บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ Burgh Hotel เป็นโครงการประเภทโรงแรม มีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Burgh Hotel ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ.2566 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/10042 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ทางบริษัท ดี-วัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิค จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ Burgh Hotel ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยเพชรบุรี 11 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ดี-วัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีขนาดพื้นที่โครงการ 0-2-42.6 ไร่ เป็นโครงการประเภทโรงแรม ประกอบด้วย อาคารขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ Burgh Hotel ของบริษัท ดี-วัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ burgh Hotel ตั้งอยู่ที่ถนนซอยเพชรบุรี 11 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท ดี-วัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งโครงการเป็น อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้น ดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 106 ห้อง มีขนาดพื้นที่ 0 - 2- 42.6 ไร่ (970.4 ตารางเมตร) ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง

อนึ่ง โครงการจัดให้มีทางเข้า จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 4.0 เมตร และทางออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 4.0 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยเพชรบุรี 11 ทางด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ โดยการเดิน ทางเข้า-ออก จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์รายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 มาตามถนนเพชรบุรีขึ้นสะพานข้ามแยกราชเทวีมุ่งหน้าแยกประตูน้ำ ระยะทาง ประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบทางโครงการอยู่ ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

(2) เส้นทางที่ 2 มาตามถนนเพชรบุรีตรงผ่านแยกประตูน้ำมุ่งหน้าแยกราชเทวี กลับรถบริเวณ แยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

(3) เส้นทางที่ 3 มาตามถนนพญาไทผ่านแยกพญาไทมุ่งหน้าแยกราชเทวี เลี้ยวซ้ายที่แยก ราชเทวี เข้าถนนเพชรบุรี ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

(4) เส้นทางที่ 4 มาตามถนนพญาไทจากแยกปทุมวันมุ่งหน้าแยกราชเทวี เลี้ยวขวาที่แยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

(5) เส้นทางที่ 5 มาตามถนนราชดำริจากแยกราชประสงค์มุ่งหน้าแยกประตูน้ำ เลี้ยวซ้ายที่แยก ประตูน้ำเข้าถนนเพชรบุรี ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถบริเวณแยกราชเทวี ระยะทางประมาณ 330 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

(6) เส้นทางที่ 6 มาตามถนนจตุรทิศ ขึ้นสะพานข้ามแยกหมอเหล็ง มุ่งหน้าแยกพญาไท เลี้ยวซ้ายที่แยกพญาไทเข้าถนนพญาไท ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชเทวีเข้าถนนเพชรบุรี ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางขวามือ ห่างจากถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2 ประมาณ 20 เมตรเศษ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 3 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 260 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนเพชรบุรี ระยะทางประมาณ 750 เมตร กลับรถบริเวณแยกประตูน้ำ ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร สามารถขึ้นสะพานข้ามแยกราชเทวีไปยังพื้นที่ด้านตะวันตก และสามารถเลี้ยวซ้ายเพื่อไปยังพื้นที่ เขตปทุมวันหรือเลี้ยวขวาเพื่อไปยังแยกพญาไทได้

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 260 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนเพชรบุรี ระยะทางประมาณ 150 เมตร สามารถขึ้นสะพานข้ามแยกประตูน้ำไปยังพื้นที่ด้าน ทิศตะวันออก และสามารถเลี้ยวซ้ายออกถนนราชปรารภหรือเลี้ยวขวาออกถนนราชดำริได้

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยเพชรบุรี 11 ระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนเพชรบุรี 11 แยก 4 ระยะทางประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนซอย ราชปรารภ แยก 1 ระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนราชปรารภ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกหมอเหล็งออกถนนจตุรทิศไปยังพื้นที่ด้านทิศตะวันออกได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) โดยสถานีที่ใกล้ที่สุดได้แก่ <u>สถานีพญาไท</u> อยู่ห่างจากโครงการไปทิศตะวันตกเฉียงเหนือ โดยมีระยะห่างตามระยะกระจัดประมาณ 300 เมตร และระยะห่างตามเส้นทางการเดินรถประมาณ 2.5 กิโลเมตร ซึ่งผู้ใช้บริการสามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถยนต์โดยสารส่วนบุคคลบริเวณพื้นที่ โครงการเพื่อไปยังสถานีดังกล่าวได้ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความ สะดวกมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคาร ให้เช่าสำหรับเก็บและบรรจุสินค้าขนส่งทางเรือ ขนาดชั้นครึ่ง จำนวน 2 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารอยู่ระหว่างปรับปรุง ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นถนนซอยเพชรบุรี 11 แยก 2
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยเพชรบุรี 11 เขตทางกว้าง 6 เมตร* ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง

อนึ่ง สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนกรกฎาคม 2558 เป็นที่ตั้งของบ้านขนาดความสูง 2 ชั้น ซึ่งใช้เป็น สำนักงานชั่วคราวของโครงการ สำหรับสภาพการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้าในย่านประตูน้ำ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น โดยริมถนนซอยย่อยต่าง ๆ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อาคารโรงแรม อาคารพักอาศัย อาคารให้เช่าเก็บสินค้า ห้างสรรพสินค้า และบ้านพักอาศัย เป็นต้น โดยริมถนนเพชรบุรีเป็นที่ตั้งของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษมากมาย อาทิเช่น อาคารเดอะ แพลทินั่ม แฟชั่นมอลล์ อาคารโรงแรมแกรนด์ ไดมอนด์ ประตูน้ำ อาคารโรงแรมรอยัล วิว รีสอร์ท และ อาคารประตูน้ำ เพรสทีจ คอนโดมิเนียม เป็นต้น

1.5 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคาร โรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 106 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 6,120 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน B 2 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 12 คัน) ห้องเก็บอุปกรณ์ช่าง ห้องผู้ดูแลพนักงาน ห้องวิศวกรควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำดี ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ และบันได

ชั้นใต้ดิน B 1 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 13 คัน) ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 15 คัน ในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถผู้พิการจำนวน 1 คัน) ห้องปฐมพยาบาล ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โถงต้อนรับ ห้องพักมูลฝอยรวม พื้นที่สีเขียว ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได

ชั้นที่ 2 เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 10 ห้อง (ในจำนวนนี้เป็นห้องพักสำหรับผู้พิการ 1 ห้อง) ห้องควบคุม สำนักงาน ห้องพนักงาน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ (แบ่งเป็น ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง และห้องน้ำผู้พิการ) ทางลาดสำหรับผู้พิการ พื้นที่สีเขียว ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได

ชั้นที่ 3-7 เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 17 ห้องชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได

ชั้นที่ 8 เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 11 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ ห้องน้ำ (แบ่งเป็น ห้องน้ำชาย และห้องน้ำหญิง) ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได

ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่ สระว่ายน้ำ ระเบียงสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ทางเดิน และบันได

ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้ห้องอาหารและห้องครัว (ชั้นที่ 2) มีความสูง 3 เมตร สอดคล้องตาม กำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 22 (2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน มีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ 1 แห่ง บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร มีขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 46 ตารางเมตร การฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) โดยจะเปลี่ยนเกลือให้ เป็นโซเดียมไฮโปรคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบด้านสุขภาพอนามัยของผู้มาใช้บริการภายใน โครงการ ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องน้ำแยกชาย-หญิงอย่างชัดเจน ซึ่งโครงการ จะต้องกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและการดูแล รักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ

1.6 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ในการประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการของโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้การคำนวนโดยกำหนดการเข้า พักโรงแรมทั่วไปที่เข้าพัก 2 คน/ห้อง (สำหรับห้องพัก 1 ห้องนอน) โดยโครงการจะเป็นห้องพัก 1 ห้องนอน ทั้งหมดจึงจะใช้เกณฑ์เข้าพัก 2 คน/ห้อง จากการประเมิน พบว่า โครงการมีจำนวนห้องพัก 106 ห้อง ดังนั้น “โครงการจะมีผู้เข้ามาใช้บริการจำนวน 212 คน”

1.7 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการที่ชั้นล่าง ชั้นที่ 1 และชั้นดาดฟ้า มีความกว้างอยู่ในช่วง 1.0-2.59 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 243.7 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ขนาดพื้นที่ 152.2 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นภายนอกอาคาร ขนาดพื้นที่ 94.2 ตารางเมตร และมีการปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินขนาดพื้นที่ 58 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ ลีลาวดี หมากเหลือง ไผ่ ปาล์มขวด หมากแดง หญ้านวลน้อย และดาหลา เป็นต้น

2) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 2 ขนาดพื้นที่ 23.5 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นโมก ดาหลา และเตยหอม เป็นต้น

3) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ 68 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นโมก คาหลา เตยหอม และการะเกดด่าง เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า **“โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการ โรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และ จะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”**

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งเป็นอาคารโรงแรม คาดว่าจะมี ผู้มาใช้บริการภายในโครงการจำนวน 212 คน (การประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการ แสดงไว้ในหัวข้อ 2.4) และจะมีพนักงาน 30 คน รวมมีคนในโครงการทั้งสิ้น 242 คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 242 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 121 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่า 60.5 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 243.7 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 242 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้มาใช้บริการ 1.01 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ขนาด 152.2 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 121 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ ปลูกไม้ยืนต้นขนาดพื้นที่ 94.2 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 60.5 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวทาง ดังกล่าว

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า **“กำหนดสัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยังยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดย กำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร”**

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางข้างต้น โครงการซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 0-2-42.3 ไร่ หรือ 969.2 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคาร ไม่น้อยกว่า 96.92 ตารางเมตร (ร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินโครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 48.46 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) **ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นที่อยู่ในที่ว่างภายนอกอาคาร บริเวณชั้นที่ 1 ขนาดพื้นที่ 94.2 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 48.46 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 97.2 ของพื้นที่ว่าง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว**

อนึ่ง ในการออกแบบผังพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการนั้น ภูมิสถาปนิกได้คำนึงถึงความเหมาะสมของ พันธุ์ไม้ต่างๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่างๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริง โดย ไม่กระทบต่อระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ฝังอยู่ใต้อาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณดังกล่าวแต่อย่างใด

2) ระบบบำบัดน้ำเสีย ฝังอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณดังกล่าว แต่อย่างใด

3) ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ จะอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณ ดังกล่าวแต่อย่างใด

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ชั้นที่ 2 และชั้นดาดฟ้า ผู้ออกแบบได้ประสานกับวิศวกร โครงสร้างเพื่อคำนวณโครงสร้างอาคารที่จะรับน้ำหนักเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวจะสามารถรองรับน้ำหนัก ที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย