

**CASE STUDY**  
**OFFICE BUILDING**

# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

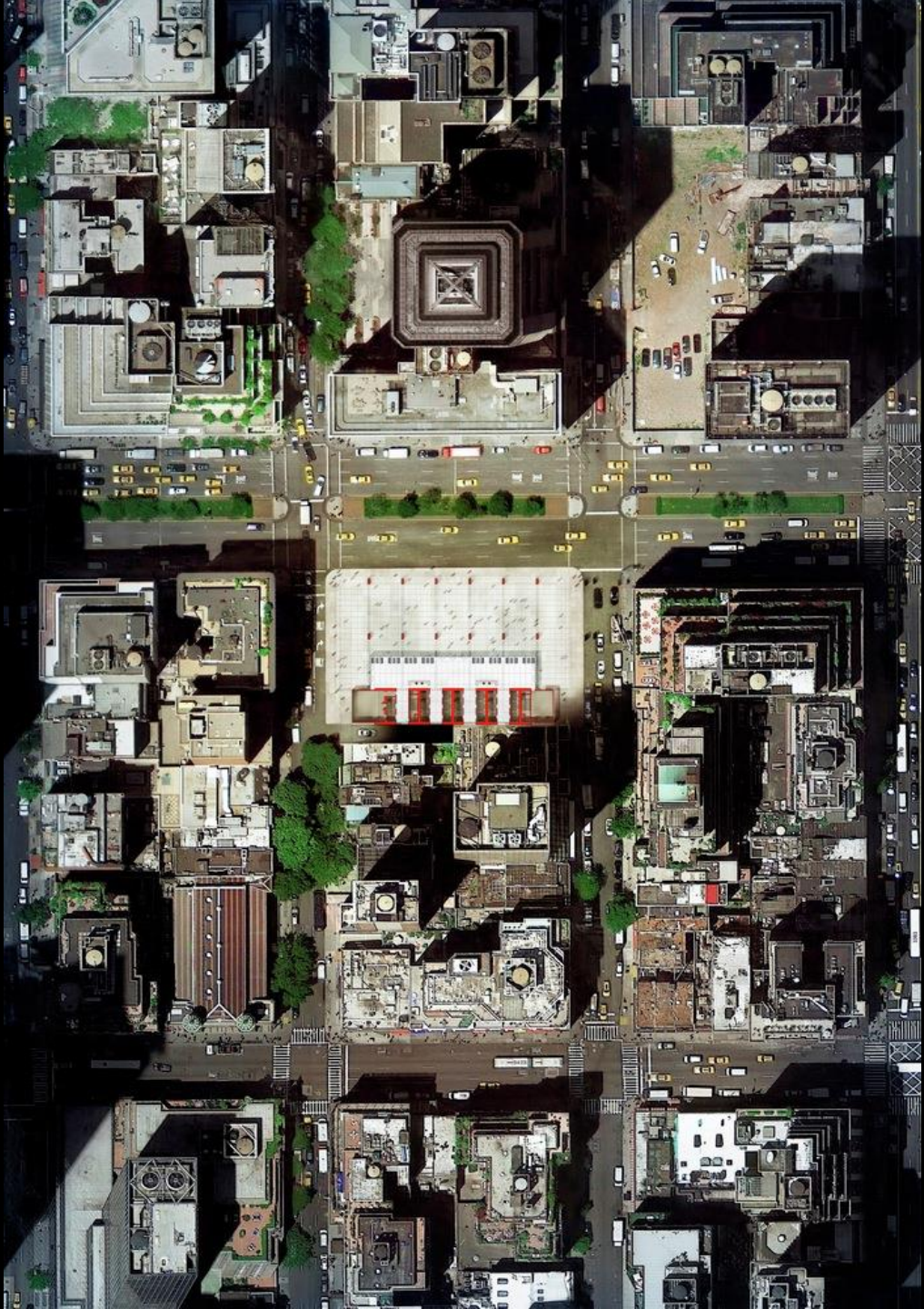
- 01 -

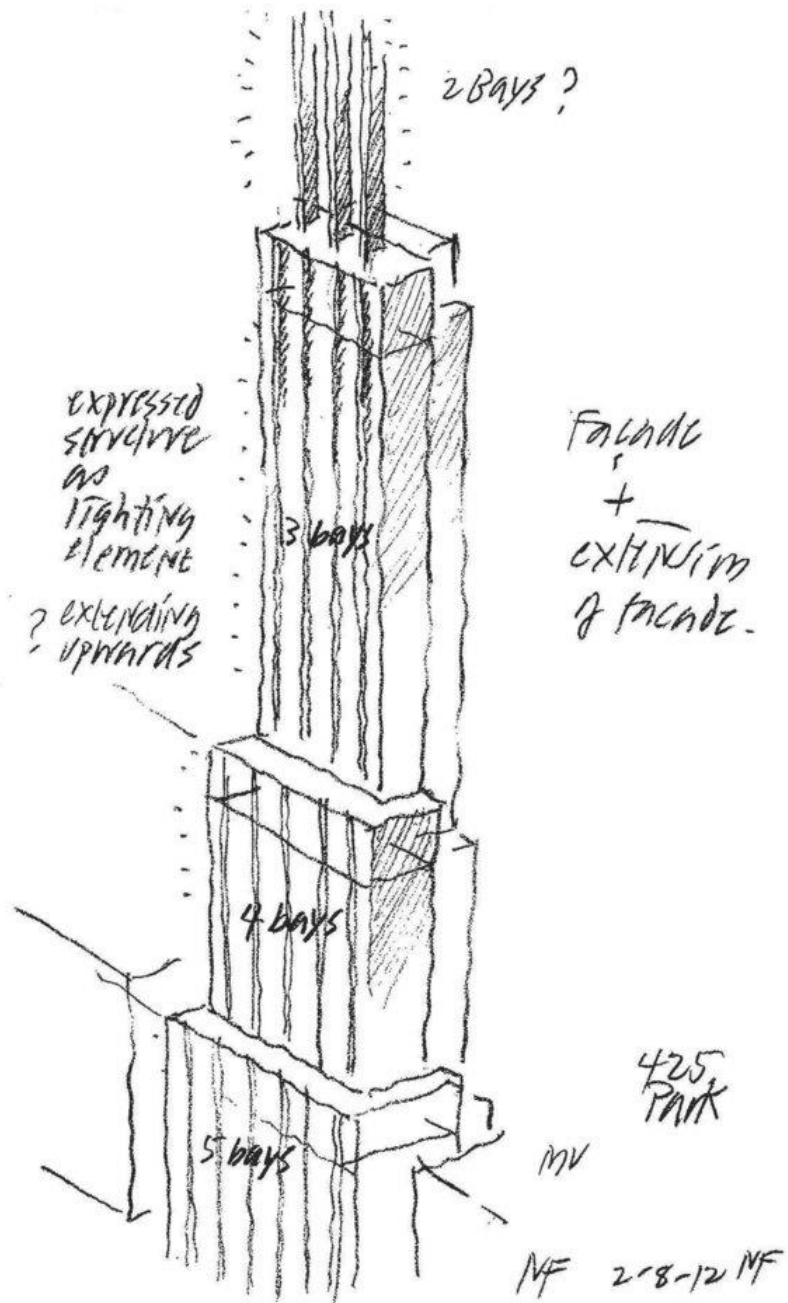
# 425 PARK AVENUE

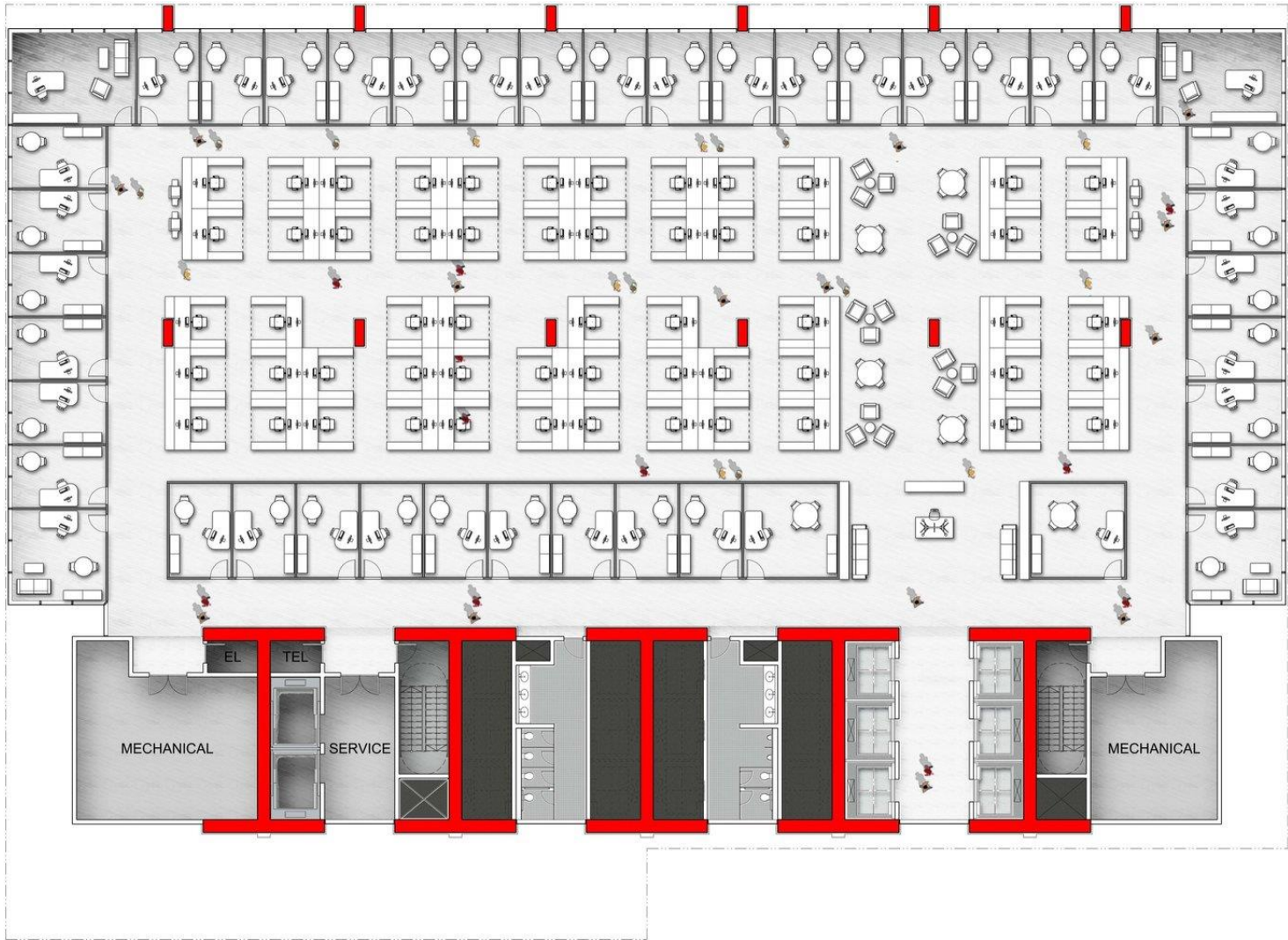


## 01 - 425 PARK AVENUE

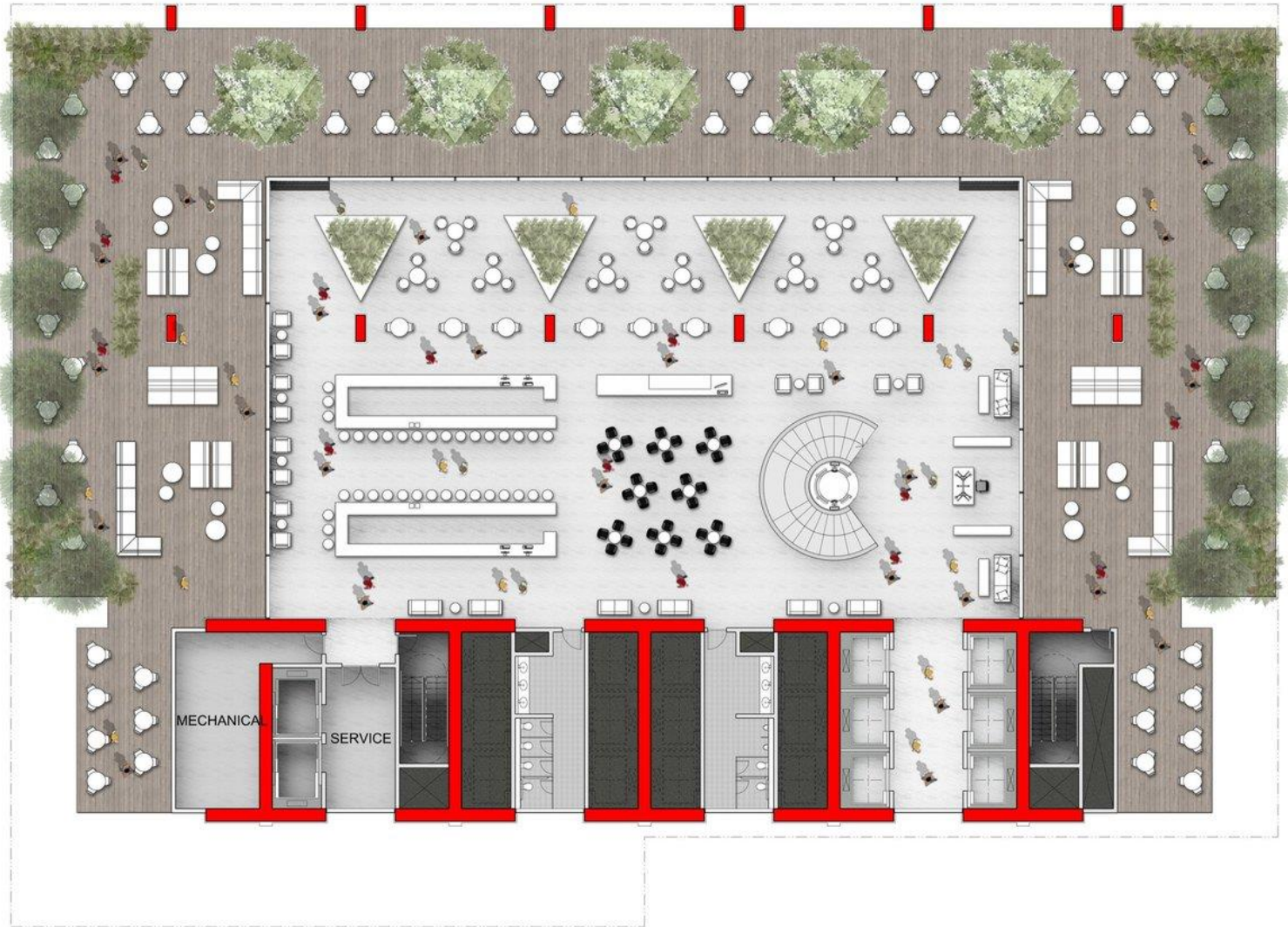
DEVELOPER	L&L HOLDING	FLOORS	43
ARCHITECT	FOESTER + PARTNERS	PARKING	746
SITE AREA	47,523 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE HIGH ZONE	1,115 SQ.M
GFA	560,000 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE LOW ZONE	2,266 SQ.M
LOCATION	NY, USA	CEILING HEIGHT	3.60 M
YEAR	2015-2018	LEED	GOLD





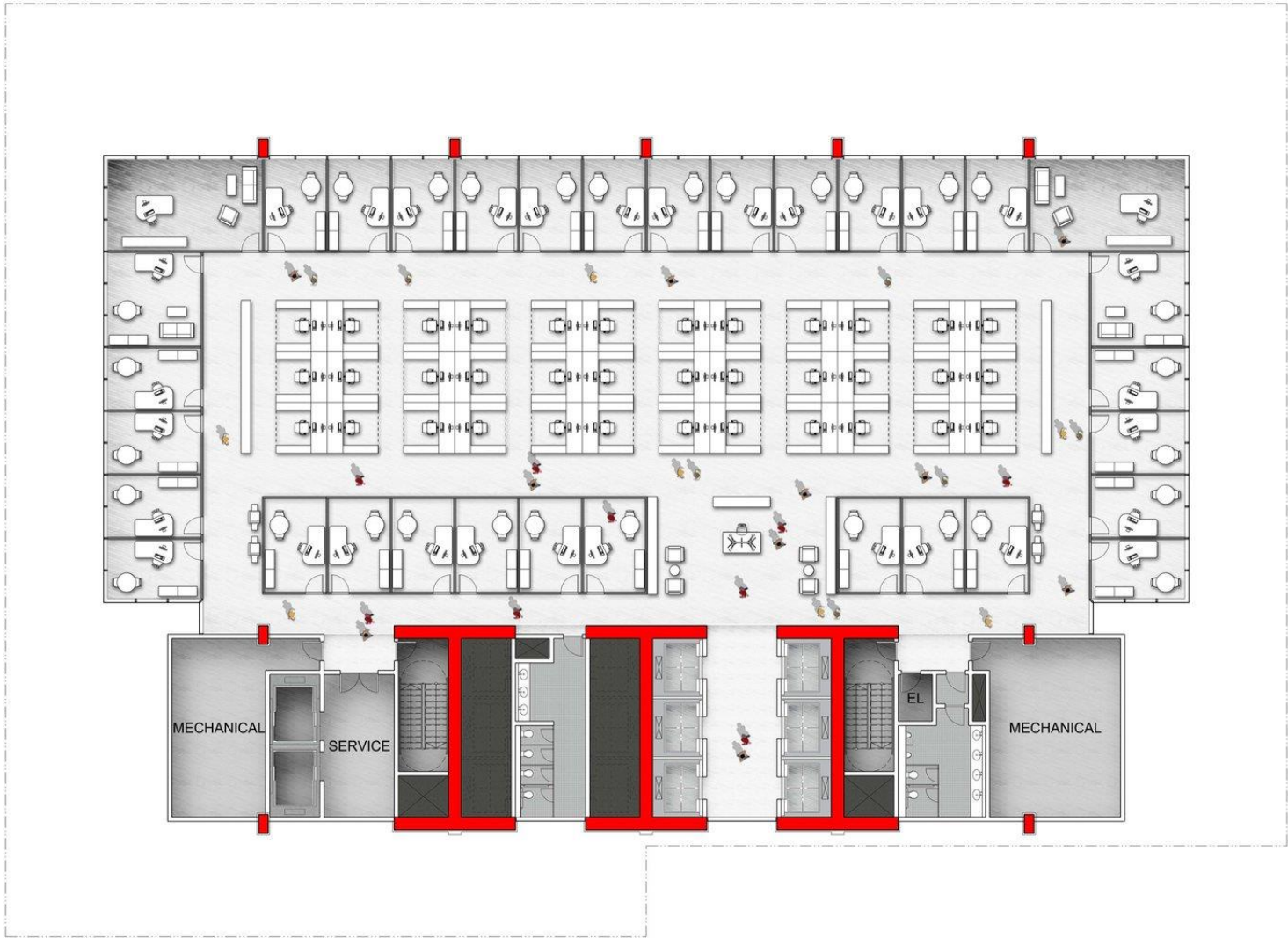


**LOW RISE FLOOR**

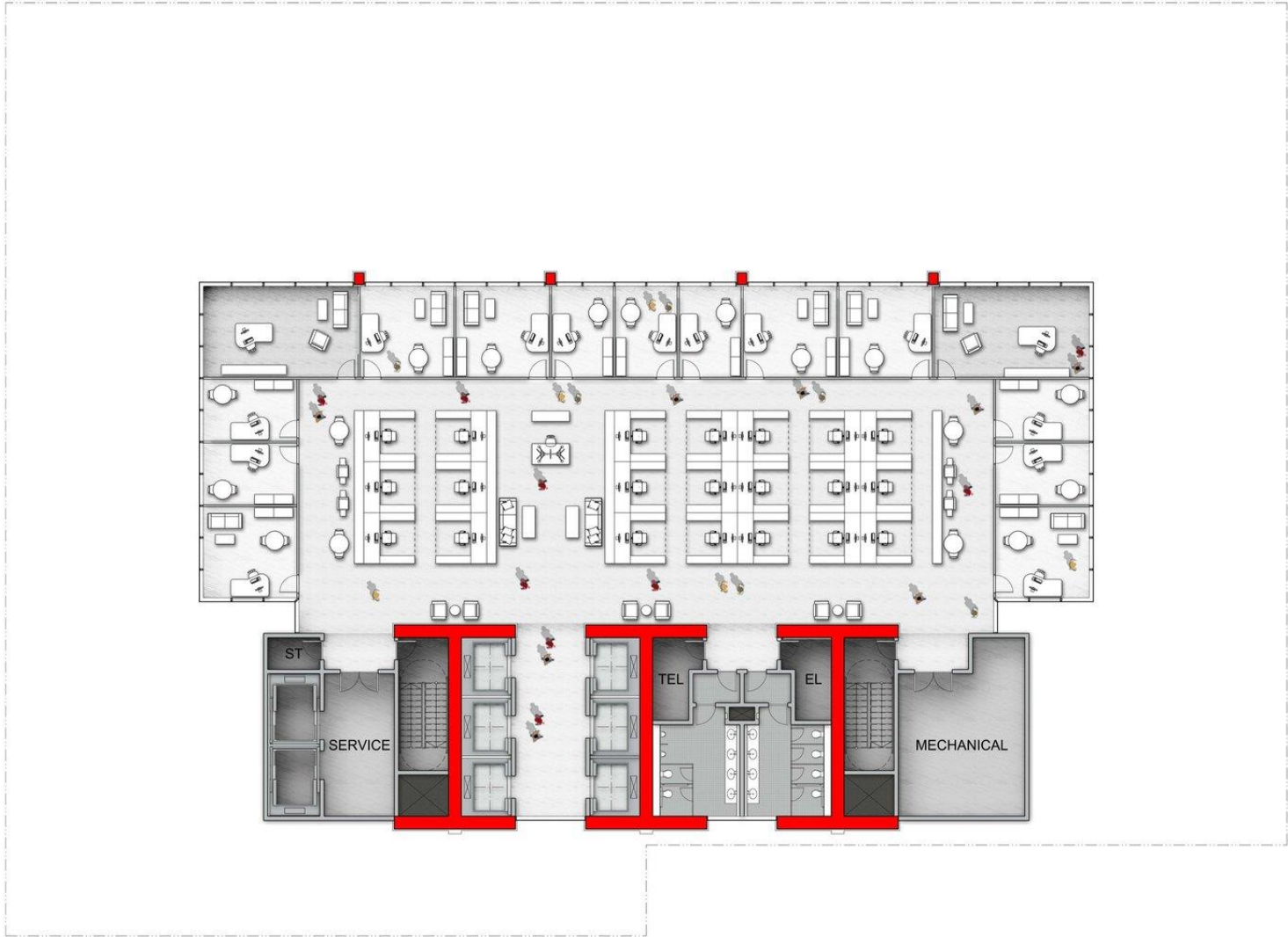


**TRANSITIONAL SPACE**



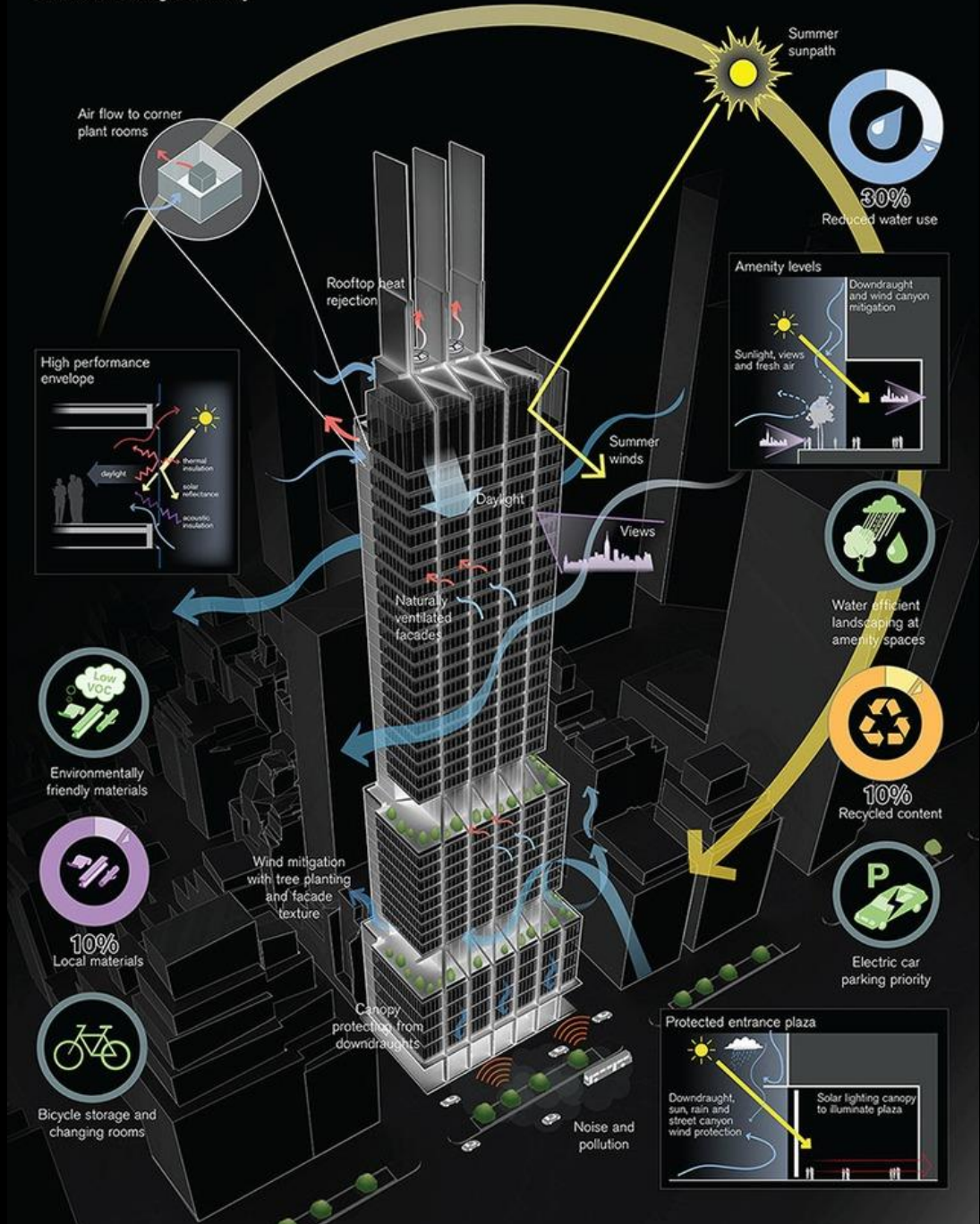


**MID RISE FLOOR**



**HIGH RISE FLOOR**

# Environmental Responses and Sustainable Design Summary



# 01 - 425 PARK AVENUE

## แนวความคิด

- คำนึงถึงบริบท เศรษฐกิจอาคารข้างเคียง
- สร้าง Landmark ให้กับ New York
- ใช้ข้อจำกัดในเรื่อง Set back ให้เป็นประโยชน์ โดย แบ่งอาคารเป็น 3 ส่วน  
ระหว่างรอยต่อเป็นพื้นที่ส่วนกลาง

## ระบบโครงสร้าง

- พylonระหว่าง Diagrid / Steel Frame / Post-Column / Shear Wall

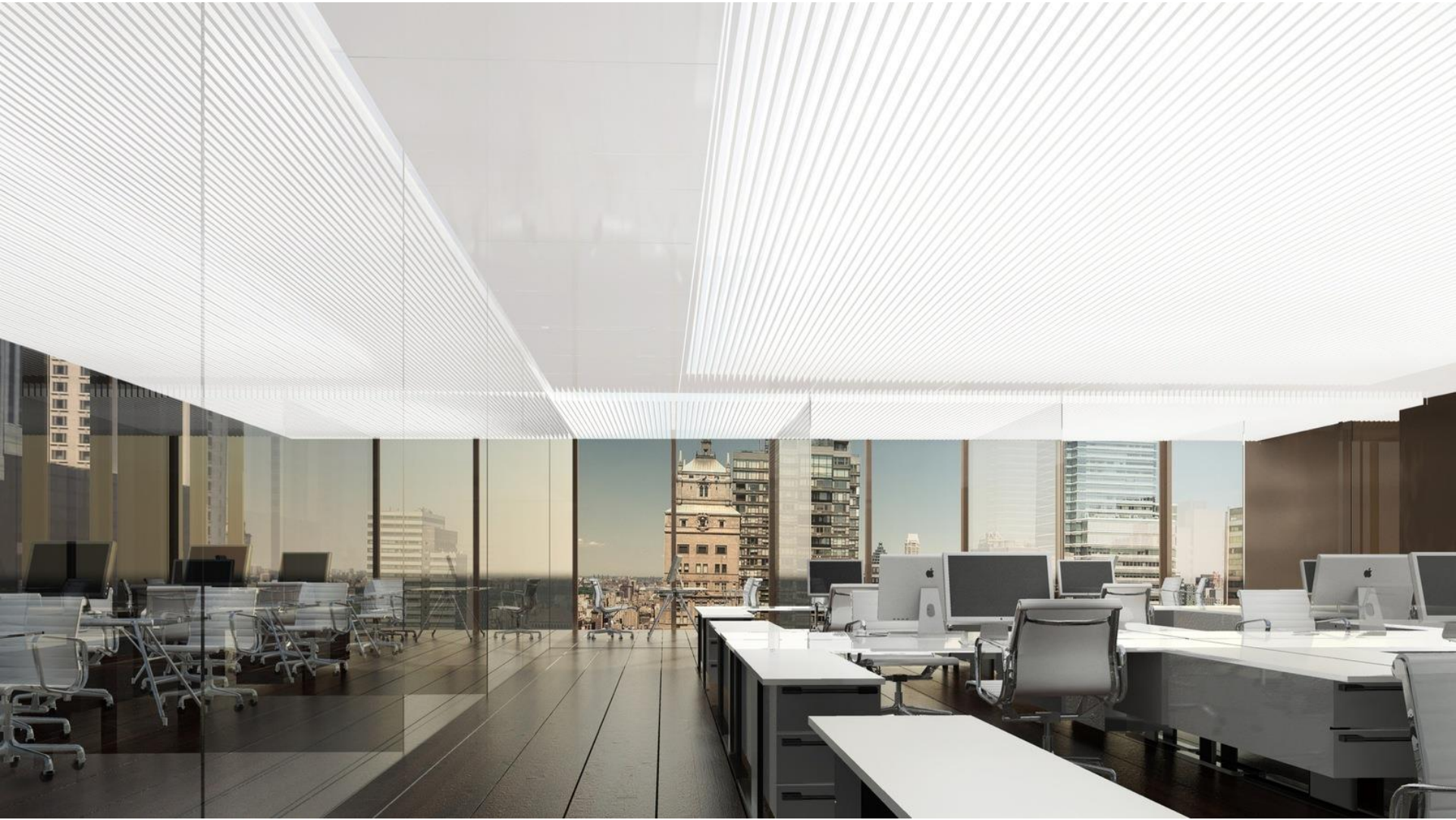
## ระบบเปลือกอาคาร

- Curtain wall

## การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

- เปลือกอาคารลดรังสีอาทิตย์
- การคำนึงถึงการไหลเวียนของลมภายในอาคาร
- Low Carbon Emissive Contents
- รองรับที่จอดรถยนต์ไฟฟ้า





## 01 - 425 PARK AVENUE

### จุดน่าสนใจ

- การสร้าง Green Space บนอาคาร
- โครงสร้างอาคารทำให้เกิด Open plan
- Core อยู่ริมอาคาร เกิดอิสระในการวางผัง
- มีพื้นที่เช่าหลากหลายแบบ
- การเปิดพื้นที่ด้านล่าง ให้เป็น Public

### ข้อสังเกต

- เมื่อมีการเพิ่มที่ว่างให้อาคาร Floor plate ย่อมลดลง





# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

- 02 -

# CAPITAGREEN



## 02 - CAPITAGREEN

DEVELOPER	-	FLOORS	40
ARCHITECT	TOYO ITO & ASSOCIATES	PARKING	180 /50 MOTORBIKES
SITE AREA	- SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MAXIMUM	2,322 SQ.M
GFA	65,035 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MINIMUM	2,045 SQ.M
LOCATION	RAFFLES PLACE, SINGAPORE	CEILING HEIGHT	3.20 M
YEAR	2014	GREEN MARK (SGP)	PLATINUM

## CROWN

LEVEL 37-40  
approx. 17,879 sq ft  
(1,661 sq m)

RESTAURANT & GYM

	sq ft	sq m
Level 40	5,770	536
Level 39	3,498	325
Level 38	8,611	800
Level 37	MECHANICAL	

## HIGH ZONE

LEVEL 25-36  
approx. 231,016 sq ft  
(21,462 sq m)

Level 36	22,669	2,106
Level 35	22,669	2,106
Level 34	22,669	2,106
Level 33	22,669	2,106
Level 32	22,669	2,106
Level 31	22,669	2,106
Level 30	22,669	2,106
Level 29	12,432	1,155
Level 28	12,432	1,155
Level 27	12,432	1,155
Level 26	12,368	1,149
Level 25	22,669	2,106

## MID ZONE

LEVEL 13-24  
approx. 220,986 sq ft  
(20,530 sq m)

Level 24	22,260	2,068
Level 23	22,260	2,068
Level 22	22,260	2,068
Level 21	22,260	2,068
Level 20	22,185	2,061
Level 19	22,185	2,061
Level 18	22,185	2,061
Level 17	12,497	1,161
Level 16	6,211	577
Level 15	12,529	1,164
Level 14	12,529	1,164
Level 13	21,625	2,009

## LOW ZONE

LEVEL 3-12  
approx. 229,649 sq ft  
(21,335 sq m)

Level 12	22,163	2,059
Level 11	22,163	2,059
Level 10	22,163	2,059
Level 09	22,163	2,059
Level 08	22,163	2,059
Level 07	22,163	2,059
Level 06	22,163	2,059
Level 05	21,528	2,000
Level 04	26,490	2,461
Level 03	26,490	2,461
Lobby	2,239	208

## LOBBY

F&B, RETAIL SPACE

## BASEMENT

CARPARK

TOTAL	701,769	65,196
-------	---------	--------



### COOL VOID

This unique architectural feature brings cool, fresh air from the Sky Forest to the office floors, further enhancing the working environment.

### SKY FOREST AND RESTAURANT

Enjoy the spectacular view of the Central Business District while dining in style at the rooftop restaurant located in the midst of the Sky Forest on level 40.

### POOL AND GYM

Exercise in style at CapitaGreen's swimming pool and gym on level 38.

### URBAN FACADE

With floor to ceiling curtain glass walls, the double-skin facade system reduces solar heat gain while providing panoramic views of the Marina Bay and the Central Business District.

### SKY TERRACE

Lush greenery of the Sky Terraces make for ideal relaxation spaces.

### GREEN FACADE

The innovative green facade with the various flourishing plants complements the urban facade. It gives CapitaGreen its iconic look and allows natural light to stream into the building.

### RECEPTION

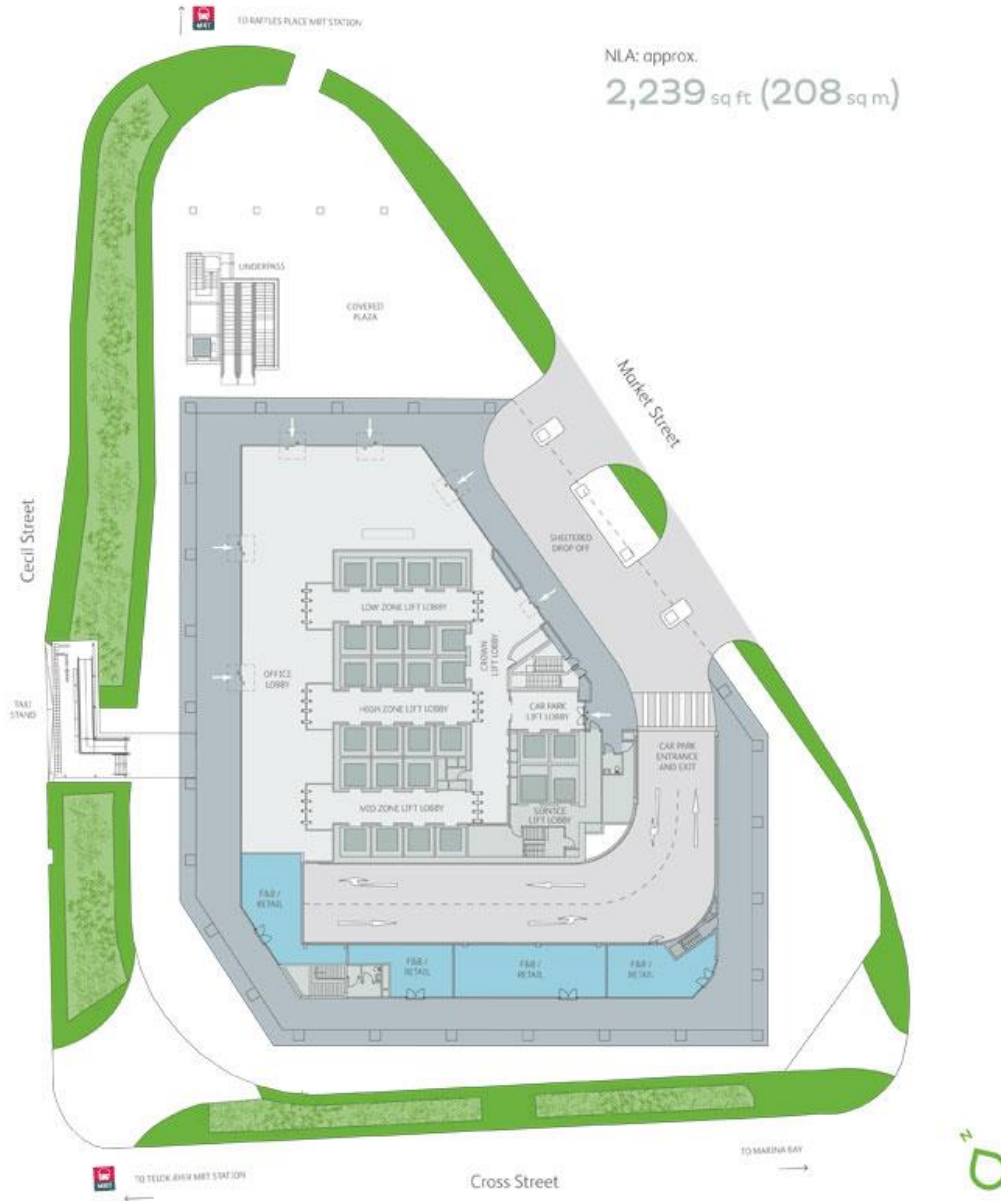
Prestigious lobby with high ceiling.

### SHELTERED PLAZA

Artwork by world renowned artist.

# SCHEDULE OF AREAS

# GROUND FLOOR PLAN



TYPICAL LOW ZONE FLOOR PLAN

N/A: approx.  
22,163 sq ft (2,059 sq m)  
Occupancy:  
300 persons



**LOW ZONE**

TYPICAL MID ZONE FLOOR PLAN

N/A: approx.  
22,260 sq ft (2,068 sq m)  
Occupancy:  
300 persons



**MID ZONE**

TYPICAL HIGH ZONE FLOOR PLAN

N/A: approx.  
22,669 sq ft (2,106 sq m)  
Occupancy:  
300 persons



**HIGH ZONE**



**COLUMN-FREE**

EFFICIENT FLOOR PLATE

**3.2m**

RAISED FLOOR TO  
CEILING HEIGHT

**300**

PERSONS PER FLOOR

SKY TERRACE FLOOR PLAN (LEVEL 5)



TERRACE LOW ZONE

SKY TERRACE FLOOR PLAN (LEVEL 14)



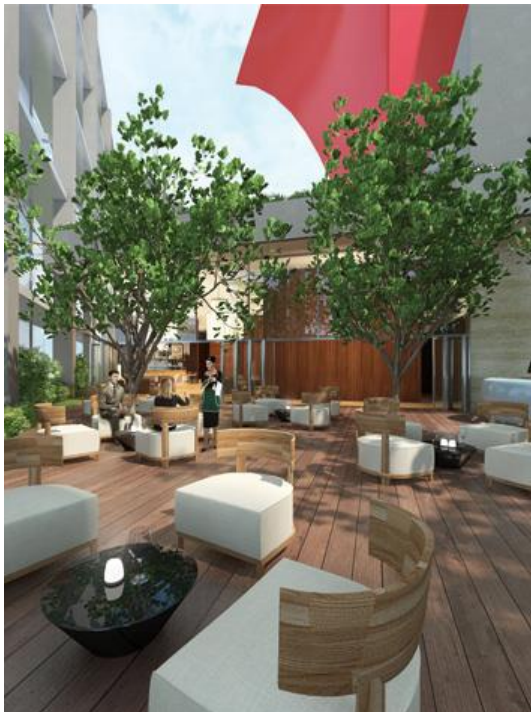
TERRACE MID ZONE

SKY TERRACE FLOOR PLAN (LEVEL 26)



TERRACE HIGH ZONE





## 02 - CAPITAGREEN

### แนวความคิด

- COLUMN FREE PLAN มี Core อยู่ตรงกลางอาคาร
- แนวคิด 'A place to think, create, achieve and grow' แทรกธรรมชาติเข้าไประหว่าง Function อาคาร

### ระบบโครงสร้าง

- โครงสร้างพื้น Post tension

### ระบบเปลือกอาคาร

- ประกอบด้วย ส่วน Green faÇade เป็นพื้นที่สีเขียว และ Urban faÇade เป็น curtain wall glass ที่เป็น double skin facade

### ระบบเทคโนโลยีอาคาร

- ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ Building automation system
- ระบบกักลมเย็นโดยวิธีธรรมชาติ ติดตั้ง Wind scoop ดักลมที่มีความเร็วสูง และเย็นที่ด้านบนอาคารเข้าสู่ส่วนสำนักงานผ่าน cool void บนเพดาน เพื่อเพิ่ม fresh air
- ระบบปรับอากาศแบบ Central Chilled Water Air Conditioning System

**CROWN**

LEVEL 37-40  
 approx. 14,500 sq ft  
 (1,350 sq m)  
 RESTAURANT & GYM

**POOL AND GYM**

Exercise in style at CapitaGreen's 38th floor swimming pool and gym.

**HIGH ZONE**

LEVEL 25-36  
 approx. 224,100 sq ft  
 (20,820 sq m)

**MID ZONE**

LEVEL 13-24  
 approx. 223,400 sq ft  
 (20,760 sq m)

**SKY TERRACE**

Lush greenery of the Sky Terraces make for ideal relaxation spaces.

**LOW ZONE**

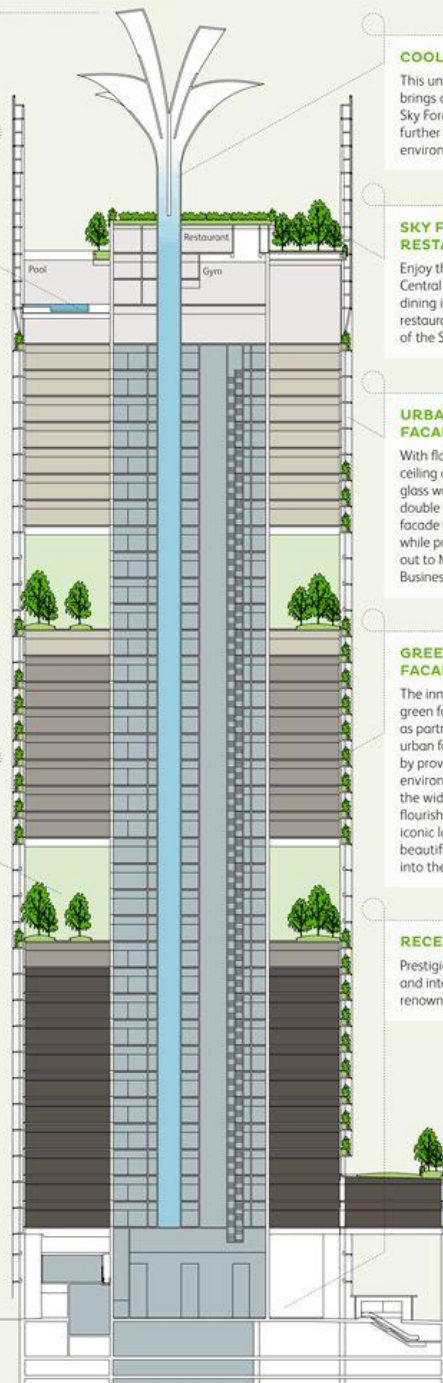
LEVEL 3-12  
 approx. 230,000 sq ft  
 (21,370 sq m)

**LOBBY**

F&B, RETAIL SPACE

**BASEMENT**

CARPARK



**COOL VOID**

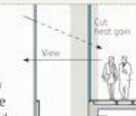
This unique architectural feature brings cool, fresh air from the Sky Forest to the office floors further enhancing the working environment.

**SKY FOREST AND RESTAURANT**

Enjoy the spectacular view of the Central Business District while dining in style at the rooftop restaurant located in the midst of the Sky Forest on level 40.

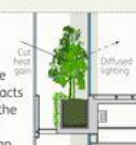
**URBAN FACADE**

With floor to ceiling curtain glass walls, the double skinned facade system cuts solar heat gain while providing panoramic views out to Marina Bay and the Central Business District.



**GREEN FACADE**

The innovative green facade acts as partner to the urban facade by providing an environment for the wide variety of plants to flourish giving the building its iconic look as well as providing beautiful dappled natural light into the building.



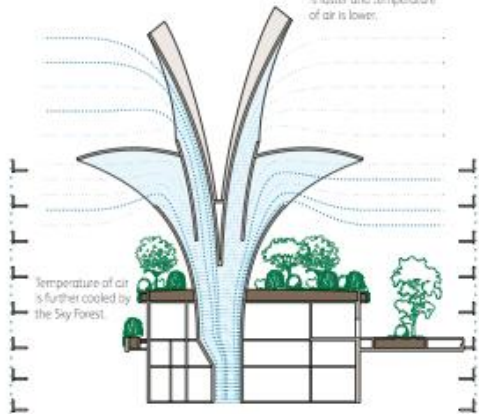
**RECEPTION**

Prestigious lobby with high ceiling and integrated artwork by a renowned artist.

# COOL VOID

COOL FRESH AIR

At 245 metres, wind speed is faster and temperature of air is lower.



Temperature of air is further cooled by the Sky Forest.

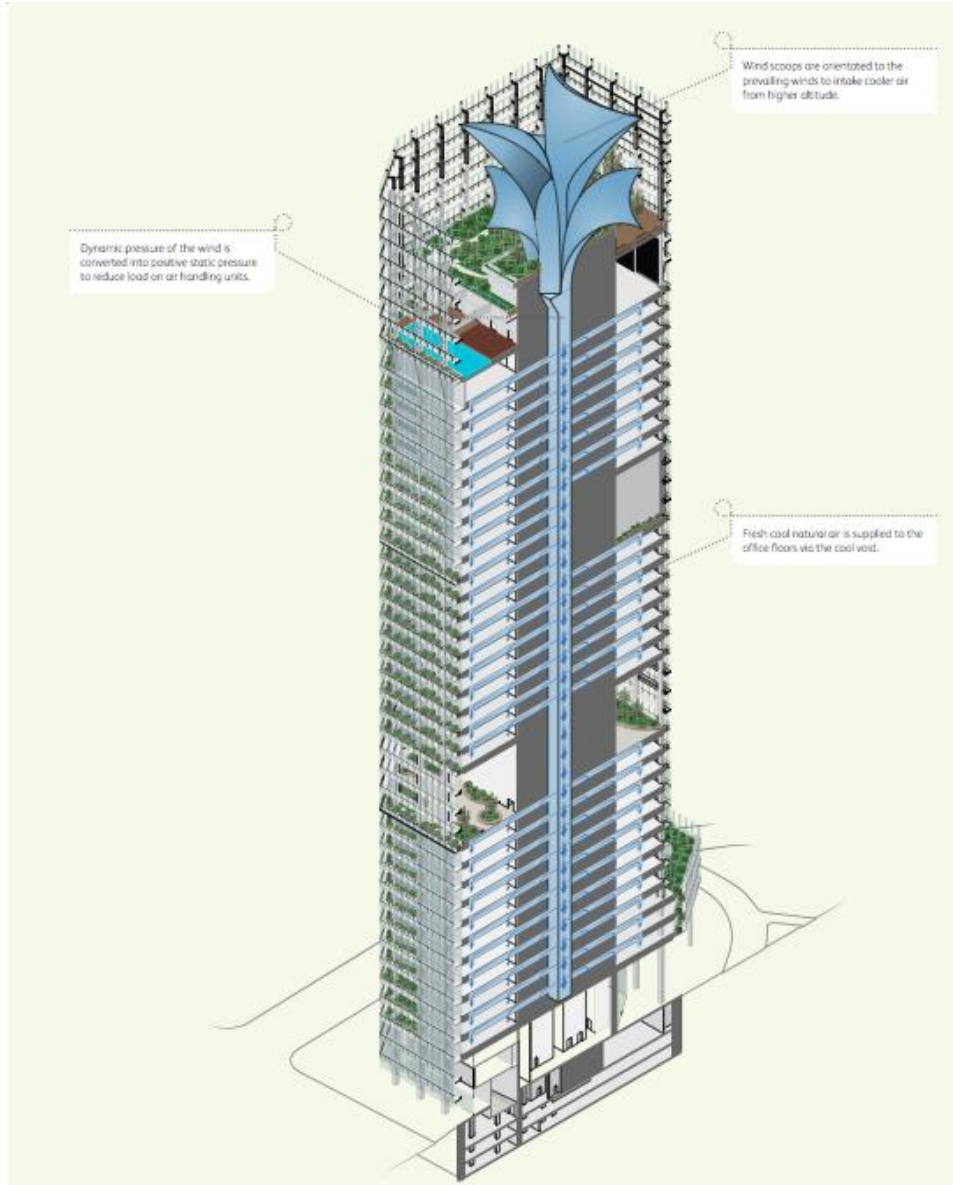
Innovative technology directs cool fresh air to the office floors.

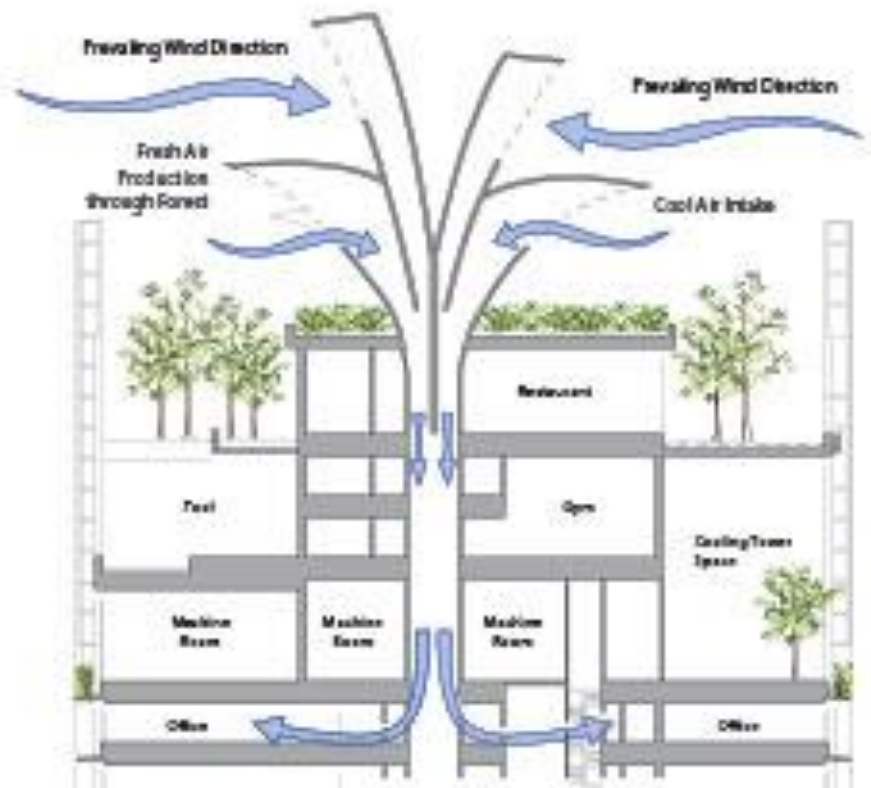
The cool void channels fresh cool natural air from the rooftop Sky Forest on level 40 into the office floors providing tenants with good indoor air quality within a conducive working environment.

Dynamic pressure of the wind is converted into positive static pressure to reduce load on air handling units.

Wind scoops are orientated to the prevailing winds to intake cooler air from higher altitudes.

Fresh cool natural air is supplied to the office floors via the cool void.





#### GREEN FACADE

The innovative green facade with the various flourishing plants complements the urban facade. It gives CapitaGreen its iconic look and allows natural light to stream into the building.

#### URBAN FACADE

With floor to ceiling curtain glass walls, the double-skin facade system reduces solar heat gain while providing panoramic views of the Marina Bay and Central Business District.



The double-skin facade reduces solar heat gain in the building and serves as the perfect greenhouse for the plants to flourish. This facade will give the building its unique look and provides the occupants with abundant sunlight.

# DOUBLE SKIN FACADE



## 02 - CAPITAGREEN

### จุดน่าสนใจ

- Glass curtain wall แบบ Double skin ลดความร้อนที่เข้าสู่อาคารได้
- Wind scoop ดักจับลมเย็นเป็นนวัตกรรมที่ช่วยลด air condition load
- Core อยู่กลางอาคาร ใต้วิวโดยรอบ

### ข้อสังเกต

- Wind scoop เป็นเทคโนโลยีใหม่ ต้องศึกษาเรื่องของการทนแดดทนฝน ความชื้นที่จะเข้ามาในตัวอาคาร





# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

- 03 -

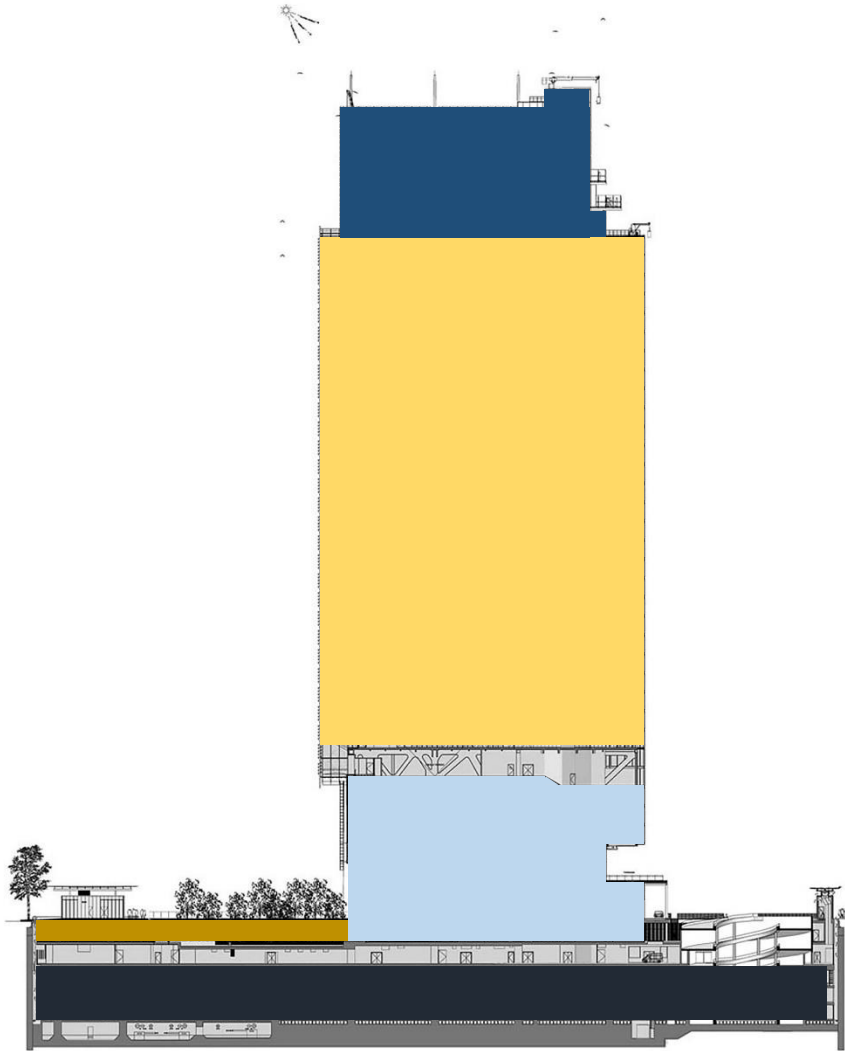
# INTESA SANPAOLO



## 03 - INTESA SANPAOLO

DEVELOPER	-	FLOORS	38
ARCHITECT	RENZO PIANO BUILDING WORKSHOP	PARKING	-
SITE AREA	- SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE HIGH ZONE	- SQ.M
GFA	85,000 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE LOW ZONE	- SQ.M
LOCATION	TURIN, ITALY	CEILING HEIGHT	- M
YEAR	2006 - 2015	LEED	-





- OFFICE
- SUNKEN GARDEN
- MULTIPURPOSE HALL
- OTHERS EG. KINDERGARTEN, RESTAURANT
- PARKING

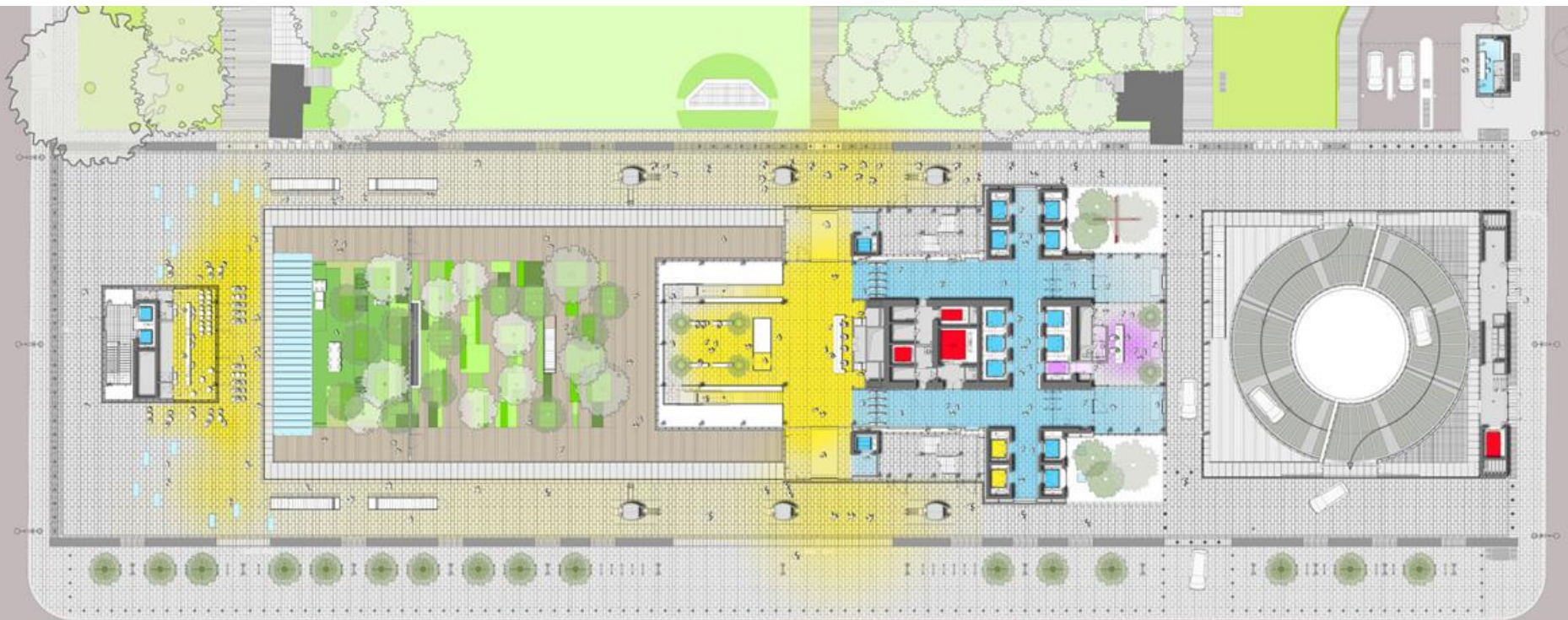




PLANIMETRIA GENERALE - GIARDINO NICOLA GROSA

0 5 10 20 25m

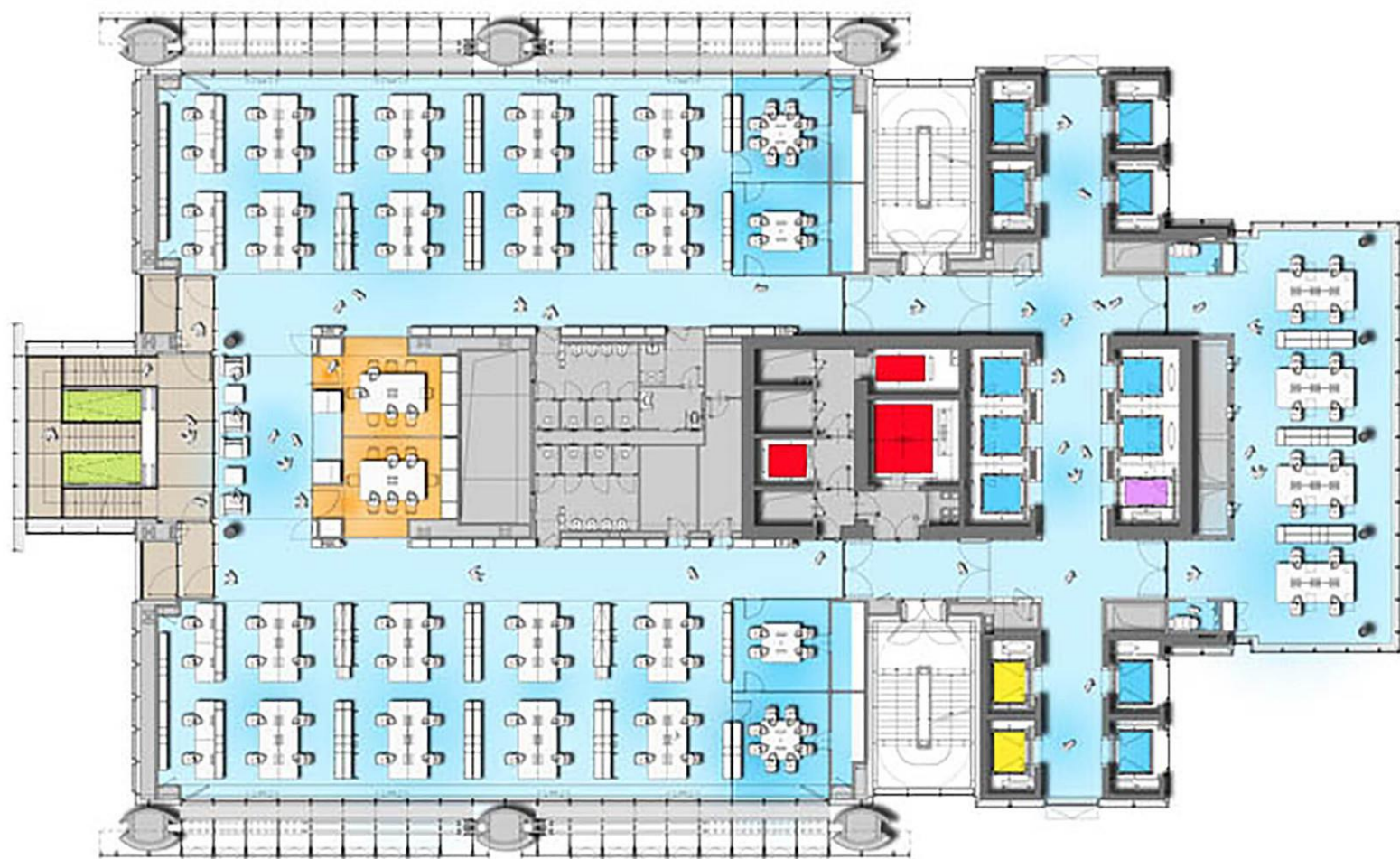




PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA - CAFFETTERIA - LOBBY

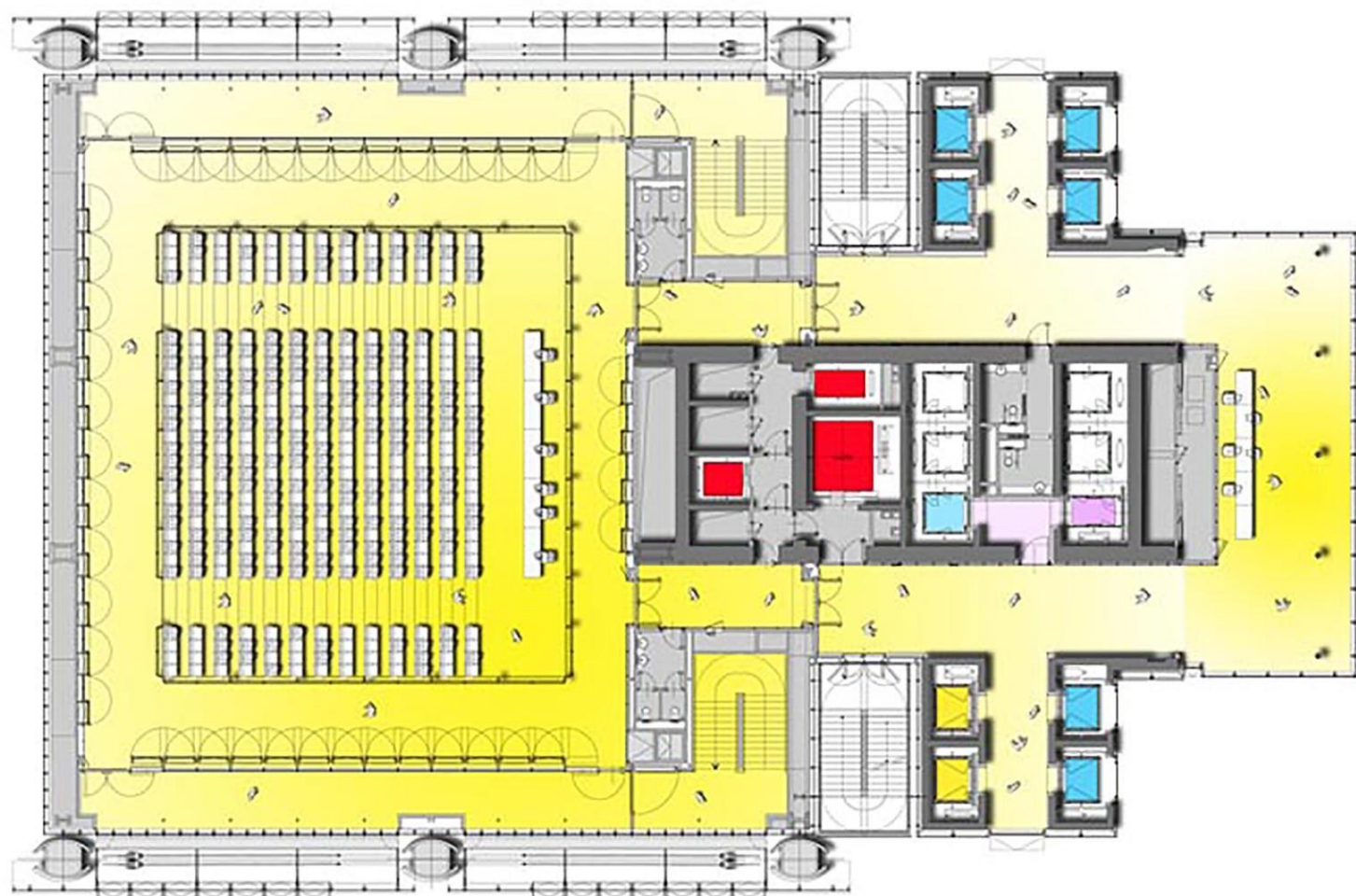
0 2 4 6 8 10m





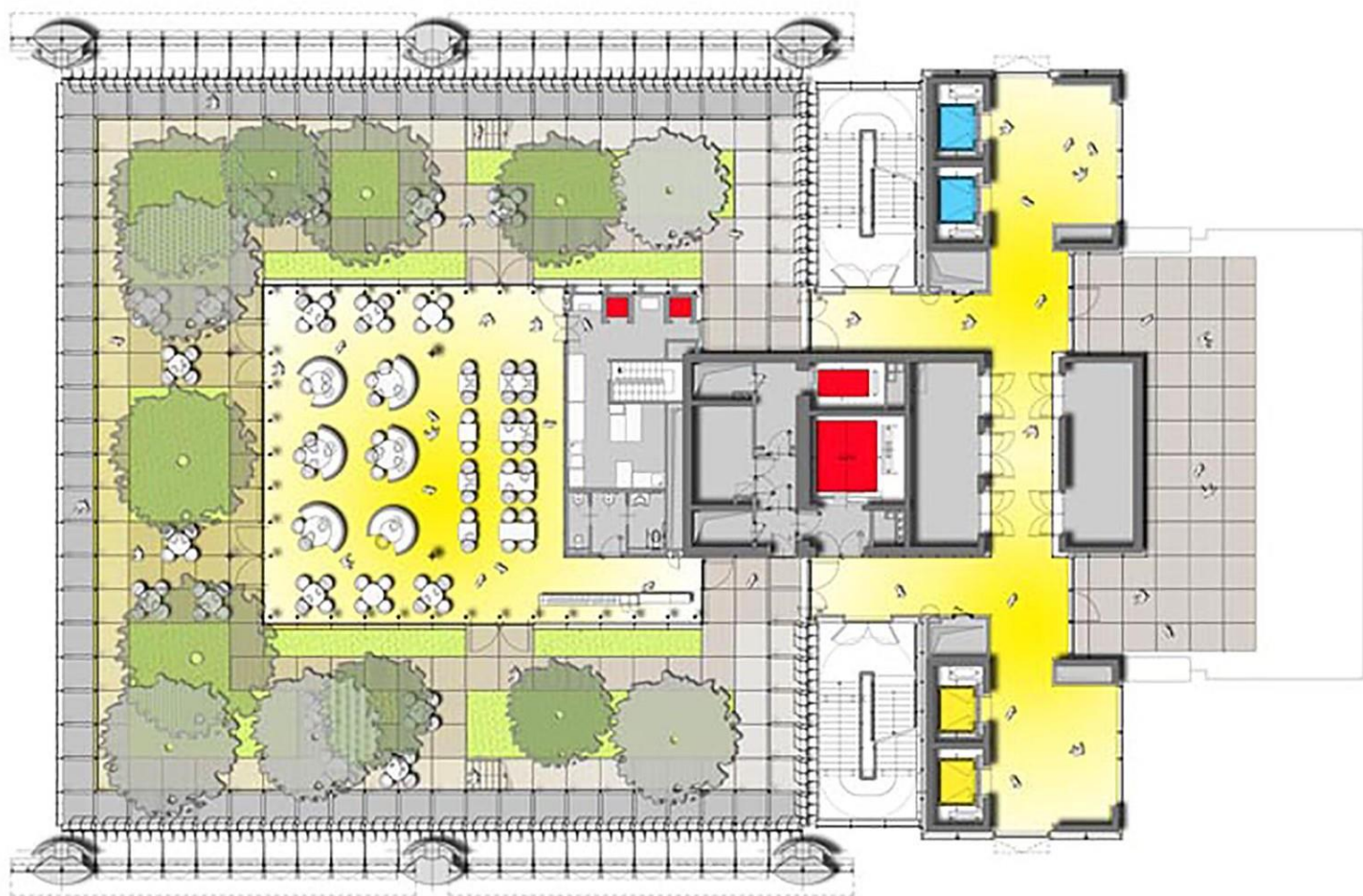
PIANTA PIANO TIPO

0 2 4 6 8 10m



PIANTA PIANO 4 - AUDITORIUM

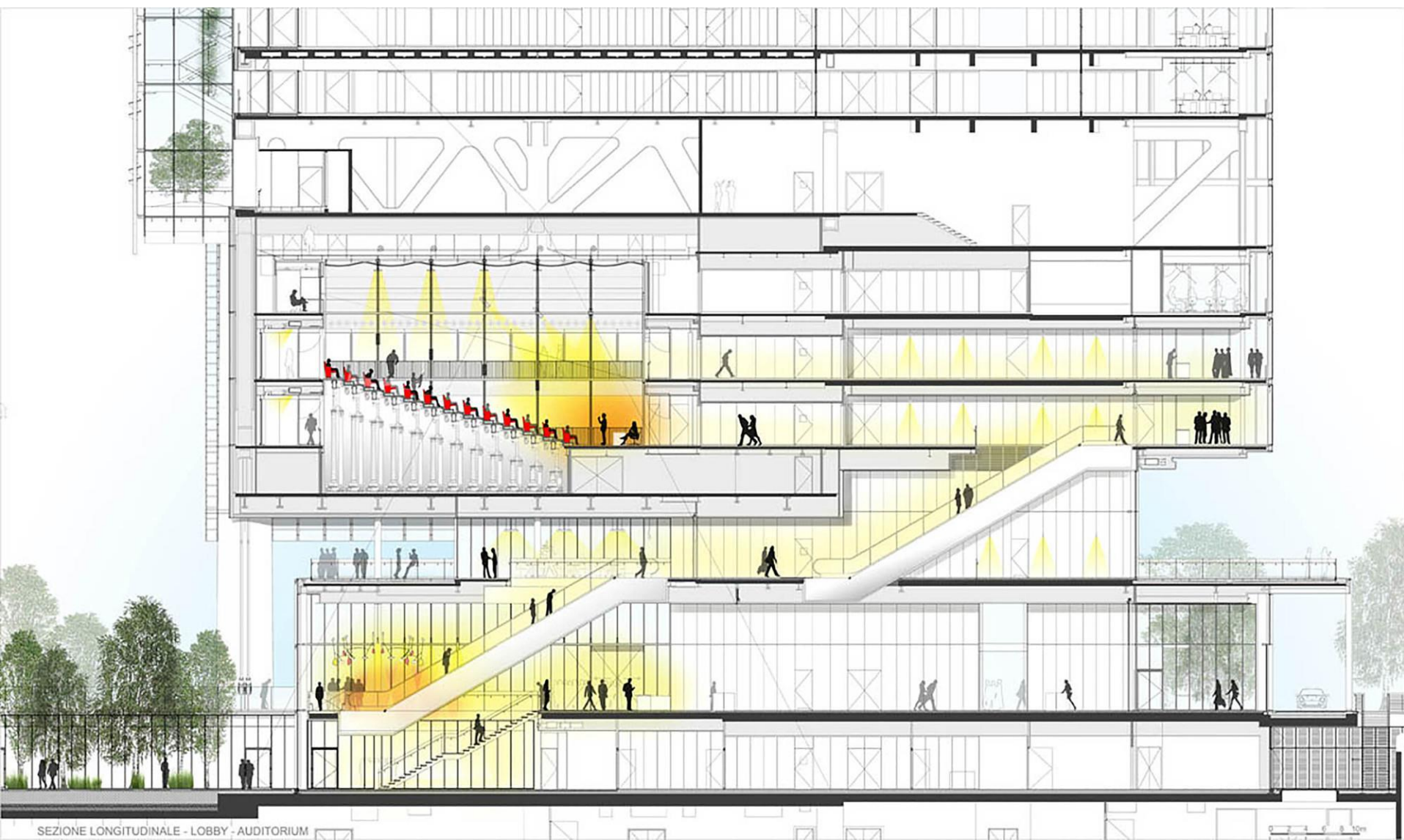
0 2 4 6 8 10m



PIANTA PIANO 35 - RISTORANTE

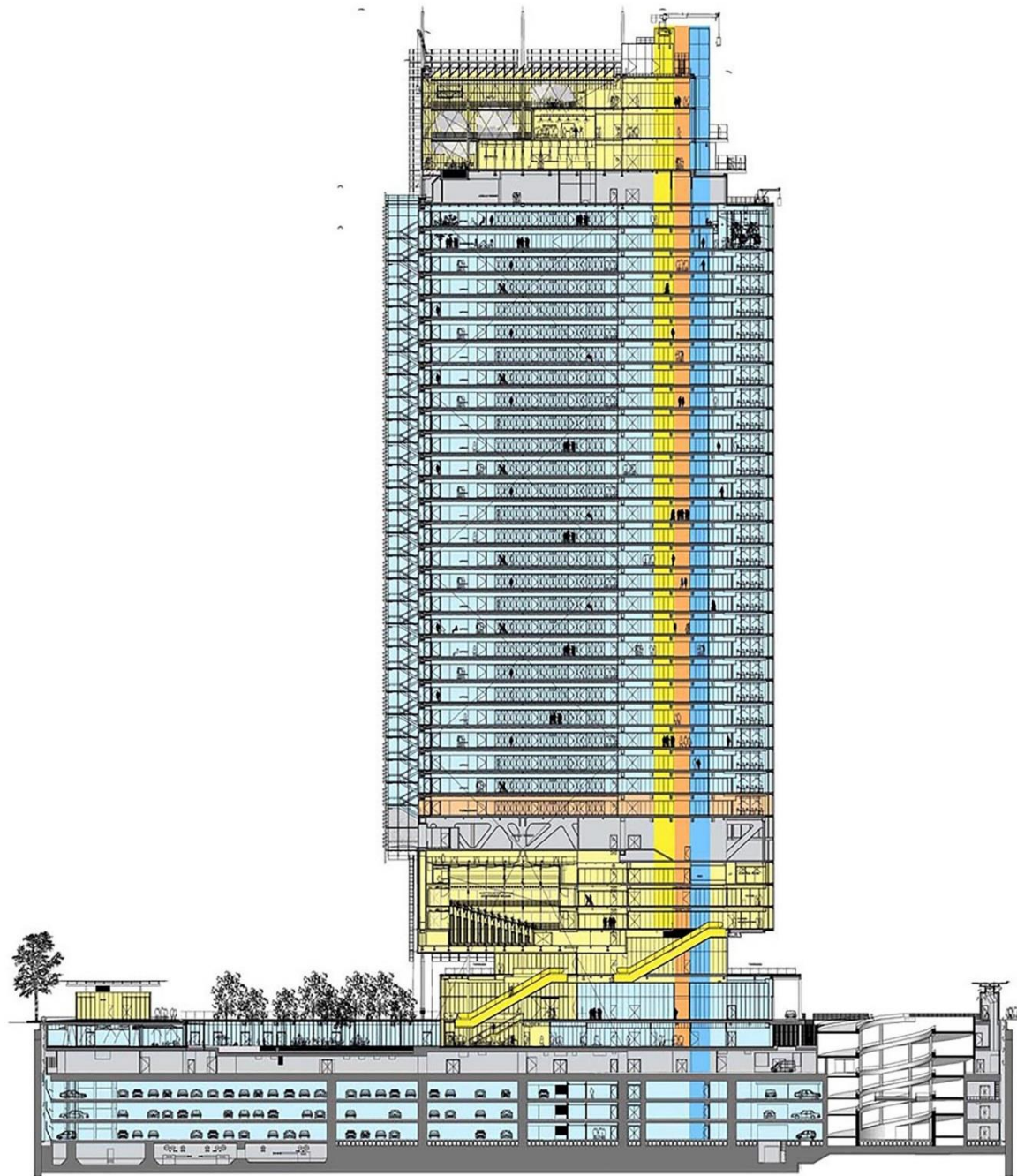
0 2 4 6 8 10m











## 03 - INTESA SANPAOLO

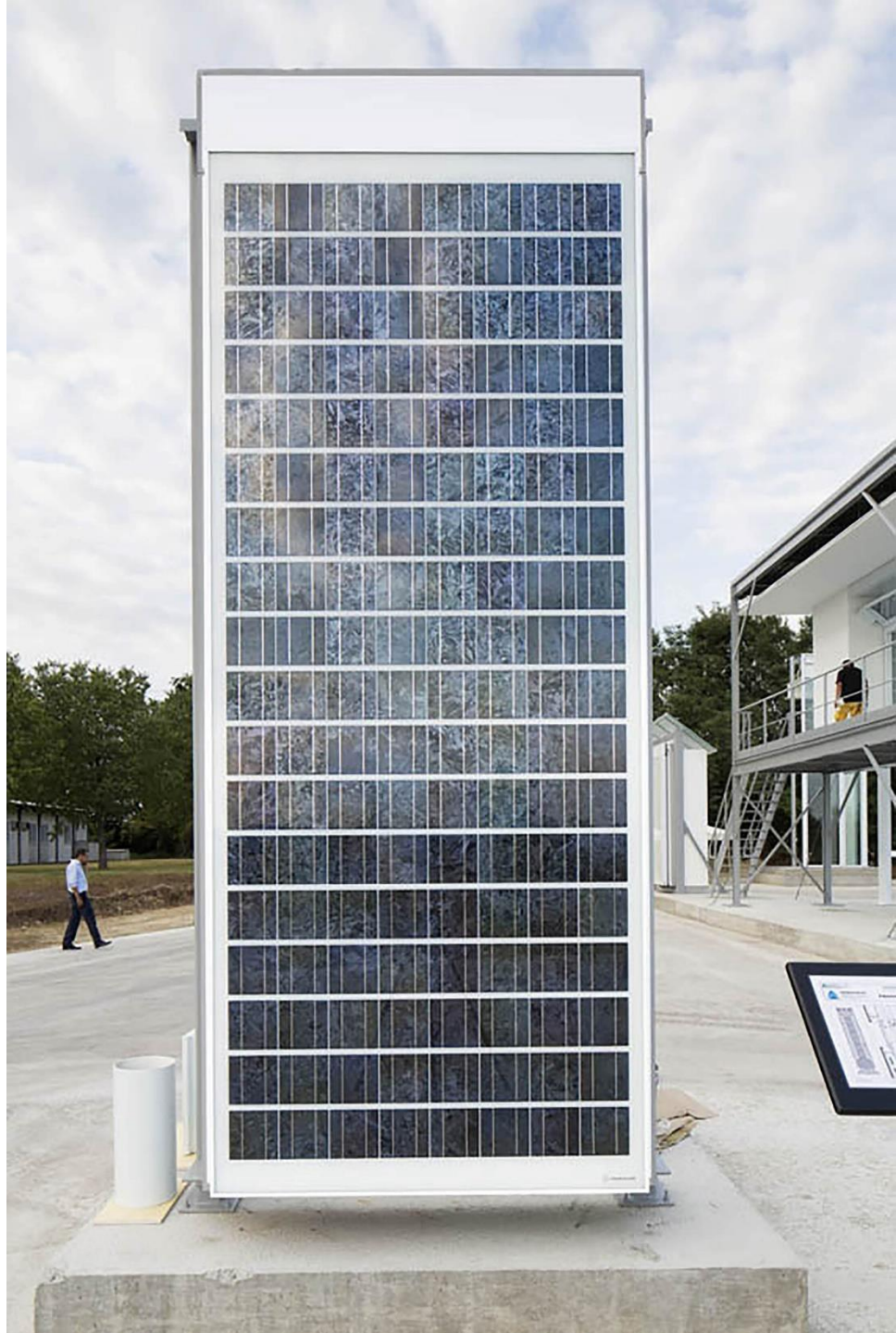
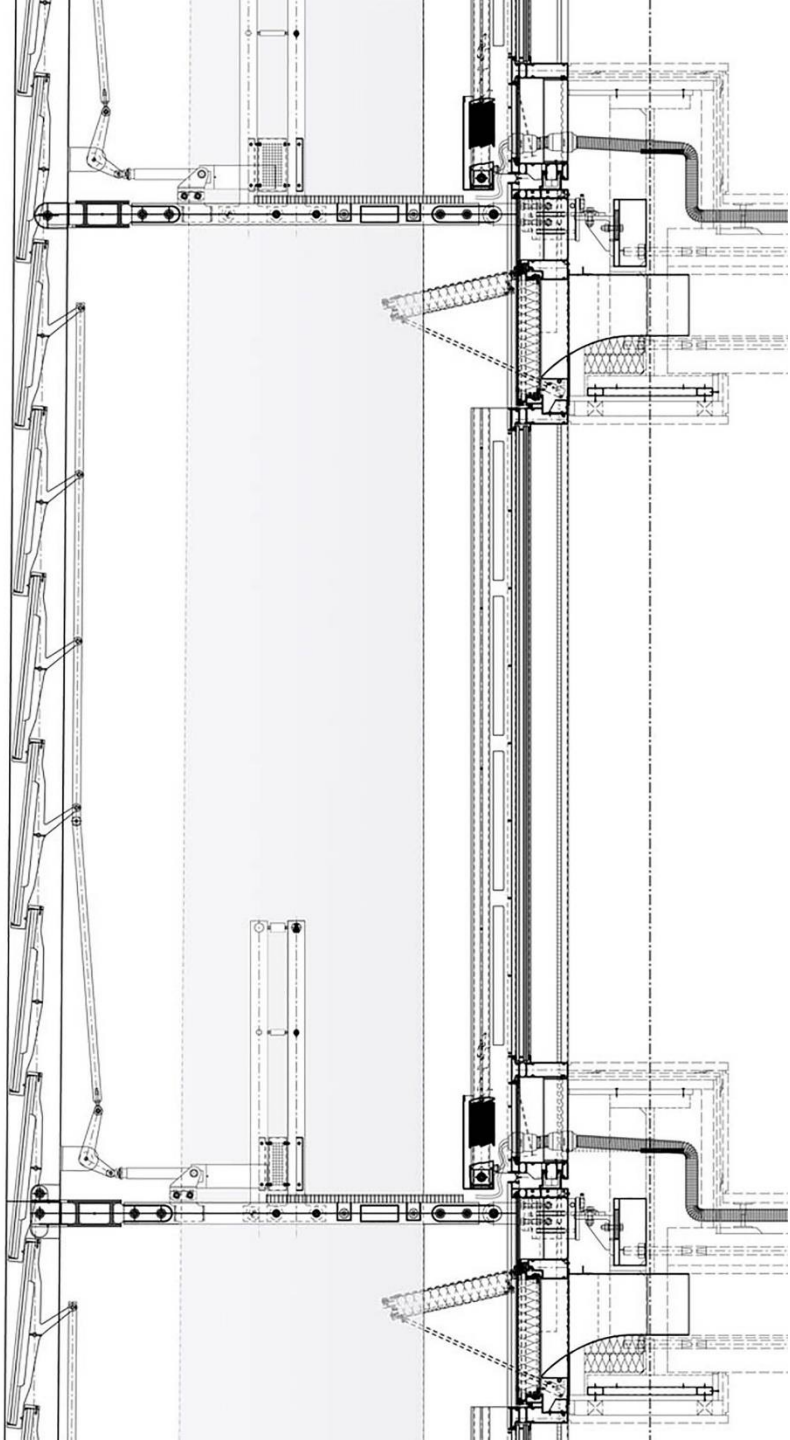
### แนวความคิด

- แนวคิด 'Environmental and social laboratory' เปิดพื้นที่ด้านล่างเป็น public space เช่น สวน ร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล
- Office 26 ชั้น มีส่วน Bio-climatic green house และใช้ Natural ventilated ที่ Exhibition hall
- Photovoltaic panels ที่ South faÇade
- ส่วนเชื่อมต่อกันจวดรค ถูกปรับให้เป็นพื้นที่กิจกรรม เชื่อมเข้าสู่ตัวอาคาร

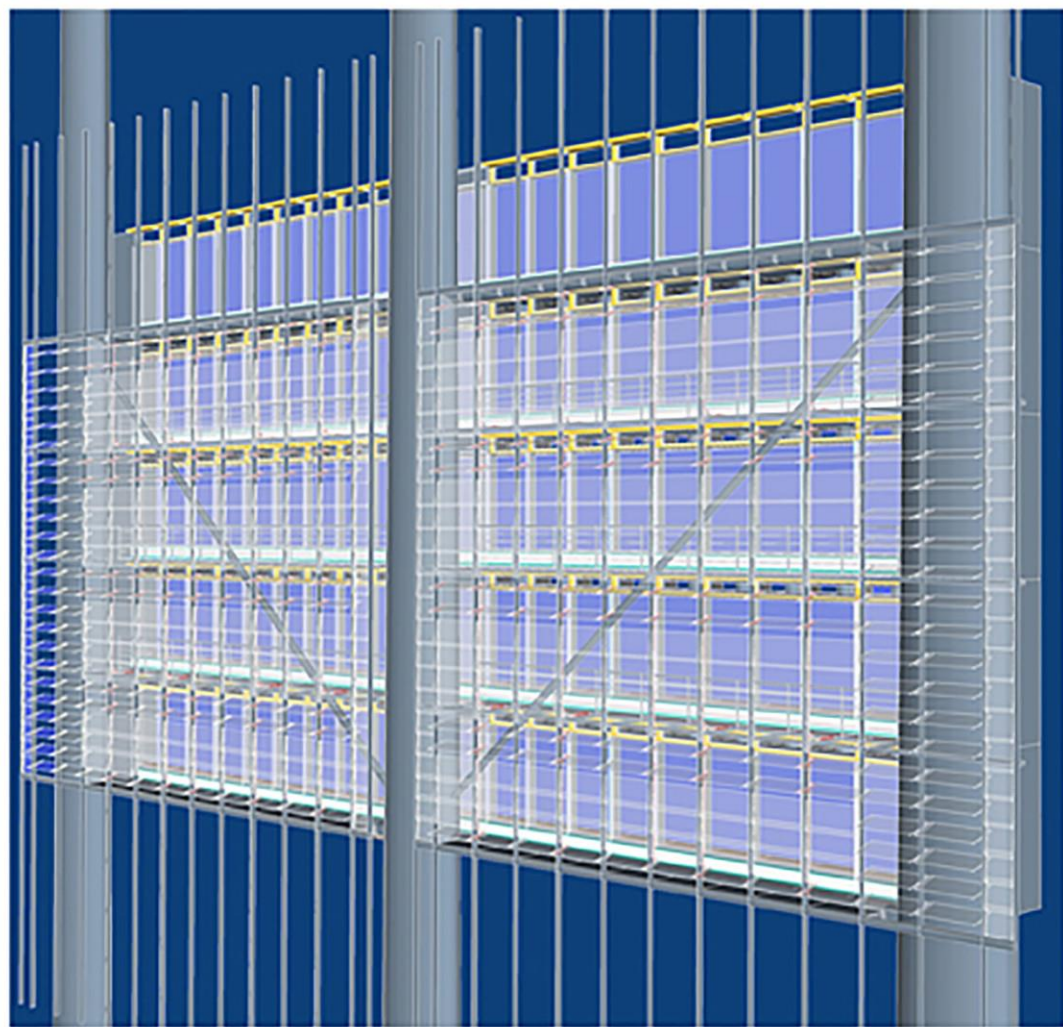
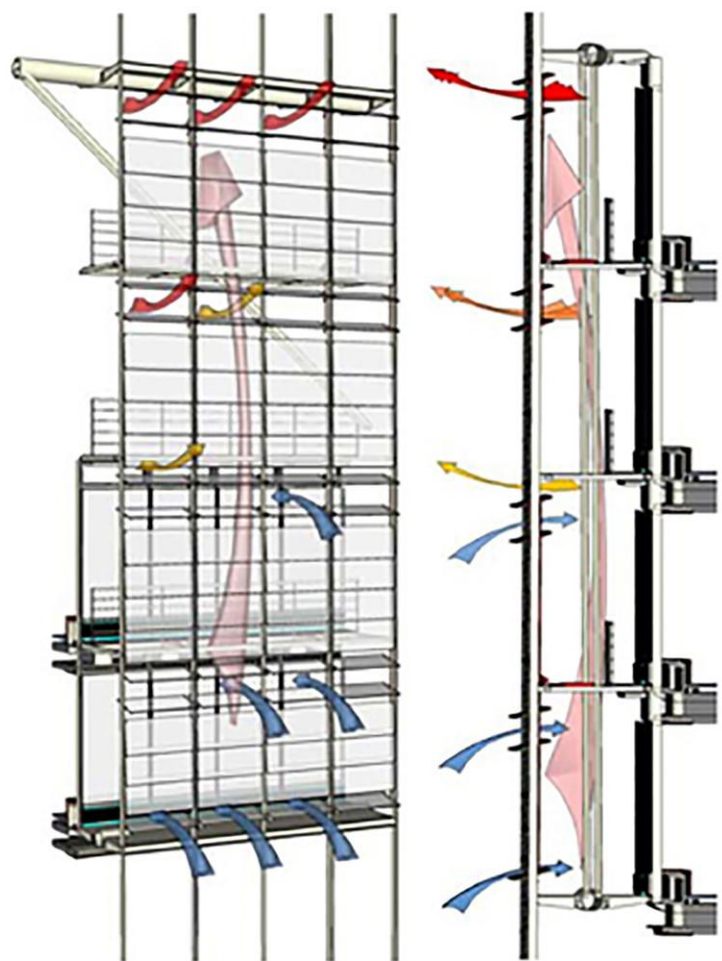
### ระบบเปลือกอาคาร

- Double skin faÇade ในหน้าหนาวผนังชั้นนอกปล่อยให้แสงเข้าและป้องกันการสูญเสียความร้อน
- มีการติดบานเลื่อนกันแดดอัตโนมัติ เพื่อใช้งานในหน้าร้อน

















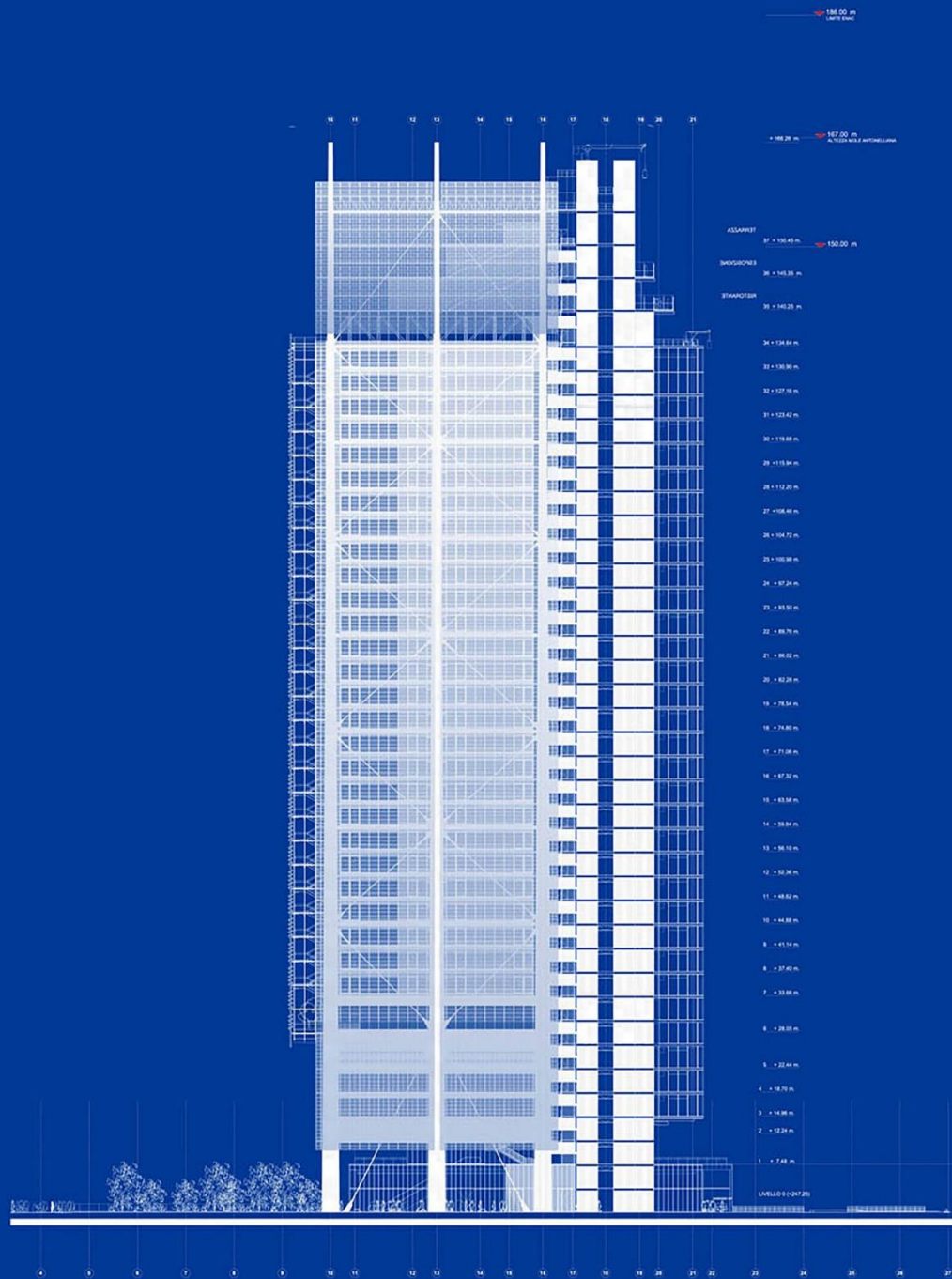
## 03 - INTESA SANPAOLO

### จุดน่าสนใจ

- ตัวอาคารเน้นการประหยัดพลังงาน และพื้นที่เพื่อสาธารณะ
- ส่วนพื้นที่ชั้นล่าง อาทิ Exhibition hall โรงเรียนอนุบาล ร้านอาหาร เป็นจุดเด่นของโครงการ สร้างสัมพันธ์ให้กับตัว office building ให้มีผู้คนหลากหลายเข้ามาใช้งาน

### ข้อสังเกต

- การใช้ เทคโนโลยี facade อาคาร อาทิ double skin glass ต้องศึกษา condition ของสภาพภูมิอากาศของ location นั้นๆให้ดี
- พิจารณาเรื่อง natural ventilation ให้เหมาะสมต่อพื้นที่ใช้สอย



# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

- 04 -  
PARK VENTURE



## 04 - PARK VENTURE

DEVELOPER	-	FLOORS	34
ACHITECT	PALMER&TURNER	PARKING	-
GFA	81,400 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MAXIMUM	2,000 SQ.M
RENTAL AREA	27,000 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MININUM	1,900 SQ.M
LOCATION	BANGKOK, THAILAND	CEILING HEIGHT	2.90 M
YEAR	2006 - 2015	LEED	PLATINUM

5-STAR LUXURY HOTEL / 240 Rooms



*The Okura Prestige*  
BANGKOK

Level 23-34

PREMIUM OFFICE SPACE

High Zone / Level 17-22

Low Zone / Level 8-16

VICTOR CLUB / Meeting Facilities

Level 8

PARKING / 580 cars

Level 2-7

BTS LINK / Ploenchit Station

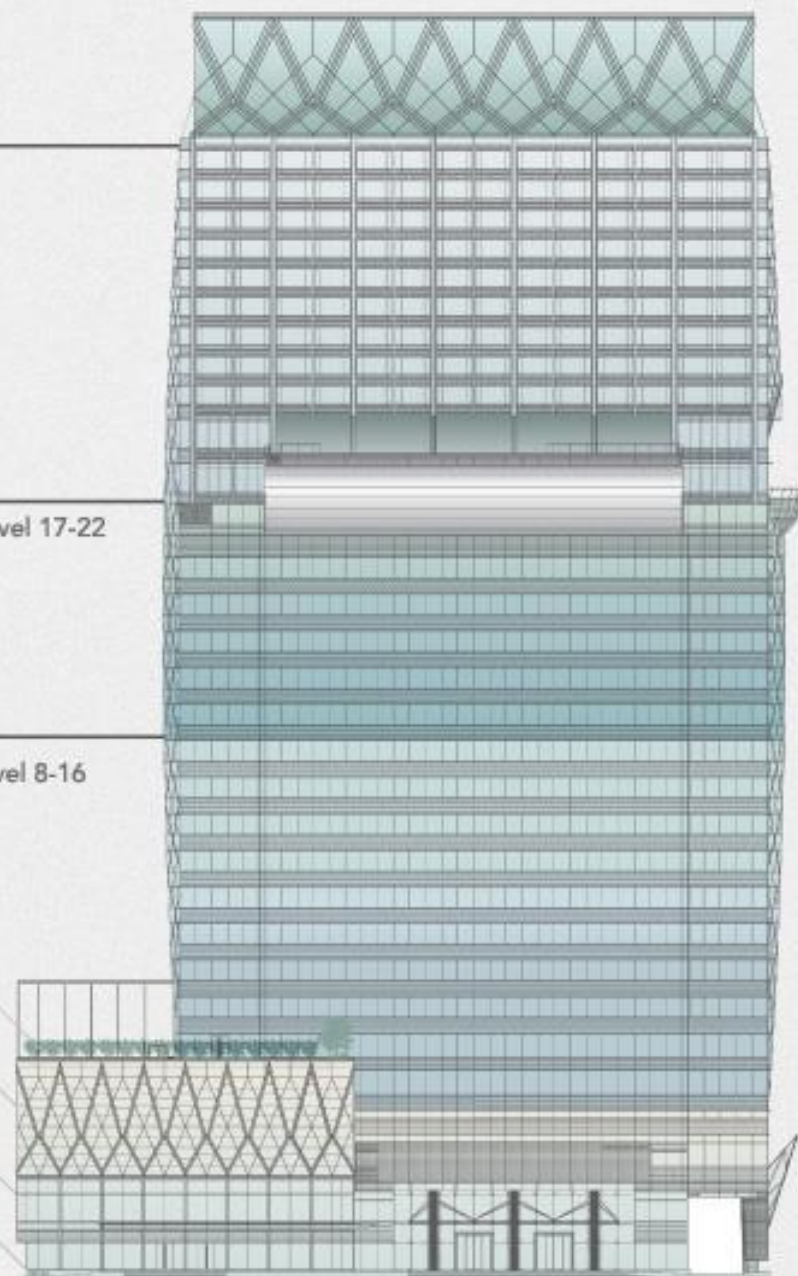


Level 2

THE OASIS / Retail Shops

DEAN & DELUCA iStudio 7-11 7-ELEVEN

Level 1-2



# WAI DESIGN CONCEPT

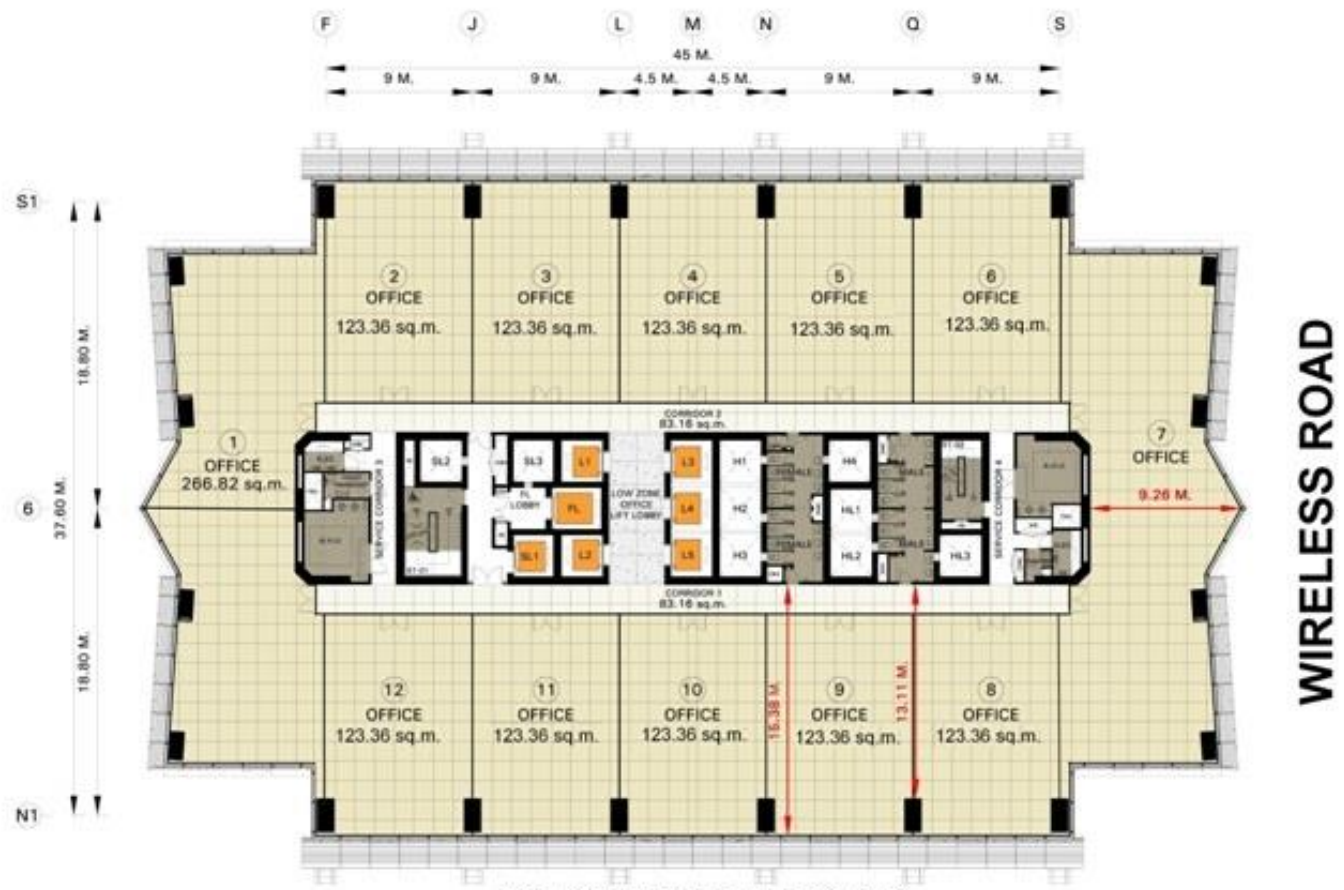
## THAI TENDER RESPECT GESTURE TO THE WORLD

A warm traditional welcome gesture in Thai culture. It represents respect and hospitality. The design of the tower was influenced by this contextual beautiful cultural greeting.









**WIRELESS ROAD**

**PLOENCHIT ROAD**  
**LEVEL 10 FLOOR PLAN (LOW ZONE)**  
 LETTABLE AREA (MULTI - TENANT)  
 1789.48 sq.m.





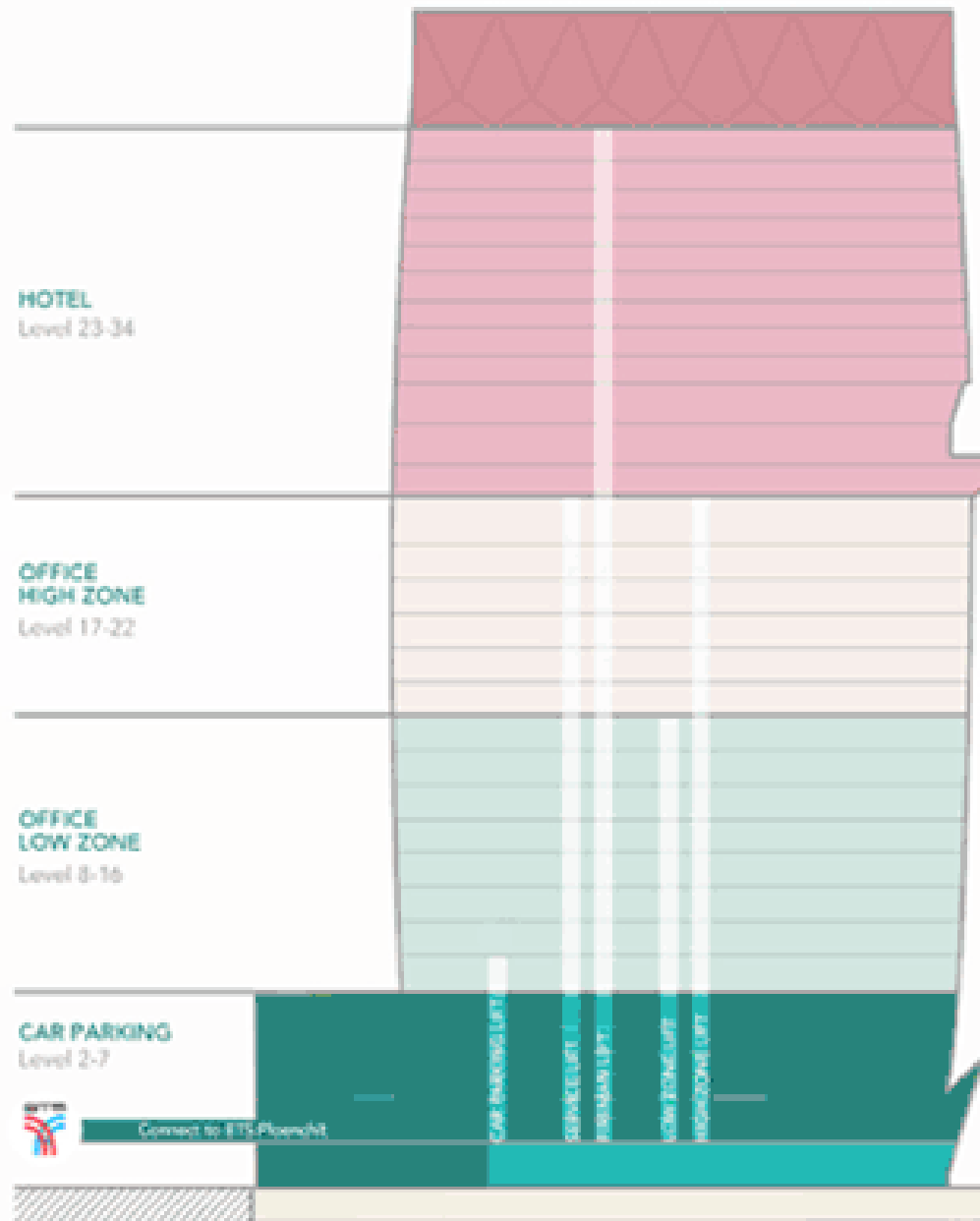
**PLOENCHIT ROAD**  
**LEVEL 11 FLOOR PLAN (LOW ZONE)**  
 NET FLOOR AREA (SINGLE TENANT)  
 1966.62 sq.m.



**WIRELESS ROAD**



# CROSS - SECTION OF BUILDING



## 04 - PARK VENTURE

### แนวความคิด

- การวางอาคารตาม orientation มี Core ตรงกลาง
- ระบบลิฟต์แบบ Destination oriented prediction system ช่วยแก้ปัญหาในกรณีที่มีหลายฟังก์ชันในอาคารเดียว โดย เป็น Low zone lift 5 ตัว High zone 4 ตัว โดย High zone เป็น Passenger lift 3 / Service Lift 1 ส่วนตัวโรงแรม ใช้ทางเข้าด้านถนนวิทญู มีลิฟต์ 6 ตัว ไปสู่ lobby แล้วเปลี่ยนเป็น 3 ตัว ขึ้นไปส่วนห้องพัก

### ระบบโครงสร้างอาคาร

- โครงสร้างอาคารสูง Core ใช้ Shear wall พื้น Post tension เสาวงรีนอกสุดของอาคาร

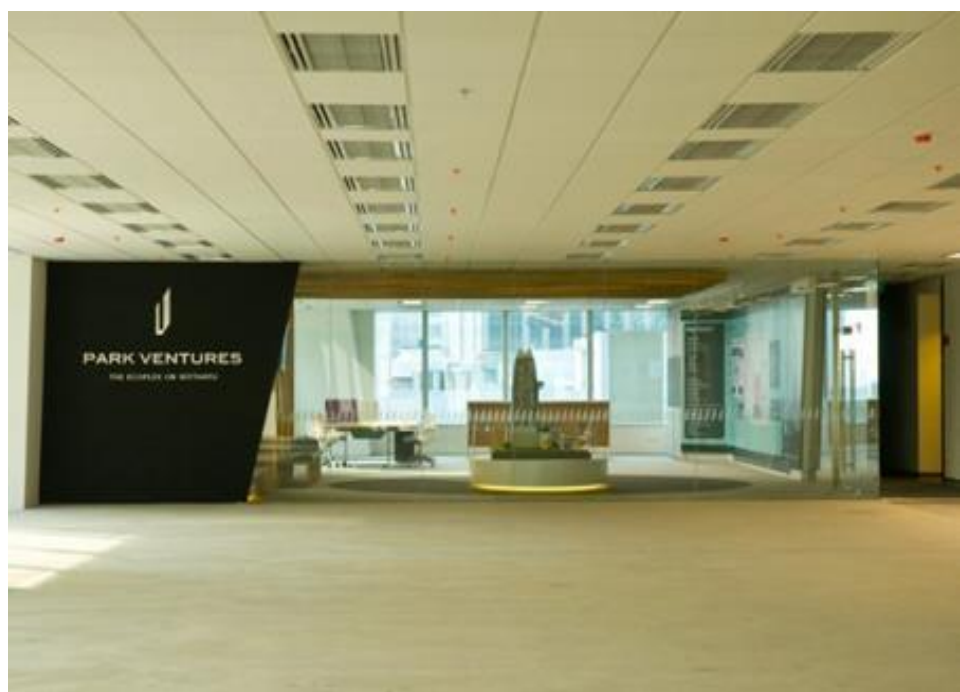
### ระบบเปลือกอาคาร

- กระจก Laminated and Insulated Glass with Low-E coating ช่วยลดความร้อนให้อาคาร

### ระบบเทคโนโลยีอาคาร

- ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ Building automation system
- ระบบ Natural Light Balancing sensor ควบคุมแสงสว่างภายในอาคาร
- ระบบปรับอากาศแบบ Variable Air Volume Control System
- มี CO2 sensor รักษาคุณภาพอากาศภายในอาคาร
- Gray water reuse นำน้ำที่ใช้แล้วมาบำบัดและหมุนเวียน ลดการใช้น้ำประปา





## 04 - PARK VENTURE

### จุดน่าสนใจ

- ตัวอาคารเป็น Mix used คือมีฟังก์ชันทั้งออฟฟิศ และ โรงแรม การจัดระบบ แยก circulation ให้ไม่ชนกัน โดยใช้ ระบบ Lift
- พื้นที่ด้านหน้าอาคาร มีการเปิดเป็น public space สร้างพื้นที่สีเขียว และบ่อหนองน้ำ

### ข้อสังเกต

- การทำอาคารเขียวย่อมมีการลงทุนที่สูง





PARK VENTURES

PARK VENTURES

2013  
12  
23

DELI & DELUCA

# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

- 05 -  
FYI CENTER



## 05 - FYI TOWER

DEVELOPER	GOLDEN LAND	FLOORS	12
ACHITECT	CREATIVE CREWS LTD.	PARKING	746
GFA	89,337 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MAXIMUM	4,000 SQ.M
NFA	48,095 SQ.M (59%)	TYPICAL FLOOR PLATE MININUM	2,000 SQ.M
LOCATION	BANGKOK, THAILAND	CEILING HEIGHT	2.90 M
YEAR	2014 - 2012	LEED	PLATINUM



Benchakitti Park

Queen Sirikit  
National  
Convention  
Center

The Stock Exchange  
of Thailand

MRT QSNCC Station

Thep Prathan Site

Ratchadapisek Road

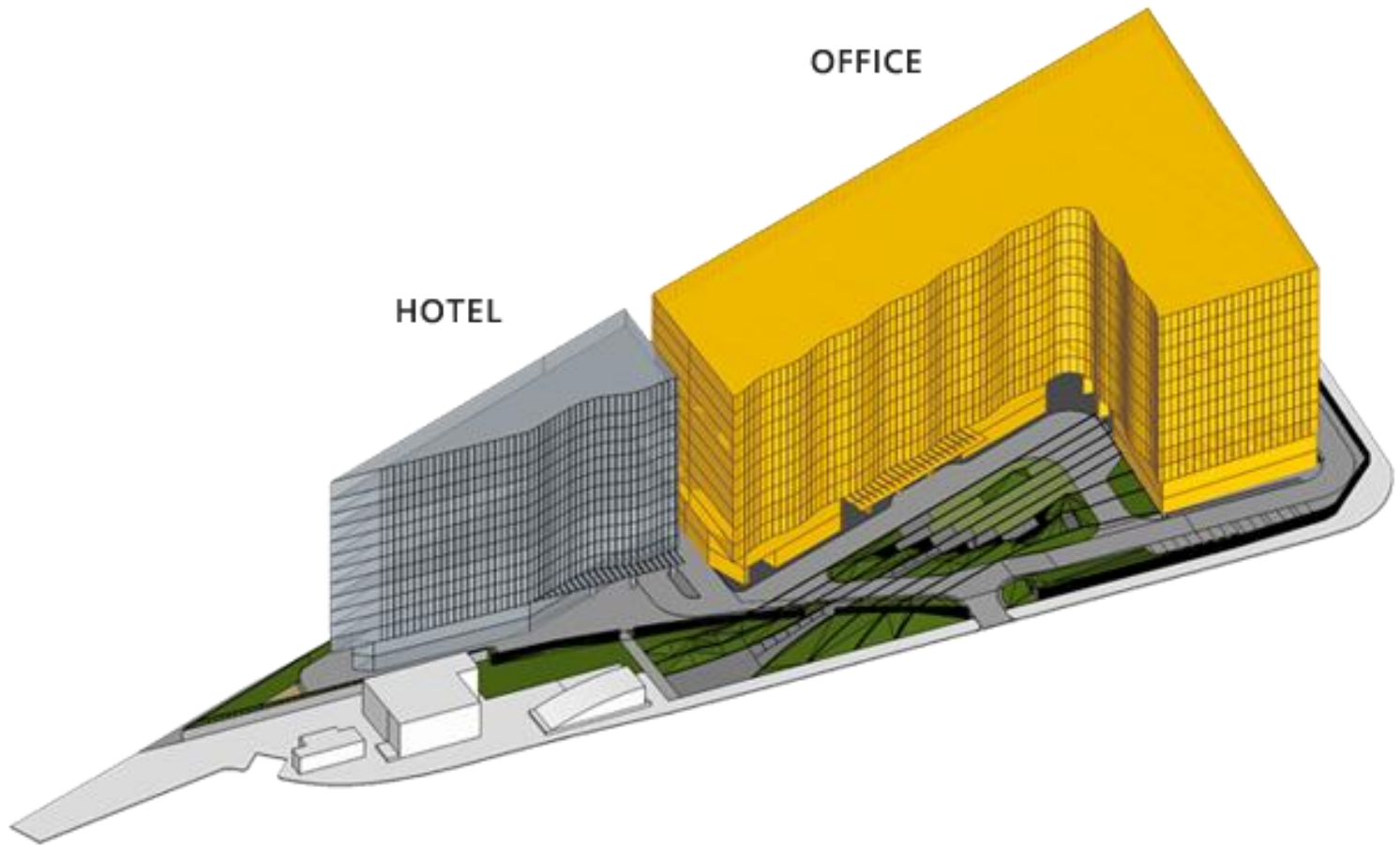
Rama4 Road

Rama4 Road

**SITE**  
8-3-75  
Rais

**LAND AREA:**

8-3-75	Rais
3,586.80	Sq.w
14,347.20	Sq.m.



# FYI CENTER

for your inspiration workplace

22 45 102 109 113 115  
116 149 173 180 519 544



136 185



SUKHUMVIT 16, 22, 24, 26

SOI PAI SING TO

SUKHUMVIT



HOTEL



BENJAKITI PARK

1.8 km ROUND

600 M.

QUEEN SIRIKIT NATIONAL CONVENTION CENTRE

STOCK EXCHANGE OF THAILAND

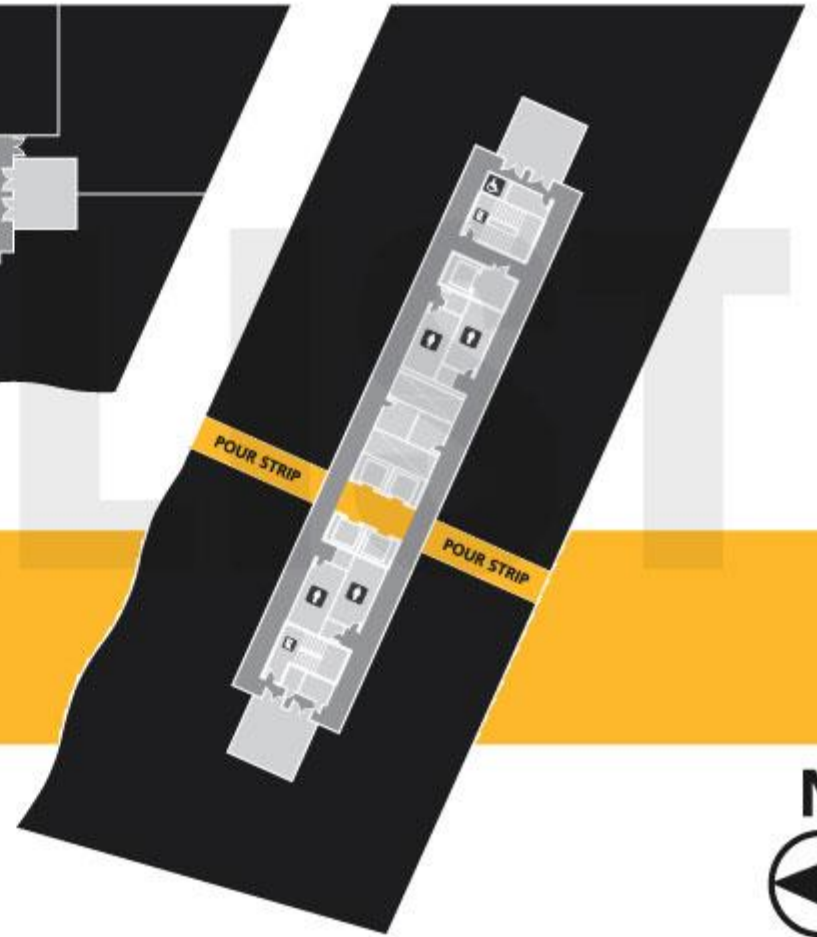
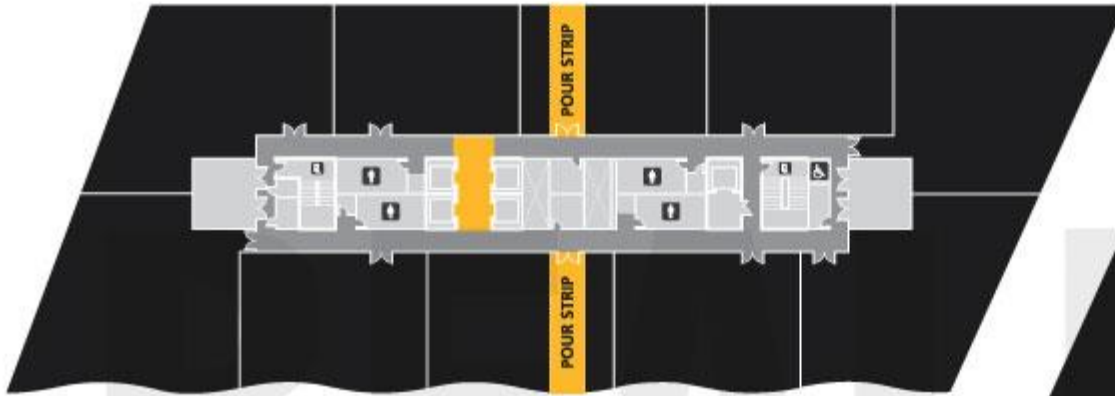
RATCHADAPISEK RD.

RAMA 4 RD.



ON NUT

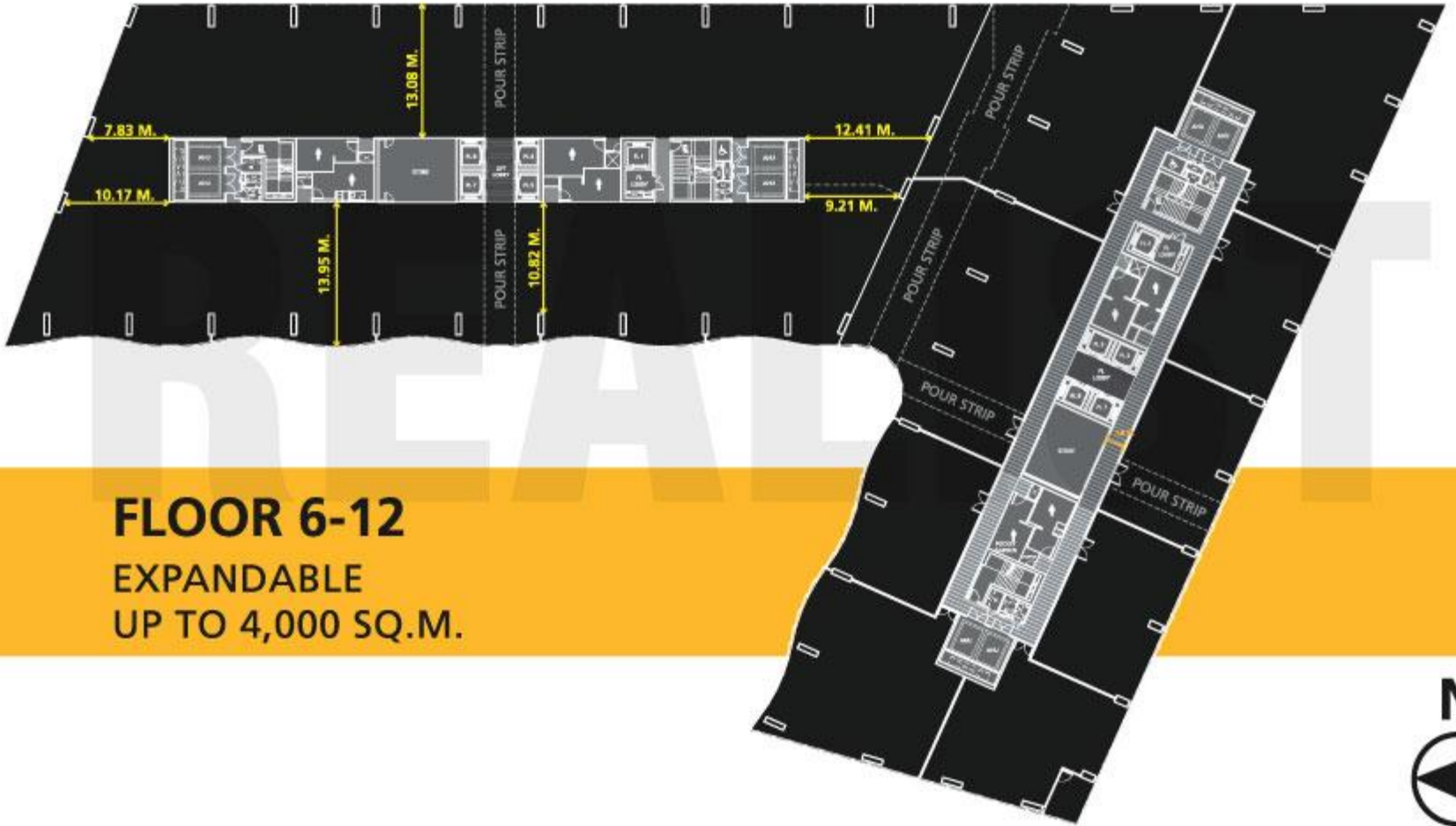




**FLOOR 3-5**  
TYPICAL FLOOR PLATE  
APPROX. 2,000 SQ.M.

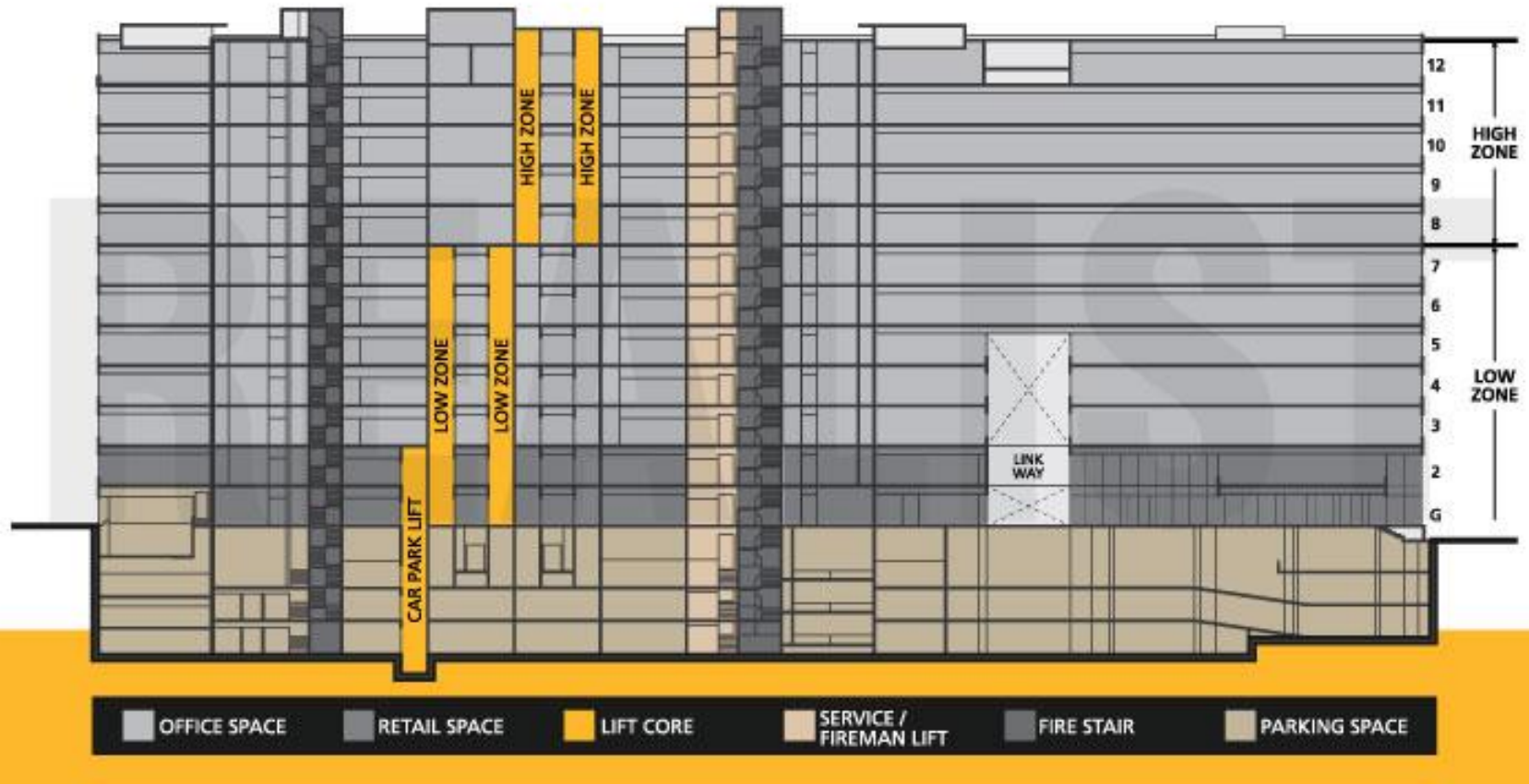






**FLOOR 6-12**  
EXPANDABLE  
UP TO 4,000 SQ.M.





## WORK-SUPPORT RETAIL SPACE & FACILITY



## GREEN DNA FEATURES



## BIKE FRIENDLY ENVIRONMENT



## 05 - FYI CENTER

### แนวความคิด

- จุดขายคือ Business + Creativity เป้าหมายคือกลุ่มคน Start-up เป็น Open space และเทคโนโลยีอาคาร
- ส่วนหน้าอาคาร มีการเปิดเป็นพื้นที่โล่ง ใช้งานได้
- การแบ่งอาคารเป็นสองอาคาร เกิดช่องลมพัดตลอดโครงการ

### ระบบโครงสร้างอาคาร

- Shear wall บริเวณ Core
- Post tension พื้นส่วนทำงาน
- Post Lintel บริเวณชั้น 1
- Post Lintel + RC Slab ชั้นใต้ดิน
- โดอะแพรมวอลล์ ชั้นใต้ดิน

### ระบบเปลือกอาคาร

- ระบบ Curtain wall

### ระบบเทคโนโลยีอาคาร

- ระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ Building automation system
- ระบบ Light Sensor ควบคุมแสงสว่างภายในอาคาร
- ระบบปรับอากาศแบบ Variable Refrigerant Volume (VRV)
- มี CO2 sensor รักษาคุณภาพอากาศภายในอาคาร

## VICTOR CLUB



พื้นที่สำหรับนั่งพักผ่อนหย่อนใจ เป็นมุมที่อยู่หน้าห้องประชุมส่วนกลาง ไว้ใช้งานสำหรับผู้ที่มา นั่งรอการประชุม หรือออกมาพักผ่อนระหว่างพักประชุม เป็นต้น



เป็นมุมสำหรับนั่งอ่านหนังสือ จิบชา กาแฟ หรือสำหรับคุยงาน แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกัน อาจจะเป็น Space ที่ก่อให้เกิดการแชร์ไอเดียใหม่ๆ ให้อีก



ห้องประชุมส่วนกลาง สำหรับบริษัท Start up ที่มาเช่าพื้นที่และไม่มีห้องประชุมในตัว หรือต้องการห้องประชุมที่สามารถรองรับผู้เข้าร่วมประชุมจำนวนมากได้

## POCKET PARK



Outdoor Garden ที่จัดไว้ทุกๆ ชั้นเลขคู่ เพื่อสำหรับคลายเครียดระหว่างทำงาน เป็นมุมที่สามารถ Take View เมืองได้

## PARKING



พื้นที่จอดรถก็มีเพียงพอถึง 700 กว่าคัน ซึ่งลงไปจอดชั้นใต้ดินได้ 3 ชั้น มีเลนขับที่ค่อนข้างกว้าง ไม่เบียดเสียด

## BICYCLE ROOM



เป็นไฮไลท์เลยก็ว่าได้ สำหรับห้องจอดจักรยาน ที่มีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างดี รวมถึงมีห้องอาบน้ำก่อนไปทำงานได้ด้วย

I  
G  
N  
S  
C  
M  
O  
T  
I  
V  
A  
T  
E  
M  
R  
T  
T  
C  
H  
A  
N  
G  
E  
A  
T  
T  
E  
N  
T  
I  
O  
N  
R  
A  
R  
I  
S  
T  
R  
A  
T  
E  
G  
Y  
I  
V  
I  
P  
O  
T  
E  
N  
T  
I  
A  
L  
Y  
I  
U  
D  
E

G  
GROUND FLOOR

FYI CENTER

P-AI

3-1  
LOW ZONE

TOWER 2

TOWER 2  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3









## 05 - FYI CENTER

### จุดน่าสนใจ

- ที่จอดรถเพียงพอ เข้าออกสะดวก
- จุดยืนทางการตลาดโดดเด่น
- มี floor plate ที่สามารถขยายได้
- การจัด void ทำให้ลมพัดตลอดโครงการ

### ข้อสังเกต

- ที่ดินเป็นสามเหลี่ยม ทำให้อาคารมีแปลนที่จัด function ยาก



# CASE STUDY

01 - 425 PARK AVENUE

02 - CAPITAGREEN

03 - INTESA SANPAOLO

04 - PARK VENTURE

05 - FYI CENTER

06 - BHIRAJ TOWER

- 06 -  
BHIRAJ TOWER

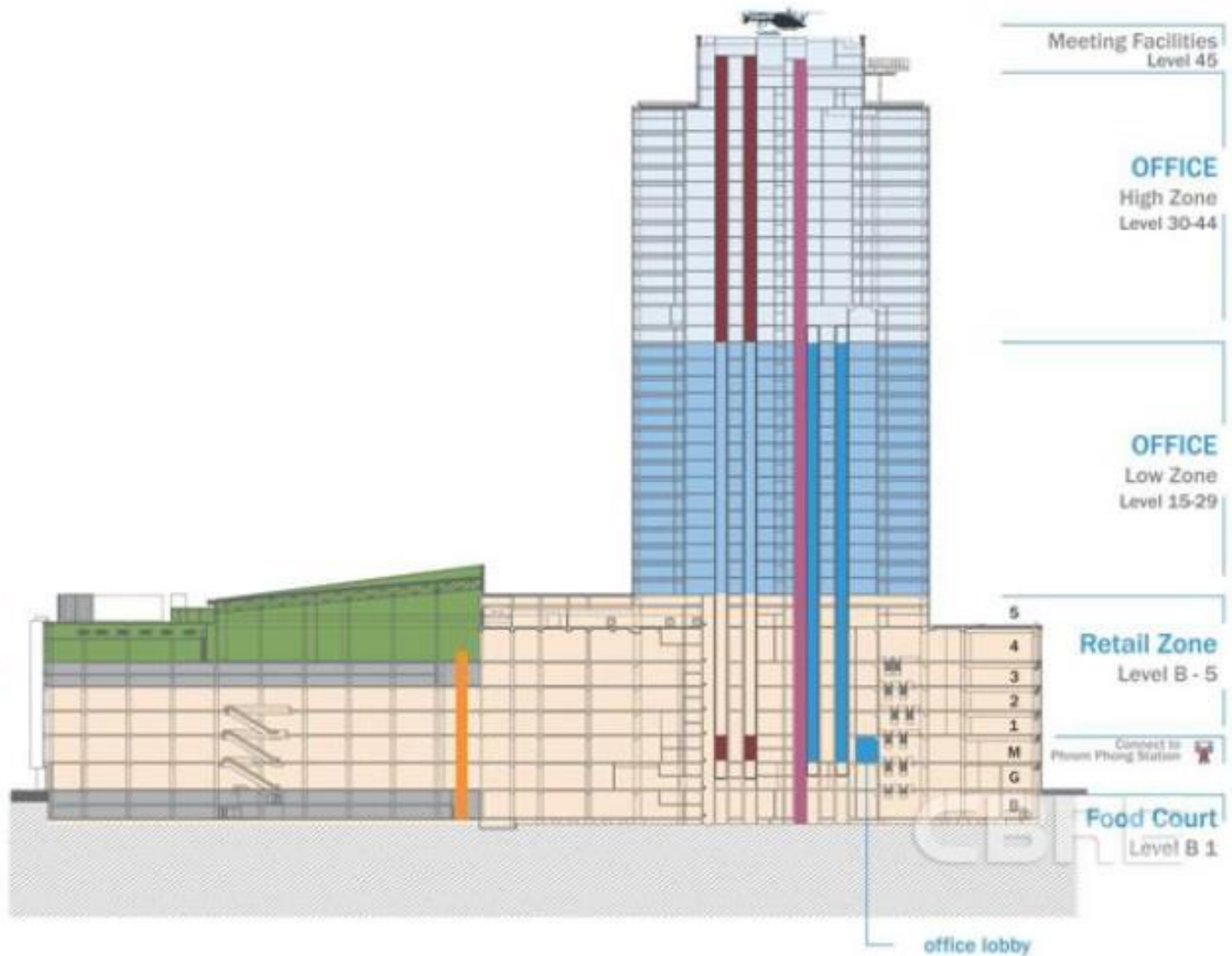


## 06 - BHIRAJ TOWER

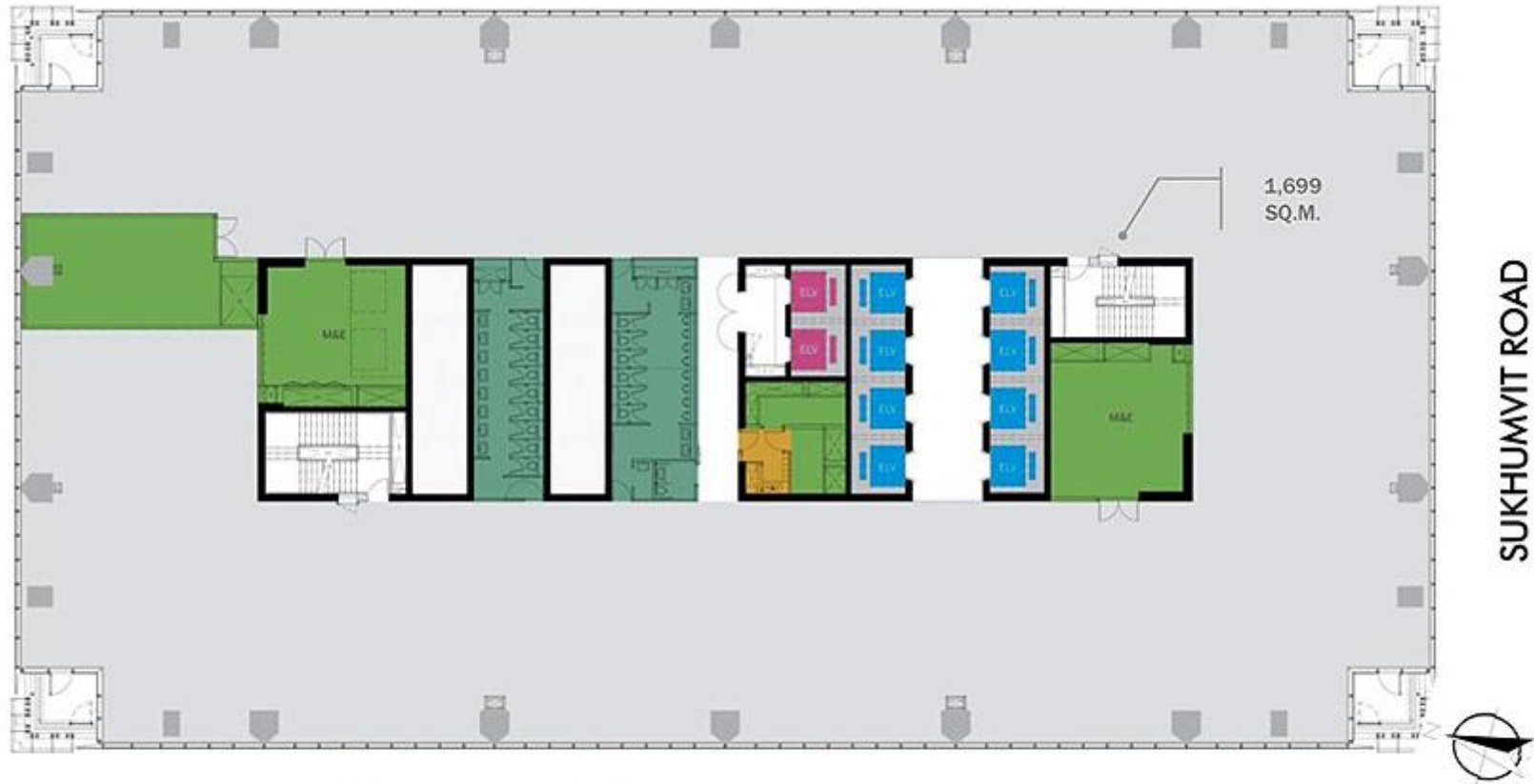
DEVELOPER	BHIRAJ BURI	FLOORS	45
ACHITECT	DESIGN 103 INTERNATIONAL LTD.	PARKING	700 OFFICE+1160 RETAIL
GFA	207,294 SQ.M	TYPICAL FLOOR PLATE MAXIMUM	1,900 SQ.M
NFA	102,859 SQ.M OFFICE + 104,435 SQ.M RETAIL	TYPICAL FLOOR PLATE MINIMUM CORE TO WINDOW DEPTH	1,500 SQ.M 12 M
LOCATION	BANGKOK, THAILAND	CEILING HEIGHT	2.85 M
YEAR	2015	LEED	-

-  High Zone Lift
-  Low Zone Lift
-  Service Lift
-  Car Park Lift

- Entertainment Zone
- Car Park Zone
- Car Park / Retail Zone
- Car Park Zone
- Office Car Park:  
FL: 2M, 3,  
3M : 700 cars



Floor Plan: 15th Floor (low zone)

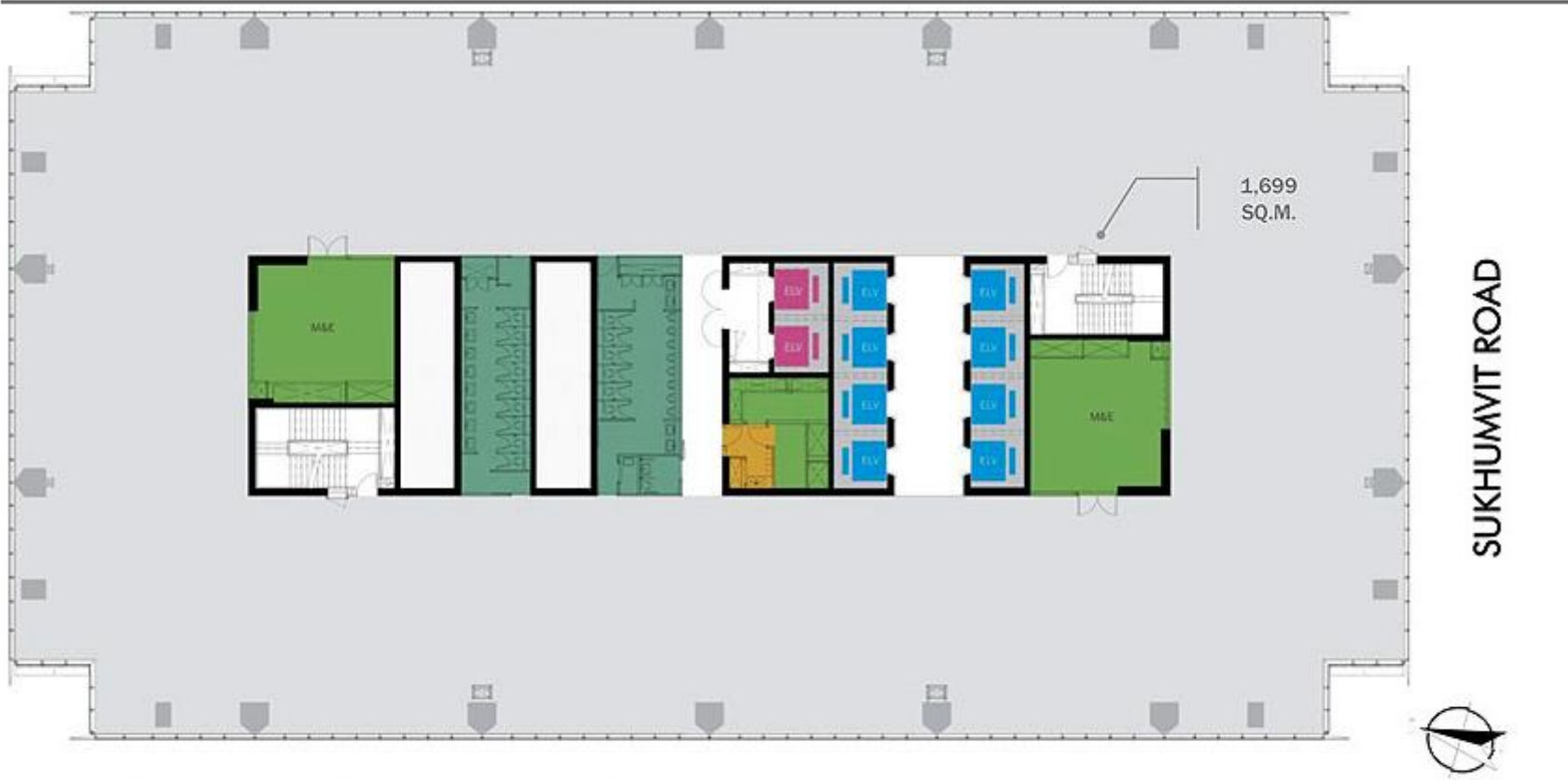


- OFFICE SPACE
- M & E
- ELEVATOR
- SERVICE ELEVATOR
- PANTRY
- TOILET

SOI SUKHUMVIT 35



Floor Plan: 16th-24th Floor (low zone)



1,699  
SQ.M.

SUKHUMVIT ROAD



- OFFICE SPACE
- ELEVATOR
- PANTRY
- M & E
- SERVICE ELEVATOR
- TOILET

SOI SUKHUMVIT 35

Floor Plan: 25th-29th Floor (low zone)



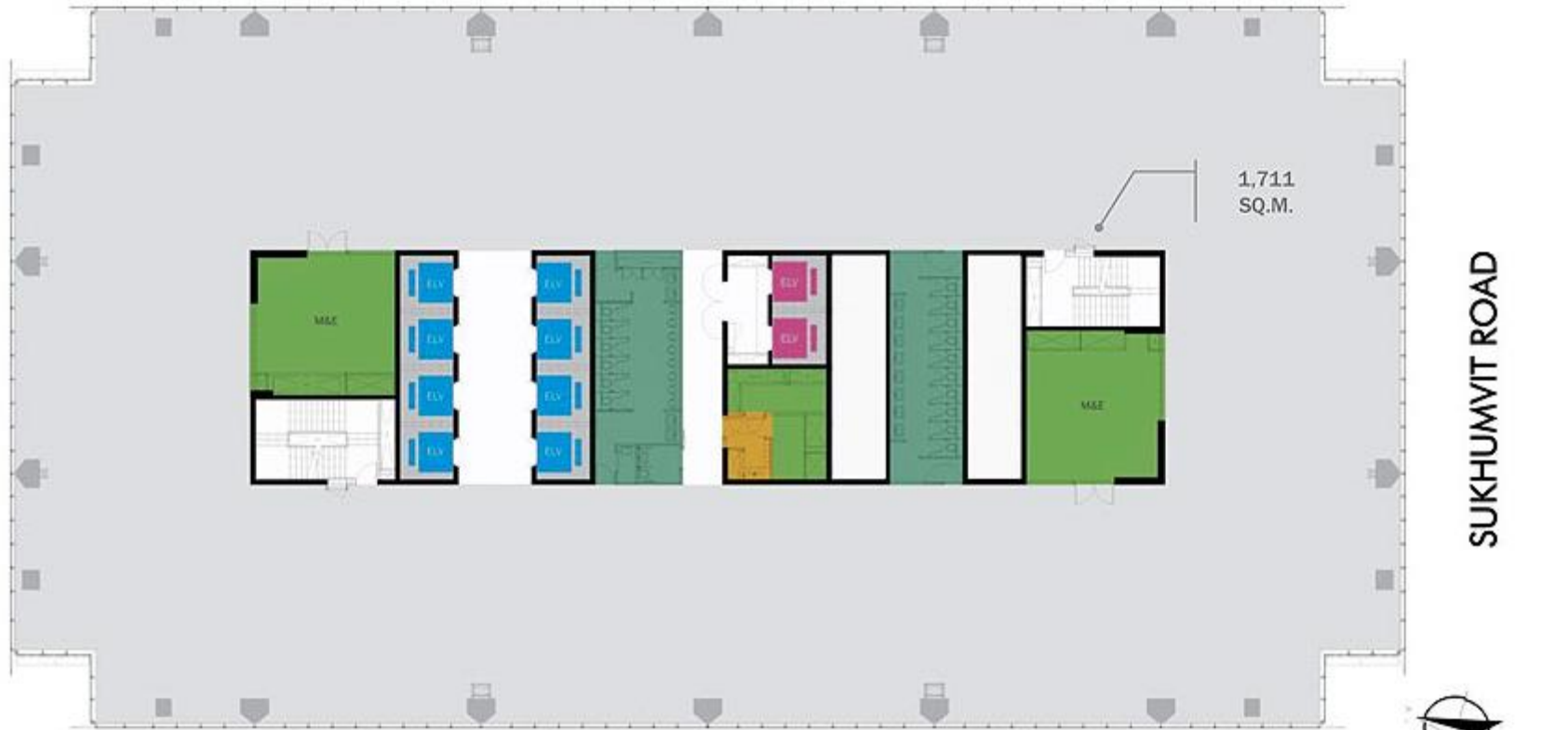
1,711  
SQ.M.

SUKHUMVIT ROAD

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  OFFICE SPACE |  ELEVATOR         |  PANTRY |
|  M & E        |  SERVICE ELEVATOR |  TOILET |

SOI SUKHUMVIT 35

Floor Plan: 30th Floor (high zone)



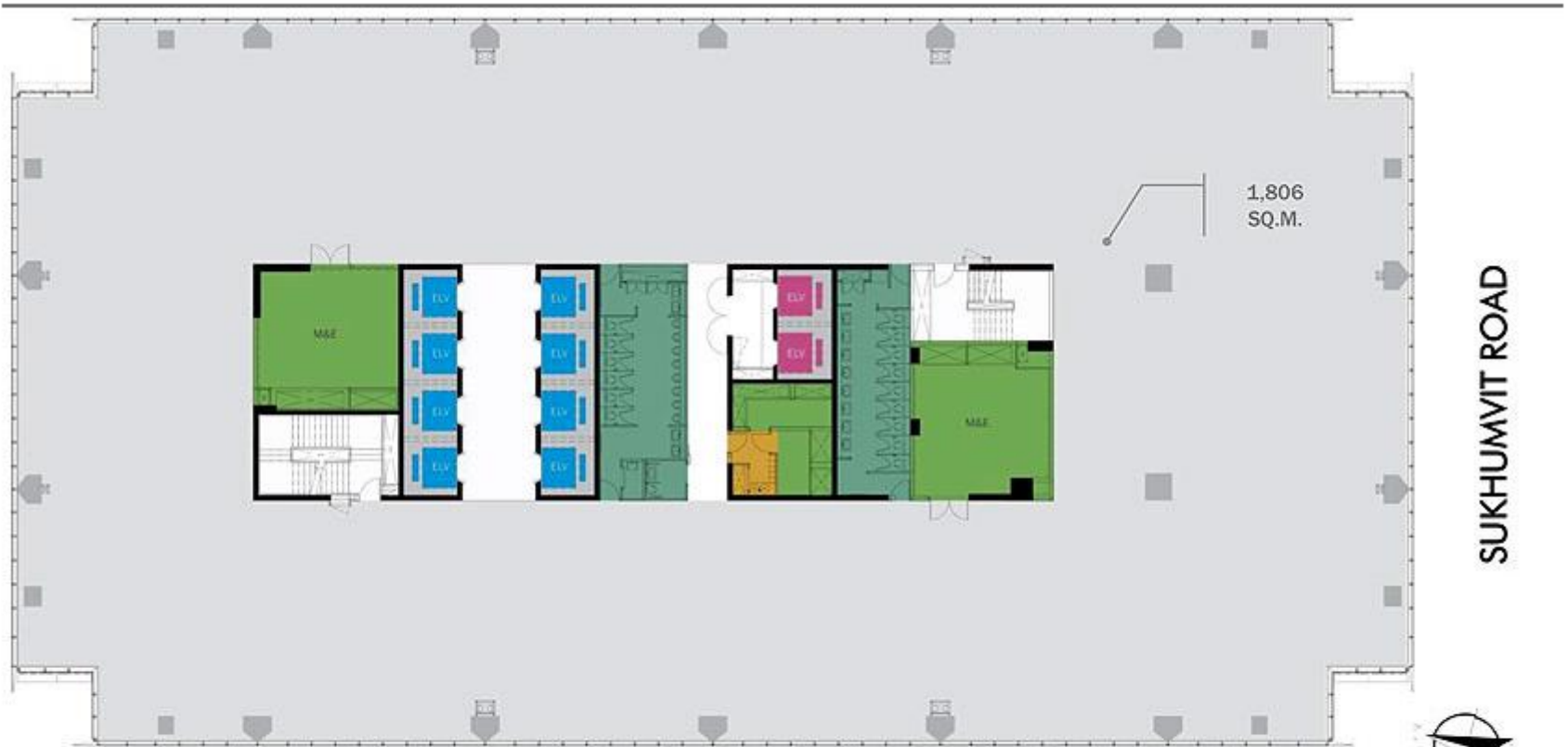
- |              |                  |        |
|--------------|------------------|--------|
| OFFICE SPACE | ELEVATOR         | PANTRY |
| M & E        | SERVICE ELEVATOR | TOILET |

Floor Plan: 31st Floor (high zone)



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  OFFICE SPACE |  ELEVATOR         |  PANTRY |
|  M & E        |  SERVICE ELEVATOR |  TOILET |

Floor Plan: 32nd Floor (high zone)



SUKHUMVIT ROAD



- OFFICE SPACE
- ELEVATOR
- PANTRY
- M & E
- SERVICE ELEVATOR
- TOILET

SOI SUKHUMVIT 35

Floor Plan: 33rd-37th Floor (high zone)



- OFFICE SPACE
- ELEVATOR
- PANTRY
- BALCONY
- M & E
- SERVICE ELEVATOR
- TOILET

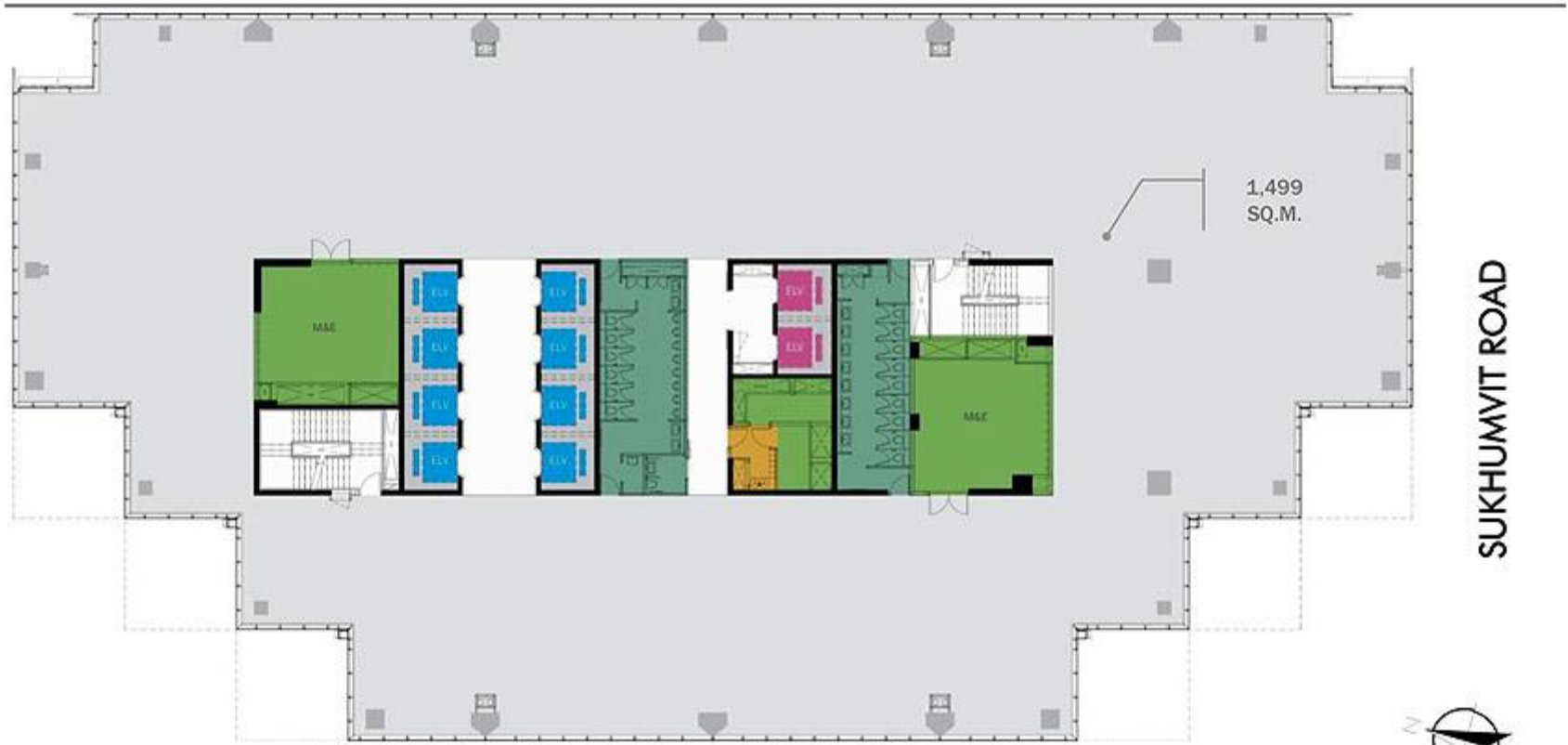
Floor Plan: 38th Floor (high zone)



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  OFFICE SPACE |  ELEVATOR         |  PANTRY |
|  M & E        |  SERVICE ELEVATOR |  TOILET |

SOI SUKHUMVIT 35

Floor Plan: 39th-40th Floor (high zone)



1,499  
SQ.M.

SUKHUMVIT ROAD



- OFFICE SPACE
- ELEVATOR
- PANTRY
- M & E
- SERVICE ELEVATOR
- TOILET

SOI SUKHUMVIT 35



Floor Plan: 41st-42rd Floor (high zone)



## 06 - BHIRAJ TOWER

### แนวความคิด

- อาคารสีเขียว เน้นความเรียบง่าย เป็นอาคารสำนักงาน ห้าง และอาคารจอดรถ

### ระบบโครงสร้างอาคาร

- คอนกรีตเสริมเหล็ก
- คอนกรีตเสริมใยแก้ว

### ระบบเปลือกอาคาร

- Curtain wall กระจกสองชนิด ได้แก่ กระจกชนิดแพ่งรังสีต่ำ (Low E glass) และกระจกสะท้อนแสง

### ระบบเทคโนโลยีอาคาร

- ลิฟต์ ระบบกำหนดชั้นปลายทางอัตโนมัติ ลดความหนาแน่น เพิ่มความสะดวกสบายในการใช้งาน

➤ **ชั้นสำนักงาน**

- ชั้น 15 – ชั้น 29 ระดับล่าง
  - ชั้น 30 – ชั้น 44 ระดับสูง
- 

➤ **พื้นที่สำนักงานให้เช่า**

ประมาณ 47,500 ตารางเมตร

---

➤ **พื้นที่ให้เช่าแต่ละชั้น**

- ประมาณ 1,500-1,900 ตารางเมตร
  - พื้นที่ปลอดเสาภายใน
  - ระยะจากแกนอาคารถึงหน้าต่าง 12 เมตร
  - ความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.85 เมตร
- 

➤ **การรับน้ำหนักของพื้น**

- 300 กิโลกรัม ต่อตารางเมตร
  - 450-500 กิโลกรัม บริเวณใกล้แกนอาคาร
- 

➤ **ชนิดของเพดาน**

ฝ้าเพดานเก็บเสียง แบบอคูสติก ทึบาร์

---

➤ **ระบบไฟในชั้นหลัก**

- หลอดไฟแบบ T5 28 วัตต์ จำนวน 2 ชุด พร้อมท่อส่งลมเย็นและท่อดูดลมร้อน
  - ความสว่างโดยเฉลี่ย 500 ลักซ์ ต่อพื้นที่ทำงาน 0.8 ตารางเมตร
- 

➤ **กำลังไฟ**

- หัวปลั๊กแบบมาตรฐาน กำลังไฟธรรมดา 85 VA ต่อตารางเมตร
  - สำหรับเซิร์ฟเวอร์ : กำลังไฟเฉพาะ 25 VA ต่อตารางเมตร
-

## ▶ ระบบปรับอากาศ

- ระบบทำความเย็นด้วยน้ำส่วนกลาง
  - ระบบควบคุมการปรับอากาศ 4 จุดต่อชั้น
  - ระบบควบคุมความเย็น 2 ระบบต่อพื้นที่ (ประมาณ 70 ตารางเมตร และ 40 ตารางเมตร) ต่อชั้นสำนักงาน
  - ระบบควบคุมอุณหภูมิแยกกันในแต่ละพื้นที่
  - ระบบท่อน้ำเย็นแยกอิสระจากระบบทำน้ำเย็นส่วนกลาง สำหรับห้องเซิร์ฟเวอร์ของผู้เช่า
- 

## ▶ ห้องน้ำ

ชั้นสำนักงานทั่วไป:

- สัดส่วนผู้ใช้ห้องน้ำ 1:10 ต่อตารางเมตร
  - สัดส่วนผู้ใช้ห้องน้ำชาย 1: 14 ต่อตารางเมตร
  - สัดส่วนผู้ใช้ห้องน้ำหญิง 1: 10 ต่อตารางเมตร
  - ห้องน้ำคนพิการ 1 ห้อง
  - รองรับการสร้างห้องน้ำผู้บริหารในพื้นที่ที่กำหนดไว้
- 

## ▶ ระบบท่อน้ำและการระบายน้ำ

- มีพื้นที่ส่วนซักล้างในทุกชั้น
  - 4 จุดที่บริเวณเสาอาคาร และอีก 4 จุดบริเวณแกนอาคาร
- 

## ▶ บันไดเชื่อมต่อระหว่างชั้น

- รองรับการก่อสร้างบันไดเชื่อมต่อระหว่างชั้น ใน 2 จุดที่กำหนดไว้
- ระบบบัตรเข้าออกภายใน ผ่านทางประตูหนีไฟ สำหรับผู้เช่าใช้เข้าออกระหว่างชั้น





Building entrance from Phrom Phong BTS Station



View of Benjasiri Park from office floor

## 06 - BHIRAJ TOWER

### จุดน่าสนใจ

- CORE อาคารอยู่ตรงกลาง ทำให้พื้นที่เช่าได้รับวิวโดยรอบ
- Retail ด้านล่างสามารถสร้างรายได้ให้กับอาคารเพิ่มราคาเช่าพื้นที่

### ข้อสังเกต

- การที่มี floor plate หลากหลาย อาจเป็นจุดขายหรือข้อเสียเปรียบในการตัดสินใจของลูกค้า



SHIRAZ  
TOWER

CBRE



