

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.2567 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/10042 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2558 ทางบริษัท ดี-วัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก 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 พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีที่มีการตรวจวัดมีแนวโน้ม 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 ระยะทาง ประมาณ 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 สถานีพญาไท อยู่ห่างจากโครงการไปทิศตะวันตกเฉียงเหนือ โดยมีระยะห่างตามระยะกระจัดประมาณ 300 เมตร และระยะห่างตามเส้นทางการเดินรถประมาณ 2.5 กิโลเมตร ซึ่งผู้ให้บริการสามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้าง และรถยนต์โดยสารส่วนบุคคลบริเวณพื้นที่ โครงการเพื่อไปยังสถานดังกล่าวได้ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความ สะดวกมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

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

อนึ่ง สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนกรกฎาคม 2558 เป็นที่ตั้งของบ้านขนาดความสูง 2 ชั้น ซึ่งใช้เป็น สำนักงานชั่วคราวของโครงการ สำหรับสภาพการใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้าในย่าน ประตูน้ำ มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างหนาแน่น โดยริมถนนซอยย่อยต่าง ๆ ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อาคารโรงแรม อาคารพักอาศัย อาคารให้เช่าเก็บสินค้า ห้างสรรพสินค้า และบ้านพักอาศัย เป็นต้น โดยริมถนนเพชรบุรีเป็นที่ตั้งของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษมากมาย อาทิเช่น อาคารเดอะ แพลทินัม 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 และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากันเท่ากับ 6,120 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน B 2	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 12 คัน) ห้องเก็บอุปกรณ์ช่าง ห้องผู้ดูแลพนักงาน ห้องวิศวกรควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำดี ระบบบำบัด น้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ และบันได
ชั้นใต้ดิน B 1	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 13 คัน) ห้องน้ำชาย-หญิง ห้อง เก็บของ ห้องติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 15 คัน ในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถผู้ พิการจำนวน 1 คัน) ห้องปฐมพยาบาล ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โถงต้อนรับ ห้องพัก มูลฝอยรวม 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 กำหนดของ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 22 (2) ห้องที่ใช้เป็น สำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน มีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ 1 แห่ง บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร มีขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) ประมาณ 46 ตารางเมตร การฆ่าเชื้อโรคในสระใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) โดยจะเปลี่ยนเกลือให้ เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่า เชื้อโรค ซึ่งจะส่งผลกระทบด้านสุขภาพอนามัยของผู้มาใช้บริการภายใน โครงการ ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องน้ำแยกชาย-หญิง อย่างชัดเจน ซึ่งโครงการ จะต้องกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและ การดูแล รักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ

1.6 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ในการประเมินจำนวนผู้มาใช้บริการของโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้การคำนวณโดยกำหนดการเข้า พักโรงแรมทั่วไปที่ เข้าพัก 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 สีสาวดี หมากเหลือง ไม้ ปาล์มขวด หมากแดง กล้วยาณวลน้อย และดาหลา เป็นต้น

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

3) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่ 68 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นโมก ดาหลา เตยหอม และ การะเกดต่าง เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการ โรงพยาบาล โครงการ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่ บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และ จะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว ดังกล่าว”

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 “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” 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 ผังอยู่ใต้อาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณดังกล่าวแต่อย่างใด
- 2) ระบบบำบัดน้ำเสีย ผังอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณดังกล่าว แต่อย่างใด
- 3) ท่อระบายน้ำและบ่อบักน้ำ จะอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้บริเวณ ดังกล่าวแต่อย่างใด

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารที่ชั้นที่ 2 และชั้นดาดฟ้า ผู้ออกแบบได้ประสานกับวิศวกร โครงสร้างเพื่อคำนวณโครงสร้างอาคารที่จะรับน้ำหนักเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวจะสามารถรองรับน้ำหนัก ที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย