

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

โครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "โครงการ") ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 6 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2.1-1) ของบริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยโครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักทั้งโครงการจำนวน 145 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมของทุกอาคารเท่ากับ 5,882 ตารางเมตร

โครงการดำเนินการบนพื้นที่ดินขนาด 2-0-12.00 ไร่ หรือ 3,248.00 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง เป็นการเช่าพื้นที่ดินของมูลนิธิหม่อมราชวงศ์หญิงรสถลิน คัคณางค์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรม.ราชกุมารี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สัญญาเช่ามีกำหนด 21 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (1 พฤศจิกายน 2560)

โครงการตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 6 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (พิกัดภูมิศาสตร์ที่ละติจูด 13 องศา 44 ลิปดา 20.41 ฟลิปดาเหนือ ลองจิจูด 100 องศา 33 ลิปดา 19.57 ฟลิปดาตะวันออก) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการใช้ซอย 4 เป็นทางเข้าโครงการ และซอย 6 เป็นทางออกโครงการ ซึ่งใช้การคมนาคมทางรถยนต์ และรถบริการขนส่งสาธารณะเป็นหลัก โดยเดินทางจากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศก มุ่งหน้าแยกเพลินจิต หรือถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกเพลินจิต มุ่งหน้าแยกอโศก กลับรถที่แยกอโศก ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งหน้าแยกเพลินจิต จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 4 ระยะทางประมาณ 330 เมตร จะพบซอยสุขุมวิท 6 ด้านซ้ายมือ จากนั้น เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 6 (เดินรถทิศทางเดียว) ซึ่งเป็นถนนปลายทางให้ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 245 เมตร (สุดปลายทาง) จะพบโครงการตั้งอยู่ด้านขวามือ และเส้นทางออกจากพื้นที่โครงการ โดยเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 6 ระยะทางประมาณ 45 เมตร จะพบทางแยกซึ่งเป็นจุดสิ้นสุดการเดินทางทิศทางเดียว ให้เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 6 สามารถเดินรถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนเพลินจิต ได้อย่างสะดวก มีรายละเอียดการเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

## 1. ทางรถยนต์ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกเพลินจิต มุ่งหน้าแยกอโศก กลับรถที่แยกอโศก บนถนนถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งแยกเพลินจิต ตรงไประยะทางประมาณ 1,100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 4 ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยสุขุมวิท 6 ระยะทางประมาณ 245 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศก มุ่งหน้าแยกเพลินจิต หรือจากถนนอโศกมนตรีถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 4 เลี้ยวเข้าถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอโศก ระยะทางประมาณ 1,100 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 4 ระยะทางประมาณ 330 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 6 ระยะทางประมาณ 245 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

## 2. ทางรถยนต์ การเดินทางออกจากโครงการ มี 1 เส้นทางหลัก ดังนี้

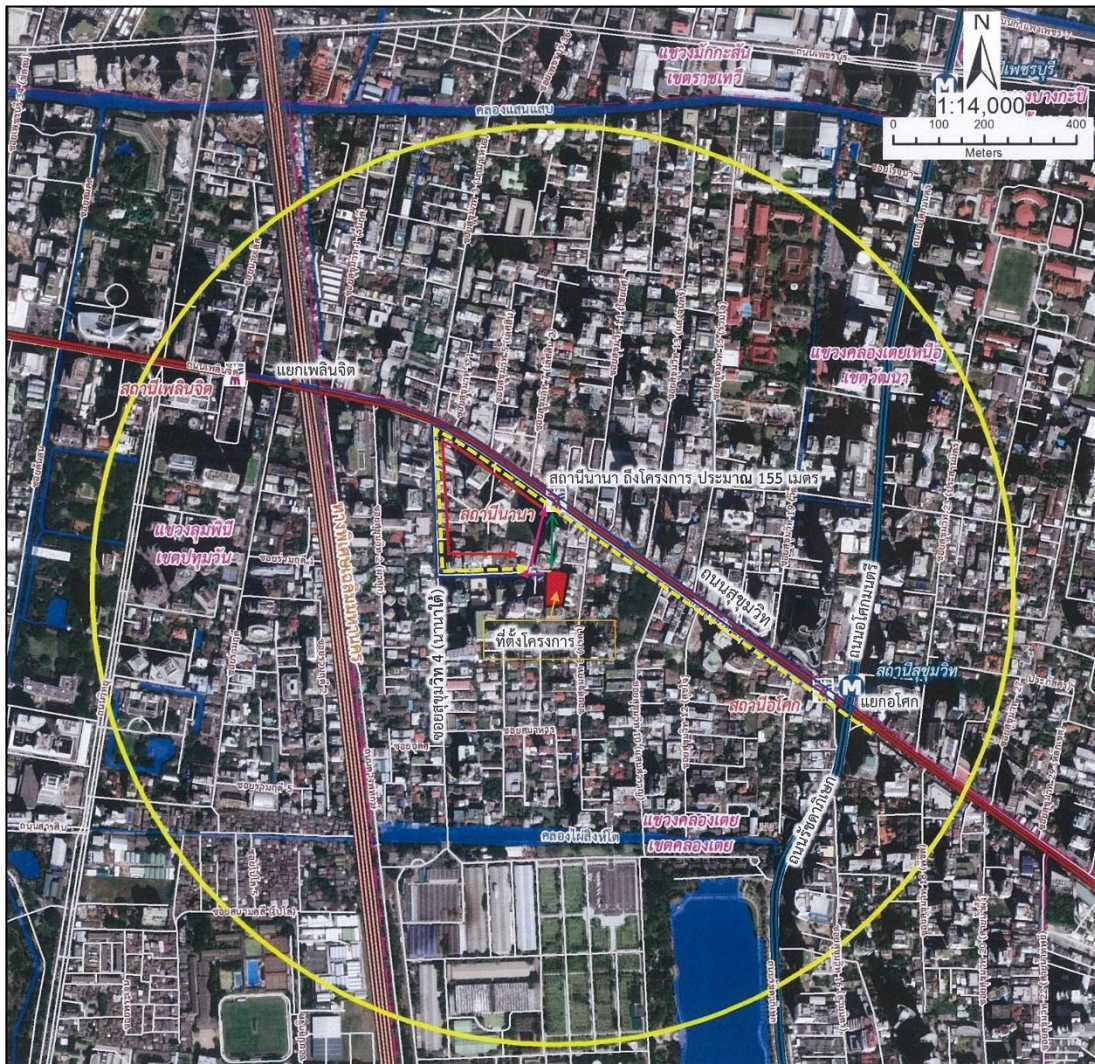
เส้นทางจากพื้นที่โครงการ โดยเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 6 ระยะทางประมาณ 45 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 6 สามารถเดินรถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนเพลินจิต ได้สะดวก

## 3. ทางรถไฟฟ้า

สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบ พระชนมพรรษา (BTS) ลงที่สถานีนาana ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด โดยมีระยะห่างจากโครงการตามเส้นทางการเดินเข้าสู่พื้นที่โครงการประมาณ 155 เมตร โดยใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 6 เดินตรงไปประมาณ 110 เมตร เลี้ยวซ้ายเดินตรงไปประมาณ 45 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

สภาพปัจจุบันพื้นที่โครงการ ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2562 พบว่า เป็นพื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยสุขุมวิท 6 บริเวณด้านหน้าโครงการเขตทางกว้าง 5.90-6.20 เมตร และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคาร เดอะ เฮอริเทจ ขนาดความสูง 15 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเคลฟี สวีท ขนาดความสูง 15 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคาร บี.ที.เรสซิเดนซ์ ขนาดความสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคารทาวน์โฮม ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 6 คูหา และอาคาร นิเวศน์ทาวเวอร์ ขนาดความสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ อครา สุขุมวิท

สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเป็นสังคมเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลาย ประกอบด้วย อาคารโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล สถานทูต สถานศึกษา และศาสนสถาน เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีสถานประกอบการตลอดแนวถนนในซอยสุขุมวิท 4 และซอยสุขุมวิท 6 ซึ่งบริเวณโดยรอบพื้นที่ตั้งโครงการภายในรัศมี 1 กิโลเมตรยังเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นที่ตั้งของอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษหลายแห่ง

## 2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท) เป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวมจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 145 ห้อง ประกอบด้วย อาคาร A สูง 20.50 เมตร มีจำนวนห้องพัก 39 ห้อง อาคาร B สูง 14.95 เมตร มีจำนวนห้องพัก 51 ห้อง และ

อาคาร C สูง 14.95 เมตร มีจำนวนห้องพัก 55 ห้อง ซึ่งโครงการดำเนินการบนพื้นที่ดินขนาด 2-0-12.00 ไร่ หรือ 3,248.00 ตารางเมตร

## 2.2.1 การใช้ประโยชน์อาคาร

โครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักทั้งโครงการจำนวน 145 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมของทุกอาคาร เท่ากับ 5,882 ตารางเมตร และมีรายละเอียดการใช้พื้นที่แต่ละอาคารและระยะระหว่างชั้น (Floor to Floor) ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น สูง 20.50 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดิน ถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) มีจำนวนห้องพัก 39 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคารประมาณ 1,936 ตารางเมตร

2) อาคาร B เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น สูง 14.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดิน ถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) มีจำนวนห้องพัก 51 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคารประมาณ 1,995 ตารางเมตร

อาคาร B ชั้น 1 เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมขนาด 148 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ไม่ถึง 200 ตารางเมตร อาคาร B จึงไม่เข้าข่ายต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 63 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้จัดให้มีจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่ชั้น 1 อาคาร B สำหรับห้องน้ำผู้ขายจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระจำนวน 1 ห้อง ที่ถ่ายปัสสาวะจำนวน 2 โถ และอ่างล้างมือจำนวน 2 อัน สำหรับผู้หญิงจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระจำนวน 3 ห้อง และอ่างล้างมือจำนวน 2 อัน

3) อาคาร C เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น สูง 14.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดิน ถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) มีจำนวนห้องพัก 55 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งอาคารประมาณ 1,951 ตารางเมตร

## 2.2.2 การประกอบธุรกิจโรงแรม

การพัฒนาโครงการเป็นอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งจากกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม และประเภทของโรงแรม ข้อ 2 ได้แบ่งประเภทของโรงแรมเป็น 4 ประเภท ดังนี้

(1) โรงแรมประเภทที่ 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(2) โรงแรมประเภทที่ 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(3) โรงแรมประเภทที่ 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(4) โรงแรมประเภทที่ 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการและห้องประชุมสัมมนา

เมื่อพิจารณาการใช้พื้นที่ของโครงการ โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6 ซึ่งมีห้องพักรวมทั้งสิ้น 145 ห้อง และสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร จึงเข้าข่ายโรงแรมประเภทที่ 2 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

## 2.3 จำนวนผู้ให้บริการ เจ้าหน้าที่ และการบริหารจัดการโครงการ

### 1) จำนวนผู้ให้บริการ และพนักงานโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร รวมจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 145 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีจำนวนผู้ให้บริการสูงสุด 290 คน โดยประเมินจากจำนวนห้องพักทุกอาคารซึ่งกำหนดให้ 1 ห้องพักมีผู้ให้บริการจำนวน 2 คน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) พนักงานโรงแรมมีจำนวน 70 คน ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีผู้ให้บริการและพนักงานโครงการจำนวน 360 คน"

### 2) การบริหารจัดการภายในโครงการ การจัดการภายในโครงการ แบ่งได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

#### 2.1) การบริหารทั่วไปภายในโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรมประเภทที่ 2 โดยให้บริการห้องพักและห้องอาหาร มีผู้จัดการโรงแรมเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบบริหารจัดการภารกิจต่างๆ ซึ่งภายในโครงการ ประกอบด้วยฝ่ายบริหารและสนับสนุนการทำงาน เช่น แผนกขายและการตลาด แผนกบัญชี แผนกรักษาความปลอดภัย และแผนกบุคคล เป็นต้น และฝ่ายปฏิบัติการต่างๆ เช่น แผนกต้อนรับ แผนกแม่บ้าน แผนกครัว และแผนกบริการทั่วไป เป็นต้น

#### 2.2) การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในโครงการ

โครงการเป็นอาคารโรงแรม มีห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีกลุ่มลูกค้า ประกอบด้วย นักธุรกิจ นักท่องเที่ยวจากภายในประเทศและต่างประเทศ ดังนั้น โครงการจึงมุ่งเน้นในด้านการรักษาความปลอดภัยในชีวิตทั้งด้านร่างกายรวมถึงด้านสุขภาพและทรัพย์สินของผู้ใช้บริการรวมถึงพนักงาน โดยโครงการจัดให้มี ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิดและระบบพนักงานรักษาความปลอดภัย ดังนี้

##### (1) ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

โครงการมีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ได้แก่ ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิดแบบ Fixed Dome Camera ซึ่งเหมาะสำหรับใช้ในจุดที่ต้องการเฝ้าระวังหรือต้องการบันทึก โดยต้องใช้งานร่วมกับระบบบันทึกภาพเพื่อให้สามารถนำภาพที่ได้จากกล้องโทรทัศน์วงจรปิดดูย้อนหลัง เพื่อ

เป็นหลักฐานในการค้นหาหรือใช้เพื่อสังเกตการณ์ โดยติดตั้งบริเวณที่จอดรถใต้อาคาร A บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ โถงต้อนรับห้องอาหาร และทางเดินในแต่ละชั้นของทุกอาคาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ

## (2) พนักงานรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการ และคอยสังเกตสิ่งผิดปกติต่างๆ ที่อาจจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่ในโครงการ ซึ่งพนักงานรักษาความปลอดภัยจะคอยประสานงานกับเจ้าหน้าที่ภายในโครงการทันทีที่ตรวจพบความผิดปกติ

อนึ่ง ในการรักษาความปลอดภัยในชีวิตทางด้านร่างกายรวมถึงด้านสุขภาพ และทรัพย์สินของผู้ใช้บริการและพนักงานโครงการ โครงการได้มีหนังสือแจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการดำเนินโครงการไปยังสถานีตำรวจนครบาลลุมพินีไว้แล้ว

## 3) การบริหารจัดการข้อร้องเรียนและขอความช่วยเหลือ

### 3.1) ระยะก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างอาคารโครงการประมาณ 18 เดือน ซึ่งในระยะก่อสร้างอาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง โครงการจึงได้จัดให้มีแผนในการรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดจากการพัฒนาโครงการ โดยผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการสามารถติดต่อแจ้งเรื่องร้องเรียนได้ 4 ช่องทาง ดังนี้

1. กล้องรับความคิดเห็น ซึ่งติดตั้งไว้บริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการ
2. ทางโทรศัพท์ที่เบอร์ 0841636991
3. ทางจดหมาย ที่บริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 9 ซอยสุขุมวิท 6

แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กทม. 10110

4. หน่วยงานราชการที่กำกับดูแลในพื้นที่โครงการ คือ สำนักงานเขตคลองเตย เลขที่ 599 สามแยกกล้วยน้ำไท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2240-2121, 0-2249-0071 และ 0-249-9708

เมื่อโครงการได้รับเรื่องร้องเรียนจากช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวแล้ว ต้องรีบส่งเจ้าหน้าที่โครงการมาตรวจสอบข้อร้องเรียนดังกล่าวว่าเป็นปัญหาร้องเรียนที่เกี่ยวกับการก่อสร้างของโครงการหรือไม่ ภายใน 24 ชั่วโมง ซึ่งสามารถปฏิบัติทั้ง 2 กรณี ได้ดังนี้

## 2.4 พื้นที่สีเขียว และพื้นที่นันทนาการ

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า "โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ



50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว" และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน คือ "กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้พื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยกำหนดให้อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน"

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการเป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักทั้งโครงการจำนวน 145 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวมของทุกอาคารเท่ากับ 5,882 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะมีจำนวนผู้ให้บริการ และพนักงานโครงการรวมทั้งรวม 360 คน (การประเมินผู้พักอาศัย แสดงไว้ในหัวข้อ 2.3) จึงจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ดังนี้

1. กรณีคิดตามเกณฑ์ที่ใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ สผ. คือ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1 ตารางเมตร/คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมดและจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ดังนั้น โครงการต้องการพื้นที่สีเขียวต้องไม่น้อยกว่า 360 ตารางเมตร โดยปลูกบนพื้นดินชั้นล่างไม่น้อยกว่า 180 ตารางเมตร (360/2) และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 90 ตารางเมตร (180/2)

2. กรณีคิดตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (ฉบับผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และคณะรัฐมนตรี) คือ กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้พื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดให้อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน ดังนั้น โครงการจะต้องมีพื้นที่ว่างอย่างน้อยเท่ากับ 324.80 ตารางเมตร  $(3,248 \times 10)/100$  ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 162.40 ตารางเมตร  $(324.80/2)$  โดยต้องจัดเป็นพื้นที่สีเขียวที่มีไม้ยืนต้นขนาดใหญ่เป็นองค์ประกอบหลักไว้บนพื้นดินทั้งหมด

ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดข้างต้น โครงการกำหนดให้มีการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีขนาดพื้นที่รวมประมาณ 733.78 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 360 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่ชั้นชั้นล่าง 733.78 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 180 ตารางเมตร) พื้นที่สีเขียวชั้นล่างภายนอกอาคารที่ปลูกไม้ยืนต้น 352.30 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 90 ตารางเมตร) พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ หมากเม่า และตาล ส่วนพันธุ์ไม้พุ่ม/ไม้คลุมดินที่ปลูก ได้แก่ สนใบพาย หนวดปลาหมึกแคระ เฟินยายแพรก ผักชีลาว และหญ้าม้าเลเซี่ย เนื่องจากพื้นที่สีเขียวปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน บริเวณแนวอาคารถึงแนวรั้วโครงการ มีการปลูกได้ไม้ยืนต้นและไม้พุ่มเต็มพื้นที่ จะต้องมีการเดินเข้าไปเพื่อการดูแลรักษา ดังนั้น โครงการออกแบบให้บริเวณพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร ชิดกับแนวกำแพงได้พื้นดินเป็นแนวทำงานระบบสุขาภิบาล ด้านบนพื้นดินเป็นทางเดินโรยกรวด ซึ่งสามารถเดินเข้าไปดูแลรักษาไม้ยืนต้น ไม้พุ่มและไม้คลุมดินต่างๆ ได้

นอกจากนี้ การออกแบบจัดผังภูมิสถาปัตยกรรมพื้นดินจะเน้นต้นไม้ยืนต้นที่ให้ความร่มเงา เพื่อให้เกิดความสวยงาม ซึ่งปลูกในบริเวณโดยรอบโครงการ เพื่อให้เกิดความกลมกลืนกับธรรมชาติ และเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการ พร้อมกันนี้ โครงการได้กำหนดมาตรการดูแลพื้นที่สีเขียว ดังนี้

- 1) จัดให้มีการดูแลต้นไม้ และสวนหย่อมภายในพื้นที่โครงการให้มีสภาพดีอยู่เสมอ
- 2) ตรวจสอบการเจริญเติบโตของต้นไม้ในแปลงสวนหย่อม และกระถางต้นไม้ หากพบว่ามีต้นไม้เหี่ยวเฉา หรือตาย ให้บำรุง ดูแล และปลูกซ่อมแซมเพิ่มเติมทันที
- 3) ทำการตัดแต่งกิ่งไม้โดยควบคุมทั้งทรงพุ่ม และความสูงของลำต้นด้วยการตัดแต่งกิ่งไม้ด้านข้างและด้านบนออก และกำหนดให้มีการตัดแต่งทรงพุ่ม กิ่งก้านทุกระยะ 3 เดือน/ครั้ง เพื่อป้องกันทรงพุ่มกิ่งก้าน ยื่นล้ำไปในเขตที่ดินของบุคคลอื่น
- 4) กำหนดให้มีการทำความสะอาดและดูแลใบไม้ที่ร่วงโรยจากต้นไม้ที่ปลูกในพื้นที่โครงการมิให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

## 2.5 การจัดการในระยะก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง โครงการคาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้าง ประมาณ 18 เดือน

#### 1) งานปรับพื้นที่และทำฐานราก

งานปรับพื้นที่จะใช้เวลาประมาณ 15 วัน และการทำเข็มเจาะฐานรากของโครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะ โดยจะเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมางานเข็มเจาะโดยเฉพาะ (SPECIALIST) ที่จะทำหน้าที่นำเครื่องจักรเข้ามาในโครงการ ซึ่งงานส่วนใหญ่จะทำภายในเฉพาะสถานที่ก่อสร้าง และมีคอนกรีตผสมเสร็จที่จะถูกลำเลียงใส่รถมาเทหล่อเข็ม สำหรับการทำฐานราก โครงการเลือกใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กในส่วนของฐานรากทั่วไปซึ่งเป็นฐานรากเดี่ยว ซึ่งไม่ส่งผลกระทบใดๆ ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อป้องกันผลกระทบจากการพังทลายของดิน

#### 2) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ

(1) การจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์จะจัดเก็บไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน

(2) มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกกันน็อก ปลั๊กเสียงป้องกันเสียง ที่ครอบหู แว่นตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือพยาบาลเบื้องต้น



(3) กำหนดเขตก่อสร้าง และเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มียามคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้

สำหรับงานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 7 เดือน

### 3) งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกัน อัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่นๆ โดยจะเริ่มดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภค หลังจากการวางฐานรากของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คาดว่าจะใช้เวลาสำหรับการวางระบบสาธารณูปโภคประมาณ 10 เดือน

### 4) งานตกแต่งภายใน ภายนอก และเก็บงาน

จะมีการวางท่อระบบระบายน้ำ งานถนนและจะจราจร ปลูกระเบียงไม้ จัดสวน และจะทำการเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานตกแต่งภายใน ภายนอกและเก็บงานประมาณ 9 เดือน

### 5) งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเริ่มเก็บงานทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคารหลังจากงานตกแต่งภายในแล้วเสร็จ และ เมื่อการตกแต่งภายนอกอาคารเรียบร้อยแล้ว ก็จะเก็บงานทำความสะอาดส่วนที่เหลือทั้งหมดประมาณ 2 เดือน

## 2.5.2 จำนวนคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงานก่อสร้างจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรมจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 100 คน/วัน คนงานทั้งหมดจะอาศัยอยู่นอกพื้นที่โครงการ เป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็นกลับ ส่วนภายในพื้นที่ก่อสร้างจะมีการจัดผังบริเวณ ประกอบด้วย พื้นที่ก่อสร้าง อาคารสำนักงานชั่วคราวอาคารเก็บวัสดุก่อสร้าง และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ โครงการอยู่ในระหว่างการหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น จึงไม่สามารถระบุที่พักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงาน ซึ่งเป็นไปตาม "มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์" (มาตรฐาน วสท.1010-30) และข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งสามารถสรุปมาตรฐานฯ ดังนี้

### 1) ผังบริเวณบ้านพักคนงาน

(1) ต้องมีรั้วรอบบริเวณ และมีประตูทางเข้า-ออกทางเดียว

(2) ต้องมียาม พร้อมผู้ยามที่บริเวณทางเข้า-ออก เพื่อรักษาความปลอดภัยและตรวจการเข้า-ออกตลอดเวลา

(3) จัดให้มีไฟฟ้า แสงสว่าง ในเวลากลางคืน ส่องรอบบริเวณบ้านพักอย่างเพียงพอ

(4) ต้องจัดให้มีระบบกำจัดมูลฝอยมูลฝอย ทั้งระบบเปียกและระบบแห้ง

## 2) อาคารพักอาศัยของคณงานก่อสร้าง

(1) จัดให้มีบ้านพักคณงาน จำนวนไม่น้อยกว่า 50 ห้อง (คิดอัตรา 2 คน/ห้อง)

(2) บริเวณบ้านพักคณงาน ต้องมีรั้วล้อมรอบอย่างเป็นสัดส่วน

(3) ภายในบริเวณบ้านพักคณงาน ต้องจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วม ลานซักล้าง ตลอดจนร้านค้า

(4) ห้องที่ใช้พักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.4 เมตร พื้นที่ทั้งห้องไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร สำหรับ 1 ครอบครัว (ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กเล็กไม่เกิน 3 คน) และไม่น้อยกว่า 5.5 ตารางเมตร สำหรับห้องพักรู และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

(5) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อยห้องละ 1 ชุด

(6) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างให้เห็นชัด

(7) ฐานรากของอาคาร ต้องทำเป็นลักษณะถาวรและมีความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้โดยปลอดภัย

(8) ต้องมีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้

(9) ให้มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุดในห้องพักคณงานและระบบไฟฟ้าต้องเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ

(10) ให้จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแห้งมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด หรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร

## 3) อาคารห้องน้ำ-ห้องส้วมของคณงานก่อสร้าง

(1) ต้องจัดให้มีห้องส้วมที่ถูกสุขลักษณะสำหรับที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 ห้องต่อ 20 คน

(2) ต้องจัดให้มีพื้นที่ห้องน้ำรวมและลานซักล้างสำหรับคณงานที่พักอาศัยอยู่ในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 7 ตารางเมตร ต่อ 20 คน

(3) ขนาดห้องส้วมต้องมีพื้นที่ภายในไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร และความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร

(4) ต้องจัดให้มีบ่อเก็บน้ำ หรือถังเก็บน้ำ กักน้ำให้เพียงพอแก่การอาบน้ำและซักล้างเสื้อผ้า

(5) ต้องจัดให้มีทางระบายน้ำที่ใช้แล้วไหลได้อย่างสะดวกและเพียงพอ ก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักมูลฝอยอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้

(6) การบำบัดน้ำเสียจากห้องส้วม จะต้องเป็นไปโดยถูกสุขลักษณะก่อนปล่อยน้ำลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(7) ไฟฟ้าในห้องส้วมและห้องน้ำ จะต้องจัดให้มีไฟส่องสว่างอย่างเพียงพอ

### 2.5.3 ระบบน้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

โครงการอยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประชาสัมพันธ์สาขาสุขุมวิท โดยจะติดตั้งมิเตอร์ชั่วคราวรับน้ำเข้าสู่พื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในระยะก่อสร้างจะมีปริมาณ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของพนักงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้าง คำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	100 คน
อัตราการใช้น้ำ	=	100 ลิตร/คน/วัน (มันลีน ดัชนีทุลเวสน์, 2532)
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(100 \times 100) / 1,000$
	=	10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ทั้งนี้ โครงการสำรองน้ำใช้ในระยะก่อสร้าง โดยมีถังสำรองน้ำขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง

3) บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของพนักงานก่อสร้าง คำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	100 คน
อัตราการใช้น้ำ	=	100 ลิตร/คน/วัน (มันลีน ดัชนีทุลเวสน์, 2532)
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(100 \times 100) / 1,000$
	=	10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับบริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างซึ่งไม่อยู่ในพื้นที่โครงการ (ยังไม่กำหนดที่ตั้งขึ้นอยู่กับผู้รับเหมาก่อสร้าง) จะมีปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานเท่ากับ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจะต้องให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดเตรียมอ่างเก็บน้ำให้มีความจุรวม ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด ซึ่งสามารถสำรองน้ำไม่น้อยกว่า 1 วัน (แหล่งน้ำใช้บริเวณบ้านพักคนงานชั่วคราว คือ น้ำประปาจากการประปาของสำนักงานประชาสัมพันธ์สาขาสุขุมวิท) ส่วนน้ำดื่มผู้รับเหมาจะจัดหาน้ำดื่มบรรจุขวด/ถังหรือเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน

## 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

### (1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการและน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคณงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคณงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้าง จากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักดักขยะ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และบางส่วนปล่อยแห้งไปเองตามธรรมชาติ ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

2) สำหรับน้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้คณงานก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย การบำบัดน้ำเสียแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

2.1 น้ำเสียโสโครก ประมาณ 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดน้ำเสียจากห้องส้วม 30 ลิตร/คน/วัน; เครื่องสัคค์ จดมสิน โรจน์, 2539) โดยน้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมจะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป นอกจากนี้โครงการประสานให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตคลองเตยทำการสูบล้างถังกำจัดด้วยความถี่ทุก 2 เดือน และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างถังออกจากถังบำบัดน้ำเสีย และปรับพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2.2 น้ำเสียจากการชำระล้างอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณ 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดิน เพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

### (2) บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากคณงานก่อสร้างประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้บริเวณบ้านพักคณงานก่อสร้าง) น้ำเสียจากห้องน้ำห้องส้วม และการชำระล้างร่างกาย การบำบัดน้ำเสียแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

1) น้ำเสียโสโครกประมาณ 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดน้ำเสียจากห้องส้วม 30 ลิตร/คน/วัน; เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2539) โครงการจัดให้มีห้องส้วมภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างจำนวน 20 ห้อง น้ำเสียโสโครกจากห้องส้วม จะถูกบำบัดโดยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ ขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุดรองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 3 ลูกบาศก์เมตร /วัน จากห้องส้วม 20 ห้อง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างถังบำบัดน้ำเสียและปรับพื้นที่บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2) น้ำเสียจากการชำระล้าง ประมาณ 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะรวบรวมลงสู่ร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดิน เพื่อทำการดักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

### 2.5.5 การระบายน้ำ

การก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำร่องระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพัก เพื่อให้เกิดการตกตะกอนดินและจะสูบล้างท่อขนาด 4 นิ้ว เพื่อระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำหน้าโครงการต่อไป

### 2.5.6 การจัดการมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง

มูลฝอยในระยะก่อสร้างแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน และมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง ดังนี้

#### 1) มูลฝอยที่เกิดจากคนงานในพื้นที่ก่อสร้าง

มูลฝอยจากคนงานจำนวน 100 คน มีปริมาณ 300 ลิตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) โครงการเตรียมถังรองรับมูลฝอย จำนวน 7 ถัง ประกอบด้วย ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไปขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตรายขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ซึ่งสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นประมาณ 3 วัน ( 900 ลิตร) ได้อย่างเพียงพอ

#### 2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็ก ร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก ร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาหรือกันสาด ร้อยละ

1.3-1.7 ยิมซัมบอร์ต ร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ ร้อยละ 0.05-0.04 (กรมควบคุมมลพิษ, มปป) ซึ่งปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เท่ากับ 330.74 ตัน สามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่ก่อสร้างอาคาร	=	5,882	ตารางเมตร
อัตราการผลิตของเสียเฉลี่ยจากการก่อสร้าง	=	56.23	กิโลกรัม/ตารางเมตร
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	5,882 x 56.23	
	=	330,744.86	กิโลกรัม
	~	330.74	ตัน

ทั้งนี้ ในการจัดการมูลฝอยประเภทที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ เช่น เศษคอนกรีต เศษเหล็ก เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดวัสดุจากการก่อสร้างอันตราย โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ สำหรับมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบ และ เหล็กเส้น มีการจัดการดังนี้

- **ไม้แบบ** โดยทั่วไปไม้แบบจะถูกนำกลับมาใช้งานซ้ำได้เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในการใช้งานนั้นส่วนใหญ่ ผู้รับเหมาจะส่งไม้ยาวมาใช้งาน และตัดให้เหมาะสมกับลักษณะงานที่ใช้ โดยไม้ที่ถูกใช้แล้วจะนำมาเก็บไว้เพื่องานอื่นที่เหมาะสมต่อไปในภายหลัง ทั้งนี้ในการใช้ไม้ซ้ำในส่วนหางงานอื่นๆ อาจจะต้องตัดให้สั้นลงอีกเรื่อยๆ จนกระทั่งขนาดสั้นลงเป็นเศษไม้ที่ไม่สามารถนำมาใช้ซ้ำได้อีกจะถูกนำไปกำจัด สำหรับไม้แบบประเภทไม้อัดที่ใช้ในงานก่อสร้าง จะมีไม้อัดแบบธรรมดาที่ปกติใช้ซ้ำได้ประมาณ 3-4 ครั้ง ส่วนอีกประเภท ได้แก่ ไม้อัดคำเป็นไปไม้อัดที่เคลือบด้วยสารอีพอกซี (Epoxy) จะสามารถใช้งานซ้ำได้มากถึง 5-6 ครั้ง และมีราคาแพงกว่าไม้อัดธรรมดามากกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ การใช้ซ้ำของไม้แบบใช้ได้หลายครั้งหรือไม่ส่วนใหญ่ขึ้นกับการบริหารจัดการของโครงการ ซึ่งถ้ามีการวางแผนการใช้วัสดุที่ดีจะช่วยลดต้นทุนและปริมาณการเกิดมูลฝอยชนิดที่เป็นไม้ได้มาก

- **เหล็กเส้น** เศษเหล็กที่สามารถนำไปใช้ซ้ำได้คือเหล็กเส้นที่ตัดไปใช้งานแล้วเหลือเศษขนาดสั้นลงจะเก็บรวบรวมไว้สำหรับใช้ในงานต่อไปที่ต้องการใช้เหล็กเส้นขนาดสั้น เช่น การนำไปใช้ใช้ในการก่อสร้างที่พักของพนักงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง หรือการนำเศษเหล็กเส้นไปเก็บรวบรวมไว้ในโกดังที่รวบรวมเศษวัสดุของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อเก็บไว้ใช้ในโครงการก่อสร้างอื่นๆ ที่เหมาะสมต่อไป

สำหรับมูลฝอยอันตราย ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น โครงการจะประสานงานให้สำนักงานเขตคลองเตย เก็บขนตามความเหมาะสม โดยโครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอย ซึ่งจะมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า "ถังมูลฝอยอันตราย" โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม

### 2.5.7 การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตยมีความสามารถในการให้บริการแก่โครงการในระยะก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

### 2.5.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

กิจกรรมการก่อสร้างมีการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส สำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องจักรกลหรืองานก่อสร้างในบางขั้นตอน เช่น งานเชื่อม ฯลฯ ดังนั้น ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน โครงการได้นำเสนอข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างอาคาร

#### การป้องกันอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง

กิจกรรมการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม การเชื่อม ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1. จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแต่ละช่วงกิจกรรม

1.1 ในช่วงทำฐานราก ต้องติดตั้งถังดับเพลิงเคมี ชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ บริเวณแนวเขตที่ดินบริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารโครงการ จำนวน 2 ถัง

1.2 ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่ง จะต้องติดตั้งถังดับเพลิง ชนิด 445B ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 1 ถัง/ชั้น

2. ในระหว่างก่อสร้างต้องจัดให้มีจุดรวมพล โดยจะใช้พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่างทางด้านทิศเหนือ ขนาดพื้นที่ประมาณ 47 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ 188 คน (ประเมินพื้นที่จุดรวมพล 0.25 ตารางเมตร/คนงาน 1 คน) ซึ่งเพียงพอต่อคนงานก่อสร้างของโครงการที่คาดว่าจะมีจำนวนสูงสุด 100 คน

3. โครงการจะต้องประสานสถานดับเพลิงในพื้นที่มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4. โครงการต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย 3 ช่วงหลัก ได้แก่

4.1 ระยะก่อนเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการอบรมแผนการณรงก์ป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตราพื้นที่ มีจุดประสงค์เพื่อลดอัตราความเสี่ยง การเกิดอัคคีภัย และเป็นการป้องกันการเกิดเหตุอัคคีภัยเบื้องต้น



4.2 ระยะเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนการดับเพลิง และแผนบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยทั้งหมด 2 แผน คือ แผนการดับเพลิง และแผนการอพยพหนีไฟ

4.3 ระยะหลังเกิดเหตุ จะประกอบด้วย แผนฟื้นฟู และบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องเมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว

5. โครงการต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การซักซ้อม การปฏิบัติตัวกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง

6. โครงการจะต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้าง และตกแต่งอาคาร โดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดของอาคารให้ชัดเจน

## 2.5.9 การจราจร

ในระยะก่อสร้างโครงการ จะมีรถขนส่งวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออก โครงการสูงสุดประมาณ 35 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) รถกระบะ 4 ล้อ ขนส่งเจ้าหน้าที่ ประมาณ 4 เที่ยว/วัน
- 2) รถบรรทุก 6 ล้อ ขนส่งพนักงาน ประมาณ 6 เที่ยว/วัน
- 3) รถบรรทุก 6 ล้อ ขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 15 เที่ยว/วัน
- 4) รถบรรทุก 6 ล้อ ขนส่งดิน ประมาณ 12 เที่ยว/วัน

สำหรับการขนส่งพนักงาน ขนส่งดิน และวัสดุก่อสร้าง ได้จัดพื้นที่เฉพาะสำหรับกิจกรรมดังกล่าวไว้ภายในพื้นที่ก่อสร้างโดยไม่กีดขวางการจราจรภายนอกโครงการบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 6 ซึ่งจะใช้รถบรรทุกขนาด 4 ล้อ และ 6 ล้อในการขนส่งโดยปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พ.ร.บ. จราจรทางบก พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด

อนึ่ง ในการก่อสร้างฐานราก และวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ จะมีการขุดตัดดินทั้งสิ้น ประมาณ 2,731 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจะนำดินดังกล่าวมาปรับถมดินภายในพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 851 ลูกบาศก์เมตรและดินส่วนที่เหลือประมาณ 1,880 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการขนส่งดินไปยังแหล่งผู้รับซื้อดิน ซึ่งผู้รับเหมาแต่ละรายจะมีแหล่งรับซื้อดินที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับความสะดวกในการขนส่งและต้นทุนในการดำเนินการ โดยการขนส่งดินจะใช้ถนนซอยสุขุมวิท 6 เป็นเส้นทางหลัก และใช้รถขนส่งดิน 6 ล้อ ที่มีขนาดบรรทุก 12 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งคาดว่าจะขนส่งประมาณ 12 เที่ยวต่อวัน คิดเป็นการขนส่งดินประมาณ 13 วัน ( $1,880 / (12 \times 12)$ ) ในขณะที่มีการขนย้ายดิน โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ และถนนซอยสุขุมวิท 6 ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอมาตรการการป้องกันและลดผลกระทบต่อการจราจรภายนอกโครงการ

#### 2.5.10 สาธารณสุขและสุขภาพ

ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อป้องกันการเกิดโรคระบาดและสาเหตุของการก่อโรคต่างๆ ได้แก่ โรคระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร และโรคที่มากับแมลงและสัตว์พาหนะนำโรค เป็นต้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสุขภาพต่อคนงานและผู้อยู่โดยรอบโครงการ โครงการจะมีข้อกำหนดในการจัดการสุขาภิบาลที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตามให้ถูกต้องสุขลักษณะอนามัยส่วนบุคคลที่ดีตลอดระยะเวลาก่อสร้าง และโครงการได้มีหนังสือแจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการดำเนินโครงการไปยังศูนย์บริการสาธารณสุข 10 (สุขุมวิท)