

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการ

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ AKN ตั้งอยู่ที่ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท อาเคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดยโครงการประกอบด้วยอาคาร ขนาดความสูง 20 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 91.80 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) และอาคารขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B) เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และที่จอดรถ โดยจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2-1-15 ไร่ หรือ 3,660 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นำทรัพย์พัฒนา จำกัด

สำหรับเส้นทางการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสุรวงศ์ โดยมีเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-1 ประกอบ)

##### (1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทาง ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 ถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกศาลาแดง มุ่งหน้าแยกอังรีดูนังต์ เลี้ยวซ้ายที่แยกอังรีดูนังต์เข้าถนนสุรวงศ์ ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 ถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกสามย่าน มุ่งหน้าแยกอังรีดูนังต์ เลี้ยวขวาที่แยกอังรีดูนังต์เข้าถนนสุรวงศ์ ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 ถนนสีลม ทิศทางจากแยกศาลาแดง มุ่งหน้าแยกสีลม-นราธิวาส เลี้ยวขวาที่แยกสีลม-นราธิวาสเข้าถนน นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์เข้าถนนสุรวงศ์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 ถนนสีลม ทิศทางจากแยกเตโชมุ่งหน้าแยกสีลม-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกสีลม-นราธิวาสเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์เข้าถนนสุรวงศ์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

##### (2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทาง ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกอังรีดูนังต์ ระยะทางประมาณ 500 เมตร เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 และถนนอังรีดูนังต์ได้อย่างสะดวก

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสีลม และถนนสาทรได้อย่างสะดวก

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร ตรงผ่านแยกไปตามถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกมเหศักดิ์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุรวงศ์ และถนนเจริญกรุงได้อย่างสะดวก

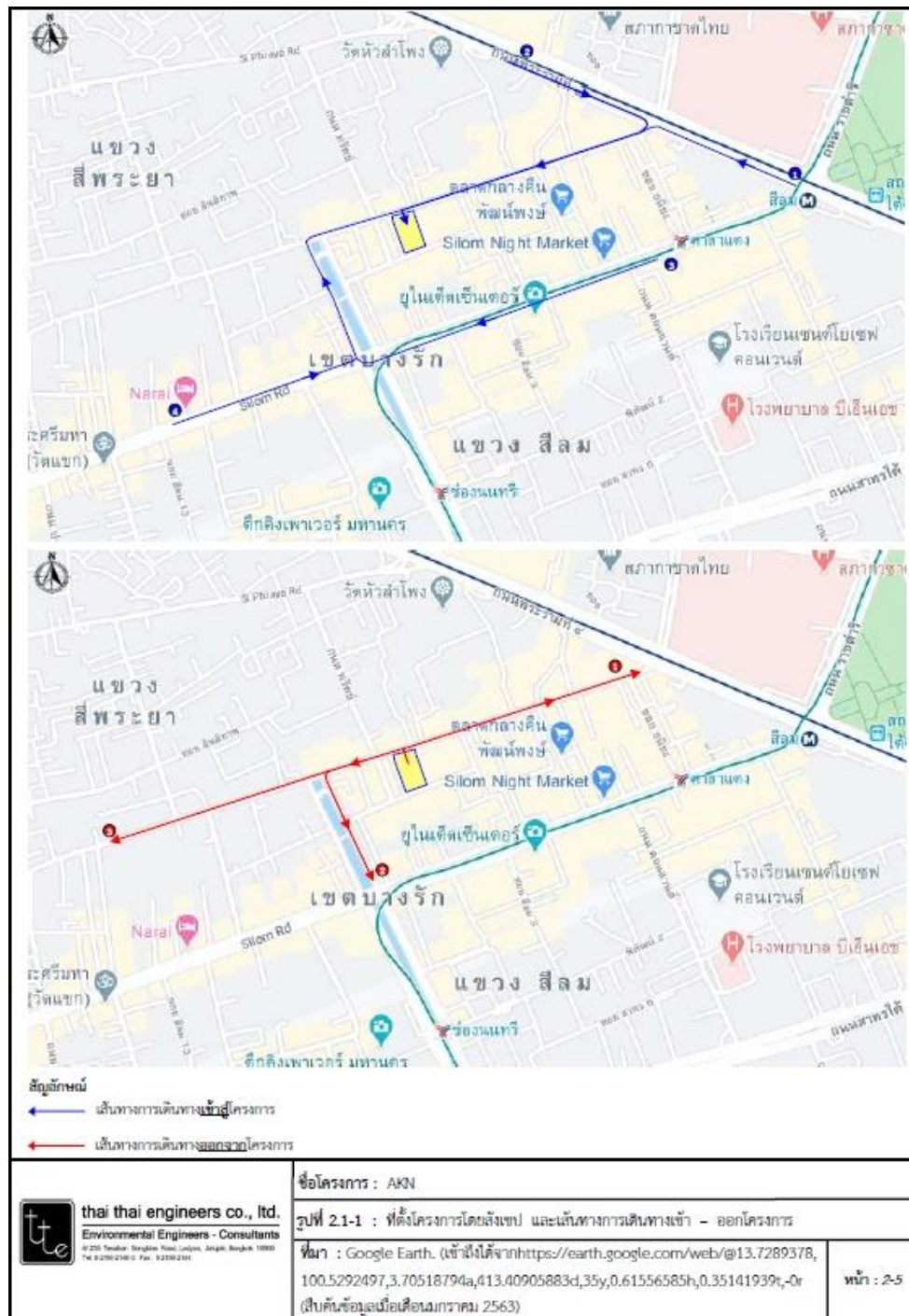
ทั้งนี้ นอกจากการเดินทางด้วยรถยนต์แล้ว สามารถใช้บริการระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ รถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถโดยสารสาธารณะ (Taxi) เป็นต้น สำหรับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้า MRT) ที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ สถานีสามย่าน โดยสถานียังกล่าวตั้งอยู่ถนนพระรามที่ 4 ห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะทางประมาณ 390 เมตร และสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (รถไฟฟ้า BTS) ที่ใกล้เคียงที่สุด ได้แก่ สถานีช่องนนทรี โดยสถานียังกล่าวตั้งอยู่ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 430 เมตร และสถานีศาลาแดง โดยสถานียังกล่าวตั้งอยู่ถนนสีลมห่างจากโครงการไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 470 เมตร ซึ่งเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น และก่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินทาง

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนสุรวงศ์ เขตทางกว้างประมาณ 17.20-17.30 เมตร ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย The Surawong (เดอะ สุรวงศ์) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซอยสุขสันต์ เขตทางกว้างประมาณ 3.80-4.50 เมตร และอาคารสำนักงาน ชลสิน ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารสำนักงาน สกฤตไทย สุรวงศ์ ทาวเวอร์ ขนาดความสูง 41 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงานนภารัตนา (ปัจจุบันปิดปรับปรุง) ขนาดความสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 1 เขตทางกว้างประมาณ 7.40-7.70 เมตร ถัดไปอาคารชุดพักอาศัย สีลม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ขนาดความสูง 17 ชั้น และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย กรีน พอยท์ สีลม ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 5-6 ชั้น จำนวน 8 คูหา
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 42 คูหา (ติดโครงการ 19 คูหา) ถัดไปเป็นถนนซอยอนุমানราชชน เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร และถัดไปเป็นอาคารสำนักงานไทยสมุทร ขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

อนึ่ง สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ ณ เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นที่ตั้งของอาคารธนาคารแห่งประเทศไทย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการบริเวณริมถนนสุรวงศ์ และถนนซอยต่าง ๆ ประกอบด้วย กลุ่มอาคารสำนักงาน (อาทิเช่น อาคารสำนักงาน สกุลไทย สุรวงศ์ ทาวเวอร์ ขนาดความสูง 41 ชั้น อาคารสำนักงาน ไทยสมุทร ขนาดความสูง 20 ชั้น อาคารสำนักงานวอลล์สตรีท ทาวเวอร์ ขนาดความสูง 29 ชั้น อาคารสำนักงาน ปานะวงษ์ ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคารสำนักงาน ชลสิน ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย (อาทิเช่น อาคารชุดพักอาศัย สีลม สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม ขนาดความสูง 17 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย กรีน พอยท์ สีลม ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคารชุดพักอาศัย The Surawong (เดอะ สุรวงศ์ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เป็นต้น) กลุ่มอาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) (อาทิเช่น อาคารพักอาศัยรวม C Suite Siom ขนาดความสูง 5 ชั้น และอาคารพักอาศัยรวมทานตะวันเพลส อพาร์ทเมนต์ ขนาดความสูง 9 ชั้น เป็นต้น) กลุ่มอาคารโรงแรม (อาทิเช่น โรงแรม ชันฟลาวเวอร์เพลส ขนาดความสูง 4 ชั้น โรงแรม Nantra Silom Hotel ขนาดความสูง 4 ชั้น โรงแรมตะวันนา ขนาดความสูง 10 ชั้น และโรงแรม กลิทซ์ แบงคอก โฮเทล ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 5-6 ชั้น สถานเอกอัครราชทูตรัสเซีย โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน ร้านอาหาร และสถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคาร ขนาดความสูง 20 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 91.80 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) และอาคาร ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B) เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานพาณิชย์กรรม และที่จอดรถโดยโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และอาคาร B 4 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นที่ 2 3 4 และ 5 ของอาคาร A ซึ่งจะเชื่อมต่อกับชั้นที่ 3 5 6 และ 7 ของอาคาร B โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคารดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารขนาด ความสูง 20 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 91.80 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 28,692 ตารางเมตร

2) อาคาร B เป็นอาคารขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 7,936 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และอาคาร B 4 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นที่ 2 3 4 และ 5 ของอาคาร A ซึ่งจะเชื่อมต่อกับชั้นที่ 3 5 6 และ 7 ของอาคาร B โดยทางเชื่อมดังกล่าวเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 1) แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษาจะนำเสนอการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นของอาคารโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. 1 ) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคารโครงการ ซึ่งจะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

1.2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคารโครงการตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของอาคาร

### 1.3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการ ตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ

#### 2) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษประกอบด้วยพื้นที่อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และที่จอดรถ ขนาดความสูง 7 และ 20 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีพื้นที่อาคารรวม 36,642 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน 2,000 ตารางเมตร จึงต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามตารางที่ 2 จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารของกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### 4) กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบการออกแบบทางเชื่อมระหว่างอาคาร A กับอาคาร B ตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงดังกล่าว

### 2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ซึ่งจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวม 518.81 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ขนาดพื้นที่ 31.31 ตารางเมตร) โดยจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาด 195.59 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินนอกทรงพุ่มไม้ยืนต้นขนาด 323.22 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ กระเพรา มะฮอกกานีใบใหญ่ ปิंप อินทนิลน้ำ กระดุมทองเลื้อย โมก และหญ้าม้าเลื้อย เป็นต้น

อนึ่ง ในการออกแบบผังพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการนั้น ภูมิสถาปนิกผู้ออกแบบได้คำนึงถึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ต่างๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่างๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริง โดยไม่กระทบต่อระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดิน

## 2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 39 เดือน (รวมระยะเวลาในการรื้อถอนอาคารเดิม 5 เดือน) ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานรื้อถอน	ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน
2) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก	ใช้เวลาประมาณ 15 เดือน
3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ใช้เวลาประมาณ 19 เดือน
4) งานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ 20 เดือน
5) งานตกแต่งภายในและภายนอก	ใช้เวลาประมาณ 3 เดือน
6) งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ 1 เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

#### 1. การรื้อถอนอาคารเดิม

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ โครงการ ณ เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นที่ตั้งอาคารธนาคารแห่งประเทศไทย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ทั้งนี้ เนื่องจากตัวอาคารเดิมมีโครงสร้างบางส่วนของอาคารที่ยื่นล้ำแนวถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 1 ซึ่งลักษณะทางกายภาพของถนนซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 1 เขตทางกว้าง 7.40-7.70 เมตร และไม่มีทางเท้า ดังนั้น ในช่วงการรื้อถอนโครงการจะจัดให้มีนั่งร้านชั่วคราว และผ้าใบคลุมแนวอาคารที่ล้ำออกมา เพื่อป้องกันวัสดุร่วงหล่น รวมทั้งจัดให้มีแนว ChainLink รองรับโครงสร้างส่วนที่ยื่นออกนอกโครงการชั่วคราว มีความสูงจากพื้นดินประมาณ 5 เมตร และขึ้นครอบคลุมแนวถนนประมาณ 3 เมตร โดยจะทำการติดตั้งกับแนวรั้วของโครงการและยึดกับโครงสร้างของอาคาร เพื่อป้องกันเศษวัสดุร่วงหล่นใส่ผู้ที่สัญจรไปมาบริเวณถนนดังกล่าว และเมื่อรื้อถอนโครงสร้างส่วนที่ยื่นออกดังกล่าวแล้วเสร็จจะเก็บนั่งร้านชั่วคราว และ Chain Link ออก ซึ่งโครงการจะต้องทำการรื้อถอนอาคารดังกล่าวก่อนก่อสร้างโครงการ โดยในการรื้อถอนคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 5 เดือน

ทั้งนี้ ในการรื้อถอนอาคารเดิมอาจจะส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียงดังรบกวน ความสั่นสะเทือน ความปลอดภัย การจัดการมูลฝอยจากการรื้อถอน อักศิกภัย และด้านการจราจร ดังนั้น โครงการจะต้องคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานดี และมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการรื้อถอนดังกล่าว เพื่อมิให้การรื้อถอนอาคารเดิมส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียงและชุมชนโดยรอบ ซึ่งโครงการมีแผนงานการรื้อถอนอาคารเดิม ดังนี้

