

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป



บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1) ที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ที่ซอยเจริญนคร 6 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 5-1-94 ไร่ (หรือประมาณ 8,776 ตารางเมตร) โดยมีพื้นที่ติดต่อกับแนวเขตที่ดินโครงการทั้ง 4 ด้านดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4-6 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-3 ชั้น และคลองวัดทองเพลง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนเจริญนคร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น

(2) สถานภาพและสภาพพื้นที่ก่อนการสร้างโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการก่อนการก่อสร้าง มีลักษณะเป็นพื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่โดยรอบอาคาร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่พักอาศัย อาคารโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชยกรรมและสำนักงาน ซึ่งมีแนวโน้มการพัฒนาในอนาคตเป็นพื้นที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครที่มีระบบสาธารณูปโภคการรองรับอย่างครบครัน โดยจะมีรูปแบบการพัฒนาเป็นอาคารแนวตั้งที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษริมถนนเจริญนคร ประเภทห้องชุดพักอาศัย การสำนักงาน และอาคารโรงแรมเป็นส่วนใหญ่

(3) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกโดยทางรถยนต์ ดังรูปที่ 2.1-1 โดยมีรายละเอียดการเดินทางโดยสังเขปดังนี้

1) กรณีเดินทางเข้าสู่โครงการโดยใช้ถนนพระรามที่ 4

เริ่มเดินทางจากถนนพระรามที่ 4 มุ่งหน้าไปเขตสาทร เมื่อถึงสี่แยกถนนสาทรให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรใต้ จากนั้นตรงไปประมาณ 2.7 กิโลเมตรจะเข้าสู่ถนนสาทรเหนือ มุ่งหน้าตรงไปสะพานตากสินประมาณ 1 กิโลเมตร เมื่อถึงสี่แยกไฟแดงให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญนคร โดยมุ่งหน้าไปทางทิศเหนือตรงไปประมาณ 700 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2) กรณีเดินทางจากวงเวียนใหญ่

เริ่มเดินทางจากวงเวียนใหญ่มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออกไปยังเขตคลองสาน โดยใช้ถนนลาดหญ้าซึ่งเป็นถนนสายหลักตามแนวตะวันออก-ตะวันตก อยู่ทางทิศเหนือของโครงการ จากนั้นตรงไปประมาณ 2 กิโลเมตรจะถึงสี่แยกไฟแดง (อยู่สังเกตคือโรงพยาบาลตากสินอยู่ถนนฝั่งตรงข้าม) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเจริญนคร จากนั้นตรงไปประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ

3) กรณีเดินทางจากแยกตากสิน

เดินทางจากแยกตากสิน มุ่งหน้าเข้าสู่ถนนกรุงธนบุรี ไปทางทิศตะวันออกตรงไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร จากนั้นจะพบสามแยกไฟแดงให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเจริญนคร ตรงไปทางทิศเหนือประมาณ 520 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ รวมระยะทางจากแยกตากสินสู่พื้นที่โครงการประมาณ 2.2 กิโลเมตร

2.2 ประเภทและขนาดของพื้นที่ของโครงการ

จากลักษณะการดำเนินการและการให้บริการของโครงการ ซึ่งมีลักษณะการดำเนินการเพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม และโรงแรมตามพระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 จึงเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารสาธารณะ (อาคารโรงแรม) ขนาดความสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมจำนวนห้องพักโรงแรมทั้งสิ้น 256 ห้อง โดยมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถฟ้า เท่ากับ 134.80 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร เท่ากับ 62,531 ตารางเมตร จึงจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2552

โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 5-1-94 (หรือประมาณ 8,776 ตารางเมตร) รวม 6 โฉนด อยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการได้จดทะเบียนเช่าที่ดินสละกทำยโฉนดที่ดินเรียบร้อยแล้ว

2.3 แนวคิดในการวางผังบริเวณโครงการ (Lay Out)

การออกแบบวางผังบริเวณโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่โครงการให้เป็นอาคารพาณิชย์และอาคารสาธารณะ (อาคารโรงแรม) มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ อย่างครบครัน เช่น ระบบอินเทอร์เน็ต พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นทีนันทนาการ ทางลาด ที่จอดรถผู้พิการ หรือทุพพลภาพและคนชรา เป็นต้น พร้อมทั้งออกแบบให้ตัวอาคารมีความทันสมัย โดดเด่นกลมกลืนกับสภาพพื้นที่และอาคารสูงต่างๆ บริเวณริมถนนเจริญนคร และจัดให้มีพื้นที่สีเขียว และแนวกันชน เพื่อปลูกไม้ยืนต้นล้อมรอบพื้นที่โครงการตลอดแนวเขตที่ดิน เพื่อเพิ่มสุนทรีภาพ ลดความกระด้างของตัวอาคาร และสร้างทัศนียภาพที่สวยงามให้แก่โครงการ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม ลดความขัดแย้งด้านสายตาต่อผู้เข้าใช้บริการ/ผู้พักแรมภายในโครงการและพื้นที่ข้างเคียง



2.3.1 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

การออกแบบและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร โครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารมีความทันสมัยต่อการบำรุงรักษาและดูแลในอนาคต โดยเลือกใช้โชนสีขาว เป็นโชนสีหลักของตัวอาคารเพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม ดูทันสมัย มีความกลมกลืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการ พร้อมจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้อย่างครบครันเพื่อรองรับผู้เข้ามาใช้บริการ/ผู้พักแรมภายในโครงการ โดยการออกแบบอาคารโครงการสามารถแบ่งตามลักษณะพื้นที่ภายในอาคารออกเป็น 2 ส่วนประกอบหลักดังนี้

(1) **พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม** จะอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B1 จนถึงชั้นที่ 11 ของตัวอาคารโครงการ โดยจะแยกออกจากพื้นที่ส่วนโรงแรมอย่างชัดเจน รวมถึงบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และระบบลิฟต์ขึ้นลงระหว่างส่วนพื้นที่พาณิชยกรรมและส่วนพื้นที่โรงแรม เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักแรม

(2) **พื้นที่ส่วนโรงแรม** จะอยู่บริเวณชั้นที่ 12 จนถึงชั้นที่ 29 ของตัวอาคารโครงการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร สามารถแบ่งการใช้ประโยชน์ออกเป็น 4 ส่วนหลัก คือ พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่โรงแรม พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยสามารถสรุปรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชั้นต่างๆ ได้ดังนี้

1) ชั้นใต้ดิน (B2) มีพื้นที่ใช้สอยรวม 4,432 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์ 141 คัน พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ พื้นที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

2) ชั้นใต้ดิน (B1) มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,119 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่จอดรถยนต์ 74 คัน พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ พื้นที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

3) ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 7,982 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่จอดรถ 108 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 1 คัน) พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

4) ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,169 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่จอดรถยนต์ 88 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 2 คัน) พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

5) ชั้นที่ 3 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,114 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่จอดรถยนต์ 88 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการ 2 คัน) พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

6) ชั้นที่ 4 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 5,989 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่จอดรถยนต์ 88 คัน พื้นที่ทางเดินรถ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น

- 7) ชั้นที่ 5 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,690 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น
- 8) ชั้นที่ 6 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,690 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่นๆ เป็นต้น
- 9) ชั้นที่ 7 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3,236 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และอื่นๆ เป็นต้น
- 10) ชั้นที่ 8 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 965 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องเครื่อง ห้องเครื่อง กำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องเครื่องไฟฟ้า โกดัง ลิฟต์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และอื่นๆ เป็นต้น
- 11) ชั้นที่ 9-11 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,080 ตารางเมตร/ชั้น ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม โกดังพักคอย โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และอื่นๆ เป็นต้น
- 12) ชั้นที่ 12 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 977 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องอาหาร โกดังพักคอย โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สำนักงาน และอื่นๆ เป็นต้น
- 13) ชั้นที่ 13 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 551 ตารางเมตร ประกอบด้วย โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และอื่นๆ เป็นต้น
- 14) ชั้นที่ 14-16 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 571 ตารางเมตร/ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักรวม จำนวน 16 ห้อง/ชั้น (รวม 48 ห้อง) ห้องพักรับผู้พิการ จำนวน 1 ห้อง/ชั้น (รวม 3 ห้อง) โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และอื่นๆ เป็นต้น
- 15) ชั้นที่ 17-29 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 241 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักรวม จำนวน 16 ห้อง/ชั้น (รวม 208 ห้อง) โกดัง ลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และอื่นๆ เป็นต้น
- 16) ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยรวม 241 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่หอดูดาวเย็น พื้นที่บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องเครื่อง ทางเดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ลานหนีไฟทางอากาศ และอื่นๆ

2.4 การบริหารโครงการ

2.4.1 การบริหารโครงการ

การบริหารโครงการจะอยู่ภายใต้การบริหารและกำกับดูแลโดยบริษัท ไอซีเอส จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการและผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด โดยคาดว่าจะมีจำนวนพนักงานสูงสุดประมาณ 150 คน ทั้งนี้ จำนวนบุคลากรจะประกอบด้วยพนักงานประจำและพนักงาน Part-Time โดยมีรายละเอียดการบริหารทรัพยากรภายในโครงการ ดังนี้

1) ห้องพักแรม

โครงการได้ออกแบบให้มีห้องพักทั้งหมด จำนวน 256 ห้อง โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยฝ่ายต้อนรับ จะทำหน้าที่ต้อนรับผู้เข้าพัก และสำรองห้องพัก โดยอยู่บริเวณชั้นที่ 12 ของอาคารโครงการ บริเวณพื้นที่ส่วนต้อนรับและลงทะเบียน

2) พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม

โครงการได้จัดเตรียมให้มีพื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม (ให้เช่า) โดยจะแยกออกจากส่วนพื้นที่โรงแรมอย่างชัดเจน โดยส่วนสาขางานขายพื้นที่จะเป็นผู้ดูแลเป็นหลัก ร่วมกับสายปฏิบัติการสายการตลาด

3) ที่จอดรถยนต์

โครงการได้จัดเตรียมที่จอดรถยนต์ อยู่บริเวณภายในอาคาร จำนวน 587 คัน (รวมที่จอดรถยนต์ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 7 คัน) โดยผู้เข้าพัก/ผู้ให้บริการและพนักงานโครงการสามารถจอดรถในพื้นที่จอดรถได้ทุกเวลา โดยฝ่ายบุคคล จะเป็นผู้ดูแลคอยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เข้าพัก พร้อมทั้งประสานไปยังฝ่ายต่างๆ เพื่อทำความสะอาดถนน หรือซ่อมถนนกรณีชำรุด

4) พื้นที่สีเขียว

พนักงานทำสวน จะดูแลพื้นที่สีเขียวเป็นประจำทุกวัน เพื่อเป็นการเสริมทัศนียภาพของพื้นที่สีเขียว และรักษาความสวยงามของพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

5) พื้นที่ส่วนกลางต่างๆ

พนักงานทำความสะอาดจะเป็นผู้ดูแลความสะอาดเรียบร้อย เช่น โถงทางเดิน ถนน พื้นที่จอดรถ พื้นที่ส่วนทานการ เป็นต้น

6) ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์ต่างๆ ภายในโครงการ

ช่างประจำโครงการจะเป็นผู้ดูแลและดำเนินการตรวจสอบรวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอุปกรณ์ต่างๆ ตามแผนป้องกัน และบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ได้กำหนดไว้ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา

7) สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการกับผู้พักแรมทั้งหมดภายในโครงการ โดยไม่เสียค่าบริการ ซึ่งจะอยู่บริเวณชั้นที่ 12 (พื้นที่ส่วนโรงแรม) โดยฝ่ายบำรุงรักษา จะทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ร่วมกับฝ่ายบุคคล เพื่อจัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คอยดูแลความปลอดภัย

2.5 ระบบสาธารณูปโภค

2.5.1 น้ำใช้

(1) ปริมาณน้ำใช้

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ประมาณ 577 ลูกบาศก์เมตร/วัน และเพื่อการดับเพลิง 171 ลูกบาศก์เมตร โดยจะขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาตากสิน ซึ่งหลักเกณฑ์การคำนวณปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยสามารถสรุปรายละเอียดการคาดการณ์ปริมาณความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ

(2) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาตากสิน ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ในความรับผิดชอบในการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ โดยการประปานครหลวง สาขาตากสินได้แจ้งยืนยันการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการเรียบร้อยแล้ว

สำหรับการเชื่อมต่อท่อน้ำประปาจากท่อส่งจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง โครงการจะเชื่อมต่อด้วยท่อ HDPE (High Density Polyethylene, HDPE) ซึ่งมีคุณสมบัติทนต่อแรงดัน แรงดึง แรงกระแทกได้ดีมีความยืดหยุ่นสูง ไม่แตกหักง่ายในกรณีที่เกิดการกดทับฝังกลบหรือการทรุดตัวของพื้นดิน ทนต่อสารเคมี ทนกรด-ด่าง ได้ดี ไม่เป็นสนิมหรือผุกร่อนง่าย และมีอายุการใช้งานที่ยาวนาน ด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว (150 มิลลิเมตร) บริเวณริมถนนด้านหน้าโครงการเข้ามายังภายในพื้นที่โครงการ จากนั้นจะเชื่อมต่อด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 15.60 นิ้ว (400 มิลลิเมตร) เข้ามายังถังเก็บน้ำใต้ดินที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ ก่อนสูบน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด สลับกันทำงาน เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน (เพื่อการอุปโภค-บริโภค) ขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง เพื่อส่งจ่ายน้ำให้แก่กิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการต่อไป

(3) ระบบส่งจ่ายน้ำประปาภายในโครงการ

ในการส่งจ่ายน้ำให้แก่กิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ จะอาศัยการส่งจ่ายน้ำด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ร่วมกับวิธีปั๊มสูบน้ำ (Booster Pump) จำนวน 2 ชุด สลับกันทำงาน เพื่อเพิ่มแรงดันน้ำให้แก่กิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ ก่อนเข้าสู่ท่อแวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3-4 นิ้ว (80-100 มิลลิเมตร) และแนวตั้งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3-4 นิ้ว (80-100 มิลลิเมตร) เพื่อทำหน้าที่ส่งจ่ายน้ำให้แก่กิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารต่อไป

(4) การกักเก็บน้ำใช้สำรองและระยะเวลาสำรองน้ำใช้ภายในโครงการ

แหล่งกักเก็บน้ำประปาของโครงการ จะประกอบด้วย 2 แห่ง คือ 1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน (แยกระหว่างถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิง) และ 2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ทำหน้าที่ในการกักเก็บและส่งจ่ายน้ำแก่กิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ

2.5.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

(1) ปริมาณน้ำเสีย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการทั้งหมดประมาณ 270 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 90 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด) โดยสามารถสรุปรายละเอียดสรุปแหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นของโครงการแสดงดังตารางที่ 2.5.2-1

ตารางที่ 2.5.2-1 แหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของโครงการ

แหล่งกำเนิด	จำนวนห้องพัก/พนักงาน โครงการ/ขนาดพื้นที่	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสีย (คิดที่ร้อยละ 90 ของ ปริมาณน้ำใช้) (ลบ.ม./วัน)
1) ห้องพักรวม	256 ห้อง	192	172.80
2) พนักงานโครงการ	150 คน	11.25	10.13
3) พื้นที่พาณิชยกรรม	10,430 ตารางเมตร	83.40	75.06
4) พื้นที่ห้องอาหาร	230 คน	11.50	10.35
5) ห้องพักรวม	40.21 ตารางเมตร	0.40	0.36
รวม		298.55 (~299)	268.70 (~270)

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม และจากส่วนอื่นๆ ที่ใช้น้ำทั้งหมดภายในอาคาร จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยมีรายละเอียดต่อรวบรวมน้ำเสียของอาคารดังนี้

1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe, W) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4-6 นิ้ว (100-150 มิลลิเมตร) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากห้องพักและกิจกรรมต่างๆ ก่อนรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว (150 มิลลิเมตร) ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (บ่อเกรอะ) ที่โครงการได้จัดเตรียมต่อไป

2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe, S) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำโสโครกในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6-8 นิ้ว (150-200 มิลลิเมตร) ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของห้องพักและห้องน้ำส่วนกลางต่างๆ ก่อนรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว (150 มิลลิเมตร) ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (บ่อเกรอะ) ที่โครงการได้จัดเตรียมต่อไป

3) ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste, KW) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัวในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4-6 นิ้ว (100-150 มิลลิเมตร) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากซิงค์ล้างจานของพื้นที่ครัว และร้านอาหาร ก่อนรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่าน

ศูนย์กลาง 4 นิ้ว (100 มิลลิเมตร) ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม (บ่อดักไขมัน เพื่อเข้าสู่บ่อปรับสมดุล) ที่โครงการได้จัดเตรียมต่อไป

4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe, V) ประกอบด้วย ท่อระบายอากาศขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4-6 นิ้ว (100-150 มิลลิเมตร) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบท่อระบายน้ำเสีย และน้ำโสโครก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อดักกลิ่น (Trap Seal) จากเครื่องสุขภัณฑ์เอาไว้

ทั้งนี้ ในส่วนน้ำเสียที่เกิดขึ้นบริเวณชั้นใต้ดิน (B1-B2) จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อพักน้ำเสีย (Sewage Sump) ซึ่งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B2 ก่อนสูบน้ำเสียที่เกิดขึ้นด้วยปั๊มสูบน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด สลับกันทำงาน เข้าสู่ท่อน้ำเสีย เพื่อส่งน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากบริเวณชั้นใต้ดิน B2 ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่โครงการได้จัดเตรียมไว้

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

ระบบบำบัดน้ำเสียที่โครงการเลือกใช้ มีลักษณะเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ขนาดความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 450 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด อยู่บริเวณภายนอกอาคาร ด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ ได้อย่างเพียงพอ ที่คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 270 ลูกบาศก์เมตร และเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย สามารถดูแลและรักษาระบบได้ง่าย

2.5.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำฝนของอาคาร

การระบายน้ำฝนของอาคารจะประกอบด้วยท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6-8 นิ้ว (150-200 มิลลิเมตร) ทำหน้าที่ระบายน้ำฝนจากคาน้ำฟ้าของอาคาร และส่วนต่างๆ เข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6-8 นิ้ว (150-200 มิลลิเมตร) จากนั้นน้ำฝนที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะถูกรวบรวมเข้าสู่รางระบายน้ำฝนภายในโครงการ เพื่อรวบรวมน้ำฝนที่เกิดขึ้นเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำฝนที่โครงการจัดเตรียมไว้อยู่บริเวณด้านหลังพื้นที่โครงการ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าพื้นที่โครงการต่อไป

2.5.4 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(1) การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยทั่วไป

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการทั้งสิ้นประมาณ 6.16 ลูกบาศก์เมตร/วัน แสดงตารางที่ 2.5.4-1 โดยสามารถจำแนกประเภทและปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการแต่ละประเภท แสดงดังตารางที่ 2.5.4-2 โดยสามารถสรุปดังนี้

1) มูลฝอยเปียก ประมาณ 3.95 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่อัตราร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น

- 2) มูลฝอยเปียก ประมาณ 3.95 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่อัตราร้อยละ 64 ของปริมาณ
มูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด
- 3) มูลฝอยอันตราย ประมาณ 0.18 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่อัตราร้อยละ 3 ของปริมาณ
มูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด
- 4) มูลฝอยทั่วไป ประมาณ 0.18 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่อัตราร้อยละ 3 ของปริมาณ
มูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ตารางที่ 2.5.4-1 ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น

แหล่งกำเนิดมูลฝอย	จำนวนผู้เข้าพัก/พนักงาน/ ขนาดพื้นที่	อัตราเกิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น (ลิตร/วัน)
1) ผู้เข้าพักแรม	512 คน	3 ลิตร/คน/วัน	1,536
2) พนักงานโครงการ	150 คน	3 ลิตร/คน/วัน	450
3) พื้นที่พาณิชยกรรม	10,430 ตารางเมตร	0.4 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	4,172
รวมปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น			6,158
ความหนาแน่นมูลฝอย			6.16 ลบ.ม./วัน

ตารางที่ 2.5.4-2 การจัดการมูลฝอยและสัดส่วนปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นแต่ละประเภท

ประเภท	อัตราการเกิด	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น แต่ละประเภท (ลบ.ม./วัน)	การจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้น
1) มูลฝอยเปียก	ร้อยละ 64	3.95	ส่งให้สำนักงานเขตคลองสานนำไปกำจัด
2) มูลฝอยรีไซเคิล	ร้อยละ 30	1.85	ส่งขายให้บริษัทรับซื้อของเก่า
3) มูลฝอยอันตราย	ร้อยละ 3	0.18	ส่งให้หน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากกรม โรงงานอุตสาหกรรมนำไปกำจัด
4) มูลฝอยทั่วไป	ร้อยละ 3	0.18	ส่งให้สำนักงานเขตคลองสานนำไปกำจัด
รวมปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด		6.16	-

(2) การบริหารและจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้น

มูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมดในส่วน โรงแรมและพื้นที่พาณิชยกรรม พนักงานทำความสะอาดจะเป็นผู้รวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากถังรองรับมูลฝอยภายในห้องพักแต่ละห้อง และพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคารทุกวัน จากนั้นมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะถูกรวบรวมใส่ถุงดำ/สีขา เพื่อเคลื่อนย้ายด้วยรถเข็นไปยังห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งอยู่ภายในอาคารบริเวณด้านข้างอาคารทางทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โดยภายในห้องพักมูลฝอยรวมดังกล่าวจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยเปียก และห้องพักมูลฝอยอันตราย ก่อนส่งให้สำนักงานเขตคลองสานเข้ามาดำเนินการเก็บขนเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

สำหรับจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย โครงการได้จัดให้อยู่บริเวณแนวนอนด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม เนื่องจากฝั่งการเดินทางในโครงการ เป็นการเดินทางทิศทางเดียว โครงการจึงพิจารณาให้จุดเก็บขนมูลฝอยจอดบนถนนดังกล่าว โดยสำนักงานเขตคลองสานดำเนินการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน วันละ 4 รอบ ได้แก่ รอบที่ 1 เวลา 05.00-13.00 น. รอบที่ 2 ช่วงเวลา 13.00-21.00 น. รอบที่ 3 เวลา 16.00-24.00 น. และรอบที่ 4 เวลา 24.00-08.00 น. ในส่วนบริเวณพื้นที่โครงการจะทำการเก็บขนช่วงเวลาประมาณ 00.00-05.00 น. โดยจะเข้าจัดเก็บขยะมูลฝอยทุกวัน

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 7,127 KVA โดยโครงการจะขอรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ด้วยระบบจำหน่ายแรงดัน 24 KV ก่อนส่งจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยัง Load ต่างๆ ภายในอาคารในสภาวะปกติ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้การไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบยืนยันการส่งจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการเรียบร้อยแล้ว

ตารางที่ 2.5.5-1 ปริมาณการใช้ไฟฟ้า ขนาดหม้อแปลงไฟฟ้า และแหล่งจ่ายไฟฟ้าของโครงการ

กิจกรรม	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า	ขนาดหม้อแปลงไฟฟ้า	จำนวน (ชุด)	แหล่งจ่ายไฟฟ้าในสภาวะปกติ	แหล่งจ่ายไฟฟ้าในกรณีฉุกเฉิน
ห้องพักแรม พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรมและกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ	7,127	1,250	2	การไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ	เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 1,500 KVA จำนวน 1 ชุด
		1,500	4		
รวม	7,127	8,500	6	-	1,700

สำหรับระบบไฟฟ้าของโครงการสามารถแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าสำรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบไฟฟ้าปกติ

ระบบไฟฟ้าปกติเป็นระบบที่รับการจ่ายกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ ด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง 24 KV ส่งจ่ายให้กับโครงการ โดยแนวท่อนำไฟฟ้าของโครงการจะฝังอยู่ใต้ดินเพื่อส่งต่อไปยังหม้อแปลงแบบแห้ง (Dry Type Case Resin) ซึ่งอยู่ภายในห้องหม้อแปลงไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 8 โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,500 KVA จำนวน 4 ชุด เพื่อแปลงไฟฟ้าและส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟหลัก (MDB : Main Distribution Board) (อยู่ภายในห้องไฟฟ้าหลัก) ทำหน้าที่เป็นควบคุมระบบไฟฟ้าหลักของโครงการ เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยังส่วนควบคุมไฟฟ้าย่อยส่วนต่างๆ ในสภาวะปกติ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าได้อย่างเพียงพอ

(2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอหรือเกิดเหตุฉุกเฉิน โครงการจึงได้ออกแบบให้มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นๆ ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 1,500 KVA จำนวน 1 ชุดอยู่บริเวณที่ชั้น 8 ของอาคาร เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลักที่สำคัญ (EMDB : Essential Main Distribution Boards) ทำหน้าที่เป็นตัวควบคุมระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการ เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยังส่วนควบคุมไฟฟ้าย่อยส่วนต่างๆ ในภาวะฉุกเฉินที่โครงการได้กำหนดไว้ โดยใช้น้ำมันดีเซลเป็นเชื้อเพลิง และสามารถจ่ายไฟฟ้าสำรองได้ประมาณ 8 ชั่วโมง

2.5.6 การระบายอากาศ

(1) การระบายอากาศภายในอาคาร

การระบายอากาศภายในอาคาร โครงการได้ออกแบบให้มีระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและวิธีกล ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 9 ที่กำหนดให้ระบบการระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือวิธีกล โดยในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติให้ใช้เฉพาะกับห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ เช่น ประตูหน้าต่าง หรือบานเกล็ด ซึ่งต้องเปิดไว้ระหว่างใช้สอยห้องนั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น ส่วนในกรณีการระบายอากาศ โดยวิธีกลให้ใช้กับห้องในอาคารลักษณะใดก็ได้ โดยจัดให้มีกลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ ซึ่งต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยห้องนั้น เพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามา

(2) การระบายอากาศบริเวณลานจอดรถชั้นใต้ดิน B1-B2

โครงการได้ออกแบบให้มีการระบายอากาศบริเวณลานจอดรถชั้นใต้ดิน B1-B2 ด้วยพัดลมระบายอากาศ โดยการดูดเอาอากาศจากภายในห้องออกไปด้านนอก เพื่อช่วยในการหมุนเวียนของอากาศ โดยติดตั้งพัดลมดูดอากาศบริเวณชั้นใต้ดิน เพื่อระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นที่ 1 อยู่ที่สูงประมาณ 6.65 เมตร บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการ โดยโครงการจัดให้มีพัดลมขับเคลื่อนอากาศที่ทำงานตลอดเวลาระหว่างที่มีการใช้พื้นที่จอดรถ เพื่อนำอากาศภายนอกเข้ามาในอัตราไม่น้อยกว่าที่กำหนดในมาตรฐานการระบายอากาศเพื่อคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ยอมรับได้

(3) การระบายอากาศภายในห้องพัสดุฝอยเปียก

โครงการการเลือกใช้วิธีการบำบัดโดยอาศัยจุลินทรีย์ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากอากาศเสียจากห้องพัสดุฝอยรวม (ห้องพัสดุฝอยเปียก)

2.5.7 ระบบรักษาความปลอดภัย

การจัดเตรียมและออกแบบระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้บริการและบุคลากรของโครงการ โดยโครงการได้ออกแบบและกำหนดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอดช่วงเปิดดำเนินการ ดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ภายในอาคารทุกชั้น และภายนอกอาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ
- (2) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คอยดูแลและรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง

2.5.8 ระบบสื่อสาร

การจัดเตรียมและออกแบบระบบสื่อสารภายในโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้บริการภายในโครงการ และให้สามารถติดต่อสื่อสารกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินได้โดยตรงอย่างทั่วถึง โดยโครงการได้ออกแบบและกำหนดให้มีระบบสื่อสารและอุปกรณ์สื่อสารภายในโครงการดังนี้

(1) ระบบสื่อสารภายในอาคาร ประกอบด้วย

- 1) ระบบทีวีดาวเทียม โครงการได้ออกแบบและจะดำเนินการติดตั้งสายระบบทีวีดาวเทียมไปยังพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ห้องพักแรม โดยเมื่อเปิดดำเนินการ โครงการจะดำเนินการจัดหาและคัดเลือกผู้ประกอบการทีวีดาวเทียมที่สนใจเข้ามาดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้ให้บริการในลักษณะฟรีค่าบริการ
- 2) ระบบโทรศัพท์ โครงการได้ออกแบบและจะดำเนินการเดินสายระบบโทรศัพท์ไปยังห้องพักแรม สำนักงาน และพื้นที่ส่วนต่างๆ ที่กำหนดไว้ เพื่อให้บริการแก่ผู้ให้บริการบุคลากร ซึ่งสามารถโทรออกได้ทั้งหมายเลขภายในและหมายเลขโทรศัพท์ทั่วไปของระบบเครือข่ายต่างๆ
- 3) ระบบอินเทอร์เน็ต โครงการได้ออกแบบและจะดำเนินการติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการแก่ห้องพักแรม สำนักงาน และพื้นที่ส่วนต่างๆ ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อเปิดดำเนินการ โครงการจะดำเนินการจัดหาและคัดเลือกผู้ประกอบการอินเทอร์เน็ตเข้ามาดำเนินการเพื่อให้บริการแก่ผู้ให้บริการและบุคลากรในลักษณะ Hi Speed Internet แบบไร้สาย (Wireless) และ/หรือแบบมีสาย (LAN) ตามความเหมาะสมของโครงการต่อไป
- 4) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) โครงการจะดำเนินการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ภายในอาคารทุกชั้น และภายนอกอาคารโดยรอบพื้นที่โครงการเพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- 5) ระบบเสียงประกาศเรียกโครงการจะดำเนินการติดตั้งลำโพงภายในอาคารทุกชั้น เพื่อแจ้งเตือนและ/หรือประกาศเรียก ผ่านเสียงตามสายให้แก่ผู้ให้บริการและพนักงานภายในโครงการทราบ

(2) ระบบสื่อสารภายนอก

เนื่องจากพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีโครงการขายระบบการสื่อสารอย่างครบถ้วนทั้งในรูปแบบของระบบทีวีดาวเทียม เช่น ทูวี่ซัน เคเบิลทีวีท้องถิ่น เป็นต้น คอยให้บริการซึ่งเมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะดำเนินการจัดหาและคัดเลือกผู้ประกอบการที่สนใจเข้ามาดำเนินการให้บริการแก่ผู้เข้ามาใช้บริการและบุคลากรภายในโครงการต่อไป

(3) ระบบสื่อสารกรณีฉุกเฉิน

เมื่อเปิดดำเนินการ โครงการจะดำเนินการแจ้งและติดประชาสัมพันธ์รายชื่อหน่วยงานและหมายเลขโทรศัพท์ฉุกเฉินที่สามารถติดต่อเพื่อให้ความช่วยเหลือและรับเรื่องกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล มูลนิธิอาสาสมัคร สายด่วนต่างๆ เหตุการณ์เหตุร้าย 191 หรือศูนย์รับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 199 ศูนย์รับแจ้งอุบัติเหตุ 24 ชั่วโมง ศูนย์เตือนภัยพิบัติแห่งชาติ ศูนย์ข้อมูลจราจร ไฟฟ้าขัดข้อง ท่อประปาแตก เป็นต้น บริเวณป้ายประชาสัมพันธ์และภายในลิฟต์ หรือสถานที่ต่างๆ ที่สามารถเห็นได้อย่างชัดเจนภายในโครงการตลอดช่วงเปิดดำเนินการ เพื่อคอยอำนวยความสะดวกและให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เข้ามาใช้บริการและบุคลากรของโครงการกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

2.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

การจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัย โครงการได้จัดเตรียมให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ตามลักษณะและประเภทของอาคารโครงการ ที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

นอกจากนี้ ในการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ พบว่า ได้ดำเนินการสอดคล้องเป็นไปตามคู่มือแบบตรวจอาคาร จัดทำโดย สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยกรุงเทพมหานคร หน้าที่ 21 ถึงหน้าที่ 27 ตามลักษณะและประเภทของอาคารโครงการ ที่มีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดการการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยดังนี้

(1) ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย

1) แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel: FACP)

แผงควบคุมรวมจะอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับสำหรับทำงาน คือ เมื่ออุปกรณ์จำพวกชุดกดแจ้งเหตุ เครื่องตรวจจับควัน ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง ก็จะส่งสัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าสวิตช์ตัดเสียง แต่หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียง ระบบจะส่งสัญญาณเตือนไปยังโซนที่เกิดเพลิงไหม้และโซนอื่นๆ พร้อมกันหมด

2) สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือ (Fire Alarm Manual Station)

สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือจะติดตั้งอยู่บริเวณโถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคารอยู่สูงจากพื้นประมาณ 1.50 เมตร เป็นแบบชนิดคิง มีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันการดึงในสภาวะปกติ มีป้าย FIRE ชัดเจน มี Key Switch สำหรับไขเพื่อส่ง General Alarm

3) กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Bell)

กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุมีขนาด 6 นิ้ว 24 โวลต์ ติดตั้งอยู่บริเวณโถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคารอยู่สูงจากพื้นประมาณ 2.20 เมตร ทำงานแบบ DC Vibration Type ลักษณะเป็น Gong Housing ทำด้วย Die Cast Aluminium

4) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)

เครื่องตรวจจับควันมีวิธีการทำงาน คือเครื่องสามารถตรวจจับควันได้ไม่น้อยกว่า 80 ตารางเมตร ในพื้นที่สูงไม่เกิน 5 เมตร และมีหลอดไฟสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในตัว เมื่อเครื่องทำงานก็จะส่งสัญญาณไปยังอุปกรณ์ตรวจจับของแผงควบคุมรวม เพื่อส่งสัญญาณต่อไปยัง Alarm Bell ให้ดังขึ้น ติดตั้งไว้บริเวณ เช่น ห้องพักแรมทุกห้อง พื้นที่พาณิชยกรรม โถงต้อนรับ ทางเดินกลาง ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก บันไดหนีไฟ สำนักงาน ห้องพัสดุฝอยรวม เป็นต้น

5) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)

เครื่องตรวจจับความร้อนมีวิธีการทำงาน คือ เครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้ โดยติดตั้งไว้บริเวณห้องน้ำ ลานจอดรถ เป็นต้น โดยกำหนดอุณหภูมิในเบื้องต้นเพื่อตรวจจับควันอุณหภูมิความร้อนจากเหตุเพลิงไหม้ ไว้ที่ 194 °F - 200 °F

(2) ระบบผจญเพลิงและป้องกันเพลิงไหม้

1) ระบบท่อยืนและระบบฉีดน้ำดับเพลิง

ระบบท่อยืนและระบบฉีดน้ำดับเพลิงภายในอาคารประกอบด้วยท่อยืนขนาด 4 นิ้ว โดยมีความดันใช้งานช่วง 4.5-6.9 บาร์ และท่อยืนดังกล่าวจะต่อเข้ากับ Fire Department Connection ที่ผนังด้านหน้าอาคาร และจ่ายน้ำเข้าสู่ท่อยืนจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ที่ติดตั้งไว้ในถังเก็บใต้ดินของโครงการ

2) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)

หัวรับน้ำดับเพลิงออกแบบให้อยู่บริเวณด้านข้างพื้นที่โครงการทางทิศเหนือของพื้นที่โครงการ โดยหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ มีลักษณะเป็นแบบ Siamese Twin Connector ขนาด 2.5 × 2.5 × 4 นิ้ว พร้อม Check Valve หัวสวมเร็วและฝาปิดใช้ได้สำหรับหัวสูบน้ำดับเพลิง กรณีเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่จอดรถดับเพลิง อยู่บริเวณด้านข้างพื้นที่โครงการ (ติดกับหัวรับน้ำดับเพลิง) ซึ่งเป็นจุดที่รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้อย่างสะดวกและไม่กีดขวางการจราจรภายในโครงการแต่อย่างใด

3) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงรับน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล (Fire Pump) มอเตอร์ไฟฟ้า และเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน (Jockey Pump) โดยหัวกระจายน้ำเป็นแบบ Glass Bulb โดยติดตั้งตามพื้นที่ต่างๆ ทุกชั้นของอาคาร โครงการ

4) เครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ (Fire Extinguisher)

โครงการจะติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิดมือถือแบบผงเคมีแห้ง (Dry Chemical Extinguisher ABC Type) ขนาด 4.5 ปอนด์ แบบหิ้วได้ โยจะติดตั้งอยู่ภายในตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet) ทุกตู้ตู้ละ 1 ถัง โดยวางถังดับเพลิงอยู่ห่างกันมากที่สุดประมาณ 45 เมตร (ไม่เกิน 45 เมตร ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง)

(3) บันไดหนีไฟ (Stairwell)

โครงการได้ออกแบบให้มีบันไดหนีไฟจำนวน 4 แห่ง (ST1-ST4 รวมบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย) โดยบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน กล่าวคือมีลักษณะเป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

สำหรับประตูหนีไฟของอาคารทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ทางออกสู่บันไดหนีไฟไม่มีธรณีประตู มีความสูงจากชั้นบนสุดสู่พื้นดิน และตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมาถึงได้โดยสะดวกพร้อมพัดลมอัดอากาศ ซึ่งจะทำงานเมื่อได้รับสัญญาณการสั่งงานมาจากระบบ Fire Alarm โดยจะมี Differential Pressure Sensor เป็นตัวควบคุมความดันภายในช่องบันได ถ้าความดันเกินกว่าค่าที่กำหนด Differential Pressure Sensor จะสั่งการให้ Pressure Relief Damper เปิดเพื่อระบายความดันส่วนเกินออกไป ซึ่งสามารถหยุดทำงานของพัดลมได้ด้วย Manual Switch ที่ติดตั้งอยู่ในห้องพัดลม

(4) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign Light)

ป้ายบอกทางหนีไฟภายในอาคารจะเป็นชนิดเรืองแสง ตัวอักษรมีขนาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร พร้อมชุดชาร์จแบตเตอรี่ซึ่งมีกำลังเพียงพอในการใช้งานขณะที่แหล่งจ่ายกำลังไฟฟ้าในสภาวะปกติเกิดขัดข้องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณ เช่น ห้องโถง โถงทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคาร เป็นต้น

(5) แผนผังอาคาร

โครงการจะจัดให้มีแผนผังของอาคารในแต่ละชั้นของอาคาร ซึ่งจะติดไว้บริเวณ โถงทางเดินแต่ละชั้น โดยแผนผังของแต่ละอาคารแต่ละชั้นจะประกอบด้วย

- 1) ตำแหน่งห้องทุกห้องของชั้นนั้นในแต่ละชั้น
- 2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ของแต่ละชั้น

- 3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของแต่ละชั้น
- 4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น

(6) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

โครงการจะทำการติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ

(7) ช่องทางเฉพาะบรรเทาสาธารณภัย

โครงการได้จัดให้มีช่องทางเฉพาะสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดภายในอาคารได้ทุกชั้น โดยช่องทางเฉพาะนี้มีลักษณะเป็นลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 2 แห่ง และมีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 12 ตารางเมตร/ห้องติดต่อกับช่องทางเฉพาะ และเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากเปลวไฟและควันไฟเช่นเดียวกับช่องบันไดหนีไฟ โดยภายในห้องว่างดังกล่าวจะประกอบด้วยตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

(8) ลานหนีภัยทางอากาศ

โครงการจัดให้มีลานหนีภัยทางอากาศ จำนวน 2 แห่ง อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น ลานหนีภัยทางอากาศขนาด 10×10 เมตร จำนวน 1 แห่ง และขนาด 8×8 เมตร จำนวน 1 แห่ง และมีบันไดหนีไฟตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงลานหนีภัยทางอากาศ

(9) การลำเลียงคนออกนอกอาคาร

การลำเลียงผู้พักอาศัยออกนอกอาคารจะใช้บันไดหลักและบันไดหนีไฟ เป็นเส้นทางลำเลียงผู้พักอาศัยออกนอกอาคาร โครงการ ซึ่งจากการคำนวณระยะเวลาอพยพหนีไฟของผู้พักอาศัย พบว่า จะใช้ระยะเวลาในการอพยพหนีไฟภายในอาคาร ประมาณ 31.02 นาที บันไดหนีไฟสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกได้ภายใน 1 ชั่วโมง เพื่อไปยังพื้นที่จุดรวมพลที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ต่อไป

(10) พื้นที่จุดรวมพล

โครงการได้ออกแบบให้มีจุดรวมพล (Point of Assembly) บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ จำนวน 4 แห่ง มีขนาดพื้นที่จุดรวมพลรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,439 ตารางเมตร (ไม่รวมส่วนโคนต้นไม้) คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่จุดรวมพลทั้งสิ้นประมาณ 0.30 ตารางเมตร/คน ซึ่งสอดคล้องตามแนวทางของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้มีสัดส่วนพื้นที่ต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร/คน (หรือคิดเป็นพื้นที่จุดรวมพลไม่น้อยกว่า 1,214.75 ตารางเมตร) ซึ่งสามารถรองรับผู้พักแรม/ผู้เข้าใช้บริการได้อย่างเพียงพอและเป็นจุดที่ปลอดภัย เพื่อนับยอดจำนวนผู้พักแรม/ผู้ให้บริการ/พนักงานโครงการ โดยคาดว่าจะมีจำนวนผู้อพยพสูงสุด ประมาณ 4,859 คน พร้อมทั้งกำหนดให้มีป้ายแสดงพื้นที่จุดรวมพลไว้ภายในพื้นที่จุดรวมพลที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน ซึ่งตำแหน่งพื้นที่จุดรวมพลดังกล่าวออกแบบให้อยู่ใกล้เคียงกับประตูหนีไฟ/ประตูทางเข้า-ออกหลัก เพื่อให้ผู้ใช้บริการและพนักงานโครงการสามารถเข้าสู่พื้นที่จุดรวมพลได้อย่างสะดวก และสามารถอพยพออกสู่ภายนอกพื้นที่โครงการได้อย่างรวดเร็ว

2.7 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

(1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีทางเข้า-ออกรถยนต์ภายในโครงการ จำนวน 2 ช่องทาง เป็นทางเดินรถทางเดียวแยกระหว่างทางเข้าและทางออก มีลักษณะเป็นทางเข้า-ออกคอนกรีตเสริมเหล็ก ช่องทางละประมาณ 4.50 เมตร ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ข้อ 8 ที่กำหนดให้ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยจะเชื่อมต่อกับถนนเจริญนคร บริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการ มีสภาพเป็นถนนแอสฟัลติกคอนกรีต และมีเขตทางกว้าง 30 เมตร ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) โดยถนนสายดังกล่าวจะเชื่อมต่อกับสายต่างๆ เช่น ถนนพระรามที่ 3 เขตทางกว้าง 50 เมตร ถนนกรุงธนบุรี เขตทางกว้าง 28-80 เมตร ถนนลาดหญ้า เขตทางกว้าง 28 เมตร ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา เขตทางกว้าง 21 เมตร

(2) ลักษณะภายในโครงการและการเดินรถ

การออกแบบทางเดินรถภายในโครงการ ได้ออกแบบให้มีทิศทางเดินรถแบบทิศทางเดียว (วนรอบอาคารโครงการ) โดยมีขนาดทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร โดยรอบอาคารเพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเดินรถเข้า-ออกพื้นที่จอดรถยนต์ภายนอกและภายในอาคาร และการเข้า-ออกสู่ภายนอกโครงการ

สำหรับทางเดินรถภายในอาคารบริเวณชั้นใต้ดิน B2 ถึงชั้นที่ 4 โครงการได้ออกแบบให้มีทิศทางเดินรถภายในอาคารเป็นทางเดินรถแบบทิศทางเดียว โดยมีขนาดทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งรถยนต์สามารถเดินรถได้อย่างสะดวก

(3) ที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์

โครงการได้จัดเตรียมให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น จำนวน 587 คัน พร้อมทั้งเตรียมที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 51 คัน

2.8 พื้นที่สีเขียวและเกณฑ์การออกแบบที่เกี่ยวข้อง

2.8.1 พื้นที่สีเขียว

ในการออกแบบพื้นที่สีเขียวของโครงการ ได้มีการแนวทางการออกแบบให้พื้นที่สีเขียวของโครงการอยู่บริเวณชั้นล่าง (บนดิน) ทั้งหมด โดยกำหนดให้มีความกว้างของพื้นที่สีเขียวเพื่อปลูกไม้ยืนต้นและไม้พุ่ม ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร อยู่บริเวณตามแนวเขตที่ดินของโครงการ (ในกรณีพื้นที่สีเขียวกว้างไม่ถึง 1 เมตร และ/หรืออยู่บนระบบสาธารณูปโภคใต้ดินไม่นับเป็นพื้นที่สีเขียว) เพื่อใช้เป็นแนวกันชน และออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นแปลงขนาดใหญ่อยู่บริเวณด้านหน้าและด้านข้างทางทิศใต้ของพื้นที่โครงการ เพื่อเพิ่มทัศนียภาพที่สวยงาม และความร่มรื่นให้แก่ผู้พักแรม/ผู้เข้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และลดความกระด้างของตัวอาคาร รวมถึงลดความขัดแย้งทางสายตาให้แก่ผู้พักแรม/ผู้เข้ามาใช้บริการและผู้พักอาศัยที่อยู่ข้างเคียงพื้นที่โครงการทั้งจากมุมมองภายในและภายนอกพื้นที่โครงการ โดยชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นที่โครงการเลือกปลูก ได้พิจารณาจากพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกง่ายเจริญเติบโตได้ดีแผ่กิ่งก้านสาขา ง่ายต่อการดูแล ทนทาน

ต่อดินฟ้าอากาศ ทนต่อโรค และมีอายุยืน เพื่อลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังเมื่อเปิดดำเนินการในการจัดหาพันธุ์ไม้ทดแทนภายหลังเมื่อโครงการรับมอบพื้นที่สีเขียวจากผู้รับเหมา และใช้เป็นแนวกันชนในการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อพื้นที่ภายในและภายนอกพื้นที่โครงการ

จากแนวคิดดังกล่าวข้างต้น โครงการจึงได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,519.39 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่มีขนาดความกว้างไม่ถึง 1.00 เมตร พื้นที่สีเขียวที่อยู่บนระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน พื้นที่ไม้พุ่มที่ซ้อนทับกับพื้นที่สีเขียว และทางเดินภายในพื้นที่สีเขียว) แบ่งเป็น พื้นที่สีเขียวเพื่อปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 617.44 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 40.64 ของพื้นที่สีเขียวบนดินทั้งหมด และพื้นที่สีเขียวเพื่อปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินประมาณ 901.65 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 59.36 ของพื้นที่สีเขียวบนดินทั้งหมด โดยพันธุ์ไม้ยืนต้นที่โครงการเลือกปลูก ประกอบด้วย ต้นแคนา ต้นตีนเป็ดน้ำ ต้นอินทนิลน้ำ และต้นตะแบก และไม้พุ่ม/ไม้คลุมดิน เช่น ไทรเกาหลี จั๋งกอ ชิก้าฟลาวเวอร์ ประทัดจีน บานเช้าสีนวล เข็มมาเลเซีย เข็มบางกรวย เทียนหยดม่วงแฉะ เฟิร์นสาวาย พุดพิชญา พลับพลึงเป็ด หญ้านวลน้อย หญ้ามาเลเซีย เป็นต้น ซึ่งจะช่วยรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบและสร้างทัศนียภาพที่ดีต่อโครงการและสิ่งแวดล้อมข้างเคียง