

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาของโครงการ

ลักษณะประเภทโครงการ เป็นโครงการประเภทโรงแรม จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพักรวม 56 ห้อง พื้นที่ใช้สอย 4.512 ตารางเมตร มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุดของอาคาร 22.90 เมตร (ระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าของอาคาร 22.00 เมตร) และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอย 166 ตารางเมตร มีระดับความสูง 6.70 เมตร (ระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา ค.ส.ล.) ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำความสะอาดปรับปรุง เพื่อเปิดใช้งาน และจะได้นำเสนอการปฏิบัติตามมาตรการฯ ส่วนของอาคารพาณิชย์ในรายงานฉบับต่อไป มีที่จอดรถ 21 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 5 คัน

1.1 ขนาดพื้นที่โครงการ มีพื้นที่ 0-3-36 ไร่ (1.344 ตารางเมตร)

โครงการได้เปิดดำเนินการทุกระยะแล้วตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2560 แต่ในปัจจุบันโครงการเปิดดำเนินการเฉพาะอาคารโรงแรม ซึ่งเป็นส่วนอาคารห้องพัก ส่วนอาคารพาณิชย์ไม่ได้เปิดดำเนินการ (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงทำความสะอาด ปรับปรุงเพื่อเปิดใช้งาน และจะได้นำเสนอการปฏิบัติตามมาตรการฯ ส่วนของอาคารพาณิชย์ ในรายงานฉบับต่อไป

2. วัตถุประสงค์ในการดำเนินการโครงการ

2.1 ระบบน้ำใช้

ปริมาณการใช้น้ำ จากปริมาณการใช้น้ำจากการคาดการณ์ประมาณ 64.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน การสำรองน้ำใช้ ปัจจุบันการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้ภายในโครงการมีปริมาตรกักเก็บรวมทั้งหมด 216 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำใช้ส่วนโรงแรม โดยสำรองน้ำไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 ถัง ขนาดบรรจุ 210 ลูกบาศก์เมตร และส่วนอาคารพาณิชย์ มีถังเก็บน้ำขนาดบรรจุ 6 ลูกบาศก์เมตร โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากเทศบาลเมืองหัวหิน โดยทำการต่อเชื่อมท่อประปาด้านหน้าโครงการ ผ่านทางท่อเมนประปาเข้ามาในพื้นที่โครงการเพื่อนำน้ำไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะใช้เครื่องสูบน้ำจ่ายน้ำขึ้นไปยังห้องพักและส่วนต่างๆ ในอาคาร ปัจจุบันปริมาณน้ำใช้มีความเพียงพอต่อการใช้น้ำภายในโครงการ

2.2 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

จากการคาดการณ์มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 50.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ไม่รวมน้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้ในโครงการ เนื่องจากไม่มีน้ำเสียเกิดขึ้น) แต่จากการใช้น้ำพบว่า มีปริมาณน้ำเสียที่ต้องไปบำบัดระบบบำบัดน้ำเสียสูงสุด ทั้งนี้ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นของโครงการจะมีเฉพาะน้ำเสียจากอาคารโรงแรม เนื่องจากปัจจุบันส่วนอาคารพาณิชย์ไม่ได้มีการเปิดดำเนินการซึ่งอยู่ระหว่างทำความสะอาด ปรับปรุงอาคารเพื่อเปิดดำเนินการ

โครงการได้ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นแยกกันในแต่ละอาคารประกอบด้วย บ่อดักไขมัน และถังกรอง กรองไร้อากาศ ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละแห่งสามารถบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแต่ละอาคาร โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดมีค่า BOD ออกไม่เกิน 150 มิลลิกรัม/ลิตรซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานวิเคราะห์น้ำเสียของเทศบาลเมืองหัวหินที่รับเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมือง (กำหนดค่า BOD ไม่เกิน 150 มิลลิกรัม/ลิตร) ก่อนจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณแนบเคหาสน์ เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของ

เทศบาลเมืองหัวหินต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบันปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจริง เฉลี่ย 9.62 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจึงสามารถรองรับน้ำเสียอย่างเพียงพอ โครงการจัดให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งทุก 1 เดือน

2.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำ ภายในโครงการเป็นระบบท่อแยก ประกอบด้วย ระบบระบายน้ำเสีย และระบบน้ำฝน ซึ่งมีรายละเอียดการระบายน้ำดังนี้

- ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้นจนมีค่า BOD ออกไม่เกิน 150 มิลลิกรัม/ลิตร และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะทางด้านหน้าโครงการเพื่อรวบรวมไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเทศบาลเมืองหัวหิน (ถนนเนบเคาสน์) ต่อไป

- ระบบระบายน้ำฝน

น้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่ต่างๆ และฝนที่ตกลงบนหลังคาจะถูกรวบรวมลง Manhole และระบายผ่านท่อระบายน้ำ คสล. 500 มิลลิเมตร เพื่อให้น้ำไว้ในเส้นท่อ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนเนบเคาสน์ ด้านหน้าโครงการต่อไป

- การป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบให้มีการกักเก็บน้ำไว้ในช่วงฝนตก โดยการให้น้ำไว้ในเส้นท่อ เพื่อกักเก็บปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการ และมีการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการด้วยอัตราที่ไม่เกินอัตราการไหลของน้ำผิวดินก่อนพัฒนาโครงการ ($Q_{\text{หลัง}} \leq Q_{\text{ก่อน}}$) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดสรุปดังนี้

- ส่วนโรงแรม

1) ก่อนพัฒนาโครงการ

- | | | |
|---|---------|---------------------|
| - อัตราการไหลของผิวดิน ($Q_{\text{ก่อน}}$) | = 0.018 | ลูกบาศก์เมตร/วินาที |
| (อัตราที่ต้องควบคุมในการระบายออกหลังพัฒนาโครงการ) | | |
| - ปริมาณน้ำผิวดินก่อนพัฒนาโครงการ | = 17.28 | ลูกบาศก์เมตร/วินาที |

2) หลังพัฒนาโครงการ

- | | | |
|---|---------|---------------------|
| - อัตราการไหลของน้ำผิวดิน ($Q_{\text{หลัง}}$) | = 0.036 | ลูกบาศก์เมตร/วินาที |
| - ปริมาณน้ำผิวดินหลังพัฒนาโครงการ | = 15.12 | ลูกบาศก์เมตร |

3) ปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องกักเก็บไว้ในหน้าฝน

เนื่องจากโครงการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกด้วยช่องเปิด 0.005 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที จำนวน 2 จุด จึงมีปริมาณน้ำที่ถูกระบายออกในช่วงฝนตกเท่ากับ 4.2 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น ปริมาณน้ำส่วนเกินที่โครงการต้องควบคุมให้มีการกักเก็บ

$$= 15.20 - 4.2$$

$$= 10.92 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

ดังนั้น จะมีปริมาณน้ำฝนที่ระบายเข้าหนองน้ำไว้ในเส้นท่อ เท่ากับ 10.92 ลูกบาศก์เมตร
(ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องหน่วง)

- ส่วนอาคารพาณิชย์ (ปัจจุบันไม่ได้เปิดใช้งาน)
 - 1) ก่อนพัฒนาโครงการ
- อัตราการไหลของน้ำผิวดิน (Qก่อน) = 0.004 ลูกบาศก์เมตร/วินาที
(อัตราที่ต้องควบคุมในการระบายออกหลังพัฒนาโครงการ)
- ปริมาณน้ำผิวดินก่อนพัฒนาโครงการ = 1.44 ลูกบาศก์เมตร
- 2) หลังพัฒนาโครงการ
- อัตราการไหลของน้ำผิวดิน (Qหลัง) = 0.008 ลูกบาศก์เมตร/วินาที
- ปริมาณน้ำผิวดินหลังพัฒนาโครงการ = 0.96 ลูกบาศก์เมตร
- 3) ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องกักเก็บไว้ในช่วงฝนตก

เนื่องจากโครงการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกด้วยช่องเปิด 0.0035 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที จำนวน 1 ชุด จึงมีปริมาณน้ำที่ถูกระบายออกในช่วงฝนตกเท่ากับ 0.42 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น ปริมาณน้ำส่วนเกินที่โครงการต้องควบคุมให้มีการหน่วงน้ำ

$$= 0.96 - 0.42$$

$$= 0.54 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

ดังนั้น จะมีปริมาณน้ำฝนที่ระบายเข้าหนองน้ำไว้ในเส้นท่อ เท่ากับ 0.54 ลูกบาศก์เมตร
(ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องหน่วง)

3. การหน่วงน้ำของโครงการ

1. ส่วนโรงแรม

ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องหน่วง 10.92 ลูกบาศก์เมตร จะถูกรวบรวมเข้าสู่เส้นท่อที่มีปริมาณกักเก็บได้รวมประมาณ 26.13 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกิน

2. ส่วนพาณิชย์

ปริมาณน้ำฝนส่วนเกินที่ต้องหน่วง 0.54 ลูกบาศก์เมตร จะถูกรวบรวมเข้าสู่เส้นท่อที่มีปริมาณกักเก็บได้รวมประมาณ 12.87 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการรองรับปริมาณน้ำฝนส่วนเกินการควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ

4. การควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ

1. ส่วนโรงแรม

- ในช่วงปกติ

จะมีเฉพาะน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของโครงการ ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยตรง ด้วยอัตราการระบาย 0.0006 ลูกบาศก์เมตร/วินาทีซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ (0.018 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

- ในช่วงหน้าฝน

● การควบคุมปริมาณน้ำส่วนเกิน

ในช่วงฝนตกจะมีปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการทั้งหมด 15.12 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งท่อระบายน้ำในโครงการทั้งหมดสามารถรองรับน้ำได้ 26.13 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องกักเก็บไว้ในโครงการในช่วงที่ฝนตก ประมาณ 10.92 ลูกบาศก์เมตร

● การควบคุมอัตราการระบายน้ำ

จุดระบายน้ำฝนออกจากพื้นที่ส่วนโรงแรมมี 2 จุด บริเวณหนองน้ำไว้ในเส้นทางเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณแนบเลหาสน์ โดยควบคุมอัตราการระบายด้วยอัตรา 0.005 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/จุด รวมอัตราการระบายออก 0.010 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำออกไม่เกินอัตราการระบายก่อนพัฒนาโครงการ 0.018 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

- หลังฝนหยุดตก

เมื่อฝนหยุดตกน้ำในท่อระบายของส่วนโรงแรมจะค่อยๆ ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยแรงโน้มถ่วงโลก (Gravity Flow) และควบคุมการระบายน้ำออกที่บริเวณบ่อดักขยะ โดยบริเวณดังกล่าวควบคุมอัตราการไหลด้วยช่องเปิดขนาดอัตรา 0.005 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/จุด อัตราระบายออก 0.010 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 0.018 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

2. ส่วนพาณิชย์

(ปัจจุบันส่วนอาคารพาณิชย์ไม่ได้มีการเปิดดำเนินการ ซึ่งอยู่ระหว่างทำความสะอาด/ปรับปรุงอาคารเพื่อเปิดดำเนินการ)

- ในช่วงปกติ

จะมีเฉพาะน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของโครงการระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยตรง ด้วยอัตราการระบายผ่านช่องเปิด 0.0035 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ (0.004 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

- ในช่วงหน้าฝน

● การควบคุมปริมาณน้ำส่วนเกิน

ในช่วงฝนตกจะมีปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการทั้งหมด 1.44 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งท่อระบายน้ำในโครงการทั้งหมดสามารถรองรับน้ำได้ 11.38 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำส่วนเกินที่กักเก็บไว้ในช่วงฝนตก ประมาณ 0.18 ลูกบาศก์เมตร

- การควบคุมอัตราการระบายน้ำ
จุดระบายน้ำฝนออกจากพื้นที่ส่วนอาคารพาณิชย์มี 1 จุด คือ บริเวณหน้าวงน้ำไว้ในเส้นท่อ
เชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนแบบเคหาสัน โดยควบคุมอัตราการระบาย
ออกอัตรา 0.0035 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำออกไม่เกินอัตรา
การระบายก่อนพัฒนาโครงการ 0.004 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

- หลังฝนหยุดตก

เมื่อฝนหยุดตกน้ำในท่อระบายน้ำของส่วนพาณิชย์จะค่อยๆ ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำ
สาธารณะโดยแรงโน้มถ่วงโลก (Gravity Flow) และควบคุมการระบายน้ำออกที่บริเวณบ่อดัก
ขยะ โดยบริเวณดังกล่าวควบคุมอัตราการไหลด้วยช่องเปิดขนาดอัตรา 0.0035 ลูกบาศก์เมตร/
วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 0.004 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

5. การจัดการมูลฝอย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 0.944 ลูกบาศก์เมตร/วัน
แบ่งเป็น มูลฝอยย่อยสลายได้ 0.6042 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยรีไซเคิล 0.2832 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูล
ฝอยทั่วไป 0.0283 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมูลฝอยอันตราย 0.0283 ลูกบาศก์เมตร/วัน

วิธีการจัดการมูลฝอยแต่ละประเภท รายละเอียด ดังนี้

- ห้องพัก จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด 5 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในส่วนของห้องน้ำ 1 ถัง
(รองรับมูลฝอยเปียก) และในส่วนห้องพัก 1 ถัง (รองรับมูลฝอยแห้ง)
- ห้องน้ำบริเวณส่วนกลาง และ ห้องน้ำพนักงาน ในห้องส้วมจะจัดตั้งรองรับมูลฝอยเปียกความจุ 5
ลิตร ไว้ในห้องละ 1 ถัง และบริเวณอ่างล้างมือนอกห้องส้วมจัดภาชนะรองรับมูลฝอยแห้งขนาด 50
ลิตร จำนวน 1 ถัง
- ห้องครัว จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง แบ่งเป็น ถังมูลฝอยเปียก จำนวน
1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยแห้ง จำนวน 1 ถัง
- ส่วนสำนักงาน จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง แยกเป็น ถังรองรับมูล
ฝอยเปียก 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยแห้ง 1 ถัง
- โรงพักคอยหน้าลิฟต์ จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอย ขนาด 15 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับมูลฝอยแห้ง
1 ถัง และมูลฝอยเปียก 1 ถัง
- ส่วนอาคารพาณิชย์ภาชนะรองรับมูลฝอยประจำชั้น
- ห้องน้ำบริเวณส่วนกลาง ในห้องส้วมจะจัดตั้งรองรับมูลฝอยเปียกความจุ 5 ลิตร ไว้ในห้องละ 1 ถัง
และบริเวณอ่างล้างมือนอกห้องส้วมจัดภาชนะรองรับมูลฝอยแห้งขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง
- ส่วนร้านค้า จัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง แยกเป็นถังรองรับมูลฝอย
เปียก 2 ถัง และรองรับมูลฝอยแห้ง 2 ถัง

โดยจะมีแม่บ้านคอยตรวจสอบปริมาณมูลฝอยในภาชนะรองรับทุกๆ 1 ชั่วโมง (ยกเว้นใน
ห้องพักจะตรวจสอบและเก็บขนทุกวัน) หากเต็มจะเปลี่ยนภาชนะรองรับใหม่ให้ทันที ซึ่งมีภาชนะ
รองรับได้อย่างเพียงพอในแต่ละส่วนบริเวณภายในโรงแรมและอาคารพาณิชย์

- ห้องพักมูลฝอยรวมขนาด 3.775 x 1.70 เมตร
ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารขนาด 3.775 x 1.70 เมตร โดยแบ่งห้องพักมูลฝอยออกเป็น 2 ห้อง โดยภายในห้องพักมูลฝอยรวม จัดให้มีห้องพักมูลฝอยแห้ง สำหรับรองรับมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิล ส่วนห้องพักมูลฝอยเปียกจัดไว้แยกต่างหาก โดยห้องพักมูลฝอยแต่ละประเภทสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้มากกว่า 3 วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นและเก็บกักได้นานจนกว่าเทศบาลเมืองหัวหินจะเข้ามาเก็บขน

6. ระบบจราจร

- **ทางเข้า – ออกของโครงการ**
โครงการจะเชื่อมทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร ผ่านที่ราชพัสดุเพื่อเชื่อมต่อกับถนนแนบเกาะสน์
- **พื้นที่จอดรถยนต์**
โครงการจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ จำนวน 21 คัน โดยจัดที่จอดรถไว้บริเวณใต้อาคารและบริเวณด้านหน้าของโรงแรม ซึ่งเป็นแบบท่ามุดตั้งฉากกับทางเดินรถ ขนาดไม่น้อยกว่า 2.4x5.0 เมตร จำนวน 19 คัน และแบบขนานด้านข้าง ขนาดไม่น้อยกว่า 2.4x6.0 จำนวน 2 คัน รวมจำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน บริเวณด้านข้างอาคาร ขนาด 1x2 เมตร
- **ระบบการจราจรภายในโครงการ**
โครงการจัดให้มีระบบการเดินรถภายในโครงการ แบบทิศทางเดียว (One Way) มีความกว้างขนาดถนน 6.0 เมตร และ 3.5 เมตร

7. พื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่จัดสวนมีขนาดพื้นที่รวมทั้งหมด 300 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างทั้งหมด โดยจัดเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นรวม 249 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ เหลืองปรีดิยาธร จำปี อินทนิลน้ำ ป๊อป เป็นต้น

- ส่วนโรงแรม พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 252 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 218 ตารางเมตร
- ส่วนอาคารพาณิชย์ พื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 48 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 31 ตารางเมตร
 - 1) แนวทางการจัดจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)
กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน และต้องเป็นพื้นที่สีเขียว ที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดไว้ชั้นล่าง
สำหรับอาคารโรงแรมของโครงการ (ไม่รวมที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า) ต้องการพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 137 ตารางเมตร โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 68.5 ตารางเมตร และต้องมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 34.25 ตารางเมตร

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน

กำหนดสัดส่วนของพื้นที่ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พบว่า โครงการจัดอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ดังนั้น พื้นที่ดินของโครงการ (ส่วนโรงแรม) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนตามเกณฑ์ดังกล่าวไม่น้อยกว่า $(1,344 \times 30 / 100) / 2 = 201.6$ ตารางเมตร

สรุป ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในส่วนของพื้นที่ดินของโครงการโดยไม่รวมที่ราชพัสดุ พบว่า โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับสีเขียวและปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 201.6 ตารางเมตร โดยโครงการจัดพื้นที่สีเขียวรวม 252 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน 1.84 ตารางเมตร/คน $(252/137)$ โดยจัดเป็นพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างทั้งหมด 252 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 68.5 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 218 ตารางเมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 201.60 ตารางเมตร ตามเกณฑ์ของพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองยั่งยืน ดังนั้น พื้นที่สีเขียวของโครงการจึงเพียงพอและเป็นไปตามเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวภายในโครงการส่วนโรงแรม (ไม่รวมที่ราชพัสดุ)