่อาศัยรวม	เป็นชั้นห้องพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง/ชั้น รวม 6 ชั้น มีห้องพักอาศัย จำนวนรวมทั้งสิ้น 6 ห้อง (เป็นห้องพักอาศัย ขนาด 4 ห้องนอนทั้งหมด) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์ (L1 - L3)
ชั้นหลังคา	ส่วนกลาง	เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องออดิโอ พื้นที่วาง Cooling Tower ห้องงานระบบ ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หลังคา คสล. ทางเดิน และบันได



รูปที่ 1-3 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

1.4 การใช้น้ำ

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแม่น้ำศรี ตามหนังสือที่ มท. 544.-2-1.2/244.7 ดังแสดงในภาคผนวก ก-7 ซึ่งน้ำประปาจะถูกสูบเข้าไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการจากนั้นน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบส่งขึ้นไปเก็บที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า สำหรับจ่ายไปยังแหล่งใช้น้ำต่าง ๆ ภายในโครงการต่อไป แสดงดังรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 จุดเชื่อมต่อท่อน้ำประปาเข้าพื้นที่โครงการ

1.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะรวบรวมน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการนั้น จะถูกรวบรวมผ่านท่อต่าง ๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge; AS) จำนวน 1 ชุด แสดงดังรูปที่ 1-5 ถึงรูปที่ 1-6



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ



รูปที่ 1-6 ระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 80 100 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาของอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 100 150 200 และ 250 มิลลิเมตร จากนั้นจึงไหลลงสู่รางระบายน้ำรอบอาคารโครงการ ต่อจากนั้นจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ

2) ระบบระบายน้ำจากชั้นใต้ดิน การระบายน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน B1 B2 และ B3 โครงการจัดให้มีรางระบายน้ำความกว้าง 0.15 เมตร ความลึก 0.05 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 และบริเวณชั้นใต้ดิน B4 มีรางระบายน้ำความกว้าง 0.20 เมตร ความลึก 0.10-0.356 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยน้ำจากชั้นใต้ดิน B1 B2 และ B3 จะถูกรวบรวมโดยรางระบายน้ำแล้วไหลผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตรมายังรางระบายน้ำชั้น B4 ต่อจากนั้นไหลเข้าสู่บ่อสูบน้ำ จำนวน 2 บ่อ แต่ละบ่อมีความกว้าง 1.2 เมตร ความยาว 1.2 เมตร ความลึก 1.5 เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงาน 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.17 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 10 เมตร เพื่อสูบน้ำจากชั้นใต้ดิน B4 เข้าสู่รางระบายน้ำรอบอาคารโครงการ ต่อจากนั้นจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

3) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสียจากการอาบ ล้าง (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากส่วนต่าง ๆ ของอาคารเข้าสู่บ่อเกรอะของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคารเข้าสู่บ่อเกรอะของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 200 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่บ่อดักไขมันของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

1.7 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้มีการกำหนดจุดทิ้งขยะภายในพื้นที่โครงการเพื่อรอให้ทางสำนักงานเขตเข้ามาเก็บขยะเพื่อนำไปกำจัดต่อไป แสดงดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังขยะภายในโครงการ

1.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ตามหนังสือ ที่ มท 5267/21.192/62 ดังแสดงในภาคผนวก ก-8 ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Dry Type ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ ดังแสดงในรูปที่ 1-8

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดให้มีไฟส่องสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออกฉุกเฉิน ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง



รูปที่ 1-8 หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง

1.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ เพื่อให้เกิดความสวยงาม เป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ สร้างทัศนียภาพที่ดี รวมถึงช่วยลดซับมลพิษจากที่จอดรถของโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีพนักงานคอยดูแลและบำรุงรักษาให้พื้นที่สีเขียวภายในโครงการอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ดังแสดงในรูปที่ 1-9



รูปที่ 1-9 พื้นที่สีเขียวของโครงการ



รูปที่ 1-9 (ต่อ) พื้นที่สีเขียวของโครงการ