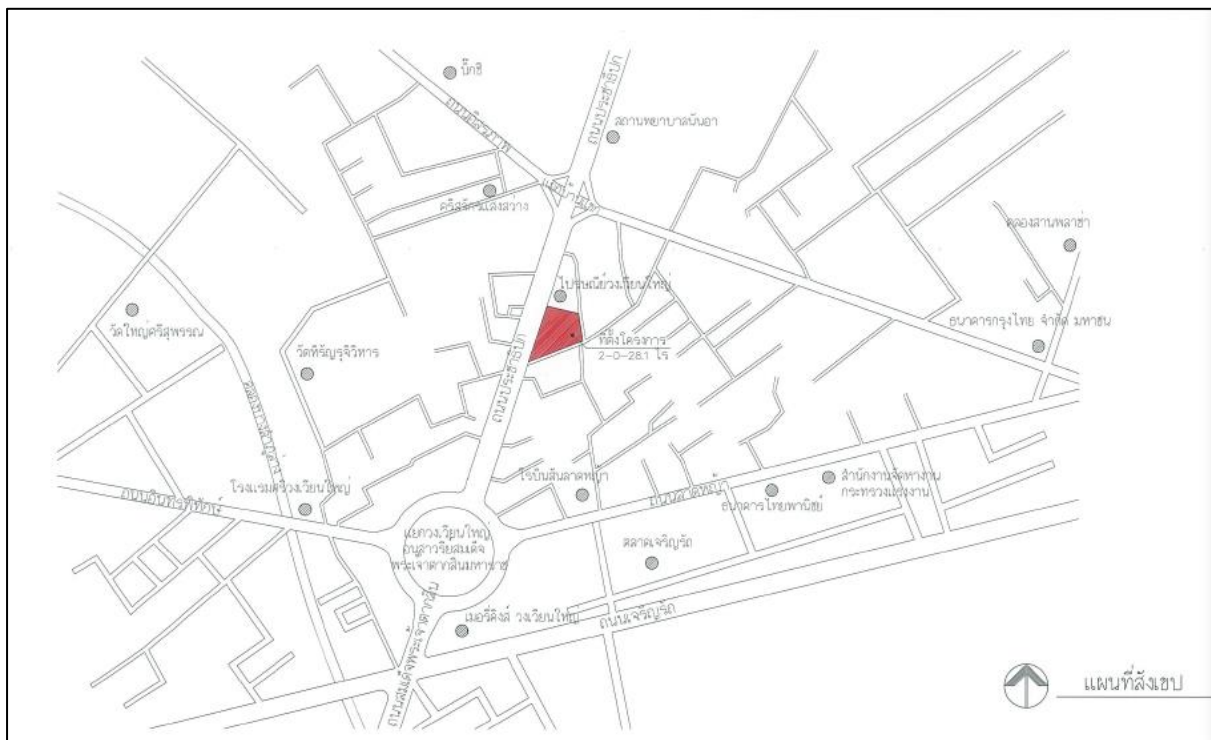


บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ศูนย์ ลอฟท์ ประชาธิปก-วงเวียนใหญ่ เป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 363 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง โดยมีสำนักงานนิติบุคคลอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร และที่จอดรถยนต์ 208 คัน ตั้งอยู่บนถนนประชาธิปไตย แขวง สมเด็จเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 โดยโครงการก่อสร้างบนโฉนดที่ดินซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ศูนย์ จำกัด (มหาชน) มีขนาดพื้นที่ 2-0-28.1 ไร่ หรือ 3,312.40 ตร.ม.



รูปที่ 2.1-1 แสดงที่ตั้งของโครงการ

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

พื้นที่ตั้งโครงการที่จะขออนุญาตก่อสร้างเท่ากับ 2-0-28.1 ไร่ หรือ 3,312.40 ตร.ม. แบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ พื้นที่อาคารปกคลุมดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ และ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

การพัฒนาโครงการ โดยการก่อสร้างอาคารของโครงการ มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 อาคาร เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงพื้นชั้นคาบฟ้า เท่ากับ 102.55 ม. มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 363 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 208 คัน ซึ่งจัดเป็นโครงการอาคารชุด อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.3 ผังบริเวณโครงการ (Lay out)

อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 อาคาร เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บริเวณถนนประชาธิปไตย แขวงสมเด็จเจ้าพระยา เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร การจัดวางรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ บนเนื้อที่ดิน 2-0-28.1 ไร่ หรือ 3,312.40 ตร.ม. จำแนกเป็น พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,295 ตร.ม. และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่ภายนอกอาคาร 1,177.40 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง เพื่อให้ร่มเงาได้ 840 ตร.ม. และได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง กว้าง 6.00 ม. แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร เชื่อมถนนประชาธิปไตย มีเขตทางกว้าง 39.50 ม.

2.4 สถานภาพโครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนประชาธิปไตย ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้า-ออก โครงการ ดังนั้นสภาพแวดล้อมของโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วย กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้า และสถานประกอบการต่างๆ เรียงรายตามแนวถนนทั้ง 2 ฟังของถนนประชาธิปไตย โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนซอยสารภี 2 กว้าง 13.50 ม. ถัดไปเป็นอาคารโรงเรียนไทยซิกซ์นานาชาติ สูง 4 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคลกว้างประมาณ 5.10 ม. ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนประชาธิปไตย กว้าง 39.50 ม.

ในการเดินทางเข้าสู่โครงการ ศูนย์วิจัย ลอฟท์ ประชาธิปไตย-วงเวียนใหญ่ สามารถใช้เส้นทางการเดินทางเข้า ออกโครงการได้จากบริเวณด้านหน้าโครงการริมประชาธิปไตย รายละเอียดดังนี้

1) ถนนเพชรเกษม

จากถนนเพชรเกษม มุ่งหน้าวงเวียนใหญ่ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ตรงไปประมาณ 1.1 กม. เบี่ยงซ้ายเพื่อกลับรถได้สะพานพระปกเกล้า มุ่งหน้าวงเวียนใหญ่ตรงไปประมาณ 600 ม. จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2) ถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา

จากถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา มุ่งหน้าถนนประชาธิปไตย เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ตรงไปประมาณ 600 ม. จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

3) ถนนลาดหญ้า

จากถนนลาดหญ้า มุ่งหน้าถนนวงเวียนใหญ่ ขวาววงเวียนเข้าสู่ถนนประชาธิปไตย ตรงไปประมาณ 1.1 กม. เบี่ยงซ้ายเพื่อกลับรถได้สะพานพระปกเกล้า มุ่งหน้าวงเวียนใหญ่ตรงไปประมาณ 600 ม. จะพบโครงการ อยู่ทางด้านซ้ายมือ

ทั้งนี้โครงการได้ทำหนังสือถึงสำนักงานเขตคลองสาน เพื่อขออนุญาตปรับปรุงทางเท้าสาธารณะในซอย สารภี 2 บริเวณที่ดินที่โครงการ เพื่อให้ทางเท้ามีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ ประชาชน ซึ่งสำนักงานเขตคลองสานแจ้งว่า การปรับปรุงทางเท้าบริเวณดังกล่าวสามารถทำได้ โดยให้ปฏิบัติตามระเบียบดังนี้

1. การสร้างพื้นที่ทางเท้าให้หรือพื้นทางเดิมออก และสร้างพื้นทางเท้าตามแบบ มท.13 โดยให้มีขนาดสี่ และ ระดับเท่ากับทางเท้าข้างเคียง
2. การสร้างคันหินทางเท้าให้สร้างคันหินทางเท้าตามแบบ มท.05
3. ผู้ขออนุญาตต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุหรือความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก รวมทั้ง สาธารณูปโภคทั้งหลายในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง
4. ขณะดำเนินการก่อสร้าง ผู้ขออนุญาตต้องระมัดระวังมิให้เศษวัสดุตกหล่น ลงท่อระบายน้ำหรือ กีด ขวางทางระบายน้ำ และต้องอำนวยความสะดวกต่อผู้ที่สัญจรไป-มา พร้อมทั้งติดตั้งสัญญาณป้องกันอุบัติเหตุและ อันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้
5. การก่อสร้างปรับปรุงทางเท้า ผู้ขออนุญาตจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 24 ชั่วโมง การดำเนินการในส่วนอื่นๆ ให้เสร็จเรียบร้อยภายใน 7 วัน
6. ท่านต้องเสียค่าค่าประกันปรับปรุงทางเท้า เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และท่านสามารถขอลดเงินค่าประกันคืนได้เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้วว่าทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร ไม่ชำรุดเสียหาย โดยท่านจะต้องยื่นคำร้องพร้อมแนบใบเสร็จรับเงินฉบับจริงยื่นต่อสำนักงานเขตคลองสาน

7. ก่อนลงมือดำเนินการต้องแจ้งให้ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตคลองสานทราบ เพื่อแนะนำวิธีการดำเนินการ (โทร 0 2437 5354 ต่อ 5064, 5065) โดยมอบหมายให้นายสรชัย ยามชม ตำแหน่งนายช่างโยธา ปฏิบัติงานฝ่ายโยธา เป็นผู้ควบคุมให้ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตามข้อ 1-6 และหนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดถึงวันที่ 3 สิงหาคม 2561

ซึ่งปัจจุบันบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการตามข้อปฏิบัติดังกล่าวข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยได้ปรับปรุงทางเท้าซอยสารภี 2 บริเวณที่ดินที่โครงการดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ในอนาคตบริเวณถนนประชาธิปไตยด้านหน้าโครงการจะมีการก่อสร้างแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงช่วง เตปูน-ราษฎร์บูรณะ ซึ่งช่วงจากสถานีเตาปูนถึงสถานีจอมทอง จะเป็นทางเดินรถแบบใต้ดิน และจากสถานี จอมทองถึงสถานีครุฑเป็นทางเดินรถแบบยกระดับ โดยจะเป็นเส้นทางผ่านบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งบริเวณโครงการจะเป็นทางเดินรถไฟฟ้าแบบใต้ดิน โดยพื้นที่โครงการจะอยู่ใกล้เคียงกับสถานีวงเวียนใหญ่

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ สุภาลัย ลอฟท์ ประชาธิปก-วงเวียนใหญ่ อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก จำนวน 1 อาคาร คือ อาคารชุดพักอาศัยสูง 30 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย 363 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 208 คัน แสดงแบบจำลองอาคารโครงการดังรูปที่ 2.5-1 และการใช้ประโยชน์ พื้นที่แต่ละชั้นดังตารางที่ 2.5-1



รูปที่ 2.5-1 แบบจำลองอาคารโครงการ

ตารางที่ 2.5-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร โครงการ

ชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้น 1	ที่จอดรถ จำนวน 25 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ ร้านค้า จำนวน 2 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคล ขนาด 40 ตร.ม. ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องสมุด ห้องน้ำชาย/หญิง ห้อง รปภ. ห้องแม่บ้าน ห้องพักผ่อนสอยรวมของโครงการ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และทางขึ้น-ลงที่จอดรถ
ชั้น 2	ห้องควบคุม ห้องงานระบบไฟฟ้า ที่จอดรถ 24 คัน โถงลิฟต์ ลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และทางเดินรถภายในอาคาร
ชั้น 3-5	ที่จอดรถ 40 คัน/ชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และทางเดินรถภายในอาคาร
ชั้น 6	ที่จอดรถ 39 คัน โถงลิฟต์ ลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และทางเดินรถภายในอาคาร
ชั้น 7	ห้องพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องน้ำชาย/หญิง ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได และห้องพักผ่อนสอยประจำชั้น
ชั้น 8-27	ห้องพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 340 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได และห้องพักผ่อนสอยประจำชั้น
ชั้น 28	ห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องงานระบบ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได และห้องพักผ่อนสอยประจำชั้น
ชั้น 29	ห้องพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องงานระบบ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได และห้องพักผ่อนสอยประจำชั้น
ชั้น 30	ห้องพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักผ่อน ห้องงานระบบ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได และห้องพักผ่อนสอยประจำชั้น
ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

2.6 การดำเนินการก่อนการก่อสร้าง

2.6.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 34 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจะเริ่มจากงานเสาเข็ม งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก งานโครงสร้างอาคารและ สถาปัตยกรรม งานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด

ในช่วงก่อสร้างและช่วงดำเนินการอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง โครงการจึงได้จัดให้มีแผนในการรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ โดยมีช่องทางในการรับ เรื่องร้องเรียน 5 ช่องทาง ได้แก่ บริเวณพื้นที่โครงการ โทรศัพท์ โทรสาร จดหมาย และสำนักงานเขตคลองสาน เมื่อมีการร้องเรียน เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนโครงการจะรีบดำเนินการตรวจสอบและค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียน ภายใน 1-2 ชม. และแจ้งการแก้ปัญหาให้เจ้าของโครงการและ

ผู้ร้องเรียนทราบทันที หลังจากนั้นผู้รับเหมาหรือผู้เกี่ยวข้องเร่งแก้ปัญหาโดยทันที ภายใน 1-2 วัน ในกรณีที่แก้ไขปัญหายังไม่แล้วเสร็จจะแจ้งความคืบหน้าให้ผู้ร้องเรียนทราบทุก 7 วัน จนแก้ไขแล้วเสร็จ สำหรับกรณีที่มีผู้ร้องเรียนไปยังสำนักงานเขตคลองสาน จัดให้มีผู้ประสานงานกับทางเขตเดือนละ 1 ครั้ง และริบดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างเร่งด่วน

2.6.2 คนงานก่อสร้าง และที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานประมาณ 155 โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้าง โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาที่พักสำหรับคนงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐาน และแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน ซึ่งภายในบ้านพักคนงานจะต้องจัดให้มีห้องน้ำ ลานซักตลอดจนที่ตั้งถึงมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน

ทั้งนี้โครงการได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างวางแผนที่พักคนงาน อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงานและข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชนซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัย เรียน” (มาตรฐาน ว.ศ.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.3 น้ำใช้

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาตากสิน โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะเวลาก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภทคือ

(1) น้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1.1) น้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน = 155 คน

อัตราการใช้น้ำ = 50 ล/คน/วัน (มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีคนงานพักนอกโครงการ)

ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้ = $(155 \times 50) / 1,000$

= 7.75 ลบ.ม./วัน

(1.2) น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำสำหรับพื้นที่ก่อสร้างโครงการทั้งหมด มีปริมาณ 12.75 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคนงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 12.75 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน โดยโครงการได้จัดให้มีห้องน้ำสำหรับคนงานก่อสร้างจำนวน 8 ห้อง

(2) น้ำใช้สำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน	= 155 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 200 ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= (155x200) / 1,000
	= 31 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดสำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง มีปริมาณ 31 ลบ.ม. ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคนงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 31 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียในระยะ ก่อสร้างโดยแบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

(1) น้ำเสียสำหรับพื้นที่ก่อสร้าง ปริมาณน้ำเสียในระยะก่อสร้างประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียระหว่างก่อสร้าง 10.20 ลบ.ม./วัน (12.75 x 80 /100) โดยโครงการได้กำหนดให้มีการบำบัดน้ำเสียดังกล่าวก่อนระบายลงสู่บ่อพักด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ระบบบำบัดน้ำเสียในระยะก่อสร้างจะเป็นลักษณะถังสำเร็จ สามารถรองรับน้ำเสียได้ 10.20 ลบ.ม./วัน ประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่เกิน 20 มก./ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนบริเวณด้านหน้าโครงการ

(2) น้ำเสียสำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน ปริมาณน้ำใช้	= 31 ลบ.ม./วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำเสีย	= (31 X 80) / 100
	= 24.80 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ที่รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 24.80 ลบ.ม./วัน มีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่เกิน 20 มก./ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำ ต่อไป

2.6.5 การระบายน้ำ

โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีระบบระบายน้ำฝนรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจะรวบรวมน้ำทั้งหมดเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำและระบายลงสู่ท่อน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป โดยโครงการจัดให้มีการทำความสะอาด สดาดบ่อพักระบายน้ำและบ่อดักขยะและตะกอนดินทุกสัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตัน และการสะสมตัวของดินตะกอนและเศษมูลฝอย ดังนั้นจึงคาดว่า การก่อสร้างโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อระบบระบายน้ำของชุมชนโดยรอบ โดยกำหนดเป็นมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมในระยะก่อสร้าง

2.6.6 การจราจร

ในระยะก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะขนส่งเครื่องจักร/วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้าสู่โครงการ โดยใช้เส้นทางหลัก ผ่านถนนประชาธิปไตย เพื่อไปยังถนนโครงการข้างอื่นๆ

กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาบ้านพักคนงานก่อสร้างในระยะห่างไม่ไกลจากพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหา จราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน

การขนส่งวัสดุก่อสร้าง และขนส่งเครื่องจักรหนัก จะขนส่งเข้าหน่วยงานในช่วงเวลา 22.00 น. -6.00 น. ซึ่งเป็นช่วงนอกเวลาเร่งด่วนและไม่มีการทำงานในหน่วยงานในช่วงเวลาดังกล่าว

การขนส่งคอนกรีตและขนดินจะขนส่งจะวิ่งตามที่กฎหมายกำหนด โดยรถ 6 ล้อ ห้ามวิ่งในเวลา 6.00-9.00 น. และ 16.00-20.00 น. ยกเว้นวันหยุดราชการ และรถ 10 ล้อ ห้ามวิ่งในเวลา 6.00-10.00 น. และ 15.00-21.00 น. ยกเว้นวันหยุดราชการ

2.6.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างขนส่งเศษวัสดุไปกำจัดปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด

(2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน โดยแบ่งเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างกับพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยปริมาตรรวม ไม่น้อยกว่า 465 ลิตร วางบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้างให้เพียงพอ และในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคลองสานมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.6.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ โดยจะติดตั้ง มิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบ มีความสามารถในการ ให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้าง ได้อย่างเพียงพอ

2.6.9 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

ปริมาณดินขุด และปริมาณดินถมจากการก่อสร้างโครงการ ช่วงการก่อสร้างฐานรากของอาคาร พร้อมกับการก่อสร้างถังบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบ่อลิฟต์ รวมมีปริมาณดินขุดทั้งหมด 7,001.3 ลบ.ม. และมีประมาณดินถมทั้งหมด 799.50 ลบ.ม. โดยโครงการจะนำดินส่วนที่เหลือ 6,201.8 ลบ.ม. ($7,001.3 - 799.5 = 6,201.8$) นำไปใช้ในการปรับสภาพภูมิสถาปัตยกรรมภายในโครงการ ส่วนที่เหลือจะมีการขนย้ายดินออกนอกพื้นที่โครงการ ซึ่งจะดำเนินการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อป้องกันผลกระทบด้านการจราจรบริเวณโครงการ โดยเจ้าของโครงการได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาดำเนินการนำดินออกจากพื้นที่โครงการต่อไป ซึ่งจะดำเนินการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อป้องกันผลกระทบด้านการจราจรบริเวณโครงการ เมื่อก่อสร้างโครงการแล้วจะมีค่าระดับดินประมาณ 0.20 ม. อย่างไรก็ตามได้มีการกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการขนส่งดิน