1) งานติดตั้ง Protection	ระยะเวลา	1	เดือน
2) งานติดตั้งเครื่องจักร รื้อระบบวัสดุภายในอาคาร	ระยะเวลา	2	เดือน
3) งานรื้อถอนโครงสร้าง	ระยะเวลา	3.5	เดือน

4) ส่งมอบพื้นที่	ระยะเวลา	0.5	เดือน
------------------	----------	-----	-------

## 2. งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก

ภายหลังการรื้อถอนอาคารเดิมแล้วเสร็จ โครงการจะปรับสภาพพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้างโดยระดับดินภายในพื้นที่โครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จสูงกว่าถนนสุรวงศ์ด้านหน้าโครงการประมาณ 0.05 ถึง 0.3 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ + 0.05 ถึง + 0.3 เมตร ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานรากประมาณ 34 เดือน โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะ จำนวน 148 ต้น รายละเอียดดังนี้

- เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.0 เมตร จำนวน 142 ต้น
- เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.2 เมตร จำนวน 6 ต้น

ทั้งนี้ ในการก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการทำฐานราก การก่อสร้างชั้นใต้ดิน และการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดิน ปริมาณ 57,040 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะไม่นำดินขุดดังกล่าวมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ โครงการจะให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการดินดังกล่าว ซึ่งโดยทั่วไปผู้รับเหมาจะนำดินไปขายให้แก่ผู้รับซื้อดินต่อไป โดยผู้รับเหมาแต่ละรายจะมีแหล่งรับซื้อดินที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับความสะดวกในการขนส่งและต้นทุนในการดำเนินการ ซึ่งปัจจุบันโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมา จึงไม่สามารถระบุแหล่งรับซื้อดินได้ ทั้งนี้ ในการขนส่งดินจะใช้รถบรรทุก 10 ล้อ จำนวน 6 คัน คันละ 6 เที่ยว/วัน (ภายในช่วงเดือนแรกของการก่อสร้าง) มาตามเส้นทางถนนสุรวงศ์เป็นหลัก โดยในการขนส่งดินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียง ตลอดจนผู้ที่อยู่ตามแนวเส้นทางที่รถขนส่งดินผ่าน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่างๆ อย่างเคร่งครัด

## 3. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ได้แก่ งานคอนกรีตผสมเหล็ก ไม้แบบ งานผนัง พื้น เพดาน ประตู หน้าต่าง ฯลฯ โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และจะกำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง

## 4. งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะวางระบบท่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ โดยในขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 20 เดือน

## 5. งานตกแต่งภายในและภายนอก

โครงการจะวางระบบท่อ/รางระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูกต้นไม้ จัดสวน ซึ่งส่วนนี้จะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน โดยจะทำควบคู่ไปกับการวางระบบสาธารณูปโภค

## 6. งานเก็บทำความสะอาด



โครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 1 เดือน

## 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 360 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ - ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้างดังนี้

- 1) โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาคัดเลือกแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น (กรณีเป็นแรงงานต่างด้าว)
- 2) ไม่อนุญาตให้คนงานพักในพื้นที่โครงการเด็ดขาด แต่ทั้งนี้ จะมีคนงานไม่เกิน 2 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสไตร์เวลากลางคืน นอกจากนี้ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ
- 3) โครงการจะต้องดูแลคนงานก่อสร้างที่เข้ามาทำงานภายในพื้นที่โครงการ โดยระบุเสื้อผ้าชุดปฏิบัติงาน พร้อมติดบัตรแสดงข้อมูลชื่อ สกุล รหัสคนงาน แผนกที่สังกัด รวมถึงการตรวจสภาพร่างกายว่าเป็นผู้ที่ปลอดสารเสพติด บันทึกลงเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมตรวจสอบได้เสมอ
- 4) จัดให้มีหัวหน้าคนงานคอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ก่อความเดือดร้อนต่อผู้อยู่ข้างเคียง
- 5) กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลการเข้า - ออกพื้นที่ก่อสร้าง โดยคนงานก่อสร้างจะสามารถออกจากพื้นที่ก่อสร้างได้เมื่อได้รับอนุญาตเท่านั้น
- 6) จัดให้มีกล้องวงจรปิด CCTV ซึ่งเป็นระบบที่สามารถบันทึกภาพได้นานอย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้ ทั่วประเทศโดยรอบพื้นที่โครงการอย่างทั่วถึง เพื่อตรวจสอบความเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในพื้นที่โครงการ
- 7) กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและดำเนินการโดยเด็ดขาดในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบต่างๆ
- 8) บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) จะต้องนำรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่ได้รับความเห็นชอบติดประกาศบริเวณด้านหน้าโครงการให้เห็นอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ปัจจุบัน โครงการยังไม่ได้คัดเลือกและจัดจ้างผู้รับเหมาจึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งบ้านพักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท.1010-34)

### 2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

#### 1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคณงานก่อสร้าง สามารถคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	360	คน
อัตราการใช้น้ำ (Metcalf & Eddy Inc, 1979)	=	50	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	(360 x 50) / 1,000	
	=	18	ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้าง จะมีปริมาณ 23 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณทิศเหนือของพื้นที่โครงการจำนวน 24 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจะใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุรวงศ์ด้านหน้าโครงการ จากนั้นจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรีต่อไป

ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ

### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในช่วงก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดทำรางระบายน้ำความกว้าง 0.4 เมตร ความลึก 0.4 เมตร และความลาดเอียง 1 : 500 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจุดท้ายสุดของรางระบายน้ำจะมีบ่อดักขยะเพื่อให้ตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุรวงศ์ด้านหน้าโครงการต่อไป

ทั้งนี้ โครงการจะดูแลชุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

#### 2.5.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการ 60 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 36 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 6 คัน คันละ 6 เที่ยว)
- 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 8 เที่ยว/วัน (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง 4 คัน คันละ 2 เที่ยว)
- 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 16 เที่ยว/วัน (ช่วงเช้า 8 เที่ยว และช่วงเย็น 8 เที่ยว)

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 6 เดือนแรก ของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น

#### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

#### 2.5.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถบริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

#### 2.5.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อมต่อโลหะ ซึ่งเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบอย่างเคร่งครัด

#### 2.5.10 ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากอาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ และมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบระยะก่อสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- การรับเรื่องร้องเรียน

**ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน** โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้พัฒนาโครงการและบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้างซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) หมายเลขโทรศัพท์
- (2) เครือข่ายสังคมออนไลน์ (อาทิเช่น เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการและไลน์ เป็นต้น)
- (3) กล้องรับความคิดเห็นบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัด
- (4) เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ
- (5) ทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท

ทั้งนี้ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้รับผิดชอบโครงการต้องแจ้งชื่อพร้อมหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อใหม่ให้ผู้พักอาศัยโดยรอบทราบเพื่อให้สามารถติดต่อได้อย่างสะดวก

## 2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.6.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร A จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 20M แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร A และ B ต่อไป โดยรายละเอียดถังเก็บน้ำของโครงการมีดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคารบริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร A โดยแบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

(2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 20M ของอาคาร A จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 76.54 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 60.25 ลูกบาศก์เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.95 เมตร รวม 2 ถัง มีความจุรวม 136.80 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 ชุด อัตราการสูบ 0.57 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 30 เมตร เพื่อรักษาแรงดันน้ำในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร A ต่อไป

### 2.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำสำหรับน้ำรดน้ำต้นไม้ และน้ำใช้ของน้ำเติมระบบ Cooling Tower) และรวมน้ำทั้งหมดจากการล้างห้องพัสดุโดยรวม โดยจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้น 91 ลูกบาศก์เมตร/วัน” มีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำใช้ (จากหัวข้อ 2.6.1 ไม่รวมน้ำสำหรับ น้ำรดน้ำต้นไม้ และน้ำใช้ของน้ำเติมระบบ Cooling Tower)

	=	112.4	ลูกบาศก์เมตร/วัน
ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้	=	112.4 x 0.8	
	=	90	ลูกบาศก์เมตร/วัน
ปริมาณน้ำทั้งหมดจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวม	=	0.075	ลูกบาศก์เมตร/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียรวมของโครงการ	=	90 + 0.075	
	=	91	ลูกบาศก์เมตร/วัน

## 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถด้านทิศตะวันออกของโครงการซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Conventional Activated Sludge System) ออกแบบรองรับน้ำเสียได้ 150 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการปริมาณ 91 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยมีรายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการดังนี้

- (1) ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank)
- (2) ถังแยกตะกอน 1 (Septic Tank 1)
- (3) ถังแยกตะกอน 2 (Septic Tank 2)
- (4) ถังปรับอัตราการไหล (Equalization Tank)
- (5) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank)
- (6) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank)
- (7) ถังเก็บตะกอนส่วนเกิน (Sludge Tank)
- (8) ถังพักตะกอนเวียนกลับ (Sludge Return Tank)
- (9) ถังพักน้ำใส (Effluent Tank)

อนึ่ง โครงการจัดให้มีบ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 2.0 เมตร และความยาว 2.5 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 0.9 เมตร ความจุ 4.5 ลูกบาศก์เมตร เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งภายหลังการบำบัด โดยด้านบนของบ่อเป็นฝาทะแกรง สำหรับง่ายต่อการสังเกตลักษณะของน้ำทิ้งก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุรวงศ์ด้านหน้าโครงการ จากนั้นจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรีต่อไป

## 2.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

**1.1) อาคาร A** ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นหลังคาของโครงการ และหัวรับน้ำฝน (FD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากส่วนต่าง ๆ ของโครงการ แล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำรอบ ๆ อาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำต่อไป

**1.2) อาคาร B** ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นหลังคาของโครงการ และหัวรับน้ำฝน (FD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากส่วนต่าง ๆ ของโครงการ แล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำรอบ ๆ อาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำต่อไป

## 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

### 2.1) อาคาร A

(1) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารของอาคาร A เข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 4 6 และ 10 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากห้องน้ำและอื่นๆ ของอาคาร A เข้าสู่ถังแยกกากตะกอน 2 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 10 และ 12 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร A เข้าสู่ถังแยกกากตะกอน 1 ในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

### 2.2) อาคาร B

(1) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารของอาคาร B เข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 4 6 และ 10 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากห้องน้ำและอื่นๆ ของอาคาร B เข้าสู่ถังแยกกากตะกอน 2 ภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 10 และ 12 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร B เข้าสู่ถังแยกกากตะกอน 1 ในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

## 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ดังนี้

**(1.1) ระบบระบายน้ำฝน** ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบน

พื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งเป็นบ่อปิดฝังกักเก็บน้ำ จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ใต้ทางวิ่งรถยนต์บริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร A มีความจุ 302.4 ลูกบาศก์ โดยในการควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนา โครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบ 101 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 10 เมตร เพื่อสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุรวงศ์ต่อไป

(1.2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เข้าสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุรวงศ์ จากนั้นจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโรงควบคุมคุณภาพน้ำชองนนทบุรีต่อไป

#### 4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมหรือจุดที่เสี่ยงต่อการเกิดน้ำท่วมได้ พบว่า เขตบางรัก มีพื้นที่เป็นจุดอ่อนน้ำท่วม ภายหลังฝนตก 5 จุด ได้แก่

- (1) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนพระรามที่ 4 บริเวณถนนสำนักงานสรรพากรกรุงเทพมหานคร ถึงโรงเรียนคริสตธรรมวิทยา
- (2) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนสุรวงศ์ บริเวณโรงแรมนิวยอร์กคาเดโรถึงโรงแรมนิพนสินชล
- (3) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณถนนสุรวงศ์ บริเวณถนนโรงเรียนบุปผานุกูลถึงตลาดศาลาแดง
- (4) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนสีลม บริเวณถนนโรงแรมฮอลิเดย์อินน์ถึงโรงแรมทาวเวอร์อินน์
- (5) จุดอ่อนน้ำท่วมบนถนนศาลาแดง บริเวณถนนสถานทูตเชชโกสโลวาเกียถึงซอยศาลาแดง 1

### 2.6.4 มูลฝอย

#### 1) ประเภทมูลฝอย

ขยะมูลฝอยสามารถแบ่งตามลักษณะทางกายภาพของขยะได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

- (1) ขยะย่อยสลายได้ (Compostable Waste) หรือมูลฝอยย่อยสลายได้
- (2) ขยะรีไซเคิล (Recyclable Waste) หรือมูลฝอยที่ยังใช้ได้
- (3) ขยะอันตราย (Hazardous Waste) หรือมูลฝอยอันตราย
- (4) ขยะทั่วไป (General Waste) หรือมูลฝอยทั่วไป

#### 2) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยย่อยสลายได้ ได้แก่ เศษอาหาร และมูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ ถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,126 กิโลกรัม/วัน หรือ 11 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

#### 3) การจัดการมูลฝอย

ในการจัดการมูลฝอย ภายในพื้นที่โครงการมีการจัดการดังนี้

(1) **พื้นที่สำนักงาน** โครงการจะตั้งถังรับมุลฝอยขนาด 50-100 ลิตร พร้อมฝาปิด ตั้งอยู่ในบริเวณห้องน้ำทุกจุด ซึ่งแต่ละจุดจะมีถังมุลฝอย จำนวน 4 ถัง (ได้แก่ ถังมุลฝอยทั่วไป ถังมุลฝอยย่อยสลายได้ ถังมุลฝอยรีไซเคิล และถังมุลฝอยอันตราย) โดยแต่ละวันจะมีพนักงานเก็บรวบรวมมุลฝอย และนำไปไว้ที่ห้องพักมุลฝอยรวมของโครงการต่อไป

(2) **พื้นที่พาณิชยกรรม** โครงการจะตั้งถังรับมุลฝอยขนาด 20-100 ลิตร พร้อมฝาปิด ตั้งอยู่ในบริเวณห้องน้ำทุกจุด ซึ่งแต่ละจุดจะมีถังมุลฝอย จำนวน 4 ถัง (ได้แก่ ถังมุลฝอยทั่วไป ถังมุลฝอยย่อยสลายได้ ถังมุลฝอยรีไซเคิล และถังมุลฝอยอันตราย) โดยแต่ละวันจะมีพนักงานเก็บรวบรวมมุลฝอย และนำไปไว้ที่ห้องพักมุลฝอยรวมของโครงการต่อไป

## 2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,005 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงโดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ขนาด 12/24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 4 ชุด แปลงไฟ 12/24 KV เป็น 400 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 5,005 KVA

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ Battery ขนาด 230 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

## 2.6.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ดังนี้

### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

1.1) **เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)** โครงการจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) โดยแบ่งการสูบน้ำเป็นจำนวน 2 โซน ได้แก่ โซนล่าง (ชั้นใต้ดิน B5 ถึงชั้นที่ 10 ของอาคาร A และชั้นใต้ดิน B5 ถึงชั้นที่ 7 ของอาคาร B) และโซนบน (สำหรับชั้นที่ 11 ถึงชั้นหลังคา-พื้นที่หนีไฟทางอากาศ) เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร A และ B กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.2) **ระบบท่อยืน (Stand Pipe)** ระบบดับเพลิงเป็นระบบท่อร่วมระหว่างระบบท่อยืน (Stand Pipe System) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Automatic Sprinkler System) ของ



โครงการโดยแบ่งเป็น โซนล่าง (ชั้นใต้ดิน B5 ถึงชั้นที่ 10) มีท่อเย็นขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 5 ท่อ (แบ่งเป็นอาคาร A จำนวน 3 ท่อ และอาคาร B จำนวน 2 ท่อ) และโซนบน (ชั้นที่ 11 ถึงชั้นหลังคา-พื้นที่หนีไฟทางอากาศ) มีท่อเย็นขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินของอาคาร A จำนวน 2 ถัง ปริมาตรรวม 331.56 ลูกบาศก์เมตร และรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางรัก

**1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)** โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด  $6 \times 2^{1/2} \times 2^{1/2}$  นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 3 ชุด ตั้งอยู่บริเวณคันทิศเหนือใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งตำแหน่งติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำ จากระบบดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางรัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร A จำนวน 1 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดิน เพื่อเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร A และ B ต่อไป

- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าระบบท่อเย็น จำนวน 2 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังท่อเย็นโดยตรง และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) รวมทั้งท่อที่จ่ายระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร A และ B

**1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)** ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

**1.5) ถังดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>)** โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) ติดตั้งไว้บริเวณภายในห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องควบคุมระบบดับเพลิง ห้องควบคุม ห้องงานระบบปรับอากาศ/พัดลม ห้องเครื่องลิฟต์ เป็นต้น

**1.6) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)** เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน โดยอาคาร A ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 12 ตารางเมตร/จุด สำหรับอาคาร B ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 8 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ภายในแต่ละอาคารบริเวณที่จอดรถ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม ห้องไฟฟ้า ห้องสำนักงานโครงการ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องควบคุม ห้องงานระบบปรับอากาศ/พัดลม ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักรวมฝอยรวม โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

**1.7) ลิฟต์ดับเพลิง** โครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ไว้ที่อาคาร A สามารถขึ้น-ลงได้จากชั้นใต้ดิน B5 ถึงชั้นที่ 20 มีขนาดพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ 8.82-11.31 ตารางเมตร ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

- 2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP)
- 2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- 2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
- 2.4) เครื่องตรวจจับก๊าซ (Gas Detector)
- 2.5) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Manual Pull Station)
- 2.6) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Speaker)
- 2.7) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยเสียงและแสง (Strobe Light With Speaker)
- 2.8) โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Telephone Jack)

## 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินของอาคาร A ปริมาณ 331.56 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้นานไม่น้อยกว่า 30 นาที เป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

### 2.6.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

#### 1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นระบบศูนย์รวมชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Chiller) ซึ่งเป็นระบบทำความเย็นส่วนกลาง ระบายความร้อนโดยใช้หอผึ่งน้ำ (Cooling Tower) ติดตั้งบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร A มีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการ 5,800 ตัน

