

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 เป็นการเช่าพื้นที่ดินของมูลนิธิหม่อมราชวงศ์หญิงรสลิน คัคณางค์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรม.ราชกุมารี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร สัญญาเช่ามีกำหนด 21 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่า (1 พฤศจิกายน 2560)

โครงการตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 6 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (พิกัดภูมิศาสตร์ ที่ละติจูด 13 องศา 44 ลิปดา 20.41 ฟิลิปดาเหนือ ลองจิจูด 100 องศา 33 ลิปดา 19.57 ฟิลิปดาตะวันออก) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการใช้ซอย 4 เป็นทางเข้าโครงการ และซอย 6 เป็นทางออกโครงการ ซึ่งใช้การคมนาคมทางรถยนต์ และรถบริการขนส่งสาธารณะเป็นหลัก โดยเดินทางจากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยก อโศก มุ่งหน้าแยกเพลินจิต หรือถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกเพลินจิต มุ่งหน้าแยกอโศก กลับรถที่แยกอโศก ถนนสุขุมวิท ทิศมุ่งหน้าแยกเพลินจิต จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 4 ระยะทางประมาณ 330 เมตร จะพบ ซอยสุขุมวิท 6 ด้านซ้ายมือ จากนั้น เลี้ยวซ้ายเข้าซอยสุขุมวิท 6 (เดินรถทิศทางเดียว) ซึ่งเป็นถนนปลายทาง ให้ตรงไปเป็นระยะทางประมาณ 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 บนถนนสุขุมวิท 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

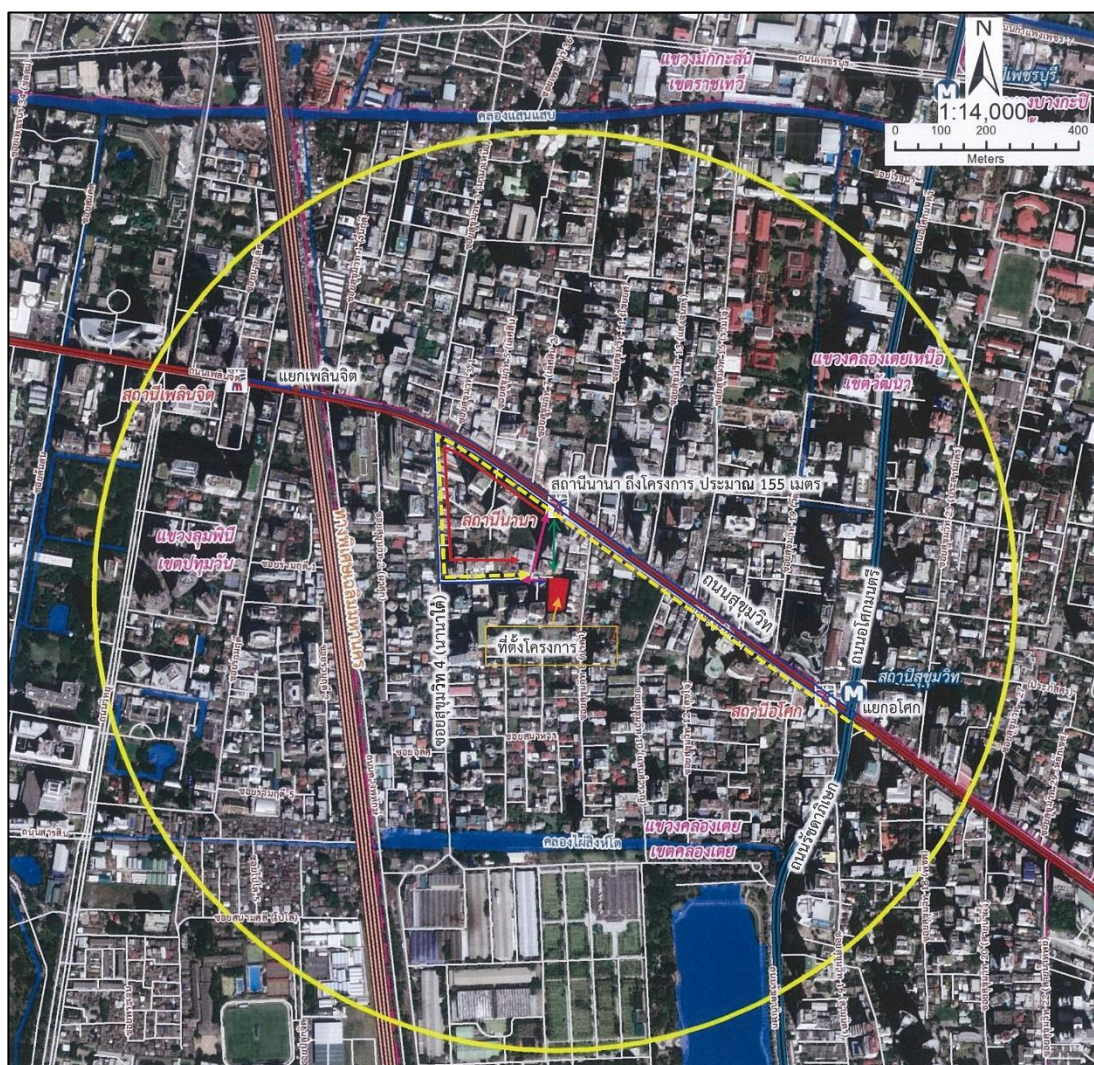
เส้นทางจากพื้นที่โครงการ โดยเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยสุขุมวิท 6 ระยะทางประมาณ 45 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยสุขุมวิท 6 สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท และถนนเพลินจิต ได้สะดวก

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 เป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ มีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยสุขุมวิท 6 บริเวณด้านหน้าโครงการเขตทางกว้าง 5.90-6.20 เมตร และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคาร เดอะ เซอร์เทจ ขนาดความสูง 15 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเดลฟี 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 นิวตันทาวเวอร์ 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 ไฮเทล 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 สำหรับห้องน้ำผู้ชายจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระจำนวน 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 หมากเฒ่า 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 ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาสำหรับงานตกแต่งภายใน ภายนอกและเก็บงานประมาณ 9 เดือน

5) งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเริ่มเก็บงานทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคารหลังจากงานตกแต่งภายในแล้วเสร็จ และ เมื่อการตกแต่งภายนอกอาคารเรียบร้อยแล้ว ก็จะเก็บงานทำความสะอาดส่วนที่เหลือทั้งหมดประมาณ 2 เดือน

2.5.2 จำนวนคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงานก่อสร้างจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรมจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 100 คน/วัน คนงานทั้งหมดจะอาศัยอยู่นอกพื้นที่โครงการ เป็นการทำงานแบบเช้า-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 จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องสุขลักษณะก่อนปล่อยน้ำลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(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 (มันสิน ตันจุลเวศน์, 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 (มันสิน ตันจุลเวศน์, 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) ส่วนน้ำดื่มผู้รับเหมาจะจัดหา น้ำดื่มบรรจุขวด/ถังหรือเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน

2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

(1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการและน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคณงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคณงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมก่อสร้าง จากการประเมินอัตราการใช้น้ำในการก่อสร้างโครงการ พบว่า มีการใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียนี้น้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักคักขยะ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และบางส่วนปล่อยแห้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

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; เกรียงศักดิ์ จุฒสิน โรจน์, 2539) โดยน้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมจะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศขนาด 6 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป นอกจากนี้โครงการประสานให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตคลองเตยทำการสูบล้างถังกำจัดด้วยความถี่ทุก 2 เดือน และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างถังออกจากถังบำบัดน้ำเสีย และปรับพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2.2 น้ำเสียจากการชำระล้างอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณ 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักคักขยะก่อนดิน เพื่อทำการคักเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป 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 เพื่อทำการคัดเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป 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 ยิมซั่มบอร์ดี 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 สำหรับมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ 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 การนำไปใช้ในการก่อสร้างที่พักของพนักงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง 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 การอ้อก 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 เพื่อให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างปฏิบัติตนให้ถูกสุขลักษณะอนามัยส่วนบุคคลที่ดีตลอดระยะเวลาก่อสร้าง และโครงการได้มีหนังสือแจ้งเพื่อทราบเกี่ยวกับการดำเนินโครงการไปยัง ศูนย์บริการสาธารณสุข 10 (สุขุมวิท)