

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป



บทที่ 2

สรุปรายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ คิงสแควร์ เรสซิเดนซ์ (KINGSQUARE RESIDENCE) ตั้งอยู่ที่ ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์พาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดย บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 52 ชั้น ความสูง 222.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคาโรงลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 222 ห้อง โดยจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4-1-14.4 ไร่ หรือ 6,857.6 ตารางเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คิง สแควร์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ โครงการได้ขอตรวจสอบและคัดสำเนาระวางที่ดินจากกรมสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อตรวจสอบแนวคลองและจุดสิ้นสุดคลองเสาหิน บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ

อนึ่ง เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ไม่อยู่ติดถนนสาธารณะ (ถนนรัชดาภิเษก) ดังนั้น นอกเหนือจากแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการแล้ว โครงการจะนำแปลงที่ดินอื่นๆ จำนวน 8 แปลง มาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกสู่ถนนรัชดาภิเษก และที่ว่าง 12 เมตร ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ได้จัดการระจำยอมให้ใช้ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนบางส่วน เรื่องทางถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำตลอดสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงให้ใช้เป็น ที่ว่างกว้าง 12 เมตร ตลอดแนวตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยินยอมให้ใช้ที่ดินดังกล่าวขึ้นร่วมขออนุญาตก่อสร้างอาคารและเพื่อใช้เป็น ทางเข้าออกในการก่อสร้าง โดยจะเรียกว่า “ถนนภาระจำยอม”

โดยโครงการได้นำบางส่วนของถนนภาระจำยอมความกว้าง 12 เมตร ตลอดแนวมาขึ้นร่วมเพื่อใช้ เป็นที่ว่าง 12 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังที่กล่าวไป โดยที่ว่างดังกล่าวเป็นผิวจราจรทั้งหมด ตลอดความกว้าง 12 เมตร ซึ่งไม่มีสิ่งปลูก สร้าง หรือที่จอดรถยนต์แต่อย่างใด ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 2 ที่กำหนดให้

“ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย”

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ ณ เดือนมิถุนายน 2566 ถนนการะจำยอมบริเวณด้านหน้าโครงการ มีสภาพเป็นถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งโครงการใช้เป็นทางเข้า – ออกของโครงการ และเป็นที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และความยาวต่อเนื่องกันจนถึงตัวอาคาร

อนึ่ง ในโฉนดที่ดินแปลงการะจำยอมจำนวน 8 แปลง ได้ให้สิทธิผู้เช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ของตนสามารถใช้ถนนการะจำยอมในการผ่านเข้า - ออกได้ รวมถึงโรงเรียน นานาชาติคิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ ก็ได้รับสิทธิ ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่บริเวณนี้ขนาดพื้นที่ประมาณ 40 ไร่ และได้วางแผนพัฒนาโครงการอื่นๆ ร่วมด้วยในอนาคต ได้แก่ โครงการร้านค้าปลีก อาคารสรรพสินค้า (RETAIL) และโครงการ KINGSQUARE SERVICE APARTMENT

ดังนั้น ในอนาคตจะมีการใช้ถนนการะจำยอมเป็นทางเข้า – ออก รวมกันทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ คิงสแควร์ เรสซิเดนซ์ (KINGSQUARE RESIDENCE)
2. โครงการร้านค้าปลีก อาคารสรรพสินค้า (RETAIL)
3. โครงการ KINGSQUARE SERVICE APARTMENT
4. โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ

โครงการได้ออกแบบและวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต และจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาดูแลถนนการะจำยอมตลอดจนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ นี้ตลอดไป โดยในการก่อสร้างปรับปรุง ซ่อมแซม เส้นทางสัญจร และระบบสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่การะจำยอม การจัดจราจรเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้เส้นทางจราจร บริเวณพื้นที่การะจำยอม และนำที่ดินบริเวณพื้นที่การะจำยอมไปใช้ติดต่อส่วนราชการเพื่อขออนุญาตใดๆ แต่การกระทำการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ไม่เป็นเหตุทำให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไป

สำหรับ โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่อ่อนไหว ที่ใช้ถนนเส้นนี้เป็นทางเข้า-ออกร่วมกับโครงการ ซึ่งการเดินทางจากถนนรัชดาภิเษกเลี้ยวซ้ายเข้าถนนการะจำยอม ระยะทางประมาณ 70 เมตร ทางเข้า-ออก โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ อยู่ด้านซ้ายมือ รวมถึงมีทางเท้าริมถนนการะจำยอมทั้ง 2 ฝั่ง และถัดจาก ทางเข้า-ออก โรงเรียนฯ ระยะทางประมาณ 180 เมตร ทางเข้า-ออกโครงการจะอยู่ทางขวามือ ซึ่งทั้ง 2 ฝั่งของถนนการะจำยอมจะมีทางเดินเท้าเช่นกัน โดยได้ออกแบบให้มีป้ายจราจร

ป้ายเขตโรงเรียน ป้ายจำกัดความเร็ว ทางม้าลาย สันนุนชะลอความเร็ว เขตห้ามหยุด และกระจกโค้งจราจร เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อนักเรียนผู้ปกครอง รวมถึงผู้พักอาศัยภายในโครงการในการสัญจรบนถนนการะจำยอมดังกล่าว ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาถนนการะจำยอมตลอดจนระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ นี้ตลอดไป

สำหรับการเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า – ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อกับถนนการะจำยอมด้านทิศตะวันออก เพื่อออกสู่ถนนรัชดาภิเษก โคนมีรายละเอียดการเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกเจริญราษฎร์ มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนการะจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกพระรามที่ 3-วงแหวนอุตสาหกรรม มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวขวาเข้าถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนการะจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนสาธุประดิษฐ์ ทิศทางจากแยกยานนาวา - สาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนการะจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.4) เส้นทางที่ 4 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน)

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทิศทางจากพระราม 9 มุ่งหน้าต่างระดับคลองเตยแยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก 23 เข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนการะจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทิศทางจากต่างระดับคลองเตย มุ่งหน้าบางโคล่-ดาวคะนอง แยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก 22 เข้าถนนสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.5) เส้นทางที่ 5 จากทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วน)

- จากทางพิเศษศรีรัช ทิศทางจากต่างระดับพญาไท มุ่งหน้าบางโคล่-ดาวคะนอง แยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก ต.2-13 เข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2) การเดินทางออก จากโครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวขวาออกถนนพระรามที่ 3 เพื่อไปยังถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 3 เพื่อไปยังถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ออกถนนสาธุประดิษฐ์ เพื่อไปยังถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลลิจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 2.0 กิโลเมตร เพื่อไปยังถนนราชมารชาภิเษก และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.5) เส้นทางที่ 5 ทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน)

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนพระรามที่ 3) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาธุประดิษฐ์ 2 ได้

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนพระรามที่ 3) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร ถึงแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ตรงไปอีกระยะทางประมาณ 200 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาธุประดิษฐ์ 1 ได้

2.6) เส้นทางที่ 6 ทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วน)

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนพระรามที่ 3) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 400 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษด่านพระราม 3 ได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น รถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ รถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) รถโดยสารด่วนพิเศษ (Bus Rapid Transit) หรือ BRT ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีวัดดอกไม้ ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 3 มีระยะห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 900 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้		
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลองเสาหิน และพื้นที่จอดรถ (บริษัท แอมพลัส เอสเตท จำกัด) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง และถนนพระรามที่ 3 เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร ถัดไปเป็นโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคาร ขนาดความสูง 3-6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และพื้นที่รอกการก่อสร้าง ถัดไปเป็นโกดัง (บริษัท ป.สุนทร วานิช จำกัด) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนมิถุนายน 2566 เป็นพื้นที่ว่าง รั้วคอนกรีต และพื้นที่คอนกรีต ซึ่งสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้ภายในพื้นที่โครงการก่อนดำเนินการก่อสร้างจะมีการรื้อถอนและปรับพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้างโดยการรื้อถอนและการก่อสร้างจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ให้อนุญาต

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก มีสภาพการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ (เช่น บริษัท ไทยสแกน (ธรรมดี) จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท นิวสตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท เอสเซลอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ขนาดความสูง 5 ชั้น บริษัท ฟิฟซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท โอห์ม ซัคเซล จำกัด และบริษัท 89 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) อาคารชุดพักอาศัยรวม (เช่น อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) กลีลาเพลส ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) สถานศึกษา (เช่น โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลลิจ กรุงเทพฯ และโรงเรียนสารสาสน์ พัฒนา) บ้านพักอาศัย ร้านค้า สถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น



รูปที่ 2.1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 52 ชั้น ความสูง 222.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคาโรงลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 222 ห้อง มีพื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม เท่ากับ 58,512.6 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 57,488.6 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน เท่ากับ 2,818.4 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารในแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 3 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน ที่จอดรถจักรยาน จำนวน 24 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 4 คัน) โถงต้อนรับ จุติพัสดุ ห้องผู้จัดหาหมาย ห้องพักคนขับรถ ห้องควบคุม ห้องเก็บของ ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องสันทนการ ห้องสมุด ห้องนั่งเด็กเล่น ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องพัสดุฝอยรวม ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 45 คัน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 3 ถึง ชั้นที่ 7	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 61 คัน/ชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 8	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 29 คัน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 9	เป็นชั้นส่วนกลาง ประกอบด้วย พื้นที่สระว่ายน้ำ จัดสวน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 10 – 15	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) รวม 6 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 60 ห้อง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 16 – 18	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) รวม 3 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 21 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 19 – 30	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) รวม 12 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 72 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 31	เป็นชั้นงานระบบ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 32 – 45	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) รวม 14 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 56 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 46	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 47	เป็นชั้นงานระบบ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 48 และชั้นที่ 50	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 6 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 49 และชั้นที่ 51	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 52	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องออก กำลังกาย ห้องโยคะ ห้องเล่นสควอช ห้องดูหนัง ห้องประชุม ห้องพักผ่อน ห้องน้ำหญิง ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นห้องเครื่องลิฟต์	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

2.3 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้อง

บริษัทที่ปรึกษาจะเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะถอยร่นของอาคารภายในโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ดังนี้

1) แนวอาคารและระยะร่น

1.1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

1.2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นต่าง ๆ ของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ของอาคาร

1.3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ

1.4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิด หรือประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2545

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการตามข้อ 3 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท

2) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.4 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.4.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการจะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 31 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานรื้อถอน	ระยะเวลา	1	เดือน
2) งานปรับสภาพพื้นที่โครงการ งานฐานราก	ระยะเวลา	5	เดือน
3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ระยะเวลา	23	เดือน
4) งานระบบสาธารณูปโภค	ระยะเวลา	14	เดือน
5) งานตกแต่งภายใน และภายนอก	ระยะเวลา	11	เดือน
6) งานเก็บทำความสะอาด	ระยะเวลา	2	เดือน

2.4.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงาน จำนวน 300 คน จะแบ่งเป็น คนงานชาย 210 คน และ หญิง 90 คน นอกจากนี้ จะมีพนักงานในส่วนสำนักงานก่อสร้างชั่วคราว จำนวน 27 คน โดยเป็นพนักงานชาย 24 คน และพนักงานหญิง 3 คน ดังนั้น จะมีจำนวนคนงานก่อสร้างและพนักงานประจำสำนักงานก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 327 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ แต่ทั้งนี้ จะมีคนงานประมาณ 2-3 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสโตร์เวลากลางคืน นอกจากนี้ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประมาณ 2 คน ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ

2.4.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างของโครงการสามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ

- 1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง
- 2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 4 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- 3) น้ำใช้เพื่อการดับเพลิงเบื้องต้น โครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.4.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ จำนวน 20 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 16.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้จากคนงานก่อสร้าง) โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ เป็นระบบเลี้ยงตะกอนแบบผสมสมบูรณ์ (Completely Mixed Activated Sludge : CMAS) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้สูงสุด 16 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับห้องน้ำส่วนสำนักงานก่อสร้างชั่วคราว (Staff) เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบ Fixed Film Aeration จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้สูงสุด 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว สามารถบำบัดน้ำเสียได้สูงสุด 18 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม ระยะทางประมาณ 250 เมตร ก่อนระบายลงสู่คลองเสาหินที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก จากนั้นน้ำจะไหลไปยังทิศตะวันตก บรรจบกับคลองแยกคลองเสาหิน และระบายออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยาทางประตูระบายน้ำคลองเสาหิน ต่อไป

ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ

สำหรับการรื้อถอนถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป และห้องส้วมคนงานภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาหรือย้ายถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้ง โดยก่อนการรื้อย้ายจะประสานรถสูบล้างถังของสำนักงานเขตยานนาวาหรือเอกชนมาดูดสิ่งปฏิกูลออกจากถังบำบัดน้ำเสีย และมีแนวทางการจัดการ ดังนี้

แนวทางที่ 1 กรณีขุดรื้อถอนถังบำบัดน้ำเสียออกได้ โดยไม่เกิดความเสียหาย สามารถนำไปใช้ในหน่วยงานอื่น ๆ ได้มีขั้นตอนดังนี้

- 1) ทำการขุดดินโดยรอบถังบำบัดน้ำเสียออก โดยรถแบ็กโฮ
- 2) ดูดสิ่งปฏิกูลออกจากถังบำบัดน้ำเสีย โดยรถดูดส้วมเอกชนหรือสำหรับงานเขตยานนาวา
- 3) ตัดระบบท่อที่เชื่อมต่อขาเข้าและขาออกถังบำบัดน้ำเสีย
- 4) ทำการยกถังบำบัดน้ำเสีย โดยรถเฮียบหรือโมบายเครนขึ้นรถบรรทุกออกจากพื้นที่โครงการไปยังโครงการใหม่

- 5) ทำการกลบดินกลับโดยรถแบ็กโฮ เพื่อเตรียมงานภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ต่อไป

แนวทางที่ 2 กรณีขุดรื้อถอนถังบำบัดน้ำเสียออกแล้วเกิดความเสียหาย ไม่สามารถนำไปใช้ต่อไปในหน่วยงานอื่น ๆ ได้ มีขั้นตอนดังนี้

- 1) ทำการขุดดินโดยรอบถังบำบัดน้ำเสียออก โดยรถแบ็กโฮ
- 2) ดูดสิ่งปฏิกูลออกจากถังบำบัดน้ำเสีย โดยรถดูดส้วมเอกชนหรือสำหรับงานเขตยานนาวา
- 3) ตัดระบบท่อที่เชื่อมต่อขาเข้าและขาออกถังบำบัดน้ำเสีย

4) ทำการยกถังบำบัดน้ำเสีย โดยรถเข็นหรือโมบายเครนขึ้นรถบรรทุกออกจากโครงการ โดยโครงการจะให้บริษัท เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) นำไปกำจัด

5) ทำการกลบดินกลับโดยรถแบ็กโฮ เพื่อเตรียมงานภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่ต่อไป

2.4.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้าง โครงการจัดให้มีรางระบายน้ำคอนกรีต ขนาดความกว้าง 0.5 เมตร ความลึก 0.2-0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อดักตะกอนดิน ขนาดความกว้าง 4.0 เมตร ความยาว 4.0 เมตร และความลึก 6.2 เมตร ขนาดความจุ 99.2 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม และระบายออกสู่คลองเสาหินที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก จากนั้นน้ำจะไหลไปทิศทางทิศตะวันตก และบรรจบกับคลองแยกคลองเสาหิน ก่อนระบายลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาทางประตูระบายน้ำคลองเสาหิน ต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีการดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อดักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

2.4.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดินวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการ 47 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 7 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 7 คัน คันละ 1 เที่ยว)
 - 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 10 เที่ยว/วัน (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง 10 คัน คันละ 1 เที่ยว)
 - 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 30 เที่ยว/วัน (ช่วงเช้า 15 เที่ยว และช่วงเย็น 15 เที่ยว)
- อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 3 เดือนแรก ของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น

2.4.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนรั้วคอนกรีตและพื้นคอนกรีต มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนรั้วคอนกรีตและพื้นคอนกรีต

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 31 เดือน โดยในเดือนที่ 1 โครงการจะทำการรื้อถอนรั้วคอนกรีต และพื้นคอนกรีต ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณเศษวัสดุที่เกิดขึ้นประมาณ 34.29 ตัน

ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้มีการจัดการมูลฝอยจากการรื้อถอนรั้วคอนกรีตและพื้นคอนกรีตแต่ละประเภท ดังนี้

1) มูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชรับกำจัด ได้แก่ เศษคอนกรีต และเศษอิฐ 33.22 ตัน กำหนดให้ผู้รับเหมาส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูป แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ พร้อมทั้งจัดบันทึกปริมาณมูลฝอยที่นำไปกำจัดและเก็บหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของศูนย์กำจัดมูลฝอยฯ

2) มูลฝอยที่นำไปขายให้บริษัทฯ ที่รับซื้อ เศษเหล็ก ปริมาณรวม 1.07 ตัน โดยโครงการจะให้ขายให้บริษัทฯ ที่รับซื้อ

2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีค่าเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร และมืองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีต ร้อยละ 23 กระเบื้อง ร้อยละ 18 ฝ้าเพดาน ร้อยละ 15 เหล็ก ร้อยละ 13 ไม้ ร้อยละ 6 วัสดุบรรจุภัณฑ์ ร้อยละ 6 อลูมิเนียม ร้อยละ 5 พลาสติก ร้อยละ 5 แก้ว/กระจก ร้อยละ 4 ทราาย ร้อยละ 3 และอื่นๆ ร้อยละ 2 (Poombete Thongkamsuk Krichkanok Sudasna and Tusanee Tondee, 2017)

3) มูลฝอยจากกิจกรรมของคณงานก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวน 300 คน ทั้งนี้ บริษัทที่ปรึกษาตั้งสมมติฐานว่าใน 1 วัน หรือ 24 ชั่วโมง คนจะใช้เวลา 16 ชั่วโมง ทำกิจกรรมต่างๆ และใช้เวลา 8 ชั่วโมง ในการนอนหลับพักผ่อน

ดังนั้น 1 วัน มี 16 ชั่วโมง ที่คนจะผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม ตามข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ดังนั้น กิจกรรมที่ใช้เวลาต่างๆ กับใน 1 วัน จะคิดปริมาณขยะตามสัดส่วนของเวลาที่ใช้ โดยคนงานก่อสร้างใช้เวลาทำงานประมาณ 8 ชั่วโมง/วัน ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการดังนั้น คนงานก่อสร้างจะผลิตมูลฝอย 0.5 กิโลกรัม/คน/วัน ซึ่งจากการประเมิน พบว่า “คนงานจำนวน 300 คน จะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้น 150 กิโลกรัม/วัน หรือ 2.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยไว้ภายในพื้นที่ก่อสร้างให้สามารถรองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน โดยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 11 ถัง ได้แก่ ถังมูลฝอยทั่วไป จำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 4 ถัง ถังมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยย่อยสลายได้ จำนวน 4 ถัง เพื่อให้รเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตยานนาวาในพื้นที่มาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.4.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา โดยจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในสถานที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้า นครหลวงเขตยานนาวาสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.4.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคารโครงการ มีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการ รั่วไหลหรือการเชื่อมต่อโลหะ ซึ่งเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้และก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยในพื้นที่ ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551

2.5 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR)

บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการได้กำหนดให้มีนโยบายความ รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR) ในด้านชุมชน เพื่อพัฒนา สภาพแวดล้อมบริเวณโครงการให้สวยงามและมีทัศนียภาพ ที่ดีซึ่งดำเนินการภายใต้หลักจริยธรรม การ จัดการที่ดีภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย โดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก องค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนตลอดจนการณรงค์สร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในชุมชน ซึ่งก่อให้เกิดการร่วมแรง ร่วมใจพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนให้บังเกิดขึ้นอย่างยั่งยืน โดยมีการระบุ วัตถุประสงค์ กลุ่มเป้าหมาย ระยะดำเนินการ วิธีการดำเนินงาน คำนึงตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน งบประมาณ และผู้รับผิดชอบการดำเนินงาน ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

2.6 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1) มาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัย /อาคาร โดยรอบพื้นที่โครงการ

1.1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบไปด้วย จดหมาย หมายเลขโทรศัพท์ ก่อรับความคิดเห็น และเข้าพบ โดยตรงที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.2) ขั้นตอน และกระบวนการ

(1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มโดยมีรายละเอียดของ ผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้

(1.2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมตามสมควรหรือความเห็นความต้องการ ข้อเสนอแนะต่าง ๆ และลงลายมือชื่อผู้ร้อง พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัว เช่น ที่ออกโดยทางราชการเช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียนมาพร้อมกับคำร้อง

(1.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

(2.2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

(2.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(3) กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด

(3.2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

กรณีผลการตรวจสอบ พบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1.3) ระยะเวลาในการดำเนินการ

(1) การตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

(1.1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าพบในทันที เพื่อตรวจสอบความเสียหาย

(1.2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือร้องเรียนทางไปรษณีย์ โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบความเสียหาย และติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมง

(2) การตรวจสอบความเสียหายโดยผู้เชี่ยวชาญ ดำเนินการติดต่อผู้เชี่ยวชาญ และแจ้งสรุปผลการตรวจสอบต่อผู้ร้องเรียนภายใน 7 วัน

1.4) ผู้รับผิดชอบดำเนินการ : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

1.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : เมื่อได้รับแจ้งความเสียหาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแจ้งข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานได้รับทราบ

2) มาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.1) ขั้นตอน และกระบวนการ กรณีที่ตรวจสอบแล้ว พบว่าความเสียหายมาจากโครงการจะต้องดำเนินการดังนี้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำรวจความเสียหาย และประเมินความเสียหายเบื้องต้น

(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ผู้จัดการอาคารต้องดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

2.2) วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : วงเงินเดียวกับระยะก่อสร้างใช้ตลอดทั้งโครงการ) โดยในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียง โครงการจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนโดยในเบื้องต้นครั้งหนึ่ง หรือร้อยละ 50 ของมูลค่าความเสียหายที่ ประเมินได้ในเบื้องต้นโดยไม่ต้องรอบริษัทประกันภัย จากนั้นบริษัทผู้พัฒนาโครงการ จึงดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลังและชดเชยให้กับผู้เสียหายเพิ่มเติม

2.3) ระยะเวลาการดำเนินการ :

- การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ขึ้นอยู่กับความเสียหายที่เกิดขึ้นแต่ทั้งนี้ต้องแจ้งกรอบเวลาในการแก้ไขปัญหาให้ผู้ได้รับความเสียหายรับทราบ

2.4) ผู้รับผิดชอบ : บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้นจะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ตามมติของคณะกรรมการอาคารชุด)

2.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

2.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะต้องจัดทำผลการดำเนินการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้หรือมีข้อขัดแย้งกัน ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยผู้พัฒนาโครงการจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินการ (ถ้ามี)