

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด และบริษัท สาแลง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 946 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการรื้อถอน โดยบริษัท ฮิลโก โปรมิลเลียน จำกัด, ดำเนินการก่อสร้างฐานราก โดย บริษัท ซีฟโก้ จำกัด (มหาชน) และดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยบริษัทอิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าขายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ขึ้นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.5/13144 ลงวันที่ 20 กันยายน 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ก และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างตัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) ดังแสดงในภาคผนวก ข

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด และบริษัทสาแลง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นโครงการประเภทโรงแรม-อาคารอาศัยรวม (ให้เช่า) สำนักงาน พื้นที่ศูนย์การค้า มีจำนวนห้องพักโรงแรม 279 ห้อง จำนวนห้องพักอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) 406 ห้อง และอาคารสำนักงานมีความสูง 182.60 เมตร ขนาดพื้นที่โครงการ 23-2-2.72 ไร่

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด และบริษัทสาแลง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรมเลขทะเบียน ว-156 ดังหนังสือเลขที่ ออก0310/(1)6173 (ภาคผนวก ค) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้าง ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2564 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ล่าสุดโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2564 ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ตั้งอยู่ที่ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร (แผนที่ตั้งโครงการ แสดงในรูปที่ 1-1) ดำเนินการพัฒนาโครงการโดยบริษัท วิมานสุริยา จำกัด และบริษัท สาเลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด บนเนื้อที่ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตร.ว. หรือ 37,610.88 ตร.ม. บนโฉนดที่ดินจำนวน 5 แปลง แสดงดังตารางที่ 1-1

#### ตารางที่ 1-1 โฉนดที่ดินโครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ (ตร.ม.)
1	3062	7	15-2-37.67	24,950.68
2	3064	1	1-2-48	2,592.00
3	3065	2	2-2-2-42.05	4,168.20
4	3071	25	3-1-0	5,200.00
5	11361	129	0-1-75	700.00
รวม			23-2-2.72	37,610.88

ทั้งนี้ โฉนดที่ดินของโครงการดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการ เนื้อที่ตามโฉนดรวมกัน 23-2-2.72 ไร่ (ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน เลขที่ 00202/2559 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2559) และได้จัดทำหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินเพิ่มเติมฉบับที่ 1 ต่อท้ายสัญญา ซึ่งอนุญาตให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ให้เช่าช่วงที่ดินส่วนที่ 1 เนื้อที่ตามโฉนดรวมกัน เท่ากับ 21-0-55.97 ไร่ ให้แก่ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด และอนุญาตให้บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) โอนสิทธิการเช่าที่ดินส่วนที่ 2 เนื้อที่ดินตามโฉนดรวมกัน เท่ากับ 2-1-46.75 ไร่ ให้แก่บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (หนังสือสัญญาเช่าเลขที่ 00206/2560 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2560) และต่อมาบริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด ได้ให้เช่าช่วงที่ดินส่วนที่ 2 นี้ แก่ บริษัท สาเลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560

ดังนั้น บริษัท วิมานสุริยา จำกัด และบริษัท สาเลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของพัฒนาโครงการร่วมกัน จึงสามารถใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 23-2-2.72 ไร่ ในการพัฒนาโครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) ได้ตามที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้ได้อนุญาตตั้งสัญญาเช่าที่ดินที่กล่าวถึงข้างต้น

### 1.3 ประเภท และขนาดโครงการ

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) เป็นโครงการประเภทอสังหาริมทรัพย์ผสมขนาดใหญ่ (Mix-use) ซึ่งจะประกอบไปด้วย โรงแรม ส่วนพักอาศัย (ให้เช่าระยะยาว) สำนักงาน และพื้นที่ศูนย์การค้า (พาณิชยกรรม สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงมหรสพ ห้องประชุม และที่จอดรถ) โดยอาคารโครงการมีจำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น (ทั้ง 3 ทาวเวอร์ เชื่อมต่อกันด้วยโพเดียมที่ชั้นใต้ดินที่ 4 ถึงชั้นที่ 7) ที่จอดรถยนต์รวม 3,295 คัน มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 444,043 ตร.ม. มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับหลังคาสูงสุด 299.00 ม. โดยแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 1) พื้นที่ส่วนที่ 1 โพเดียม เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าความสูง 7 ชั้น และชั้นจอดรถใต้ดิน 4 ชั้น โดยมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาส่วนโพเดียม 41.50 ม.
- 2) ส่วนที่ 2 ทาวเวอร์ 1 เป็นพื้นที่โรงแรม ขนาดความสูง 46 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 279 ห้อง โดยมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา ส่วนโรงแรม 179.00 ม.
- 3) ส่วนที่ 3 ทาวเวอร์ 2 เป็นพื้นที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่าระยะยาว) ขนาดความสูง 69 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัย (ให้เช่าระยะยาว) 406 ห้อง โดยมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา ส่วนพื้นที่อยู่อาศัยรวม 299.00 ม.
- 4) ส่วนที่ 4 ทาวเวอร์ 3 เป็นพื้นที่สำนักงาน ขนาดความสูง 44 ชั้น โดยมีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา ส่วนสำนักงาน 182.60 ม.

### 1.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น การจัดวางรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ บนพื้นที่ดิน 23-2-2.72 ไร่ หรือ 37,610.88 ตร.ม. แบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่อาคารปกคลุมดิน และพื้นที่โล่ง/พื้นที่นอกอาคาร (ตารางที่ 1-2) ซึ่งใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียวของโครงการ ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ และได้มีเส้นทางเดินรถเข้า-ออกโครงการ เชื่อมออกสู่ถนนพราหมณ์ที่ 4 ซึ่งมีเขตทางกว้าง 40.20-41.30 ม. (หนังสือยืนยันความกว้างเขตทางถนนพราหมณ์ที่ 4 จากสำนักงานเขตบางรัก ในภาคผนวก 1.2 ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบวางผังอาคาร โครงการให้มีระยะถอยร่นอาคารในระดับเหนือพื้นดินจากแนวเขตที่ดิน 6.35-51.07 ม. และแนวอาคารชั้นใต้ดินมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน 6.20-31.53 ม.

## ตารางที่ 1-2 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ	ตร.ม.	ร้อยละ
1.พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	22,141.00	58.87
2.พื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม (พื้นที่สีเขียว ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอก อาคารและทางเดินรถภายในอาคาร)	15,469.88	41.13
รวม	37,610.88	100.00

### 1.5 สถานที่ตั้งโครงการ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการเป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานีกรุงเทพ (ปิดกิจการแล้ว) ซึ่ง  
จะดำเนินการรื้อถอนออก ก่อนการก่อสร้างโครงการ โดยคาดว่าจะเริ่มรื้อถอนและก่อสร้างประมาณ  
กลางปี พ.ศ. 2562 ดังนี้

- 1) อาคารโรงแรม สูง 23 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 43,539 ตร.ม.
- 2) อาคารโรงแรม สูง 13 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 13,999 ตร.ม.
- 3) อาคารสำนักงาน สูง 12 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 14,907 ตร.ม.
- 4) อาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 7,064 ตร.ม.
- 5) อาคารสำนักงานโดยรอบสูง 5 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 1,215 ตร.ม.

สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะประกอบไปด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคาร  
พาณิชย์ อาคารพักอาศัย และที่พักอาศัย ตามแถวถนนหลักและซอยย่อยต่างๆ โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่  
โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ รายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนพระรามที่ 4 ถนนสีลม และทางขึ้น-ลงสถานี รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสีลม
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2-3 อาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น อาคาร พาณิชย์ สูง 4 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนพระรามที่ 4 บ้านอับดุลราฮิม และอาคารสำนักงาน อับดุลราฮิม สูง 34 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนสาละง บ้านพักอาศัยสูง 4-5 ชั้น อาคารสำนักงาน สูง 10 ชั้น

## สำหรับการเดินทางเข้าสู่โครงการมีรายละเอียด

การเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการจะทำได้โดยการใช้รถยนต์ (ตารางที่ 1-3) และระบบรถไฟฟ้า ซึ่งสามารถใช้บริการรถไฟฟ้าถึง 2 สาย ได้แก่ รถไฟฟ้า BTS โดยสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีสาแลง ตั้งอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันตกประมาณ 150 ม. และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีน้ำเงิน ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีสีลม โดยสถานีดังกล่าวตั้งอยู่ติดอยู่กับพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกยิ่งขึ้น

### ตารางที่ 1-3 รายละเอียดการเดินทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการโดยรถยนต์

ทิศทางการเดินทางถึงพื้นที่โครงการ	ขาเข้า	ขาออก
แยกสาแลง	- มุ่งทิศตะวันออก กลับรถแยกวิทยุ ได้สะพานไทย-เบลเยียม - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ	- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนน พระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันตก เข้าสู่แยกสาแลง
แยกสีลม-นราธิวาส	- มุ่งทิศเหนือ เข้าสู่แยกสาแลง - เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันออก กลับรถแยกวิทยุ ได้สะพานไทย-เบลเยียม - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ	- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนน พระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันตก เข้าสู่แยกสาแลง - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสีลม - มุ่งทิศใต้ เข้าสู่แยกสีลม-นราธิวาส
แยกราชดำริ	- มุ่งทิศใต้ เข้าสู่แยกสาแลง - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันออก กลับรถแยกวิทยุ ได้สะพานไทย-เบลเยียม - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ	- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนน พระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันตก เข้าสู่แยกสาแลง - เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนราชดำริ - มุ่งทิศใต้ เข้าสู่แยกสีลม-นราธิวาส
แยกวิทยุ	- มุ่งทิศตะวันตก - เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ	- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนน พระรามที่ 4 - มุ่งทิศตะวันตก กลับรถแยกสาแลง ได้สะพานไทย-ญี่ปุ่น - มุ่งทิศตะวันออก เข้าสู่แยกวิทยุ

ที่มา : รายงานการศึกษาผลกระทบด้านจราจร โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค)  
โดยบริษัท ชีตต้า เอ็มวีเอ (ไทยแลนด์) จำกัด, 2561

## 1.6 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ Dusit Central Park (ดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค) เป็นโครงการประเภทอสังหาริมทรัพย์ผสมขนาดใหญ่ (Mix-use) ซึ่งจะประกอบไปด้วย โรงแรม ส่วนพักอาศัย (ให้เช่าระยะยาว) สำนักงาน และพื้นที่ศูนย์การค้า (พาณิชยกรรม สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงมหรสพ ห้องประชุม และที่จอดรถ) โดยอาคารโครงการมีจำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น (ทั้ง 3 ทาวเวอร์ เชื่อมต่อกันด้วยโพเดียมที่ชั้นใต้ดินที่ 4 ถึงชั้นที่ 7) ที่จอดรถยนต์รวม 3,295 คัน มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 444,043 ตร.ม. มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับหลังคาสูงสุด 299.00 ม. โดยแบ่งพื้นที่การพัฒนาออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 1) พื้นที่ส่วนที่ 1 โพเดียม เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าความสูง 7 ชั้น และชั้นจอดรถใต้ดิน 4 ชั้น
- 2) ส่วนที่ 2 ทาวเวอร์ 1 เป็นพื้นที่โรงแรม ขนาดความสูง 46 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 279 ห้อง
- 3) ส่วนที่ 3 ทาวเวอร์ 2 เป็นพื้นที่อยู่อาศัยรวม (ให้เช่าระยะยาว) ขนาดความสูง 69 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัย (ให้เช่าระยะยาว) 406 ห้อง
- 4) ส่วนที่ 4 ทาวเวอร์ 3 เป็นพื้นที่สำนักงาน ขนาดความสูง 44 ชั้น

## 1.7 การจราจร

### (1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออก ขนาดความกว้าง 8.00 ม. จำนวน 1 แห่ง และทางเข้าขนาดความกว้าง 4.50 ม. จำนวน 1 แห่ง เชื่อมกับถนนพระรามที่ 4 ซึ่งมีเขตทางกว้าง 40.20-41.30 ม. (หนังสือขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออก สำนักงานเขตบางรัก แสดงผังภาคผนวก ก.2) ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบให้มีการจัดการจราจรอย่างเหมาะสม โดยได้ขอความอนุเคราะห์จากสำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร (สจส.) เพื่อพิจารณาการจัดระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ แสดงรายละเอียดในภาคผนวก ก.2 และโครงการได้มีการจัดให้มีการจัดระบบการจราจรของโครงการตามคำแนะนำของสำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร (สจส.) รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัย และควบคุมการผ่านเข้า-ออกด้วยคีย์การ์ด หรือ แลกบัตร โดยมีไม้กั้นจราจร และเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

## (2) ระบบจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถแบบทางเดียว (One Way Traffic) และแบบสองทาง (Two Way Traffic) บริเวณถนนโดยรอบโครงการมีความกว้าง 6.00 ม. ซึ่งมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกโครงการตลอด 24 ชม. ตามจุดต่างๆ

## (3) จำนวนที่จอดรถ

ที่จอดรถของโครงการมีจำนวนทั้งหมด 3,295 คัน ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลจำนวน 3,222 คัน ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ 34 คัน ที่จอดรถสาธารณะ 38 คัน รถจักรยานยนต์ 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 98 คัน รถจักรยานอีก 30 คัน และที่จอดรถบัส 3 คัน

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีมาตรการการจอดรถยนต์ติดก๊าซในชั้นใต้ดิน โดยกำหนดให้จอดในบริเวณที่อนุญาตให้รถยนต์ติดก๊าซจอดได้เท่านั้น ซึ่งอยู่บริเวณชั้นใต้ดินที่ 4 โดยบริเวณดังกล่าวโครงการได้ติดตั้ง Gas Detector และตำแหน่งเสาบริเวณดังกล่าวมีการหุ้มเหล็กหนา 10 มม. โดยรอบตลอดความสูงของชั้น นอกจากนี้ โครงการได้กำหนดให้รถยนต์ติดก๊าซสามารถจอดบริเวณชั้นที่ 1 ที่มีอยู่บริเวณด้านหน้าภายนอกอาคาร



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ



## 1.8 การดำเนินการก่อสร้าง

### 1.8.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการได้เริ่มการก่อสร้างภายหลังรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้รับความเห็นชอบและได้รับอนุญาตรื้อถอนและก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 63 เดือน นับตั้งแต่ขั้นตอนการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม พร้อมปรับสภาพพื้นที่จนถึงการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยได้รื้อถอนและก่อสร้างประมาณกลางปี พ.ศ. 2562 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณกลางปี พ.ศ. 2567

#### 1. การรื้อถอนอาคารเดิมในพื้นที่โครงการ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการเป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานีกรุงเทพ โดยใช้เวลาในการรื้อถอน 12 เดือน ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารต่างๆ ดังนี้

- 1) อาคารโรงแรม สูง 23 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 43,539 ตร.ม.
- 2) อาคารโรงแรม สูง 13 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 13,999 ตร.ม.
- 3) อาคารสำนักงาน สูง 12 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 14,907 ตร.ม.
- 4) อาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 7,064 ตร.ม.
- 5) อาคารสำนักงานโดยรอบสูง 5 ชั้น พื้นที่อาคารโดยรวมประมาณ 1,215 ตร.ม.

เนื่องด้วยสภาพแวดล้อมเป็นพื้นที่เศรษฐกิจ และอาคารที่พักอาศัย มีการสัญจรคับคั่ง ดังนั้นวิธีการรื้อถอน การใช้เครื่องจักรในการทำงานต้องมีความเหมาะสมและปลอดภัย วิธีการรื้อถอนที่โครงการพิจารณาเลือกใช้ “การรื้อถอนโดยวิธีตัดเป็นชิ้นส่วนแล้วยกลงยกออกที่พื้นที่ด้านล่าง” ซึ่งปลอดภัยและเหมาะสมกับการรื้อถอนอาคารสูง ลำดับการรื้อถอนอาคาร

## 2. ขั้นตอนการก่อสร้างอาคารโครงการ

โดยจะเริ่มจากงานปรับพื้นที่ ระบบป้องกันดินพัง งานเสาเข็มและฐานราก งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม งานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด ทั้งนี้โครงการมีจำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น (ทั้ง 3 ทาวเวอร์ เชื่อมต่อกันด้วยโพเดียมที่ชั้นใต้ดินที่ 4 ถึงชั้นที่ 7) โดยแผนการก่อสร้างโครงการ รายละเอียดมีดังนี้

งานปรับพื้นที่ ทำเสาเข็ม และระบบป้องกันดิน ประกอบด้วย งานวางผัง งานเคลื่อนย้ายเครื่องจักร/อุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานก่อสร้างระบบป้องกันดินพัง งานเสาเข็ม และงานฐานรากอาคาร ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 15 เดือน

โดยในการก่อสร้างโครงการจะสร้างผนังกันดิน (Diaphragm Wall) กว้าง 1 ม. 42 ม. รอบพื้นที่ชั้นใต้ดินก่อนที่จะทำการเจาะเสาเข็มและทำการขุดดินออก เพื่อก่อสร้างอาคารจอดรถ รถชั้นใต้ดิน ซึ่งจะช่วยป้องกันผลกระทบจากการพังทลายของดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โครงการมีเสาเข็มเจาะขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.5 ม. และ 1.8 ม. ลึกประมาณ 60-80 ม.

ในพื้นที่การก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานรากอาคารจอดรถ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดินประมาณ 600,000 ลบ.ม. ซึ่งโครงการจะนำดินขุดทั้งหมดออกจากพื้นที่โครงการ โดยให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการนำดิน ไปถมในพื้นที่ที่ได้มีการตกลงกันไว้ล่วงหน้ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังไม่ได้กำหนดจุดที่จะให้โครงการนำดินไปถมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิติดินที่เหลือในพื้นที่โครงการ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบขนย้ายดินไปถมยังแหล่งอื่นๆ โดยผู้รับเหมาแต่ละรายจะมีแหล่งนำดินไปถมที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับความสะดวกในการขนส่งและต้นทุนในการดำเนินการ ซึ่งโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาจึงไม่สามารถระบุแหล่งนำดินไปถมได้

- (1) งานโครงสร้างใต้ดิน ประกอบด้วย งานเทพื้นและคานคอนกรีตเสริมเหล็ก งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 24 เดือน
- (2) งานโครงสร้างอาคาร ประกอบด้วย งานเทพื้นและคานคอนกรีตเสริมเหล็ก งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 30 เดือน
- (3) งานระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย งานติดตั้งระบบต่างๆ เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันภัยพิบัติ ระบบควบคุมการเข้าออก ระบบกล้องวงจรปิด ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ระบบปรับอากาศ เป็นต้น ซึ่งต้องมีการติดตั้งวางท่อระบบต่างๆ เตรียมไว้พร้อมกับการก่อสร้างเป็นต้น ทั้งนี้ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และมีการกำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

- 1) การจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์จะจัดเก็บไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการใช้งาน
- 2) มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกแข็งนิรภัย ปลั๊กเสียบป้องกันเสียง ที่ครอบหู แว่นตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือพยาบาลเบื้องต้น
- 3) กำหนดเขตการก่อสร้าง และเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มียามคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อไม่ให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตราย
- 4) งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่งภายใน ประกอบด้วย โครงการจะทำการประดับตกแต่งภายในอาคาร เช่น งานผนังเบา ทำพื้นผิวพื้น ผนังและฝ้าเพดาน งานทาสี งานเฟอร์นิเจอร์ โดยจะเริ่มดำเนินการเมื่องานโครงสร้างอาคารใกล้แล้วเสร็จเพื่อสะดวกต่อการทำงานและไม่กระทบต่อการขนย้ายวัสดุ เครื่องมือและอุปกรณ์งาน โครงสร้างรวมไปถึงงานภูมิทัศน์ ได้แก่ งานปลูกต้นไม้และจัดสวน ขึ้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 30 เดือน
- 5) งานจัดภูมิทัศน์และเก็บทำความสะอาด โครงการจะทำการระบบระบายน้ำฝน งานถนน งานป้ายบอกเส้นทางและการจราจรภายในโครงการ ปลูกต้นไม้จัดสวน ซึ่งทำความสะอาดจะมีการทำความสะอาดเก็บขยะเศษวัสดุออกจากโครงการอย่างเป็นระยะ และจะทำความสะอาดโดยรายละเอียด เพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดใช้อาคาร ขึ้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

ตารางที่ 1-4 การดำเนินการก่อสร้าง

รายละเอียด	พ.ศ. 2562				พ.ศ. 2563				พ.ศ. 2564				พ.ศ. 2565				พ.ศ. 2566				พ.ศ. 2567			
	ไตรมาสที่				ไตรมาสที่				ไตรมาสที่				ไตรมาสที่				ไตรมาสที่				ไตรมาสที่			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. งานรื้อถอนอาคาร และสิ่งก่อสร้างเดิม																								
2. งานเสาเข็มและ กำแพงกันดิน																								
3. งานโครงสร้างใต้ ดิน																								
4. งานโครงสร้าง อาคาร																								
5 . ง า น สถาปัตยกรรมและ งานตกแต่งภายใน																								
6. งานจัดภูมิทัศน์ และเก็บทำความสะอาด																								

## 1.9 คนงานก่อสร้างและที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานประมาณ 1,000 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้าง โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาที่พักสำหรับคนงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน ซึ่งภายในบ้านพักคนงานจะต้องจัดให้มีห้องน้ำ ลานซักล้าง ตลอดจนที่ตั้งถังมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน ดังแสดงตัวอย่างผังบ้านพักคนงานตามมาตรฐาน และแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้าง

เนื่องจากปัจจุบันทางโครงการยังไม่ได้จัดจ้างผู้รับเหมา จึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งและจำนวนที่แน่นอนของบ้านพักคนงานได้ ซึ่งโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมารายย่อยจัดหาบ้านพักคนงานเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายแรงงาน ซึ่งหากผู้รับเหมาจะจัดหาบ้านพักคนงานเป็นลักษณะเป็นโครงสร้างชั่วคราวตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท 101-34)

### 1.10 น้ำใช้

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภทคือ

(1) น้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้างห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

#### (1.1) น้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน	=	1,000 คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50 ล./คน/วัน

(มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีคนงานพักนอกโครงการ)

$$\begin{aligned}\text{ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้} &= (1,000 \times 50) / 1,000 \\ &= 50 \text{ ล./คน/วัน}\end{aligned}$$

## 1.11 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

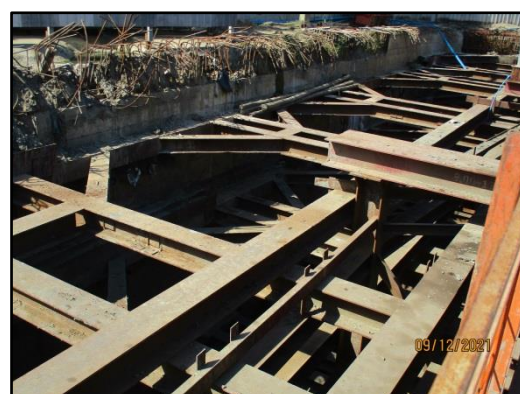
## 1.12 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

ปริมาณดินขุด และปริมาณดินถมจากการก่อสร้างโครงการ ช่วงการก่อสร้างฐานรากของอาคาร พร้อมกับการก่อสร้างถังบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบ่อลิฟต์ รวมปริมาณดินขุดทั้งหมดประมาณ 600,000 ลบ.ม. ซึ่งโครงการจะนำดินขุดทั้งหมดออกจากพื้นที่โครงการ โดยให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการนำดิน ไปถมในพื้นที่ที่ได้มีการตกลงกันไว้ล่วงหน้ากับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทั้งนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยังไม่ได้กำหนดจุดที่จะให้โครงการนำดินไปถมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิติดินที่เหลือในพื้นที่โครงการ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบขนย้ายดินไปถมยังแหล่งอื่นๆ โดยผู้รับเหมาแต่ละรายจะมีแหล่งนำดินไปถมที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับความสะดวกในการขนส่งและต้นทุนในการดำเนินการ ซึ่งโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาจึงไม่สามารถระบุแหล่งนำดินไปถมได้

ทั้งนี้ ในการขนส่งดินจะใช้รถบรรทุกขนาด 6 ล้อและ 10 ล้อ จำนวน 55 คัน ขนส่งประมาณคันละ 4 เที่ยวต่อวัน ภายในช่วงเวลา 2 ปีแรกของการก่อสร้างโครงการ โดยกำหนดช่วงเวลาในการขนส่งดินและวัสดุก่อสร้างของรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในช่วงเวลา 9.00-16.00 น. และ 20.00-6.00 น. รถบรรทุกขนาด 10 ล้อ และรถกึ่งพ่วง ในวันจันทร์-วันศุกร์ ในช่วง 10.00-15.00 น. และเวลา 22.00-6.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วนและเจ้าพนักงานตำรวจท้องที่อนุญาตให้รถบรรทุกสามารถสัญจรบริเวณโครงการได้ ซึ่งจะดำเนินการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วนเพื่อป้องกันผลกระทบด้านการจราจรบริเวณโครงการต่อไป ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมเพื่อลดผลกระทบจากการขนส่งให้น้อยที่สุด

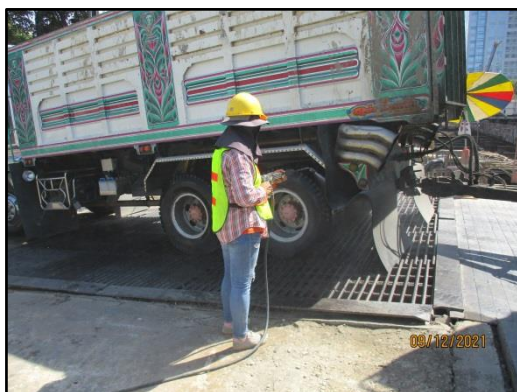
### 1.13 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างฐานราก โดยโครงการได้จัดให้มีรั้วทึบ สูงมากกว่า 6 เมตร ลักษณะเป็น Metal Sheet พร้อมติดหัวสเปรย์ฉีดน้ำบนรั้วโดยรอบแนวเขตดิน ปิดกั้นตามแนวเขตที่ดินติดต่อกับสาธารณชนและที่ดินต่างเจ้าของ บริเวณที่มีการขุดหลุมเพื่อเปิดหน้าดิน โครงการได้ทำรั้วรอบบริเวณพื้นที่นั้นๆ และแสดงสัญลักษณ์ ป้ายเตือน ให้เห็นอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันคนงานตกลงไปในหลุม และโครงการได้วางแผนเหล็กบริเวณทางเดิน เพื่อให้สามารถเดินหรือเคลื่อนย้ายรถได้อย่างสะดวก พร้อมทั้งจัดให้มีการฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง อีกทั้งได้จัดให้มีบ่อล้างล้อหน้าบริเวณพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันเศษดินติดออกไปสู่บริเวณโดยรอบ ดังแสดงในรูปที่ 1.2



รูปที่ 1.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการระยะก่อสร้าง





รูปที่ 1.2 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการระยะก่อสร้าง