ทั้งนี้ ในการออกแบบจะปฏิบัติตามข้อกำหนดในการประกาศกรมอนามัย เรื่อง ข้อปฏิบัติการควบคุมเชื้อสิจิโณเนลลา ในหอผึ่งน้ำของอาคารในประเทศไทย โดยน้ำที่ใช้ในการหล่อเย็นจะผ่านการปรับเสถียรและการเติมคลอรีนในระบบ นอกจากนี้ บริษัทที่ปรึกษาจะกำหนดมาตรการการใช้งาน และดูแลรักษาหอผึ่งเย็น รวมทั้งมาตรการติดตามตรวจสอบ เฝ้าระวัง ตามข้อกำหนดประกาศกรมอนามัย เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติสำหรับโครงการ ในการป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อสิจิโณเนลลา

2) ระบบระบายอากาศ จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล รายละเอียดดังนี้

### 2.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

### 2.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล เพื่อทำการหมุนเวียนอากาศในอัตราที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายที่กำหนด ทั้งบริเวณที่มีพื้นที่ปรับอากาศ และพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศ โดยจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ชั้นจอดรถทั้งหมด โถงลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องเตรียมอาหาร ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ ห้องพักมูลฝอยรวม เป็นต้น นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งระบบอัดอากาศภายในโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟของแต่ละอาคาร

## 2.6.8 การจราจร

### 1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

สำหรับการเดินทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสุวรรณศร โดยมีเส้นทางเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

#### (1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทาง ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 ถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกศาลาแดง มุ่งหน้าแยกอรัญญิต์ เลี้ยวซ้ายที่แยกอรัญญิต์เข้าถนนสุวรรณศร ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 ถนนพระรามที่ 4 ทิศทางจากแยกสามย่าน มุ่งหน้าแยกอรัญญิต์ เลี้ยวขวาที่แยกอรัญญิต์เข้าถนนสุวรรณศร ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 ถนนสีลม ทิศทางจากแยกศาลาแดง มุ่งหน้าแยกสีลม-นราธิวาส เลี้ยวขวาที่แยกสีลม-นราธิวาสเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยกสุวรรณศร-นราธิวาสราชนครินทร์เข้าถนนสุวรรณศร ระยะทางประมาณ 240 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 ถนนสีลม ทิศทางจากแยกเดโชมุ่งหน้าแยกสีลม-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกสีลม-นราธิวาสเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยกสุวรรณศร-นราธิวาสราชนครินทร์เข้าถนนสุวรรณศร ระยะทางประมาณ 240 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

#### (2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 3 เส้นทาง ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาวออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกอรัญญิก ระยะทางประมาณ 500 เมตร เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 และถนนอรัญญิกได้อย่างสะดวก

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนสีลม และถนนสาทรได้อย่างสะดวก

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกสุรวงศ์-นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทางประมาณ 240 เมตร ตรงผ่านแยกไปตามถนนสุรวงศ์ มุ่งหน้าแยกมเหสักข์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุรวงศ์ และถนนเจริญกรุงได้อย่างสะดวก

## 2) ถนนและที่จอดรถของโครงการ

การจราจรภายในโครงการจะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้าง 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One Way) และแบบสองทิศ (Two Ways) โดยจัดให้มีป้ายและสัญลักษณ์บนพื้นทาง เช่น ป้ายทางเข้า ป้ายทางออก ป้ายแนะนำการเดินรถ สันนูนชะลอความเร็ว เพื่อให้การเดินรถภายในโครงการมีความคล่องตัวและปลอดภัย

### 2.6.9 ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

#### 1. มาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัยโดยรอบพื้นที่โครงการ

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้จัดการอาคารซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) จดหมาย
- (2) หมายเลขโทรศัพท์
- (3) เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานอาคาร

#### 2) ขั้นตอน และกระบวนการ

2.1 กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด
- 2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการอาคารดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

2.2 กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อ โดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการอาคารเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

### 2.3 กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มโดยมีรายละเอียดของผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้

2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมตามสมควร หรือความต้องการ ข้อเสนอแนะต่าง ๆ และลงลายมือชื่อผู้ร้อง พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัวที่ออกโดยทางราชการ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียนมาพร้อมกับคำร้อง

3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อ โดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการอาคารดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

กรณีผลการตรวจสอบ พบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กรณีเรื่องร้องเรียนจำเป็นต้องดำเนินการตรวจสอบโดยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญ ให้ผู้จัดการอาคารประสานผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบตามหลักวิชาการ