

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ กรู๊ฟ มิวส์ รัชดา 7 (Groove Muse Ratchada 7) ตั้งอยู่ถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (ดูรูปที่ 2.1-1 ถึงรูปที่ 2.1-3) ดำเนินการโดย บริษัท กรู๊ฟ คอนโด รัชดา-พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 201 ห้อง

อนึ่ง ที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการมีจำนวน 10 แปลง (ดูตารางที่ 2.1-1) ขนาดพื้นที่รวม 1-0-32 ไร่ หรือ 1,728 ตารางเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กรู๊ฟ คอนโด รัชดา-พระรามเก้า จำกัด

ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เพื่อตรวจสอบ โฉนดที่ดินที่จะนำมาพัฒนาทั้ง 10 แปลงว่าอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดการสรรที่ดินหรือไม่ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ได้มีหนังสือแจ้งมายังโครงการตามหนังสือที่ มท 0510.8/10066 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2563 โดยระบุ "สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ขณะตรวจสอบไม่พบหลักฐานว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดการสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่อย่างใด"

ตารางที่ 2.1-1 รายละเอียดที่ดินโครงการ กรู๊ฟ มิวส์ รัชดา 7 (Groove Muse Ratchada 7)

แปลง	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดที่ดิน		เจ้าของกรรมสิทธิ์
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	60543	548	0-0-54	216	บริษัท กรู๊ฟ คอนโด รัชดา-พระรามเก้า จำกัด
2	3822	549	0-0-39	156	
3	3823	783	0-0-15	60	
4	60541	339	0-0-54	216	
5	60540	338	0-0-54	216	
6	60559	2212	0-0-54	216	
7	3824	550	0-0-39.5	158	
8	3825	784	0-0-14.5	58	
9	60557	2210	0-0-54	216	
10	60556	331	0-0-54	216	
รวม			1-0-32	1,728	

ที่มา : บริษัท กรู๊ฟ คอนโด รัชดา-พระรามเก้า จำกัด, 2564

โครงการมีทางเข้าและทางออกเชื่อมกับถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ทางทิศตะวันออกโดยทางเข้า ความกว้าง 400 เมตร และทางออก ความกว้าง 3.60 เมตร สำหรับรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-1)

1) การเดินทางเข้าโครงการ มี 7 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก มุ่งทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตรงผ่านแยกเทียมร่วมมิตรประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษกแยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากถนนรัชดาภิเษก มุ่งทิศใต้ ตรงผ่านแยกห้วยขวาง กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(3) เส้นทางที่ 3 จากถนนวัฒนธรรม มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวขวาบริเวณแยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(4) เส้นทางที่ 4 จากถนนเทียมร่วมมิตร มุ่งทิศตะวันตกเฉียงใต้ เลี้ยวขวาบริเวณแยกถนนเทียมร่วมมิตร ตัดกับถนนวัฒนธรรม เข้าถนนวัฒนธรรมระยะทางประมาณ 800 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ตรงไปบนถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ประมาณ 120 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(5) เส้นทางที่ 5 จากถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ มุ่งทิศตะวันตก เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกห้วยขวาง เข้าถนนรัชดาภิเษก กลับรถที่แยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(6) เส้นทางที่ 6 จากถนนประชาสงเคราะห์ มุ่งทิศตะวันออก เลี้ยวขวาบริเวณแยกห้วยขวาง เข้าถนนรัชดาภิเษก กลับรถบริเวณแยกเทียมร่วมมิตร เข้าถนนรัชดาภิเษกระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

(7) เส้นทางที่ 7 จากถนนประชาสงเคราะห์ มุ่งทิศตะวันออก เลี้ยวขวาบริเวณแยกถนนประชาสงเคราะห์ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยประชาสงเคราะห์ 30 ระยะทางประมาณ 30 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยเปรมสมบัติ ระยะทางประมาณ 120 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 7 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก กลับรถบริเวณแยกห้วยขวางเพื่อมุ่งทิศใต้ได้

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งทิศเหนือได้

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก กลับรถบริเวณแยกห้วยขวาง ตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกเทียมร่วมมิตร ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร กลับรถบริเวณแยกถนนเทียมร่วมมิตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกถนนวัฒนธรรมเพื่อมุ่งทิศใต้ได้

(4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก กลับรถบริเวณแยกห้วยขวาง ตรงไปบนถนนรัชดาภิเษก สามารถเลี้ยวซ้ายบริเวณแยกเทียมร่วมมิตรออกถนนเทียนร่วมมิตรเพื่อมุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ได้

(5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก สามารถเลี้ยวขวาบริเวณแยกห้วยขวาง ออกถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญเพื่อมุ่งทิศตะวันออกได้

(6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก สามารถเลี้ยวซ้ายบริเวณแยกห้วยขวาง ออกถนนประชาสงเคราะห์เพื่อมุ่งทิศตะวันตกได้

(7) เส้นทางที่ 7 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรัชดาภิเษก 7 ระยะทางประมาณ 120 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาออกซอยเปรมสมบัติ และเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยเปรมสมบัติแยก 33 เลี้ยวขวาออกถนนประชาสงเคราะห์ ระยะทางประมาณ 370 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายบริเวณแยกถนนประชาสงเคราะห์ออกถนนประชาสงเคราะห์เพื่อมุ่งทิศตะวันตกได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะที่ให้บริการโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก.) มีการให้บริการผ่านพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก โดยป้ายรถเมล์ที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุดในฝั่งเดียวกับโครงการ ป้ายรถเมล์ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกห่างจากโครงการประมาณ 300 เมตร ส่วนฝั่งตรงข้ามกับโครงการ ป้ายรถเมล์ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 320 เมตร

2) รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายเฉลิมรัชมงคล เป็นระบบรถไฟฟ้าที่มีโครงสร้างทั้งทางยกระดับเหนือพื้นดินและเป็นอุโมงค์ใต้ดินเป็นสายแรกของประเทศไทย มีแนวเส้นทางเป็นแนวกลมภายในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือ สถานีห้วยขวาง โดยมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 850 เมตร เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง บ้านพักอาศัยขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และ พื้นที่จอดรถ
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) เขตทางกว้าง 6.28-8.45 เมตร ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารพักอาศัย (หอพัก NS) ขนาด ความสูง 4 ชั้นจำนวน 1 อาคาร และอาคาร พักอาศัย (เซ็นทรัล) ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) เขตทางกว้าง 6.00-6.73 เมตร* ถัดไปเป็น โรงงานบัวทองอุตสาหกรรม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคารและพื้นที่จอดรถ

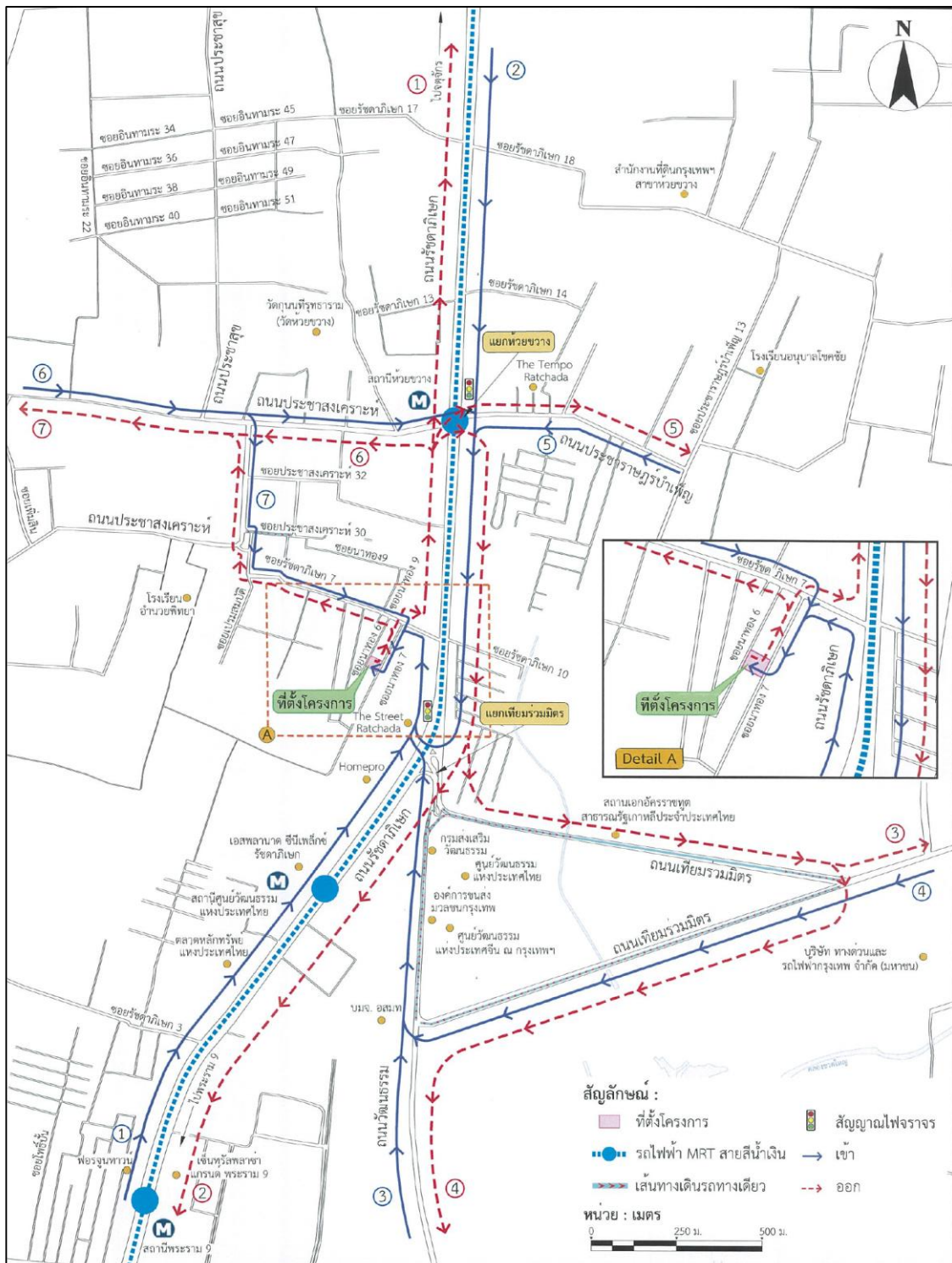
หมายเหตุ : สำนักงานเขตดินแดง ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการตามหนังสือที่ กท 7603/8278 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 โดยระบุ

"สำนักงานเขตดินแดงได้ตรวจสอบจากเอกสารหลักฐานข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏผลตามรายละเอียดดังนี้

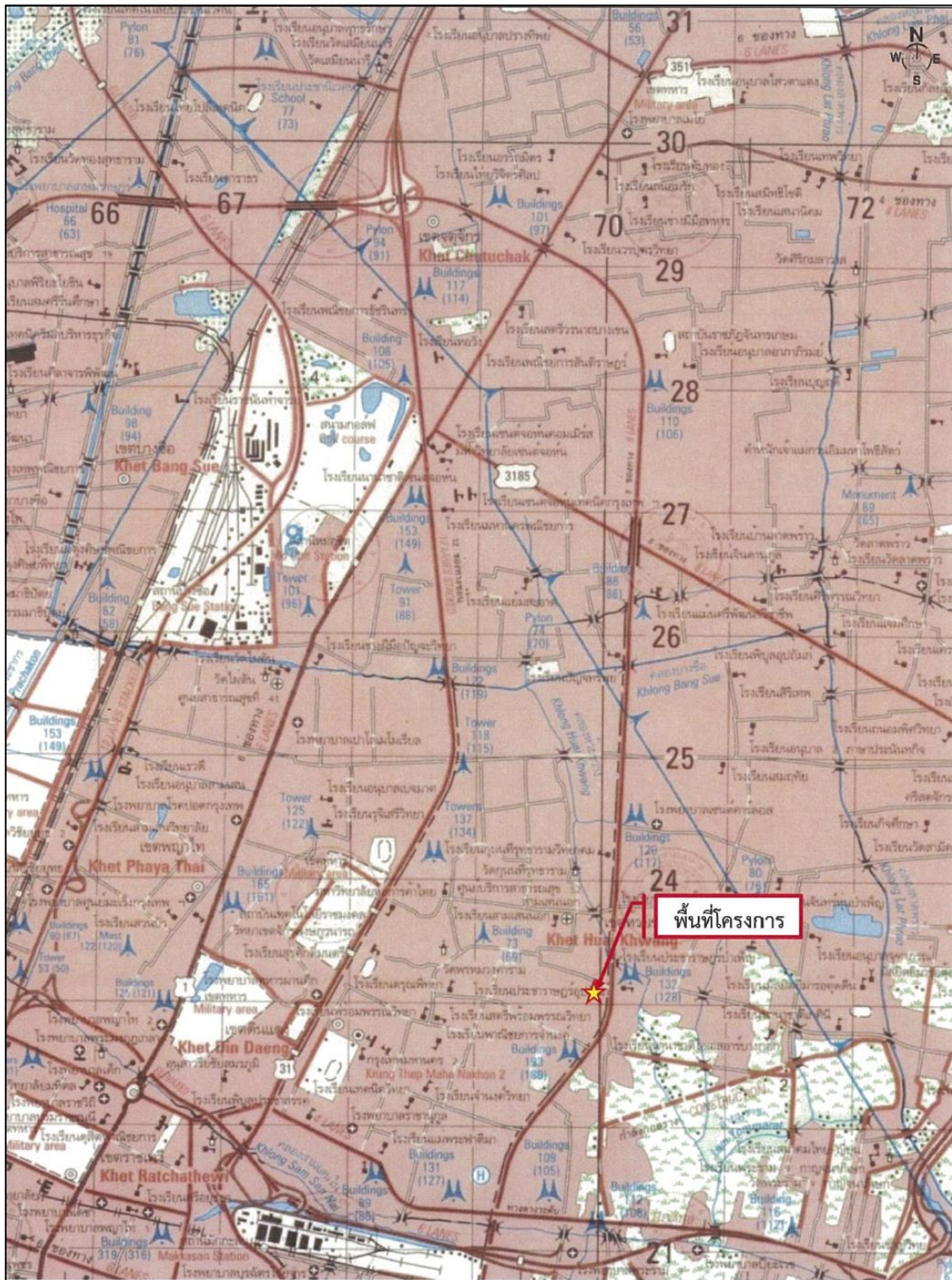
1. ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) เริ่มตั้งแต่บริเวณหน้าโครงการถึงถนนรัชดาภิเษกเป็นถนนสาธารณะบางส่วนบางส่วน
เป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ประชาชนทั่วไปใช้สัญจรผ่านไป-มาป็นทางเข้า-ออกโดยไม่ปิดกั้นมีความกว้าง 6.28-
8.45 เมตร

2. ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) เริ่มตั้งแต่บริเวณพื้นที่โครงการถึงซอยรัชดาภิเษก 7 (ซอยนาทอง) เป็นถนนสาธารณะ
มีความกว้าง 6.00 -6.73 เมตร "

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2564 ภายในพื้นที่มีบ้านพักอาศัย ขนาด
ความสูง 2 ชั้น และ อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 4 ชั้น (ไม่มีผู้อยู่อาศัย) ซึ่งโครงการจะรื้อถอน
สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนก่อสร้างโครงการ สภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการส่วนใหญ่ประกอบด้วย
บ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัย สถานประกอบการ ร้านค้าและร้านอาหาร เป็นต้น เรียงรายตามแนวถนน
ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) และถนนซอยเชื่อมต่าง ๆ



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-2 ที่ตั้งโครงการตามแผนที่ 1:50,000 ของกรมแผนที่ทหาร



รูปที่ 2.1-3 พังแสดงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการในมาตราส่วน 1 : 4,000

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

2.2.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จอดรถอัตโนมัติได้ดิน 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ) จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 201 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,983.05 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 28 คัน (4 ระดับ) ระบบบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง บ่อหน่วงน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ และบันได
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพหรือคนชรา จำนวน 4 คัน ที่จอดรถสำหรับ EV จำนวน 1 คัน และที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 5 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน สำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องพัก มุลฝอยรวม ห้องพัก มุลฝอยประจำชั้น ห้องคาเฟ่ พื้นที่สันทนาการ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพหรือคนชรา ห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ลิฟต์ โถงลิฟต์ ป้อมยาม บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 10 คัน (2 ระดับ) พื้นที่สันทนาการ ห้องสันทนาการ ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 5 คัน (1 ระดับ) ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 4-5	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง/ชั้น (รวม 54 ห้อง) ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 20 คัน (4 ระดับ) ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพักมุลฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 7 คัน (1 ระดับ) ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น พื้นที่สีเขียว ห้องสันทนาการ ลิฟต์โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องงานระบบ ห้องเครื่องสูบน้ำ Surge Tank ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการหรือทุพพลภาพหรือคนชรา ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า*	ประกอบด้วย	สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่อง ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได และทางเดิน

หมายเหตุ : * ชั้นดาดฟ้าเป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่อง ห้องเครื่องสูบน้ำ สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้ สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียวได้ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการคำนวณพื้นที่ใช้สอย โครงการจึงจัดให้มีแนวกั้นที่ความสูง 1.80 เมตร เพื่อกั้นขอบเขตพื้นที่ใช้สอย ดังแสดงในแบบแปลนชั้นดาดฟ้า

2.2.2 รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

1) สระว่ายน้ำ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า มีขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร มีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และทำความสะอาดง่าย ฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำอยู่บริเวณชั้น 8 ตรงข้ามกับห้องชุดพักอาศัย โดยบริเวณใต้ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำเป็นห้องสันทนาการ จึงไม่มีผู้ได้รับจากเสียงและความสั่นสะเทือน จากเสียงและความสั่นสะเทือนจากการทำงานของเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ

2) พื้นที่ส่วนกลางกับผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางอยู่ชั้นเดียวกับชั้นห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ชั้นที่ 1, 2, 7, 8 และชั้นดาดฟ้า ดังนั้น จึงกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยออกแบบลิฟต์ให้เข้าสู่พื้นที่ส่วนกลางได้โดยไม่ต้องเดินผ่านห้องชุดพักอาศัย และจัดให้มีประตูคีย์การ์ดภายในอาคาร ดังนี้

1. บริเวณชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สันทนาการ ห้องคาเฟ่ ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ในชั้นดังกล่าวได้โดยเข้าทางโถงลิฟต์ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูคีย์การ์ดกั้นส่วนพักอาศัยบริเวณโถงลิฟต์ และทางเดิน

2. บริเวณชั้นที่ 2 จัดให้มีพื้นที่และห้องสันทนาการ ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยใช้ลิฟต์ขึ้นหรือลงมายังชั้นที่ 2 หรือบันไดภายในพื้นที่สันทนาการชั้นที่ 1 ขึ้นมาได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูคีย์การ์ดกั้นส่วนพักอาศัยบริเวณโถงลิฟต์ และทางเดิน

3) บริเวณชั้นที่ 7 จัดให้มีพื้นที่ห้องสันทนาการ และพื้นที่สีเขียว ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยใช้ลิฟต์ขึ้นหรือลงมายังชั้นที่ 7 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูคีย์การ์ดกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

4) บริเวณชั้นที่ 8 จัดให้มีห้องน้ำชาย-หญิง และห้องน้ำผู้พิการหรือทุพพลภาพหรือคนชรา ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยใช้ลิฟต์ขึ้นมายังชั้นที่ 8 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูคีย์การ์ดกั้นส่วนพักอาศัยบริเวณโถงลิฟต์ และทางเดิน

5) บริเวณชั้นดาดฟ้า จัดให้มีสระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถเข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยใช้ลิฟต์ หรือบันไดภายในพื้นที่ส่วนกลางชั้นที่ 7 ขึ้นมายังชั้นดาดฟ้าได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย

2.2.3 การบริหารจัดการและการจดทะเบียนอาคารชุด

การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลจัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 มีขนาดพื้นที่ 25 ตารางเมตร ภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลแต่ละอาคารจัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจนซึ่งการบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

2.2.4 รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) และร้อยละของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของต้นไม้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่ 1-0-32 ไร่ หรือ 1,728 ตารางเมตร ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.2.4-1

ตารางที่ 2.2.4-1 สรุปการใช้พื้นที่โครงการ

ลักษณะการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,208.74
2. พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	179.70
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	339.56
รวม	1,728

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)

$$\begin{aligned}
 \text{พื้นที่ดินโครงการ} &= 1,728 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน} &= 9,983.05 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน} &= 9,983.05/1,728 \\
 &= 5.78 : 1 \text{ (ไม่เกิน 7:1)}
 \end{aligned}$$

(ไม่เกิน 7 : 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย. 9 (สีน้ำตาล) บริเวณหมายเลข ย. 9-14 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

$$\begin{aligned}
 \text{พื้นที่ดินโครงการ} &= 1,728 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{พื้นที่ปกคลุมดิน} &= 1,208.74 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม} &= 1,728 - 1,208.74 \\
 &= 519.26 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{คิดเป็นร้อยละ} &= (519.26 \times 100)/1,728 \\
 &= 30.05 \text{ ของพื้นที่โครงการ}
 \end{aligned}$$

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินโครงการ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 519.26	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	= 9,983.05	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นร้อยละ		
	$= (519.26 \times 100) / 9,983.05$	
	= 5.20	ของพื้นที่ว่าง OSR

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย. 9 (สีน้ำตาล) บริเวณหมายเลข ย. 9-14 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

5) ร้อยละของพื้นที่น้ำซึมเพื่อปลูกต้นไม้

พื้นที่อาคาร	= 9,983.05	ตารางเมตร
พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5	$= (9,983.05 \times 4.5) / 100$	
	= 449.24	ตารางเมตร
ร้อยละ 50 คิดเป็นพื้นที่	$= (449.24 \times 50) / 100$	
ดังนั้น มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ทั้งหมด	= 339.56	ตารางเมตร
	> 224.62	ตารางเมตร

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย. 9 (สีน้ำตาล) บริเวณหมายเลข ย. 9-14 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)

2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 อาคารตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

2. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4. กฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5. กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการและผู้ทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ระบุ “ตามมาตรา 1342 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติไว้ว่า บ่อ สระ หลุดรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปฏุย หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้”

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ ดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 บ่อ ฝังอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก 6.01 เมตร ซึ่งมากกว่า 2 เมตร จากแนวเขตที่ดิน

(2) บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ฝังอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก 2.3 เมตร และทึ่สได้ 3.4 เมตร ซึ่งมากกว่า 2 เมตร จากแนวเขตที่ดิน

2.4 จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ) ที่กำหนดให้ "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"

จากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีคนในโครงการ จำนวน 673 คน" ดังแสดงในตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดจำนวนคนภายในโครงการ

ประเภท/ขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้อง (ห้อง)	อัตราการคิดคน* (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย/พนักงาน (คน)
1. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	171	3	513
2. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1-2 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร	30	5	150
3. พนักงานโครงการ	-	-	10
รวม			673

หมายเหตุ : *สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

2.5 พื้นที่สีเขียว

1) รายละเอียดพื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ชั้นที่ 7 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่รวม 683.12 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

(1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 339.56 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด รวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 272.46 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินภายนอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น 67.10 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ แคน ไทรเกาหลี และหญ้าม้าเลเซีย และปลูกลงดินโดยตรงทั้งหมด

(2) **พื้นที่สีเขียวบนอาคาร** ขนาดพื้นที่รวม 343.56 ตารางเมตร ดังนี้

(2.1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 7** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 8.73 ตารางเมตร ไม่นำส่วนที่ซ้อนทับกับบันไดเวียนมานับ ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พุดศุภโชค และหญ้าม้าเลเซีย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดินปลูก 0.50 เมตร

(2.2) **พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 334.83 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ น้ำเต้าต้น ไทรเกาหลี พุดศุภโชค และหญ้าม้าเลเซีย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดินปลูก 0.50 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.25 เมตร

ในการปลูกต้นไม้ภายในโครงการไม่ปลูกซ้อนทับกับตำแหน่งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยจะสามารถปลูกต้นไม้ได้จริง รายละเอียดดังนี้

- (1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ฝังอยู่บริเวณชั้นใต้ดินของโครงการ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ
- (2) ระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ฝังอยู่บริเวณชั้นใต้ดินของโครงการซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ
- (3) บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ฝังอยู่ใต้ทางวิ่งรถของโครงการ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใดๆ
- (4) รางระบายน้ำ และบ่อพักน้ำ รางระบายน้ำอยู่ตามแนวอาคารซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้ใด ๆ สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารได้ประสานวิศวกร โครงสร้าง เพื่อคำนวณโครงสร้างอาคารที่รับน้ำหนักเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวสามารถรองรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย

2.6 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

2.6.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา สาขาพญาไท โดยต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จากนั้นสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 3 ถัง รายละเอียดดังนี้

(1.1) ถังเก็บน้ำอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร มีความจุรวม 148.97 ลูกบาศก์เมตร โดยถังที่ 1 มีความจุ 90.49 ลูกบาศก์เมตร และถังที่ 2 มีความจุ 58.48 ลูกบาศก์เมตร แต่ละถังมีความลึกประสิทธิภาพ 3.2 เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 70 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 35 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าต่อไป

(1.2) ถังเก็บน้ำดับเพลิง จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร มีความจุ 69.12 ลูกบาศก์เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 3.2 เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 ชุด มีอัตราการสูบ 500 แกลลอน/นาที่ ที่ TDH 120 PSI ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 ชุด อัตราการสูบ 10 แกลลอน/นาที่ ที่ TDH 130 PSI เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 23.74 ลูกบาศก์เมตร แต่ละถังมีความจุ 11.87 ลูกบาศก์เมตร แต่ละถังมีความลึกประสิทธิภาพ 2.2 เมตร สำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยติดตั้ง Package Booster Pump จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 20 เมตร ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารต่อไป

นอกจากนี้ โครงการเชื่อมต่อถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้ากับท่อยืนดับเพลิง ซึ่งเป็นท่อแห้งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 1 ท่อ ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้เมื่อระดับเพลิงจากสถานีดับเพลิง และกู้ภัยห้วยขวาง จ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ที่จัดเตรียมไว้สามารถจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า "ที่พักอาศัย ตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน" รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ

จากการประเมิน พบว่า "โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 136 ลูกบาศก์เมตร/วัน"

ตารางที่ 2.6.1-1 สรุปปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. จำนวนผู้พักอาศัย 663 คน	200 ลิตร/คน/วัน	132.60
2. พนักงานโครงการ 10 คน	50 ลิตร/คน/วัน	0.50
3. ห้องค่าเฟ่ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 20 คน)	30 ลิตร/คน/วัน	0.60
4. ห้องสันทนาการต่างๆ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 60 คน)	30 ลิตร/คน/วัน	1.80
5. สระว่ายน้ำ (ขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร)	อัตราการระเหย 3.81 มิลลิเมตร/วัน	0.19
6. ห้องพักรวม 13.2 ตารางเมตร	10 ลิตร/ตารางเมตร/วัน	0.132
7. น้ำรดน้ำต้นไม้ขนาดพื้นที่สีเขียว 676.87 ตารางเมตร	10 มิลลิเมตร/ตารางเมตร/วัน	0.007
รวมปริมาณน้ำใช้ของอาคาร		135.83 ≈ 136

ที่มา : 1/ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

2/ Metcalf & Eddy, 1979

3/ กรมอุตุนิยมวิทยา สถานีตรวจวัดอากาศ Metropolis กรุงเทพมหานคร, 2563

4/ มั่นสิน คันทะกุลเวศน์, 2542

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค = 136 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม

= 148.97 ลูกบาศก์เมตร

ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม

= 23.74 ลูกบาศก์เมตร

รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค

= 148.57 + 23.74

= 172.71 ลูกบาศก์เมตร

> 136 ลูกบาศก์เมตร (OK.)

จะเห็นว่า ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่จัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ได้อย่างเพียงพอ

2.6.2 การจัดการน้ำสระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำภายในอาคาร อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า มีขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.20 เมตร ปริมาตรสระว่ายน้ำ 59 ลูกบาศก์เมตร

ทั้งนี้ ลักษณะสระว่ายน้ำของโครงการเป็นระบบสระน้ำแบบน้ำล้น (Over Flow) ซึ่งฆ่าเชื้อโรคด้วยระบบเกลือ (Salt Chlorinator) และมีบ่อเก็บน้ำ (Surge Tank) (มีน้ำประปาเติมสระกรณีน้ำในสระระเหย ควบคุมการทำงานโดยผ่าน Timer ตั้งเวลาตามการใช้งาน เมื่อมีการใช้งานน้ำที่ล้นที่เกิดจากการระเหยของน้ำจะไหลลงสู่รางน้ำล้น และกลับไปบ่อเก็บน้ำ เมื่อถึงเวลาที่ตั้งสูบน้ำ ใวน้ำจะถูกสูบเข้าสระโดยผ่านทาง Inlet ที่ด้านล่าง ขณะเดียวกันการบำบัดน้ำในสระจะสูบน้ำจากบ่อเก็บน้ำ และผ่านชุดกรองน้ำ (ซึ่งระบบกรองน้ำเป็นชนิดเครื่องกรองทราย)

โดยระบบน้ำหมุนเวียนมีระบบควบคุมคุณภาพของน้ำในสระ ประกอบด้วย ระบบกรองน้ำและระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำ โดยในการฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระว่ายน้ำ โครงการใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมคลอไรด์เพื่อฆ่าเชื้อโรค ซึ่งตามมาตรฐานของสระว่ายน้ำมีปริมาณคลอรีนอิสระ (Free Chlorine) ในช่วง 0.6-1.0 ส่วนในล้านส่วน (ppm) และมี pH อยู่ระหว่าง 7.2-8.4 และต้องตรวจสอบหาค่าคลอรีน และ pH ทุกวัน โดยใช้ชุดทดสอบน้ำ (Test Kit)

2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียโครงการประกอบด้วยน้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ)

จากการประเมิน พบว่า "โครงการมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 136 ลูกบาศก์เมตร/วัน" ดังนี้ รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.6.3-1

ตารางที่ 2.6.3-1 สรุปปริมาณน้ำเสียของโครงการ

กิจกรรม	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)	ปริมาณน้ำเสีย* (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. จำนวนผู้พักอาศัย 663 คน	132.60	132.60
2. พนักงานโครงการ 10 คน	0.50	0.50
3. ห้องคาเฟ่ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 20 คน)	0.60	0.60
4. ห้องสันทนาการต่างๆ (ผู้มาใช้บริการ จำนวน 60 คน)	1.80	1.80
5. สระว่ายน้ำ (ขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร)	0.19	0.19
6. ห้องพักผ่อนโดยรวม ขนาดพื้นที่ 13.2 ตารางเมตร	0.132	0.132
รวมปริมาณน้ำเสียของอาคาร		135.82 ≈ 136

หมายเหตุ : *ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด อยู่ชั้นใต้ดินของอาคารระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบ Activated Sludge จำนวน 1 ชุด (WWTP-01) ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 136 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียทั้งหมดของโครงการปริมาณ 136 ลูกบาศก์เมตร/วันได้อย่างเพียงพอ

สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย มีดังนี้

(1) **บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank)** จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 15 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารเพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนที่ไหลเข้าบ่อเกรอะต่อไป

(2) **บ่อเกรอะ (Solid Separation Tank)** จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 52.20 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำเสียทั้งหมดได้แก่ น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ น้ำจากการล้างห้องพักผ่อนและน้ำเสียจากถังดักไขมัน ทำหน้าที่แยกตะกอนหนักออกจากน้ำเสีย โดยตะกอนหนักจะจมตัวลงสู่ก้นบ่อเพื่อให้เกิดการแยกชั้นของน้ำเสียและตะกอน จากนั้นน้ำเสียจึงไหลเข้าสู่บ่อปรับเสถียรต่อไป

(3) **บ่อปรับเสถียร (Equalization Tank)** จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 35.70 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำเสียทั้งหมด ทำหน้าที่ปรับอัตราการไหลของน้ำเสียที่เข้าระบบ เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล

(4) **บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank)** จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 54.40 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย

(5) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 10.56 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใสโดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเดิม อากาศจะมีตะกอนจุลินทรีย์บางส่วนปะปนมาด้วย ซึ่งตะกอนเหล่านั้นตกตะกอนอยู่ก้นบ่อและไหลไปยัง บ่อสูบลบตะกอน ส่วนน้ำใสจะไหลไปยังบ่อสูบน้ำใสต่อไป

(6) บ่อสูบลบตะกอน (Sludge Tank) จำนวน 1 บ่อ สำหรับสูบลบตะกอนเวียนกลับเข้าบ่อเดิมอากาศ และใช้เครื่องสูบลบตะกอนชุดเดียวกัน สูบลบตะกอนส่วนเกินไปยังบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน

(7) บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 16.80 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับปริมาณตะกอนส่วนเกินจากบ่อสูบลบตะกอน โดยโครงการจะประสานให้รถสูบลบตะกอน ส่วนเกินของบริษัทเอกชนได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม มาสูบลบตะกอนส่วนเกินไปกำจัดต่อไป

(8) บ่อสูบน้ำใส (Treated Water Tank) จำนวน 1 บ่อ มีความจุ 34.10 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ รองรับน้ำใสที่ไหลมาจากบ่อตกตะกอน ซึ่งสูบน้ำทิ้งไปยังบ่อตรวจสอบสภาพน้ำทิ้งและดัคขยะ ก่อนระบาย ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ต่อไป

อนึ่ง โครงการจัดให้มีบ่อตรวจสอบสภาพน้ำทิ้งและดัคขยะ จำนวน 1 บ่อ มีฝาตะแกรงปิดด้านบน เพื่อความสะดวกในการสังเกตสภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) และเป็นจุดเก็บตัวอย่างน้ำก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป

3) การกำจัด Aerosol และก๊าซมีเทน

(1) การกำจัด Aerosol

ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งมีการเติมอากาศอาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก

(2) การกำจัดก๊าซมีเทน

จากการศึกษาข้อมูลก๊าซต่างๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า ก๊าซทั่วไปที่พบในน้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน ซึ่งก๊าซ ไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์เป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไปและพบในน้ำ ที่สัมผัสอากาศ ส่วนก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะเกิดจากการย่อยสลายสารประกอบ อินทรีย์ในน้ำเสีย

ทั้งนี้ ผลกระทบจากก๊าซที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสีย จากการพิจารณาส่วนต่างๆ ของ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ พบว่า ส่วนที่ทำให้เกิดก๊าซภายในระบบบำบัดน้ำเสียเกิดขึ้นภายในบ่อตก ไขมันและบ่อเกรอะ เนื่องจากเป็นพื้นที่ไม่มีการเติมอากาศ ซึ่งก๊าซที่เกิดขึ้นโดยเพราะก๊าซมีเทน (CH_4) เป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะ โลกร้อน โดยมีปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม 5.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยวิธี Biological Oxidation ซึ่งโครงการจัดให้มีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดจาก ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยรวบรวมก๊าซมีเทนไปตามท่อรวบรวมก๊าซไปยังท่อดินบำบัดมีเทน จำนวน 1 บ่อ ขนาดพื้นที่ 2.5 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคารโครงการ

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโดยเฉพาะ แยกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้ และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ

2.6.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากดาดฟ้าอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร ซึ่งไหลลงสู่ระบบรางระบายน้ำชั้นที่ 1 ต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวม และพื้นที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

(1) ระบบระบายน้ำฝน ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ เพื่อสูบน้ำระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้ว จะถูกสูบมาตามท่อระบายน้ำ เข้าสู่บ่อตรวจสภาพน้ำทิ้งและคัดขยะ ก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ต่อไป

4) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการตั้งอยู่ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่อง จุดเสี่ยงน้ำท่วมของพื้นที่เขตดินแดง มี 2 จุด ได้แก่

(1) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณริมคลองบางซื่อ

(2) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณซอยวิภาวดี 10 เชื่อมซอยอินทามระ 33

2.6.5 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวม 673 กิโลกรัม/วัน หรือ 3.37 ลูกบาศก์เมตร/วัน" แบ่งเป็น (ดูตารางที่ 2.6.5-1)

ตารางที่ 2.6.5-1 สรุปปริมาณมูลฝอยของโครงการ

กิจกรรม	จำนวนคน	อัตราการผลิตมูลฝอย* (กิโลกรัม/คน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. จำนวนผู้พักอาศัย	663	1	663
2. พนักงานโครงการ	10	1	10
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ			673

หมายเหตุ : *สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น 673 กิโลกรัม/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้ดังตารางที่ 2.6.5-2 และ 2.6.5-3 (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556)

ตารางที่ 2.6.5-2 สรุปปริมาณมูลฝอยของโครงการ แยกตามประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)

ประเภท	สัดส่วนมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง)	ร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	114.41
2. มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก)	ร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	336.50
3. มูลฝอยรีไซเคิล	ร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	201.90
4. มูลฝอยอันตราย	ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด	20.19
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		673

หมายเหตุ : *สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556

ตารางที่ 2.6.5-3 สรุปปริมาณมูลฝอยโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ประเภทมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. มูลฝอยทั่วไป	114.41	150	0.76
2. มูลฝอยย่อยสลายได้	336.50	300	1.12
3. มูลฝอยรีไซเคิลหรือขยะ ที่สามารถนำไปขายได้	201.90	150	1.35
4. มูลฝอยอันตราย	20.19	150	0.14
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ			3.37

อ้างอิง : *รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการสำรวจและวิเคราะห์องค์ประกอบขยะมูลฝอยชุมชนของเทศบาลทั่วประเทศ กรมควบคุมมลพิษ, 2547

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยภายในอาคาร โดยจัดให้มีห้องมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 1-8 โดยห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ได้แก่ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องคาเฟ่ พื้นที่และห้องสันทนาการ โครงการจัดให้มีถังมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 5 ถัง (ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง และถังมูลฝอยติดเชื้อ 1 ถัง) ไว้ภายในห้องน้ำบริเวณพื้นที่ส่วนกลางชั้นที่ 1 และชั้นที่ 8 ของโครงการ

ทั้งนี้ ถังมูลฝอยที่ตั้งในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และตามจุดต่างๆ จะรองด้วยถุงมูลฝอยแต่ละประเภท โดยพนักงานต้องมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากมูลฝอยแต่ละประเภทก่อนการขนย้าย รวมทั้งโครงการต้องติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในอาคารโครงการ รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ

อนึ่ง ต้องจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และนำมูลฝอยแต่ละประเภทที่มัดปากถุงและมีการติดฉลากประเภท ขนย้ายไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการโดยบรรจุในถังมูลฝอยแบบมีล้อเลื่อนและใช้ลิฟต์ในการขนย้ายมูลฝอยจากชั้นบนลงสู่ชั้นที่ 1

2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1,179 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้า นครหลวง เขตสามเสน มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้า นครหลวง ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟฟ้าให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟภายในโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดให้มีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 230 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง และจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Mobile Generator) ขนาด 20 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง และมีเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลระบบ จอครถอัตโนมัติบริการโดยใช้โหมด Manual ในการนำรถออก

ตารางที่ 2.6.6-1 สรุปความต้องการใช้ไฟฟ้าในแต่ละกิจกรรมของโครงการ

ลำดับ	กิจกรรม	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า	
		KVA	ร้อยละ
พื้นที่ส่วนกลาง			
1	พื้นที่ส่วนกลาง (ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ)	204	17.30
2	พื้นที่ส่วนกลาง (ไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ)	60	5.10
3	ระบบที่จอดรถอัตโนมัติ	20	1.70
4	การเดินระบบลิฟต์ภายในอาคาร	50	4.24
5	การติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับระบบน้ำใช้	12	1.02
6	การติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย	30	2.54
7	พื้นที่สีเขียว	20	1.70
ห้องพักอาศัย		629	53.35
เผื่อโหลด 15 %		154	13.06
รวม		1,179	100.0

2.6.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จอร์จธัตโนมิติใต้ดิน 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ) จำนวน 1 อาคาร โดยชั้นใต้ดิน ถึงชั้นที่ 6 บางส่วนเป็นที่จอร์จธัตโนมิติ รายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

1) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการ

1.1 ส่วนพักอาศัย

(1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

(1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

(1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)

(1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

(1.5) ถังดับเพลิงมือถือ

(2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ

(2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม

(2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Manual Station) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย

(2.5) โทรศัพท์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Telephone)

(2.6) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell)

1.2 ส่วนระบบจอร์จธัตโนมิติ (ชั้นใต้ดิน 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ)

(1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1.1) จัดให้มีระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งที่เพดานและผนังด้านข้าง ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน โดยติดตั้งไว้ภายในส่วนจอร์จธัตโนมิติทุกชั้น

(1.2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

(2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(2.1) เครื่องตรวจจับควันด้วยลำแสง (Beam Detector)

อนึ่ง เมื่อเกิดเพลิงไหม้ควันจะลอยขึ้นจากล่างขึ้นบน ซึ่งเวลาในการตรวจจับควันได้ขึ้นอยู่กับปริมาณและความหนาแน่นของควันที่เกิดขึ้นลอยขึ้นไปเจอกับตัวอุปกรณ์ โดยตัวอุปกรณ์มีมาตรฐานของเจ้าของผลิตภัณฑ์ที่สามารถผลิตได้ตามมาตรฐาน โดยมีการทดสอบหลังจากมีการติดตั้งก่อนส่งมอบงาน

(2.2) เครื่องตรวจจับแก๊ส (Gas Detector)

(3) การเข้าดับเพลิงภายในระบบจ่อครอทอัตโนมัติ

โครงการจัดให้มีช่องสำหรับให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงเข้าสู่ระบบจ่อครอทอัตโนมัติ ดังนี้

(3.1) บริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 6 เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถใช้ตู้ FHC ซึ่งอยู่บริเวณบันได ST.1 และ ST.2 นิดเข้าช่องเปิดสู่ระบบจ่อครอทอัตโนมัติ

(3.2) บริเวณชั้นใต้ดิน เจ้าหน้าที่ดับเพลิงลงสู่ระบบจ่อครอทอัตโนมัติชั้นใต้ดินและสามารถใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายในตู้ FHC จำนวน 4 ตู้ ที่อยู่ใกล้กับชั้นใต้ดินถึงระดับล่างสุดได้

(4) ระบบดูควัน

จัดให้มีระบบดูระบายควันกรณีเกิดเพลิงไหม้ โดยติดตั้งภายในส่วนจ่อครอทอัตโนมัติ ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 6 โดยทำหน้าที่ดูระบายควันไปยังชั้นดาดฟ้าของโครงการ

2) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินของอาคาร ปริมาณ 69.12 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นานอย่างน้อย 30 นาที

3) ระบบหนีไฟ

3.1) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟภายในอาคาร จำนวน 2 แห่ง รายละเอียดดังนี้

(1) บันได ST.1 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8

(2) บันได ST.2 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า

โครงการติดตั้งแบบแปลนแผนผังแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งต่างๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงบันไดทุกชั้น ซึ่งเป็นตำแหน่งที่เห็นชัดเจน

3.2) ความสามารถของทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถลำเลียงคนจากชั้นต่างๆ ลงสู่ชั้นล่าง จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST.1 มีความกว้าง 1.20 เมตร บันได ST.2 มีความกว้าง 1.50 เมตร พบว่าบันไดหนีไฟที่โครงการจัดเตรียมไว้มีความสามารถในการลำเลียงหรืออพยพคนทั้งหมดในอาคารออกสู่ภายนอกอาคารประมาณ 7 นาที

4) ความสอดคล้องของระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการตามกฎหมาย

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีพื้นที่อาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5) แผนการป้องกันและการระงับอัคคีภัย

แผนการป้องกันและการระงับอัคคีภัย ประกอบไปด้วย 3 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อนเกิดเหตุ ขณะเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ รายละเอียดดังนี้

1. ระยะก่อนเกิดเหตุ ในภาวะปกติ ซึ่งไม่มีเหตุเพลิงไหม้ เป็นการป้องกันไม่ให้เกิดเพลิงไหม้ และการเตรียมความพร้อมเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้น ประกอบด้วยแผนการดำเนินงาน 3 แผน ดังนี้

1.1 แผนการสำรวจความเสี่ยงและตรวจตรา นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจตราฝ้าระวัง ป้องกันและขจัดต้นเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ รวมทั้งการบำรุงรักษาเครื่องมืออุปกรณ์ต่างๆ ให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ

1.2 แผนรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการรณรงค์ให้ผู้พักอาศัย ในโครงการและเจ้าหน้าที่ต้นต้วและตระหนักในการป้องกันและระงับอัคคีภัยในโครงการ รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ได้มีความรู้ที่ถูกต้องเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยโดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคล เป็นผู้รับผิดชอบหลัก

1.3 แผนปฏิบัติการฝึกซ้อมและฝึกอบรม นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการฝึกซ้อมและฝึกอบรม

2. ระยะเกิดเหตุ เป็นการบริหารจัดการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วยแผนการดำเนินงาน 2 แผน แผนขณะเกิดเหตุ และแผนการอพยพหนีไฟ

2.1 แผนดับเพลิง

เป็นการดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้การปฏิบัติการเมื่อเกิดอัคคีภัยเป็นไปอย่างมีระบบ ชัดเจนไม่สับสน เกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของคนในอาคารน้อยที่สุด

2.2 แผนการอพยพหนีไฟ

เมื่อได้ยินเสียงประกาศแจ้งเหตุ ให้พนักงานและผู้พักอาศัยที่อยู่ภายในอาคารที่มีเหตุให้ปฏิบัติตามแผนเพื่ออพยพคนลงจากอาคาร

ทั้งนี้ โครงการจัดทำเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุดรวมพลติดไว้บริเวณโถงลิฟต์และโถงทางเดินทุกชั้นในอาคาร เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยภายในอาคารเห็นได้ชัดเจน

3. ระยะหลังเกิดเหตุ เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว

2.6.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของอาคารเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางมีขนาดความเย็นรวม 322 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกลมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ อาคารมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยมีการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้องนั้น

โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศบริเวณบันได ST.1 จำนวน 1 ชุด มีอัตราการระบายอากาศ 16,800 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และบริเวณบันได ST.2 จำนวน 1 ชุด มีอัตราการระบายอากาศ 16,800 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก ซึ่งมีความดันลมในขณะที่ใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาล มาตรฐานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ แล้วระบายออกภายนอกอาคารโครงการ

2.6.9 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

ปัจจุบันมีระบบรถไฟฟ้าที่มีโครงสร้างทั้งทางยกระดับเหนือพื้นดินและเป็นอุโมงค์ใต้ดินเป็นสายแรก ของประเทศไทย มีแนวเส้นทางเป็นแนววงกลมภายในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุดคือ สถานีห้วยขวาง โดยมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 850 เมตร

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 4.00 เมตร และทางออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 360 เมตร ทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมต่อกับถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) และจัดการเดินรถภายในโครงการแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทาง พร้อมแสดงสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ ภายในโครงการ และมีความสอดคล้องกับทิศทางการจราจรภายในโครงการ

สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมไว้จำนวน 80 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 75 คัน (จอดรถอัตโนมัติได้ชั้น 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ) และที่จอดรถยนต์ปกติบริเวณชั้น 1 จำนวน 5 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพหรือคนชรา จำนวน 4 คัน และที่จอดสำหรับ EV จำนวน 1 คัน) นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 5 คัน เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้ใช้งานพาหนะดังกล่าว รวมถึงจัดให้มีที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย และที่จอดรถดับเพลิงบริเวณด้านหน้าโครงการ

3) รายละเอียดระบบจอดรถอัตโนมัติ

โครงการเลือกใช้ระบบที่จอดรถยนต์อัตโนมัติรุ่น PUZZLE PARKING SYSTEM นำเข้าโดย บริษัท สยามอินคัสเทรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1 ชุด สามารถจอดรถยนต์ได้ 75 คัน

2.7 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.7.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการภายในพื้นที่มีบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น และ อาคารพักอาศัยขนาดความสูง 4 ชั้น โดยสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่จะมีการรื้อถอนก่อนก่อสร้าง คาดว่าใช้เวลาก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 14 เดือน แบ่งเป็น รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม 2 เดือน และก่อสร้างอาคารโครงการ จำนวน 12 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้าง ดังนี้ (ดูตารางที่ 2.7.1-1)

1) งานรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม	ใช้เวลาประมาณ	2	เดือน
2) ก่อสร้างอาคารโครงการ			
2.1) งานปรับสภาพพื้นที่และงานเสาเข็มฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	2	เดือน
2.2) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตย์ รวมงานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	9	เดือน
2.3) งานตกแต่งภายนอกและภายใน รวมงานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	8	เดือน

ตารางที่ 2.7.1-1 Bar Chart ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ

ลำดับ	รายการ	ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	รื้อถอนอาคารเดิม	■	■												
2	งานปรับสภาพพื้นที่ งานเสาเข็มและฐานราก			■	■										
3	งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค					■	■	■	■	■	■	■	■	■	
4	งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด							■	■	■	■	■	■	■	■

ที่มา : บริษัท กรู๊ฟ คอนโด รัชดา-พระรามเก้า จำกัด, 2564

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอนและก่อสร้าง มีดังนี้

1) ช่วงรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2564 เป็นที่ตั้งบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัยขนาดความสูง 4 ชั้น (ปัจจุบันไม่มีผู้อยู่อาศัย) ซึ่งโครงการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ก่อนก่อสร้างโครงการ คาดว่าใช้เวลาประมาณ 2 เดือน โดยรายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอน และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่าง ๆ มีดังนี้

(1) ขั้นตอนเตรียมการ

(1.1) ดำเนินการติดตั้งรั้วและระบบ Protection รอบพื้นที่การรื้อถอน โดยติดตั้งรั้ว Metal Sheet และผ้าใบกันฝุ่น

(1.2) เครื่องมือและเครื่องจักรในการทำงาน ได้แก่ Concrete Saw เครื่องบีบอัดคอนกรีต รถขุด ดินตะขาบ และรถบรรทุก

(2) รื้อถอนงานโครงสร้าง

(2.1) รื้อถอนอาคาร ซึ่งเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัยขนาด ความสูง 4 ชั้น ทำการรื้อถอนภายในและรื้อถอนโครงสร้างอาคารตามลำดับ โดยใช้ระบบหนีบอัดคอนกรีตจาก บนลงล่าง เพื่อลดผลกระทบด้านเสียงและสั่นสะเทือนกับอาคารข้างเคียง สำหรับการขนย้ายเศษวัสดุให้ถนน ซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) โดยเข้า-ออกบริเวณพื้นที่ว่างภายในพื้นที่โครงการ ส่วนการจ่อรถ คนงานและเครื่องจักรสามารถจ่อบริเวณพื้นที่ว่างของโครงการเช่นกัน เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการ มีพื้นที่ว่างเพียงพอในการใช้จ่อรถและเครื่องจักร

(2.2) ขนย้ายเศษปูน และเศษวัสดุอื่นๆ ออกนอกพื้นที่อย่างสม่ำเสมอ โดยใช้รถบรรทุก และคลุม ด้วยผ้าใบ

(2.3) เริ่มรื้อถอนพื้นและโครงสร้างหลักโดยใช้เครื่องบิทย่อยคอนกรีต และ Jack Hammer ทั้งนี้ ในระหว่างรื้อถอนมีการฉีดพ่นน้ำเพื่อลดฝุ่นละอองฟุ้งกระจายทุกขั้นตอน โดยบริเวณที่อยู่ประชิดข้างเคียง ใช้ Concrete Saw ตัดชิ้นเล็กและใช้เครนยกเพื่อลดผลกระทบ

(2.4) เมื่อรื้อถอนพื้นและโครงสร้างหลักไปจนถึงพื้นชั้นล่างเสร็จ จากนั้นใช้เครื่องบิทย่อยคอนกรีต และ Jack Hammer ย่อยสกัดโครงสร้างที่เหลือในระหว่างรื้อถอนมีการฉีดพ่นน้ำเพื่อลดฝุ่นละอองฟุ้งกระจายทุกขั้นตอน โดยบริเวณที่อยู่ประชิดข้างเคียงใช้ Concrete Saw ตัดชิ้นเล็กและใช้เครนยกเพื่อลดผลกระทบ

สำหรับมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบ้าน/อาคารข้างเคียง มีรายละเอียดดังนี้

1. จัดทำรั้ว Metal Sheet เป็นเขตการรื้อถอน และจัดทำทางเข้าออกของเครื่องจักรและรถบรรทุก
2. ติดป้ายโครงการและป้ายเตือนโดยรอบพื้นที่ เพื่อแสดงให้บุคคลภายนอกทราบถึงเขตแนวการรื้อถอนให้ชัดเจน เพื่อให้ระมัดระวังเมื่อมีการสัญจรบริเวณใกล้เคียงแนวเขตรื้อถอน
3. จัดให้มีการคลุมอาคารในกรณีที่พื้นที่จำกัดและเพื่อป้องกันไม่ให้เศษวัสดุจากการรื้อถอนฟุ้งกระจายหรือตกกระเด็นออกไปกระทบพื้นที่ข้างเคียงให้มากที่สุด
4. มีการวางแผนการจัดการเศษวัสดุที่เกิดจากการรื้อถอนอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย เศษวัสดุที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพหรือสิ่งแวดล้อมต้องดำเนินการกำจัดอย่างถูกต้อง
5. ตรวจสอบและป้องกันความเสียหายของเส้นทางการลำเลียงเศษวัสดุที่นำไปทิ้งต้องไม่สร้างความเดือดร้อนและเสียหายให้กับชุมชนหรือเส้นทาง เช่น การฉีดน้ำล้างล้อรถก่อนออกนอกเขตรื้อถอน การคลุมผ้าใบรถขนส่งไม้ เศษปูนหรือดินที่นำออกนอกเขตรื้อถอนเสมอ เป็นต้น
6. ไม่ขนย้ายเศษวัสดุในช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อป้องกันผลกระทบการจราจรติดขัด
7. จัดให้มีหัวฉีดสเปรย์น้ำ (Spray Nozzles) ติดตั้งที่หัวชั่วคราวตามแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ เพื่อป้องกันฝุ่นละอองจากอาคารก่อสร้างฟุ้งกระจายไปยังอาคารข้างเคียง

2) งานปรับปรุงพื้นที่ งานเสาเข็มและงานฐานราก

(1) งานเสาเข็ม (Pilling) ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายเครื่องจักร และอุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานสำรวจและงานขุดเจาะดิน งานเสาเข็มของโครงการเป็นระบบ **กด Jack In Pile** โดยใช้เสาเข็มจำนวน 200 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลึก 24 เมตร

(2) งานฐานรากและโครงสร้างใต้ดิน (Foundation and Substructure Work) ได้แก่ งานก่อสร้างชั้นใต้ดิน และระบบสาธารณูปโภคการขุดดินในช่วงก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานรากก่อสร้างชั้นใต้ดิน และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดิน 3,617 ลูกบาศก์เมตร และนำดินขุดดังกล่าวปรับพื้นที่ภายในโครงการ 1,324 ลูกบาศก์เมตร โดยมีปริมาณดินที่ต้องขนออกภายนอกโครงการประมาณ

2,293 ลูกบาศก์เมตรซึ่งในการขนส่งดินออกนอกโครงการใช้รถบรรทุก 6 ล้อ หรือ 10 ล้อ คันละ 5 เที่ยว/วัน ภายในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้าง

ลักษณะทางกายภาพของที่ดินดิน ณ เดือนมิถุนายน 2564 มีสภาพเป็นพื้นที่ลุ่มมีน้ำขัง มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ที่ดิน ดังนี้

ด้านทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ด้านทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่บริษัทในเครือเดียวกับผู้พัฒนาโครงการ
ด้านทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดินบุคคลอื่น และพื้นที่บริษัทในเครือเดียวกับผู้พัฒนาโครงการ
ด้านทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 1-2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และพื้นที่ว่าง

ทั้งนี้ เพื่อป้องกันผลกระทบจากการกองดินต่อพื้นที่ข้างเคียง ต้องกำหนดให้มีการเว้นที่ว่างตามขอบแนวเขตที่ดินทุกด้านประมาณ 5 เมตร และใช้วิธีการกองดินให้มีความลาดเอียง ซึ่งในการกองดินที่เหลือประมาณ 2,293 ลูกบาศก์เมตร บนพื้นที่ดินขนาด 3,896 ตารางเมตร (หักพื้นที่บริเวณขอบที่ดินโดยรอบ) ทำให้กองดินสูงประมาณ 0.9 เมตร จากระดับพื้นที่ที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก และระดับพื้นที่ที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกสูงกว่าพื้นที่ข้างเคียง 1.00 ถึง 1.50 เมตร

ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดจากการขนส่ง ดังนี้

1. ติดป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านข้างของรถขนส่งดิน โดยระบุชื่อบริษัทผู้รับเหมาพร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยใกล้เคียงและผู้สัญจรที่ใช้เส้นทางร่วมกับขนส่งดินได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาได้โดยตรงในกรณีที่ได้รับความสะดวกหรือจากการขนส่งดิน
2. ใช้ผ้าใบคลุมรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งดิน เพื่อป้องกันการร่วงหล่นลงบนถนน
3. ควบคุมน้ำหนักรถบรรทุกตามพิกัด และกำชับให้ผู้ขับรถปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจราจรทางบก และขับรถด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษ
4. ล้างล้อรถบรรทุกที่ใช้ขนส่งดิน และวัสดุก่อสร้างโดยใช้แรงดันน้ำสูงฉีดชะล้างทำความสะอาดล้อรถและช่วงล่างของรถบรรทุกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการเพื่อป้องกันฝุ่นละอองและโคลนที่ติดกับล้อรถ
5. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเศษดิน ทราาย ที่ตกหล่นอยู่นอกรั้วพื้นที่โครงการหรือถนนด้านหน้าโครงการทุกวัน เพื่อไม่ให้เกิดฝุ่นละอองฟุ้งกระจายและในกรณีที่มีเศษดินเปื้อกร่วงหล่น ต้องใช้น้ำฉีดล้างทำความสะอาดโดยทันที
6. จัดหาแผ่นเหล็กอย่างหนาปูให้ทั่วบริเวณภายในพื้นที่โครงการที่มีรถวิ่งผ่านเพื่อป้องกันรถจมโคลนในช่วงฝนตก

7. ตรวจสอบเครื่องยนต์ของรถที่ใช้ในการขนส่งดินให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อลดการเกิดมลพิษ
 8. คิดตั้งป้ายสัญญาณจราจรต่าง ๆ อาทิ ป้ายชะลอความเร็ว เขตก่อสร้าง ทางขารุดเป็นต้น ทั้งในพื้นที่โครงการและบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ
 9. จัดให้มีป้ายชื่อโครงการและลูกศรแสดงทิศทางเข้าโครงการอย่างชัดเจน
 10. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยเพื่ออำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ
 11. รักษาปรับปรุงเส้นทางคมนาคมให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ดีตลอด
 12. จัดให้มีพื้นที่จอดรถบรรทุกไว้ภายในโครงการ เพื่อเป็นพื้นที่จอดรถสำหรับขนส่งดินวัสดุก่อสร้างและคนงาน และรถทุกคันเมื่อเข้ามาในโครงการต้องกลับรถออกจากโครงการโดยไม่ถอยหลังออก
 13. รถขนส่งดินทั้งหมดขณะจอดรอรับดินในพื้นที่โครงการจะต้องดับเครื่องยนต์ เพื่อลดการรบกวนด้านเสียงต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยข้างเคียง
 14. กำหนดช่วงเวลาในการขนส่งรถบรรทุก กรณีใช้รถ ขนาด 6 ล้อ ในช่วงเวลา 09.00-16.00 น. และรถบรรทุก ขนาด 10 ล้อ ในช่วงเวลา 10.00-15.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วนและเจ้าพนักงานตำรวจท้องที่อนุญาตให้รถบรรทุกสามารถสัญจรบริเวณโครงการได้
 15. ในช่วงเวลาที่ขนส่งวัสดุ-อุปกรณ์ในตอนกลางคืน โครงการกำหนดให้รถบรรทุกขนเข้ามาจอดไว้ในพื้นที่โครงการเท่านั้น ไม่ให้ขนถ่ายลงจากรถ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบด้านเสียงดังรบกวนต่อพื้นที่ข้างเคียง
 16. ในการเทดินต้องไม่ให้กระเบะเทท้ายกระแทกกระเบะข้าง ทำให้เกิดเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง
 17. ไม่เร่งเครื่องยนต์ของรถขนส่งดินให้เกิดเสียงดังรบกวน
 18. ห้ามจอดรถเพื่อรอการขนส่งดินบนถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) และถนนโดยรอบพื้นที่โครงการโดยเด็ดขาด
 19. คิดตั้งกล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยามด้านหน้าโครงการ เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการก่อสร้างหากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนให้แก้ไขปัญหาดังนั้น
- สำหรับมาตรการป้องกันผลกระทบด้านการพังทลายของดิน จากการขุดดินเพื่อทำฐานรากและก่อสร้างงานใต้ดิน รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน บ่อหน่วงน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการก่อสร้าง Sheet Pile และค้ำยันเหล็ก (Bracing) โดยระบบ Silent Piler ก่อรอบตำแหน่งตามที่ระบุในแบบ เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน และในช่วงการถอน Sheet Pile ต้องดำเนินการกลบร่องที่เกิดจากการถอน Sheet Pile ทันทีและอัดดินกลบให้แน่น เพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดิน ซึ่งโครงการกำหนดให้ปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. ก่อนก่อสร้างโครงการต้องสำรวจถ่ายภาพสภาพรั้ว กำแพงบ้าน และตัวอาคาร/บ้านข้างเคียง เพื่อชดเชยความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน
 2. โครงการต้องจัดให้มีบริษัทผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด
 3. จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดจากการก่อสร้าง หากพบว่ามีเรื่องร้องเรียนต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบและแก้ไขปัญหาที่พบโดยทันที
- งานปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานราก ใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

3) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตย์ รวมงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการใช้นั่งร้านเหล็กเพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตราย ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

1. จัดเก็บอุปกรณ์ไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน
2. มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกแข็งนิรภัย ปลั๊กเสียบหูป้องกันเสียง ที่ครอบหู แวนตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น
3. กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้
4. ควบคุมการกวาดแขน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น
5. ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ

เมื่อทำฐานรากเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่นระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคารควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ

อนึ่ง งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม รวมระบบสาธารณูปโภค ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 9 เดือน

4) งานตกแต่งภายนอกและภายใน รวมถึงทำความสะอาดระบบ

โครงการวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูกต้นไม้ จัดสวน ใช้เวลาประมาณ 8 เดือน โดยทำควบคู่ไปกับการตกแต่งภายใน และเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จ

2.7.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างอาคารใช้คนงานสูงสุดประมาณ 200 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ - ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าในพื้นที่โครงการไม่มีการก่อสร้างบ้านพักคนงานก่อสร้าง แต่โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (นอกพื้นที่โครงการ) ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐานวสท. 1010-34) ทั้งในเรื่องข้อกำหนดผังบริเวณบ้านพักคนงาน อาคารพักอาศัยของคนงานก่อสร้าง ห้องน้ำ ห้องส้วมของคนงาน ฯลฯ

นอกจากนี้ ผู้รับเหมาต้องควบคุมและดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบด้านความเดือดร้อนรำคาญต่อชุมชนข้างเคียงพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

1) ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านหน้าพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยระบุชื่อบริษัทผู้รับเหมาชื่อผู้รับเหมาผู้ควบคุมงาน พร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่บ้านพักคนงานได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาผู้ควบคุมงานได้โดยตรง ในกรณีได้รับความเดือดร้อนจากบ้านพักคนงาน

2) จัดให้มีหัวหน้าคนงาน คอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ก่อความเดือดร้อนต่อผู้ที่อยู่ข้างเคียง

3) ออกกฎระเบียบการปฏิบัติภายในบ้านพักคนงาน อาทิเช่น

- ห้ามก่อไฟก่อนได้รับอนุญาตเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย
- ห้ามเล่นการพนันทุกประเภท เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการมั่วสุมและการทะเลาะวิวาท
- ห้ามขายยาเสพติดทุกประเภทและมีไว้ในครอบครอง เพื่อความปลอดภัยของคนงานและผู้ที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง

อาศัยในบริเวณใกล้เคียง

- ห้ามส่งเสียงดังรบกวนบุคคลข้างเคียง
- ห้ามทะเลาะวิวาททุกกรณี เพื่อความสงบเรียบร้อยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน หากมีการทะเลาะวิวาทเกิดขึ้นพิจารณาให้ออกทั้งสองฝ่าย

ทะเลาะวิวาทเกิดขึ้นพิจารณาให้ออกทั้งสองฝ่าย

- ห้ามทำลาย เคลื่อนย้าย ดัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินของบริษัทผู้รับเหมาทุกกรณี
- ห้ามลักขโมย หากมีการลักขโมยเกิดขึ้นต้องถูกส่งดำเนินคดี
- ห้ามนำบุคคลภายนอกมาพักในพื้นที่บ้านพักคนงานโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อความเป็นระเบียบและความปลอดภัยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน

- ห้ามเลี้ยงสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคทุกชนิด ฯลฯ

4) กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและดำเนินการโดยเด็ดขาด ในกรณีที่มีผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบต่าง ๆ

2.7.3 น้ำใช้

1) ปริมาณน้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างใช้น้ำจากการประปานครหลวงสำนักงานประปา สาขาปทุมธานี โดยมีความต้องการน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างรวม 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของแรงงานก่อสร้าง จำนวนคนงานก่อสร้าง 200 คนมีความต้องการใช้น้ำ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้ 50 ลิตร/คน/วัน (Metcalf&EddyInc, 1979)

(2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์ และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้ใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการน้ำใช้

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง ความจุ 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง (ไม่น้อยกว่า 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2.7.4 การบำบัดน้ำเสีย

ในการก่อสร้างจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้จำนวน 1 จุด จัดให้อยู่ทางด้านทิศตะวันตก จำนวน 14 ห้อง จัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างโดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) ต่อไป

สำหรับน้ำใช้ในส่วนของการกิจกรรมการก่อสร้าง ส่วนใหญ่หมดไปกับการขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปตามธรรมชาติ

อนึ่ง การจัดการถังบำบัดน้ำเสียของคนงานก่อสร้าง (ช่วงก่อสร้าง) และการบำบัดน้ำเสียของบ้านพักคนงานก่อสร้าง (นอกพื้นที่โครงการ) ดังนี้

1) การจัดการถังบำบัดน้ำเสียของคนงานก่อสร้าง (ช่วงก่อสร้าง)

ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับคนงานก่อสร้าง ที่โครงการใช้ในช่วงก่อสร้างเป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศ ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างจำนวน 200 คน โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) ต่อไป โดยโครงการเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศตัวถังทำจากไฟเบอร์กลาส FRP (Fiber Reinforced Plastic) มีความแข็งแรงทนทานตลอดอายุการใช้

ทั้งนี้ ภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จผู้รับเหมาต้องจัดการถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้งโดยประสานให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท โก กรีน เวส เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น (หรือเทียบเท่า) มารับไปกำจัดโดยก่อนขนย้ายต้องประสานให้สำนักงานเขตดินแดงสุบตะกอนใน

ถึงดังกล่าวออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยใช้วิธีเติมน้ำลงในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปและสูบออกหลายๆ ครั้ง ซึ่งน้ำเสียที่เกิดจากการล้างทำความสะอาดระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าวถูกสูบเข้าระบบบำบัดน้ำเสียในช่วงเปิดดำเนินการของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) ต่อไป

2) การบำบัดน้ำเสียของบ้านพักคนงานก่อสร้าง (นอกพื้นที่โครงการ)

คนงานก่อสร้างมีจำนวน 200 คน ดังนั้น จึงมีปริมาณน้ำเสียจากการอยู่อาศัย 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คือน้ำเสีย 100% น้ำใช้ 200 ลิตร/คน/วัน) ซึ่งโครงการออกแบบถึงบำบัดน้ำเสียขนาด 40 ลูกบาศก์เมตร โดยเลือกใช้ระบบบำบัดแบบเดิมอากาศ และกำหนดค่า BOD ในน้ำทิ้ง ไม่เกิน 20 มิลลิกรัมลิตร

2.7.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว ความกว้าง 0.40 เมตร ความลึก 0.50 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อพักขยะเพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 3 (ซอยนาทอง 6) และซอยรัชดาภิเษก 7 แยก 1 (ซอยนาทอง 7) ต่อไป

2.7.6 การจราจร

ในช่วงก่อสร้างโครงการมีรถขนส่งดิน ขนส่งคอนกรีต ขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานก่อสร้างเข้า-ออกพื้นที่โครงการประมาณ 49 เที่ยว/วัน ดังนี้

1) รถขนส่งดิน	ประมาณ	20	เที่ยว/วัน
2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง	ประมาณ	10	เที่ยว/วัน
3) รถรับ-ส่ง คนงานก่อสร้าง	ประมาณ	4	เที่ยว/วัน
4) รถคอนกรีตผสมเสร็จ	ประมาณ	15	เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินมีเฉพาะในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น ซึ่งในช่วงการก่อสร้างโครงการกำหนดให้มีจุดจอดรถขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ รวมทั้งคนงานในช่วงการทำฐานราก ชั้นใต้ดินและช่วงงานโครงสร้างอาคาร

2.7.7 การจัดการมูลฝอย

1) ช่วงรื้อถอน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงรื้อถอนสามารถแบ่งได้ 4 ประเภท รายละเอียดดังนี้

1.1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารเดิม

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2564 เป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น และ อาคารพักอาศัยขนาดความสูง 4 ชั้น มีพื้นที่อาคารเท่ากับ 2.128 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่มีการรื้อถอนก่อนก่อสร้าง ซึ่งเศษวัสดุจากการรื้อถอน ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก อิฐมวลเบา กระเบื้องเซรามิก ยิปซัมบอร์ด ประตู หน้าต่าง และวงกบ มีปริมาณรวมจากการสำรวจพื้นที่ ปริมาณ 805.3 ตัน ทั้งนี้ ในการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท มีดังนี้

1. การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังอิฐมวลเบา
2. ให้บริษัทรับกำจัดที่มีใบอนุญาตมาจัดเก็บ เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด และบริษัท โกกรีน เวส เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น (หรือเทียบเท่า) ได้แก่ กระเบื้องเซรามิก ยิปซัมบอร์ด ประตู หน้าต่างและวงกบ

1.2) มูลฝอยจากคนงานในช่วงรื้อถอน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงรื้อถอนที่เกิดจากคนงาน จำนวน 20 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 20 กิโลกรัม/วัน คำนวณจากอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) หรือคิดเป็น 0.10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ดังนี้

- จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 10 ถัง (แบ่งเป็นถังมูลฝอยแห้งจำนวน 3 ถัง ถังมูลฝอยเปียก จำนวน 3 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 2 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง) วางไว้ในบริเวณพื้นที่รื้อถอน และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตดินแดงมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป
- โครงการต้องให้คนงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้อย่างเคร่งครัด
- ประสานกับสำนักงานเขตดินแดงให้มาจัดเก็บมูลฝอยไม่ให้ตกค้าง

2) ช่วงก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท รายละเอียดดังนี้

2.1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก (ร้อยละโดยน้ำหนัก) คือ คอนกรีต ร้อยละ 76.70 อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องต่างๆ ร้อยละ 1.25 และอื่น ๆ (เช่น เศษกระจก เศษแก้ว ไม้) ร้อยละ 0.38 (รายงานการศึกษาแนวทางการจัดการเศษสิ่งก่อสร้างสำหรับประเทศไทย รายงานฉบับสมบูรณ์ ของกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2550)

ดังนั้น โครงการมีพื้นที่อาคาร เท่ากับ 9,983.05 ตารางเมตร จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวม 561.35 ตัน (คิดคำนวณจาก $9,983.05 \times 56.23 = 561,346.902$ กิโลกรัม)

2.2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง เช่น กระดาษ และถุงพลาสติก จะเกิดจากคนงานจำนวน 200 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 200 กิโลกรัม/วัน คำนวณจากอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2561) หรือคิดเป็น 1 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมา จัดเตรียมจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 10 ถัง (แบ่งเป็นถังมูลฝอยแห้ง จำนวน 3 ถัง ถังมูลฝอยเปียก จำนวน 3 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 2 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง) วางไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่างๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตดินแดงมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

- (1) กำชับให้คนงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้อย่างเคร่งครัด
- (2) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบความสะอาดของที่ตั้งถังมูลฝอย พื้นที่พักขยะและกำชับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักสุขอนามัยอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง
- (3) หากบริเวณพื้นที่พักขยะของโครงการส่งผลกระทบต่อกลิ่นรบกวน โครงการต้องจัดหาวิธีหรือสารเคมีทางชีวภาพมาช่วยกำจัดกลิ่น
- (4) ควบคุมไม่ให้มีสัตว์พาหนะนำโรคในพื้นที่โครงการ หากพบต้องกำจัดทันที

2.7.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน โดยติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.7.9 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการใช้เวลาในการก่อสร้างเป็นระยะรวม 14 เดือน (รวมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่ 2 เดือน) มีคนงานก่อสร้างจำนวน 200 คน โดยพื้นที่ที่ดำเนินการก่อสร้าง จัดเป็นเขตก่อสร้าง ซึ่งภายในเขตก่อสร้างจะมีบริเวณที่เป็นเขตอันตรายซึ่งเป็นสถานที่ที่กำลังก่อสร้าง ที่ติดตั้งนั่งร้าน ใช้น้ำมัน หรือใช้เครื่องจักรหรืออุปกรณ์ไฟฟ้าเพื่อการก่อสร้าง พื้นที่ที่เป็นทางลำเลียงวัสดุเพื่อการก่อสร้าง หรือพื้นที่ที่ใช้เป็นสถานที่เก็บเชื้อเพลิง วัตถุระเบิด หรือวัสดุก่อสร้าง ดังนั้น อัคคีภัยที่เกิดในพื้นที่ก่อสร้างเกิดจากบริเวณที่เป็นพื้นที่ที่ใช้เป็นสถานที่เก็บเชื้อเพลิง วัตถุระเบิด หรือวัสดุก่อสร้าง โดยสาเหตุการเกิดอัคคีภัยอาจเกิดจากความประมาท ก่อให้เกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อเป็นการเตรียมการป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจเกิดขึ้น จึงจัดให้มีแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัยช่วงก่อสร้างของโครงการ เพื่อกำหนดเป็นวิธีการทำงานของโครงการ"

2.7.10 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการ กรู๊ฟ มิวส์ รัชดา 7 (Groove Muse Ratchada 7) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 4 ระดับ และบนอาคาร 9 ระดับ) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 201 ห้อง ใช้เวลาการก่อสร้างโครงการ 14 เดือน (รวมรื้อถอน 2 เดือน)

อนึ่ง ในการจัดการโครงการทั้งในช่วงรื้อถอน ช่วงการก่อสร้าง และเปิดดำเนินการ จัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียน

1.1 การรับเรื่องร้องเรียนช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

1) ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน กำหนดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน (ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง) ได้แก่

- ทางโทรศัพท์สามารถติดต่อตามเบอร์โทรศัพท์ที่ให้ไว้จากการเข้าพบในช่วงก่อนการรื้อถอน ก่อสร้าง, E-mail และ ID Line
- เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ
- กล้องรับความคิดเห็นที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้าง
- ป้ายประชาสัมพันธ์โครงการ โดยแสดงชื่อ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ผู้รับเรื่องร้องเรียนติดด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบดำเนินการรับเรื่องร้องเรียน

(1) ผู้ได้รับผลกระทบแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนตามข้อ 1)

(2) เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน เมื่อได้รับเรื่องแล้วต้องดำเนินการบันทึกและรายงานข้อร้องเรียนให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ผู้ควบคุมงาน) ทราบทันที

(3) ผู้ควบคุมงานต้องประสานแจ้งผู้รับเหมาภายใน 1 ชั่วโมง โดยผู้รับเหมาเข้าตรวจสอบสำรวจ และประเมินความเสียหายที่เกิดขึ้นทันที

(3.1) หากปัญหานั้นแก้ไขได้ต้องแก้ไขทันที และแจ้งผลให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง

(3.2) หากปัญหาแก้ไขไม่ได้ ผู้รับเหมาต้องแจ้งตัวแทนโครงการภายใน 3 ชั่วโมง และโครงการต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหายและชดเชยเยียวยาผู้เสียหายภายใน 7 วัน และแจ้งผลให้ทราบทุก 7 วัน หากไม่แล้วเสร็จตามที่กำหนด

3) มาตรการฯ ไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่รับเรื่องต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงาน และมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

4) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สำนักงานเขตดินแดง และสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ปีละ 2 ครั้ง

1.2 การรับเรื่องร้องเรียนช่วงเปิดดำเนินการ

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน กำหนดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน (ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง) ได้แก่

- ทางโทรศัพท์, E-Mail และ ID Line
- เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ
- กล้องรับความคิดเห็นที่ป้อมยาม

2) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบดำเนินการรับเรื่องร้องเรียน

(1) ผู้ได้รับผลกระทบแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนตามข้อ 1)

(2) เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน เมื่อได้รับแจ้งต้องดำเนินการบันทึกและรายงานข้อร้องเรียนให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ จากนั้นเจ้าหน้าที่โครงการต้องเข้าตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน

(2.1) หากปัญหานั้นแก้ไขได้ ต้องแก้ไขทันที และแจ้งผลให้ผู้เสียหายทราบภายใน 24 ชั่วโมง

(2.2) หากปัญหาแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหาย และชดเชยเยียวยาผู้เสียหายต่อไป

3) มาตรการฯ ไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่รับเรื่องต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดแนวทางการออกกฎระเบียบ เพื่อเป็นมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

4) นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการ (กรณียังไม่จดทะเบียนอาคารชุด) จะต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำนักงานที่ดิน สาขาห้วยขวาง) และสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ปีละ 2 ครั้ง

2. การจัดการปัญหาและขดเชยเยียวยา

2.1 การจัดการปัญหาและขดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

1) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ

เมื่อเจ้าหน้าที่ของโครงการได้รับข้อร้องเรียน และได้ตรวจสอบความเสียหาย หากเป็นความเสียหายแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องดำเนินการดังนี้

1.1) แก้ไขความเสียหายเบื้องต้น ซึ่งโครงการต้องรับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือความเสียหายเบื้องต้น โดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบทุก 7 วัน และโครงการต้องกำหนดวงเงินสำรองเยียวยาผลกระทบเบื้องต้น จำนวน 5 ล้านบาทถ้วน เพื่อใช้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการแก้ไขปัญหาโดยมีขั้นตอนและกระบวนการดังนี้

- เจ้าหน้าที่ต้องสำรวจความเสียหายและประเมินความเสียหายเบื้องต้น

- โครงการดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ โครงการต้องดำเนินการชดเชยค่าเสียหายตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยชดเชยค่าเสียหายครึ่งหนึ่งหรือร้อยละ 50 ของมูลค่าความเสียหายที่ประเมินได้เบื้องต้น โดยไม่ต้องรอประกันภัย

1.2) ในขณะเดียวกันโครงการต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

- กรณีตกลงกันได้สำรวจความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

- กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยโครงการเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น

2) มาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่โครงการต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงานและมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

3) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อสำนักงานเขตดินแดง และสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ปีละ 2 ครั้ง