

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้ง และสภาพพื้นที่ก่อนการพัฒนาโครงการ

โครงการ Rise Phahon-Inthamara (ไรส์ พหล-อินทามระ) ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทสายวิจิตร แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 77.7 ตารางวา หรือ 2,710.80 ตารางเมตร บนที่ดินจำนวน 3 แปลง รายละเอียดดังตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินของโครงการ

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		ผู้ถือครองสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่	ตารางเมตร	
1	10835*	361 (เดิมเลขที่ 635)	0-0-41.7 (ขนาดพื้นที่ตามโฉนด 0-0-56 หรือ 224 ตร.ม.)	166.8	บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2	3522 (เดิมเลขที่ 10836)	362 (เดิมเลขที่ 636)	1-1-25	2,100	
3	10837	798 (เดิมเลขที่ 637)	0-1-11	444	
รวม			1-2-77.7	2,710.80	-

ที่มา : บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : *ขนาดที่ดินตามโฉนด 1-2-92 ไร่หรือ 2,768 ตารางเมตร แต่ขนาดที่ดินหลังจากการรังวัด เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561 ถูกหักแบ่งเป็นถนนสุขุมวิทสายวิจิตร ประมาณ 0-0-14.3 ไร่ หรือ 57.2 ตารางเมตร (ตามผลการรังวัด) ดังนั้นขนาดที่ดินของโครงการ มีขนาดเนื้อที่ 1-2-77.7 หรือ 2,710.80 ตารางเมตร

เนื่องจากสภาพปัจจุบันของโฉนดที่ดินเลขที่ 10835 เลขที่ 361 มีเนื้อที่บางส่วนถูกหักแบ่งเป็นถนนสุขุมวิทสายวิจิตร แต่เนื่องจากยังมิได้จดทะเบียนโอนพื้นที่ดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ จึงได้ขออนุญาตรังวัดที่ดินตามคำขอฉบับที่ 8001 ลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2561 โดยผลการรังวัดพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 10835 เลขที่ดิน 361 ถูกหักแบ่งเป็นถนนสุขุมวิทสายวิจิตร 14.3 ตารางวา หรือ 57.2 ตารางเมตร ดังนั้น เนื้อที่ดินของโครงการจึงมีขนาดคงเหลือ 1 ไร่ 2 งาน 77.7 ตารางวา หรือ 2,710.80 ตารางเมตร

พื้นที่โครงการจะถูกพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูงวัดจากระดับพื้นที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา 113.125 เมตร มีห้องพักอาศัยทั้งหมด 383 ห้อง และที่จอดรถทั้งหมด 230 คัน (ไม่รวม EV Charger 2 คัน)

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- (หมายเหตุ : *ถนนสุทธิสารวินิจัย ช่วงแยกสุทธิสารถึงแยกราชดา-สุทธิสาร จัดให้มีการเดินรถ
ทิศทางเดียวทิศทางจากแยกสุทธิสารมุ่งหน้าแยกราชดา-สุทธิสาร ในช่วง 15.00-20.00 น. ของทุกวัน
เว้นวันหยุดเสาร์-อาทิตย์)

การเดินรถออกจากพื้นที่โครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ระยะทางประมาณ 550 เมตร จรดถนนพหลโยธิน เป็นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนพหลโยธินได้อย่างสะดวก
- เส้นทางที่ 2 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวขวาวออกถนนสาทรวิภาควิภาคว ระยะทางประมาณ 200 เมตร จรดถนนพหลโยธิน เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนพหลโยธิน และถนนประดิพัทธ์ได้อย่างสะดวก

- เส้นทางที่ 3 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวขวาวออกถนนสุขุมวิทวินิจัย ระยะทางประมาณ 850 เมตร จรดถนนวิภาวดีรังสิต เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนวิภาวดีรังสิต และถนนดินแดงได้อย่างสะดวก

- เส้นทางที่ 4 จากพื้นที่โครงการเลี้ยวขวาวออกถนนสุขุมวิทวินิจัย ระยะทางประมาณ 850 เมตร ตรงผ่านแยกสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกราชดา – สุขุมวิท เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังถนนรัชดาภิเษก และถนนสุขุมวิทได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) โดยสถานีที่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีสะพานควาย มีระยะห่างจากพื้นที่โครงการไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 700 เมตร ซึ่งเส้นทางรถไฟฟ้าดังกล่าว เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากยิ่งขึ้น

2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและการเข้าถึงโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน ดำเนินการก่อสร้างอยู่ในช่วงงานขึ้นโครงสร้างอาคารชั้นที่ 1 ทั้งนี้ที่ตั้งโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสุขุมวิทวินิจัย เขตทางกว้างประมาณ 13.70-16.40 เมตร (บริเวณด้านหน้าโครงการ) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 2-3 ชั้น และธนาคารกสิกรไทย
ทิศใต้	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 4.40-4.50 เมตร ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น และพื้นที่เตรียมการก่อสร้าง (โครงการลุมพินี ซิเกิ้ลเต็ด สุขุมวิท-สะพานควาย)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 0.4-1.0 เมตร (ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะประโยชน์) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น

หมายเหตุ : สำนักงานเขตพญาไท ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ตามหนังสือที่ กท. 4703/2428 ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2561 ดังแสดงในภาคผนวก ก.2.2 โดยระบุว่า “สำนักงานเขตพญาไทได้ตรวจสอบแล้วปรากฏดังนี้

- 1) ถนนสุขุมวิทวินิจัย จากถนนพหลโยธินถึงถนนวิภาวดีรังสิต เป็นทางสาธารณะประโยชน์ มีเขตทางกว้าง 12.40-18.00 น.
- 2) ซอยอินทามระ 4 จากถนนสุขุมวิทวินิจัยถึงซอยแยก เป็นทางสาธารณะประโยชน์ มีเขตทางกว้าง 6.50 เมตร และจากซอยอินทามระ 4 ผ่านแปลงที่ดินเลขที่ 3522 10837 เลขที่ดิน 362 398 เป็นทางสาธารณะประโยชน์ มีเขตทางกว้าง 4.40-5.50 เมตร
- 3) ด้านทิศตะวันตกของโฉนดที่ดินเลขที่ 10835 3522 เลขที่ดิน 361 362 ติดลำรางสาธารณะประโยชน์ (ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณะประโยชน์) มีเขตทางกว้าง 0.40-1.00 เมตร
- 4) ซอยอินทามระ 5 มีเขตทางกว้าง 4.00 เมตร เป็นซอยตัน ความยาว 234.00 เมตร
- 5) สำหรับความกว้างถนนสุขุมวิทวินิจัย บริเวณด้านหน้าโครงการ มีเขตทางกว้าง 13.70-16.40 เมตร

สภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการโดยทั่วไปในปัจจุบันส่วนใหญ่ มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และอาคารพักอาศัยในรูปแบบของอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ที่กำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งอยู่ในที่ดินประเภท ย.9 (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.9-10 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

2.3.1 กลุ่มเป้าหมาย/ประเภทและขนาดของโครงการ

กลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทบุคคลทั่วไปที่ต้องการพักอาศัยบนทำเลที่มีศักยภาพพร้อมพรั่งด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภค ระบบสาธารณูปการครบครัน รวมถึงสามารถเดินทางเข้าสู่เมืองชั้นในของกรุงเทพมหานครด้วยระบบขนส่งมวลชนที่มีความสะดวกและรวดเร็ว สำหรับอาคารของโครงการออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา 113.125 เมตร พื้นที่อาคารรวม 22,885.90 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวม 22,770.07 ตารางเมตร) และจำนวนที่จอดรถทั้งหมด 230 คัน (ไม่รวม EV Charger 2 คัน)

2.3.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ได้แก่ การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร และการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร ซึ่งแต่ละส่วนมีรายละเอียดดังนี้

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 77.7 ตารางวา หรือ 2,710.80 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 968.3 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคาร 1,742.50 ตารางเมตร ซึ่งจะใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ถนนภายนอกอาคาร และเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ โดยได้ออกแบบวางผังอาคารโครงการให้แนวอาคารมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	อาคารโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 10.12-11.40 เมตร
ทิศใต้	อาคารโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 6.17-6.28 เมตร
ทิศตะวันออก	อาคารโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 13.23-15.07 เมตร
ทิศตะวันตก	อาคารโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 7.23-7.54 เมตร

โครงการกำหนดให้มีทางเข้า-ออก 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนสุทธิสารวินิจฉัย ด้านหน้าโครงการกว้าง 6 เมตร โดยทางด้านทิศเหนือฝั่งตรงข้ามพื้นที่โครงการเป็นถนนซอยอินทามระ 5 มีเขตทางกว้าง 4.00 เมตรเป็นซอยตัน และถนนซอยอินทามระ 7 มีเขตทางกว้าง 4.00-4.50 เมตร ซึ่งมีความกว้างไม่ถึง 6 เมตร จึงไม่เข้าข่ายทางร่วมทางแยกตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 5 (28) “ทางร่วมทางแยก” หมายความว่า บริเวณที่ทางที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือต่างระดับกันตั้งแต่สองสายที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 6 เมตรขึ้นไป และยาวต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 200 เมตร มาบรรจบหรือตัดกันที่บริเวณระดับเดียวกัน

สำหรับซอยอินทามระ 4 ซึ่งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ มีเขตทางกว้าง 6.50 เมตร และยาวต่อเนื่องเกิน 200 เมตร ซึ่งโครงการออกแบบแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของโครงการอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางถนนซอยอินทามระ 4 เขตทางกว้าง 6.50 เมตร ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ เท่ากับ 22.12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 20 เมตร)

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารของโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 38 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นหลังคา 113.125 เมตร มีห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 383 ห้อง พื้นที่อาคารรวม 22,885.90 ตารางเมตร และที่จอดรถทั้งหมด 230 คัน (ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ 229 คัน และที่จอดรถยนต์ทั่วไป 1 คัน ไม่รวม EV Charger 2 คัน) สำหรับรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคาร แสดงดังตารางที่ 2.3.2-1

ตารางที่ 2.3.2-1 การใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ

ชั้นที่	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตารางเมตร/ชั้น)
ระบบสาธารณูปโภค ชั้นใต้ดิน	ถังสำรองน้ำใต้ดิน ถังสำรองน้ำดับเพลิง และห้องเครื่องสูบน้ำ	-
ชั้น B3	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 27 คัน พื้นทางเดิน และบันได	403.96
ชั้น B2-B1	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 27 คัน/ชั้น	359.89
ชั้นที่ 1	ลิฟต์จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 4 ชุด พื้นที่ทางเดินและถนน ที่จอดรถยนต์ทั่วไป 1 คันและ EV Changer 2 คัน โถงทางเข้า พื้นที่พักคอย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องจดหมาย ห้องน้ำหญิง-ชาย ป้อมยาม ห้องพักรมูลฝอยรวม โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได	806.72
ชั้นที่ 2	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 14 คัน พื้นทางเดิน และบันได	164.78
ชั้นที่ 3	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 27 คัน	351.19
ชั้นที่ 4	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 27 คัน	317.79
ชั้นที่ 5-6	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 27 คัน/ชั้น	350.91
ชั้นที่ 7	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 12 คัน ห้องไฟฟ้า (MDB) และห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงและบันได	304.19
ชั้นที่ 8	ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 14 คัน โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงและบันได	239.19
ชั้นที่ 9	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง โถงทางเดิน ห้องพักรมูลฝอยชั่วคราว โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	863.22

ตารางที่ 2.3.2-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ

ชั้นที่	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตารางเมตร/ชั้น)
ชั้นที่ 10-18	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร และบันได	765.92
ชั้นที่ 19	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	770.48
ชั้นที่ 20	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	755.45
ชั้นที่ 21	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	730.66
ชั้นที่ 22	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	712.32
ชั้นที่ 23	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	692.49
ชั้นที่ 24	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	667.01
ชั้นที่ 25	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	640.03
ชั้นที่ 26	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	620.13
ชั้นที่ 27	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	594.25
ชั้นที่ 28	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	567.64
ชั้นที่ 29	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	542.90
ชั้นที่ 30	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	520.22
ชั้นที่ 31	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง ห้องพักรวมฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	493.64

ตารางที่ 2.3.2-1 (ต่อ) การใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ

ชั้นที่	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตารางเมตร/ชั้น)
ชั้นที่ 32	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	446.33
ชั้นที่ 33	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	399.85
ชั้นที่ 34	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	391.27
ชั้นที่ 34 M	ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องสรวายน้ำ โรงทางเดิน โรงลิฟต์ ดับเพลิง โรงลิฟต์ บันได และพื้นที่สีเขียว	159.08
ชั้นที่ 35	สรวายน้ำ ห้องพักผ่อน ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรง ลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	392.23
ชั้นที่ 36	ห้องออกกำลังกาย ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	278.85
ชั้นที่ 37	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	246.11
ชั้นที่ 38	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ห้อง ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โรงทางเดิน โรงลิฟต์ดับเพลิง โรงลิฟต์โดยสาร บันได และพื้นที่สีเขียว	170.56
ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องงานระบบ ห้องเครื่องลิฟต์ บันได ถึง ถ้ำรอนน้ำชั้นดาดฟ้า และพื้นที่สีเขียว	207.93
ชั้นหลังคา	ห้องเครื่องปั้ม ถ้ำรอนน้ำชั้นดาดฟ้า และพื้นที่สีเขียว	120.55
พื้นที่อาคารรวม		22,885.90

นอกจากนี้โครงการจัดให้มีสรวายน้ำบริเวณชั้น 35 มีพื้นที่ขนาด 91.26 ตารางเมตร โดยสรวายน้ำเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และทำความสะอาดง่าย มีระบบฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์ (Sodium Hypochlorite) เพื่อฆ่าเชื้อโรคและจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสรวายน้ำ ติดตั้งให้เห็นอย่างชัดเจน

2.4 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.4.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน ดำเนินการก่อสร้างอยู่ในช่วงงานฐานรากอาคาร ทั้งนี้โครงการใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 33 เดือน โดยเริ่มก่อสร้างภายหลังได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านหน้าอาคาร การจัดสรรที่ดิน และการบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ระยะเวลาการปรับสภาพพื้นที่การก่อสร้างฐานราก งานโครงสร้างอาคาร งานระบบ และงานตกแต่ง ฯลฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้ (ตารางที่ 2.4.1-1)

- 1) งานปรับพื้นที่ งานเสาเข็ม และงานฐานราก ประกอบด้วย งานปรับพื้นที่โครงการ และเริ่มงานเสาเข็มและฐานรากอาคาร ทั้งนี้เสาเข็มของอาคารโครงการเป็นเสาเข็มเจาะแบบเปียก (Wet Process) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.0 เมตร ยาว 59 เมตร และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.2 เมตร ยาว 59 เมตร โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 8 เดือน
- 2) งานโครงสร้างอาคาร และงานวิศวกรรมงานระบบ ประกอบด้วย งานคอนกรีต เหล็กเสริม งานผนัง งานพื้นติดตั้งระบบต่าง ๆ เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ จะดำเนินการในช่วงเดียวกับงานโครงสร้างอาคาร และงานสถาปัตยกรรม โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 23 เดือน
- 3) งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง ได้แก่ ไม้แบบ งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตูหน้าต่าง สุขภัณฑ์ และงานสี รวมถึง งานถนน งานปลูกต้นไม้ งานจัดสวน คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 17 เดือน
- 4) งานเก็บและทำความสะอาด คือการจัดเก็บรายละเอียดของงานและเตรียมความพร้อมของอาคารสำหรับเปิดดำเนินการ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

ตารางที่ 2.4.1-1 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนการดำเนินการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)																																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	
งานปรับสภาพพื้นที่ งาน เสาเข็ม และงานฐานราก																																		
งานโครงสร้างอาคารและ วิศวกรรมงานระบบ																																		
งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่ง และงานเก็บทำความสะอาด																																		

ที่มา : บริษัทออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2561

2.4.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

พนักงาน/คนงานก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็ก กรรมกร ฯลฯ จำนวนคนงานจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรม จะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 300 คน/วัน คนงานทั้งหมดจะพักอาศัยที่บ้านพักคนงานของผู้รับเหมา ซึ่งอยู่นอกพื้นที่โครงการมีการจัดรถบริการรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงาน และข้อกำหนดมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน” (มาตรฐาน ว.ส.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอโดยได้ระบุลงในสัญญาว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างปฏิบัติตามดังนี้

- มาตรฐานบ้านพักคนงาน

- 1) กำหนดบ้านพักคนงาน ประกอบด้วยห้องพักขนาด 2.4×2.4 เมตร มีทั้งหมด 150 ห้อง และพักไม่เกิน 2 คน/ห้อง
- 2) กำหนดโถงทางเดินกว้าง 2 เมตร
- 3) กำหนดห้องน้ำและห้องส้วม ปริมาณ 20 คน/ห้อง จำนวน 20 ห้อง
- 4) น้ำทิ้งจากลานซักล้าง อาบน้ำ และห้องน้ำ จะผ่านรางระบายน้ำและท่อเข้าสู่ถังบำบัดเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะ
- 5) มีถังรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับคนงานก่อสร้าง 300 คน
- 6) มีประตูและรั้วล้อมรอบอย่างมิดชิด
- 7) ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำสำหรับอุปโภค-บริโภคจะต้องจัดเตรียมให้เพียงพอสำหรับคนงาน 300 คน และไม่มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคภายนอกพื้นที่บ้านพักคนงานและชุมชนโดยรอบ
- 8) ต้องมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ที่บริเวณทางเข้า-ออกบ้านพักคนงาน
- 9) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบความเรียบร้อยบริเวณบ้านพักคนงานอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง หากพบปัญหาให้ดำเนินการแก้ไขในทันที

- มาตรการป้องกันผลกระทบจากบ้านพักคนงานต่อชุมชนข้างเคียง

ผลกระทบจากบ้านพักคนงานต่อชุมชนข้างเคียงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นผลกระทบทางสุขภาพและสังคม ได้แก่ ความเดือดร้อนรำคาญจากปัญหาการจราจรที่เกิดจากการรถรับ-ส่งคนงาน ความไม่สงบสุขของชุมชนที่อาจเกิดจากการขัดแย้ง หรือการทะเลาะวิวาทระหว่างคนงานด้วยกันเองหรือคนในชุมชน การแพร่กระจายของโรคติดต่อที่มาจากคนงาน และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของราษฎรในชุมชนใกล้เคียง เป็นต้น ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบโครงการ จึงได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกัน และกำชับให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามดังนี้

- 1) จัดให้มีการตรวจสอบประวัติคนงาน และตรวจสอบสุขภาพพนักงานก่อนรับเข้าปฏิบัติงาน โดยพนักงานที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง ต้องให้หยุดงานจนกว่าจะหายขาด
- 2) กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบดูแลและควบคุมคนงานอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันปัญหาหลักขโมย การทำร้ายร่างกาย และการทะเลาะวิวาทระหว่างคนงานด้วยกันเองหรือระหว่างคนงานกับคนในชุมชนใกล้เคียง
- 3) กำหนดเวลาเข้า-ออกบ้านพักคนงานไว้ไม่เกิน 22.00 น.
- 4) บริษัทฯ จะไม่อนุญาตให้คนงานพักอาศัยที่บริเวณโครงการ
- 5) ห้ามเล่นการพนัน และดื่มสุราในบริเวณบ้านพักคนงาน
- 6) ห้ามส่งเสริมคังในยามวิกาล

นอกจากนี้โครงการยังมีมาตรการป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค อย่างไรก็ตาม ทางโครงการ จะทำการตกลงร่วมกันกับผู้รับเหมาเพื่อดำเนินการจัดการพื้นที่หลังจากที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยจะทำการตกลงร่วมกันกับผู้รับเหมาเพื่อดำเนินการจัดการพื้นที่หลังจากที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยจะทำการเข้าปรับปรุงพื้นที่ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย สร้างความพึงพอใจให้กับเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ จะทำการจัดเก็บเศษวัสดุ ก่อสร้าง มูลฝอย และสิ่งที่เป็นมลภาวะต่อทางสายตา เช่น ปรับแต่งผิวที่ดินให้เรียบ ตามที่ได้กำชับกับผู้รับเหมาให้ผู้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการก่อสร้างของโครงการส่งผลกระทบหรือก่อให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมต่อพื้นที่ข้างเคียงตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

ส่วนภายในพื้นที่ก่อสร้าง จะมีการจัดผังบริเวณ ประกอบด้วย พื้นที่ก่อสร้าง อาคารสำนักงาน ชั่วคราว อาคารเก็บวัสดุก่อสร้าง และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

2.4.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.4.3.1 น้ำใช้

น้ำใช้ในระยะก่อสร้างจะรับบริการจากการประปานครหลวง เนื่องจากลักษณะการก่อสร้างจะใช้คอนกรีตผสมเสร็จทั้งหมด ดังนั้น กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคณงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน ซึ่งประเมินปริมาณการใช้น้ำได้ดังนี้

- อัตราการใช้น้ำสำหรับคณงาน 70 ลิตร/คน/วัน (กองวิเคราะห้ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม,2542)
- จำนวนคณงานในช่วงสูงสุดประมาณ 300 คน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำ $(300 \times 70) / 1,000$ ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้สูงสุดจากคณงานก่อสร้างเท่ากับ 21 ลูกบาศก์เมตร/วัน ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถึงน้ำสำรองน้ำสำหรับก่อสร้างและใช้ของคณงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 21 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.4.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียในช่วงการก่อสร้าง ประเมินได้จากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของคณงานประมาณ 16.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นน้ำเสียจากห้องส้วม 6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดน้ำเสียจากห้องส้วม 20 ลิตร/คน/วัน;กรมควบคุมมลพิษ,2537) ที่เหลือเป็นน้ำเสียจากการชำระล้างประมาณ 10.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียต้องสามารถบำบัดน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 16.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน และต้องมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำต้องมีค่าบีโอดีระบายออกไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสุทธิสารวินิจฉัย

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อดักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบน้ำออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดรางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อดักตะกอนดิน ทุก ๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของดินตะกอน

2.4.3.3 การจัดการมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมประจำของคนงานก่อสร้าง 300 คน ประมาณ 0.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 3 ลิตร/คน/วัน) ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดหาภาชนะรองรับมูลฝอยแยกประเภทมูลฝอย ดังนี้

- มูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) และมูลฝอยแห้ง (ถังสีฟ้า) ประสานงานเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตฯเก็บขนทุกวันหรือตามความเหมาะสมต่อไป

- ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) ประสานงานให้ร้านรับซื้อของเก่าเข้าทำการซื้อขายเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสมต่อไป

2. มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.27-0.36 และไม้อ้อยร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ,ม.ป.ป.)

ดังนั้น โครงการซึ่งพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 22,885.90 ตารางเมตร จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 1,288 ตัน (คิดคำนวณจาก $22,885.90 \times 56.23 = 1,286,874.16$ กิโลกรัม) โดยสามารถประเมินองค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างได้ดังตารางที่ 2.4.3-1

ตารางที่ 2.4.3-1 องค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง

ชนิด	อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้าง (คิดเป็นร้อยละของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)	ปริมาณมูลฝอย (ตัน)
1. คอนกรีต	76.7	987.90
2. อิฐ	13.73	176.84
3. เหล็ก	4.94	63.63
4. กระเบื้องเซรามิก	2.72	35.03
5. กระเบื้องหลังคา	1.53	19.71
6. ยิปซัมบอร์ด	0.33	4.25
7. ไม้	0.05	0.64
รวม		1,288

กำหนดให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบการจัดการเศษวัสดุจากการก่อสร้างที่ต้องการทำลายหรือไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น แผ่นคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็ก เศษเหล็กเส้น เศษหิน และเศษปูน โดยให้จัดหารถขนส่งไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดวัสดุจากการก่อสร้างอ่อนนุช สี่ปดาห้ละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ โครงการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดรายละเอียดการจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุก่อสร้าง ไว้ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา เพื่อควบคุมการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่นำเสนอไว้ในรายงานฯ โดยเฉพาะการปฏิบัติตามประกาศกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2534 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.4.3.4 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

ในการก่อสร้างฐานรากและวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ จะมีการขุดดินและถมดิน ดังนี้

- ปริมาณดินขุดทั้งหมด	9,459.57	ลูกบาศก์เมตร
- ปริมาณดินถมทั้งหมด	190.87	ลูกบาศก์เมตร

ดังนั้น ปริมาณดินที่เหลือ $9,459.57 - 190.87 = 9,268.70$ ลูกบาศก์เมตร

ทั้งนี้ โครงการจะนำดินที่ขุดจากการก่อสร้างฐานรากและวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการที่มีประมาณ 9,459.57 ลูกบาศก์เมตร มาปรับถมภายในพื้นที่โครงการประมาณ 190.87 ลูกบาศก์เมตร ส่วนดินที่เหลืออีก 9,268.70 ลูกบาศก์เมตร จะขายให้กับผู้ที่มารับซื้อเพื่อนำไปใช้ในการรับจ้างถมดินที่อื่น ๆ ต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะใช้รถขนดินขนาด 6 ล้อ ซึ่งสามารถขนดินได้ เที่ยวละประมาณ 8-10 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น จำนวนเที่ยวรถขนดินทั้งหมดจะประมาณ 1,159 เที่ยว โดยกำหนดให้ขนส่งดินประมาณ 12 เที่ยว/วัน ซึ่งจะใช้เวลาในการขนส่งดินประมาณ 97 วัน หรือประมาณ 3.9 เดือน (กำหนดให้หยุดวันอาทิตย์ หรือคิดเป็นวันทำงานเดือนละ 25 วัน) ทั้งนี้ ในการขุดและถมดินในช่วงก่อสร้าง ทางโครงการจะกำชับให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดจากการขุดดิน และถมดิน ในช่วงก่อสร้างโครงการ ดังนี้

1. ปิดคลุมกองดินด้วยผ้าใบเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง
2. จัดให้มีผ้าใบ หรือวัสดุปิดคลุมกระบะหลังรถขนดินให้มิดชิด เพื่อป้องกันการตกหล่นของดิน
3. ฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้างหรือบริเวณที่ทำให้เกิดฝุ่นอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง เข้าและเย็น หรือเพิ่มความถี่ในการฉีดพรมน้ำตามความเหมาะสม
4. จัดให้มีพื้นที่ล้างทำความสะอาดล้อรถบรรทุกก่อนออกสู่ถนนหรือเส้นทางจราจรภายนอก
5. ทำความสะอาดเศษดิน ทราาย ที่ตกหล่นอยู่นอกรั้วพื้นที่โครงการ หรือถนนหน้าโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย

6. จัดหาแผ่นเหล็กอย่างหนาปูให้ทั่วบริเวณที่มีรถวิ่งผ่านภายในพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันรถจมโคลนในช่วงฝนตก
7. จัดให้มีมาตรการซ่อมแซมผิวถนน หรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากกิจกรรมการขนส่งดินและวัสดุก่อสร้างของโครงการ กรณีพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นจากกิจกรรมของโครงการ
8. ควบคุมน้ำหนักบรรทุกทุกตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจำกัดความเร็วของรถไม่ให้เกิน 25 กิโลเมตร/ชั่วโมง เพื่อลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง และกำชับให้ผู้ขับรถบรรทุกทุกปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และให้ขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ
9. จัดให้มีระบบการรับเรื่องร้องเรียน ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนจะจัดเจ้าหน้าที่เข้าตรวจ ค้นหาสาเหตุ ข้อเท็จจริง และดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยทันที

นอกจากนี้ โครงการได้กำหนดให้ติดตั้งผนังกันดิน (Pile Wall) ล้อมรอบพื้นที่ในส่วนที่ต้องทำถังเก็บน้ำใต้ดินหรือส่วนที่ต้องขุดดินลึก โดยผนังกันดินต้องได้รับการออกแบบให้สามารถรับแรงของดินโดยรอบได้ตามมาตรฐานทางวิศวกรรม เพื่อป้องกันการพังทลายของดินจากพื้นที่ข้างเคียง

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาค่าระดับพื้นที่โครงการ ระดับทางเข้า-ออกมีค่าระดับ +0.10 เมตร และระดับชั้น 1 ของอาคารที่ความสูงระดับ +0.25 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร ที่ระดับถนนสุทธิสารวินิจฉัย ด้านหน้าโครงการ) ดังนั้นพื้นที่โครงการในบริเวณดังกล่าวจึงสูงกว่าพื้นที่ภายนอกโครงการ ทั้งนี้โครงการได้กำหนดให้มีผนังกันดิน และระบบท่อระบายน้ำในบริเวณดังกล่าว เพื่อป้องกันผลกระทบจากการพังทลายของดิน และการระบายน้ำลงสู่พื้นที่ข้างเคียง