

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ The Unicorn ชื่อเดิมคือ BTS Phayathai Complex (เอกสารเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ตั้งอยู่ที่ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดยบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) -พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงานที่จอดรถ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 614 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักส่วนโรงแรม จำนวน 496 ห้อง และห้องพักส่วนอยู่อาศัยรวม จำนวน 118 ห้อง) และพื้นที่สำนักงาน มีจำนวนที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 906 คัน ทั้งนี้ โครงการก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลงขนาดพื้นที่ 6-2-31.4 ไร่ หรือ 10,525.6 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก้าวไกล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มี
ทางเข้า-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 ทิศทางจากแยกจตุรพักตรพิมานมุ่งหน้าแยกราชเทวี 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 ทิศทางจากแยกประตูน้ำมุ่งหน้าแยกราชเทวี 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 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถกระจายการจราจร

ไปสู่ทิศทางต่าง ๆ ทั้งไปตามแนวเส้นทางถนนพหลโยธินเพื่อไปยังพื้นที่ทางทิศเหนือ ตามแนวถนนราชวิถี เพื่อไปยังพื้นที่ด้านทิศตะวันตกได้

(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/} (ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (BTS) สถานีพญาไท) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น
ด้านทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	เส้นทางอาหาร 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 “ถนนพญาไทด้านที่ติดที่ดินแปลงดังกล่าวจะไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่น เป็นถนนสาธารณะ กว้าง 32.00-34.00 เมตร”

^{2/} จากการตรวจสอบระวางโฉนดที่ดินจากสำนักงานเขตราชเทวี พบว่า พื้นที่ทางเดินดังกล่าวเป็นที่ดินเอกชนที่มีเลขที่โฉนดที่ดินอย่างชัดเจน ไม่ได้เป็นถนนสาธารณะแต่อย่างใด

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 51 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 614 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักส่วนโรงแรมจำนวน 496 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 ห้องพัสดุฝอย 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
	ชั้นที่ 8A และ 8B	
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน

ชั้นที่ 5	ส่วนกลาง	ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันไดและบันไดสำหรับผู้พิการ 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 บันไดและบันไดสำหรับผู้พิการ บันไดเลื่อน
	ส่วนโรงแรม	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 93 คัน
ชั้นที่ 7	ส่วนห้องประชุม	พื้นที่ห้องประชุม ห้องเก็บของ ห้องเก็บเสื้อผ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันไดสำหรับผู้พิการ
	ส่วนห้องประชุม	ห้องวิดิทัศน์ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องพักคอย ห้องเครื่องพัสดุ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดินและบันได
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 บันไดและบันไดสำหรับผู้พิการ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และหลังคา
	ส่วนสำนักงาน	พื้นที่สำนักงาน ห้องเก็บของ ห้องระบบงานปรับอากาศ ห้องเครื่อง ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ โถงลิฟต์และลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และบันได สำหรับ ผู้ พิ การ

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 ห้องระบบ

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

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

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

1) แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการ ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารแนวแนวอาคาร

(2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เปรียบเทียบแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

(3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เปรียบเทียบแนวอาคารภายในโครงการ ตามหมวดที่ 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

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

เนื่องจากอาคารโครงการมีพื้นที่ส่วนที่เป็นโรงแรม โดยมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 496 ห้อง ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบรายละเอียดการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ ตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม 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 โดยมีจำนวนห้องพัก รวมทั้งสิ้น 515 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักรวมโรงแรม 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 ติดถนน สาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมี ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนน สาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคที่หนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p>	<p>ข้อ 2 โครงการเป็นอาคาร โรงแรม-อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) – พาณิชยกรรม – ภัตตาคาร – ห้องประชุม – สำนักงาน – ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น 119,742 ตารางเมตร (มากกว่า 30,000 ตารางเมตร) ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p> <p>โดยที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร โครงการด้านทิศตะวันออก มีความยาว 56.59 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร) ติดกับถนน พญาไท เขตทางกว้างประมาณ 32 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนน ศรีอยุธยา ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 28 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร)</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 โดยส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารไม่ว่าจะอยู่ระดับพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินทุกด้านอย่างน้อย 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>ในกรณีที่ม้อาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p>	<p>ข้อ 5 อาคาร โครงการก่อสร้างบนพื้นที่ดินขนาด 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>ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนด FAR ไม่เกิน 10 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงดังกล่าวระบุใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 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 เพื่อรองรับน้ำหลาดังกล่าว 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) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการที่เพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 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 และลาดฟ้าของอาคารนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 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 วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวลนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</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 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย 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 – กิจการ – 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 ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้</p> <p>(4) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว 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 จะต้องมิต่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วยที่ว่างตามวรรคที่หนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นปอน้ำ สระว่ายน้ำที่พิกษะหรือที่พักรวมขะหรือสิ่งอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้	
ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร	ข้อ 54 อาคารโครงการมีด้านชิดที่ดินเอกชน 3 ด้าน โดยมีช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงทุกชั้นของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินแต่ละด้านอย่างน้อย 6.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)
ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมิต่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมิต่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร ที่ว่างตามวรรคที่หนึ่งและวรรคที่สองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	ข้อ 55 อาคารโครงการมีความสูง 239.70 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) 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 ทางลาดขึ้นลงสำหรับรถระหว่างชั้น 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 ซึ่งทางลาดขึ้นลงสำหรับรถระหว่างชั้น มีความลาดชันแตกต่างกันประมาณร้อยละ 13.54 14.71 และ 14.77 และพื้นที่ใช้จอดรถมีความลาดชันร้อยละ 2 (ไม่เกินร้อยละ 5)</p>

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

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

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

(3) ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ใช้ค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “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 “โครงการมีผู้พักอาศัยส่วนอยู่อาศัยรวม (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
รวมจำนวนผู้เข้าพักและพนักงานส่วนโรงแรม	-	-	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 และพื้นที่สีเขียวได้แนวอาคารขนาดพื้นที่รวม 62.61 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาด 1,645.28 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม ไม้คลุมดินขนาด 143.87 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ สารภี ตะเคียนทอง นอกจากนี้ ยังปลูกไม้พุ่มคลุมดิน ได้แก่ เกล็ดใบกล้วย ผกากรองเลื้อย หนวดปลาหมึก แคระ พวงทองต้น เศรษฐีเรือนใน พุด บุษบาฮาวาย เฟิร์นบอสตัน ไททรวงกลม และหญ้าม้าเลเชีย

2.6 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาแมนศรี โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำภายในโครงการ โดยถังเก็บน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

(1) พื้นที่ส่วนสำนักงาน-ห้องประชุม-ภัตตาคาร-พาณิชยกรรม

จัดให้มีการสำรองน้ำไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 โดยจะจ่ายน้ำให้กับพื้นที่บริการครอบคลุมพื้นที่ชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นที่ 21 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนสำนักงานของอาคารทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน (ถังที่ 1 และถังที่ 2) จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1 โดยถังที่ 1 มีความจุ 333 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 306 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 639 ลูกบาศก์เมตร โดยกันถังอยู่ระดับ -5.00 เมตร (อ้างอิงระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนพญาไทบริเวณด้านหน้าโครงการ) และมีความลึกประสิทธิภาพของระดับน้ำ 3 เมตร ภายในแบ่งเป็นน้ำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ดังนี้

- น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ปริมาณ 276.9 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.76 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 220 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 ต่อไป

- น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 362.1 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง จำนวน 2 เครื่อง รายละเอียดดังนี้

1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง มีอัตราการสูบ 5.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 125 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน 2 ถึงชั้นที่ 9 ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 130 เมตร

2) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง มีอัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ที่ TDH 166 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 10 ถึงชั้นที่ 21 ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 171 เมตร

(1.2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 ถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 21 โดยถังที่ 1 มีความจุ 52 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 50 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 102 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภคทั้งหมด โดยกันถังอยู่ที่ระดับ +101.20 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนพญาไทบริเวณด้านหน้าโครงการ) และมีความลึกประสิทธิภาพของระดับน้ำ 2 เมตร และติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 ชุด (ใช้งานจริง 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) อัตราการสูบชุดละ 22.71 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 60 เมตรเพื่อสูบน้ำไปยังชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้นที่ 21

(2) พื้นที่ส่วนโรงแรม จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 6 ถัง และ ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 2 ถัง โดยจะจ่ายน้ำให้กับพื้นที่บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนโรงแรมทั้งหมดโดยมีรายละเอียดดังนี้

(2.1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน (ถังที่ 3 และถังที่ 4) จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1 โดยถังที่ 3 มีความจุ 216 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 4 มีความจุ 213 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 429 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภคทั้งหมด โดยกันถังอยู่ที่ระดับ -5.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนพญาไทบริเวณด้านหน้าโครงการ) และมีความลึกประสิทธิภาพของระดับน้ำ 3 เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.95 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 115 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังกันก้นน้ำชั้นที่ 25 ของพื้นที่ส่วนโรงแรม

(2.2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 จำนวน 4 ถัง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง โดยแต่ละถังมีความจุ 108 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 216 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.95 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 130 เมตร

- ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 147 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 108 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 255 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 115 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 120 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นที่ 22 ถึงชั้นที่ 36

(2.3) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 87 ลูกบาศก์เมตรและถังที่ 2 มีความจุ 114 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 201 ลูกบาศก์เมตร

(3) พื้นที่ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 4 ถัง และถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 2 ถัง โดยจะจ่ายน้ำให้กับพื้นที่บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

(3.1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน (ถังที่ 5 และถังที่ 6) จำนวน 2 ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1 โดยถังที่ 1 มีความจุ 228 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 180 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 408 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยกันถังอยู่ที่ระดับ 5.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนพญาไทบริเวณด้านหน้าโครงการ) และมีความลึกประสิทธิภาพของระดับน้ำ 3 เมตรโดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 68.13 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 120 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 ของพื้นที่ส่วนโรงแรม

(3.2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 165 ลูกบาศก์เมตรและถังที่ 2 มีความจุ 129 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 294 ลูกบาศก์เมตร โดยกันถังอยู่ที่ระดับ +101.20 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนพญาไทบริเวณด้านหน้าโครงการ) ซึ่งภายในแต่ละถังแบ่งเป็นน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงเพลิง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ปริมาณ 117.6 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 165 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 129 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถังมีปริมาณ 294 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.95 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 115 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าต่อไป

- น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 176.4 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 125 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อไค้งที่ (Lockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 185 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นที่ 37 ถึงชั้นหลังคา กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(3.3) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง โดยแต่ละถังมีความจุ 36 ลูกบาศก์เมตรรวม 2 ถัง มีปริมาณ 72 ลูกบาศก์เมตร อนึ่ง ถังเก็บน้ำใต้ดินตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1 โดยภายในถังเก็บน้ำจะทาเคลือบผิวคอนกรีตที่สัมผัสกับน้ำด้วยสาร Non - Toxic (CHEMICRETE E) ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำเพื่อล้างตะกอน สนิม และคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังสำรองน้ำ ซึ่งโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อการอุปโภค-บริโภคถังเก็บน้ำชั้นที่ 21 และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ซึ่งใน

การทำความสะอาดถังเก็บน้ำจะทำการกวาดตะกอนขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังน้ำที่ไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดไม้ใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่งอาจตกค้าง ทั้งนี้ ในการล้างทำความสะอาดจะดำเนินการครั้งละถัง เพื่อให้ถังที่เหลือสามารถสำรองน้ำใช้ของโครงการได้ โดยกำหนดให้ล้างในช่วงเวลา 24.00 - 05.00 น. (ช่วงเวลาปรับได้ตามความเหมาะสม) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่มีการใช้น้ำน้อย เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อการใช้งานน้ำของผู้มาใช้บริการ

2.7 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากครัว และอื่น ๆ โดยปริมาณน้ำเสียจะคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำสำหรับเดิมสระว่ายน้ำและระบบปรับอากาศ) ซึ่งจากการประเมิน พบว่า "โครงการจะมีปริมาณน้ำเสีย 509 ลูกบาศก์เมตร/วัน" โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2.7-1 สรุปปริมาณน้ำเสียของโครงการ

กิจกรรม	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)	ปริมาณน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน		
- พื้นที่พาณิชยกรรม	7.77	6.22
- พื้นที่สำนักงาน	54.91	43.93
- พื้นที่ห้องประชุม	19.93	15.94
- พื้นที่ภัตตาคาร	57.95	46.36
- พื้นที่ห้องมูลฝอยรวม	0.07	0.06
- พนักงาน	5.0	4.0
รวมปริมาณน้ำเสีย	273.38	116.51
2. พื้นที่ส่วนโรงแรม		
- ส่วนโรงแรม	297.75	238.2
- ห้องซักรีด	36.0	28.8
- พื้นที่ภัตตาคาร	27.75	22.2
- พนักงาน	10.0	8.0
รวมปริมาณน้ำเสีย	372.33	297.2
3. พื้นที่ส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)		
- ผู้พักอาศัยในส่วนที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)	118.0	94.4
- พนักงาน	1.0	0.8
รวมปริมาณน้ำเสีย	220.09	95.2
รวมปริมาณน้ำเสียของอาคารโครงการทั้งหมด	865.8 \approx 866	508.91 \approx 509

หมายเหตุ : *ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 3 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากน้ำเสียจากพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม - ภัตตาคาร - ห้องประชุม - สำนักงาน ออกแบบรองรับน้ำเสียได้ปริมาณ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้นปริมาณ 116.51 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำเสียจากห้องอาหารและภัตตาคารจะไหลเข้าสู่บ่อดักไขมัน (Grease 7 Trap Tank) เพื่อทำหน้าที่ดักไขมันในน้ำเสียก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 (Septic Tank 1) ไปรวมกับน้ำเสียจากห้องส้วม ส่วนน้ำเสียจากการอาบน้ำและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของอาคารจะไหลไปรวมกับน้ำเสียจากบ่อแยกตะกอน 1 ภายในบ่อแยกตะกอน 2 (Septic Tank 2) จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อปรับอัตราการไหล (Equalizing Tank) เพื่อปรับอัตราการไหล

และความเข้มข้นของน้ำเสียให้มีความสม่ำเสมอ ก่อนจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในบ่อเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้น้ำเสียเพื่อช่วยให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจนสามารถเจริญเติบโต และย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสียได้ดี โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกตะกอนจุลินทรีย์และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้งซึ่งซึ่งตะกอนทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อพักตะกอนเวียนกลับ (Return Sludge Tank) โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบไปยังบ่อเติมอากาศ และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) เพื่อให้รถสูบล้างปฏิทินของสำนักงานเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าไปกำจัดต่อไป สำหรับน้ำใสซึ่งอยู่ด้านบนของบ่อตกตะกอนจะไหลท่ระบายน้ำริมถนนพญาไทด้านหน้าโครงการต่อไป สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ

2.2) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2

ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากน้ำเสียจากพื้นที่ส่วนโรงแรมออกแบบรองรับน้ำเสียได้ปริมาณ 310 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดที่เกิดขึ้นปริมาณ 297.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำเสียจากห้องอาหารและภัตตาคารจะไหลเข้าสู่บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) เพื่อทำหน้าที่ดักไขมันในน้ำเสียก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 (Septic Tank 1) ไปรวมกับน้ำเสียจากห้องส้วม ส่วนน้ำเสียจากการอาบน้ำและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของอาคารจะไหลไปรวมกับน้ำเสียจากบ่อแยกตะกอน 1 ภายในบ่อแยกตะกอน 2 (Septic Tank 2) จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อปรับอัตราการไหล (Equalizing Tank) เพื่อปรับอัตราการไหลและความเข้มข้นของน้ำเสียให้มีความสม่ำเสมอ ก่อนจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในบ่อเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพิ่มปริมาณออกซิเจนให้น้ำเสียเพื่อช่วยให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจนสามารถเจริญเติบโต และย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสียได้ดี โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกตะกอนจุลินทรีย์และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้งซึ่งซึ่งตะกอนทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อพักตะกอนเวียนกลับ (Return Sludge Tank) โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบไปยังบ่อเติมอากาศ และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) เพื่อให้รถสูบล้างปฏิทินของสำนักงานเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าไปกำจัดต่อไป สำหรับน้ำใสซึ่งอยู่ด้านบนของบ่อตกตะกอนจะไหลเข้าสู่บ่อสูบน้ำทิ้ง (Effluent Tank) จากนั้น น้ำทิ้งทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนพญาไทด้านหน้าโครงการ

2.8 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นหลังคาของอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

2.1) พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้างและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน เข้าสู่บ่อแยกตะกอนภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน เข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในห้องอาหารและภัตตาคารของพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องดังกล่าว เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ต่อไป

2.2) พื้นที่ส่วนโรงแรม

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้างและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของพื้นที่ส่วนโรงแรมเข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดชุดที่ 2 ต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของพื้นที่ส่วนโรงแรม เข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารจากห้องอาหารและภัตตาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารจากห้องอาหารและภัตตาคาร เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 ต่อไป

2.3) พื้นที่อาศัยรวม (ให้เช่า)

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้างและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของพื้นที่ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) เข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 ต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของอาคาร เข้าสู่บ่อแยกตะกอน 1 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 ต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) อาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารแต่ละห้องพัก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 ต่อไป

2.9 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

ฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีปริมาณมูลฝอย 21.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน"

2) การจัดการมูลฝอย

ในการจัดการมูลฝอย ภายในพื้นที่โครงการแต่ละส่วนมีการจัดการดังนี้

(1) พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องประชุม-สำนักงาน โครงการจะกำหนดให้พื้นที่แต่ละส่วนจัดหาถังรับมูลฝอยขนาด 20 - 100 ลิตร พร้อมฝาปิด ตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมทั่วพื้นที่ ซึ่งแต่ละจุดจะมีถังมูลฝอย จำนวน 4 ถัง (ได้แก่ ถังมูลฝอยแห้ง ถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยรีไซเคิล และถังมูลฝอยอันตราย) โดยแต่ละวันจะมีพนักงานของพื้นที่ส่วนต่าง ๆ เก็บรวบรวมมูลฝอย และนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

(2) พื้นที่ส่วนโรงแรม จัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 8-10 ลิตร จำนวน 4 ถัง (ได้แก่ ถังมูลฝอยแห้ง ถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยรีไซเคิล และถังมูลฝอยอันตราย) ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำในแต่ละห้องพัก โดยแต่ละวันจะมีพนักงานของส่วนโรงแรมมาเก็บรวบรวมมูลฝอย และนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

(3) พื้นที่ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ชั้นที่ 38 ถึงชั้นที่ 51 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งเป็นชั้นอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ตั้งอยู่ใกล้กับบันได ST-01 ขนาดพื้นที่ 6.3 ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตรภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 3 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง)

สำหรับภายในห้องสำนักงานส่วนหลัก (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1) โครงการจะติดตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยทั่วไป ถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยรีไซเคิล และถังมูลฝอยอันตราย) ไว้ภายในห้องดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับพื้นที่อื่น ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ที่จอดรถ และทางเดินภายในโครงการ โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย ขนาด 100-200 ลิตร ตั้งกระจายอยู่ทั่วไปในตำแหน่งที่เหมาะสมภายในบริเวณดังกล่าวและจะจัดให้มีพนักงานเข้าไปทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยแล้วนำไปเก็บรวบรวมไว้ที่จุดเก็บมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการ ทุกวัน โดยในการจัดเก็บมูลฝอยจากแต่ละจุดภายในโครงการ จะกำหนดให้พนักงานแยกประเภทมูลฝอยใส่ถุงมูลฝอยแต่ละประเภทและติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้น ๆ ซึ่งในการรวบรวมมูลฝอยจากพื้นที่ต่าง ๆ จะให้พนักงานขนย้ายโดยใช้ถังมูลฝอยที่มีล้อเลื่อนเพื่อป้องกันกรณีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น และขนย้ายโดยใช้ลิฟต์ดับเพลิงในการขนลงมาชั้นที่ 1 ซึ่งโครงการจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลาดังนี้

- ส่วนพาณิชยกรรม และภัตตาคาร จัดให้มีพนักงานคอยดูแลความสะอาดตลอดเวลาและจัดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอยทันทีที่เต็ม

- ส่วนสำนักงาน ดำเนินการในช่วงเวลา 16.00 - 17.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาหลังเลิกงานและรวบรวมพนักงานและผู้มาติดต่อของสำนักงานภายในโครงการน้อยที่สุด

- ส่วนโรงแรม ดำเนินการทำความสะอาดห้องพักในช่วงเวลา 10.00 - 12.00 น. หรือทันทีที่ผู้มาใช้บริการเช็คเอาท์ออกจากห้องพัก

- ส่วนอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ที่เป็นช่วงเวลาที่รีบกวาดผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติการกิจนอกบ้าน

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ด้านทิศตะวันตกของอาคาร ซึ่งมีประตูปิดมิดชิด โดยแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยอันตราย ห้องพักมูลฝอยเปียกและห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ห้องพักมูลฝอยเปียก ขนาดพื้นที่ 19.69 ตารางเมตร ความจุ 29.54 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยเปียก ปริมาณ 9.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(2) ห้องพักมูลฝอยแห้ง ขนาดพื้นที่ 3 ตารางเมตร ความจุ 4.5 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยทั่วไปปริมาณ 0.64 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(3) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ขนาดพื้นที่ 18.09 ตารางเมตร ความจุ 21.14 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยรีไซเคิลปริมาณ 8.99 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(4) ห้องพักมูลฝอยอันตราย ขนาดพื้นที่ 3.97 ตารางเมตร ความจุ 5.96 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยอันตรายปริมาณ 1.93 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม- ภัตตาคาร - ห้องประชุม - สำนักงาน เพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป