



## บทที่ 2

### รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 รายละเอียดที่ดินโครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ของบริษัท คิงสแควร์ สวีท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์ เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บน เอกสารสิทธิที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 26213 (เลขที่ดิน 155) (บางส่วน), โฉนดที่ดินเลขที่ 51451 (เลขที่ดิน 154), โฉนดที่ดินเลขที่ 60425 (เลขที่ดิน 180), โฉนดที่ดินเลขที่ 61093 (เลขที่ดิน 303), โฉนดที่ดินเลขที่ 61099 (เลขที่ดิน 156), โฉนดที่ดินเลขที่ 61101 (เลขที่ดิน 157), โฉนดที่ดินเลขที่ 61313 (เลขที่ดิน 306), โฉนดที่ดินเลขที่ 61314 (เลขที่ดิน 307) และโฉนดที่ดินเลขที่ 61315 (เลขที่ดิน 305) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 2-1-42.85 ไร่ หรือ 3,771.40 ตารางเมตร และโครงการได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์จาก สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขายานนาวา ในการตรวจสอบโฉนดที่ดินของโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) จำนวน 9 แปลง ว่าเป็นพื้นที่ภายใต้การจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินของโครงการฯ แล้ว ไม่ปรากฏว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แต่อย่างไรก็ดี ดังแสดงหนังสือตรวจสอบโฉนดที่ดินโครงการฯ จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขายานนาวา ที่ มท 0510.2/24835 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2566

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องทั้งหมด 154 ห้อง แบ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 94 ห้อง โรงแรม จำนวน 60 ห้อง และห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง ที่จอดรถจำนวน 201 คัน (รวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 7 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน การดำเนินโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม นั้นถือเป็นการดำเนินกิจการโครงการเป็นลักษณะ 2 กิจกรรม ในอาคารเดียวกัน อย่างไรก็ตาม โครงการได้ออกแบบห้องพักภายในอาคาร โดยแยกชั้นกันอย่างชัดเจน ดังนี้

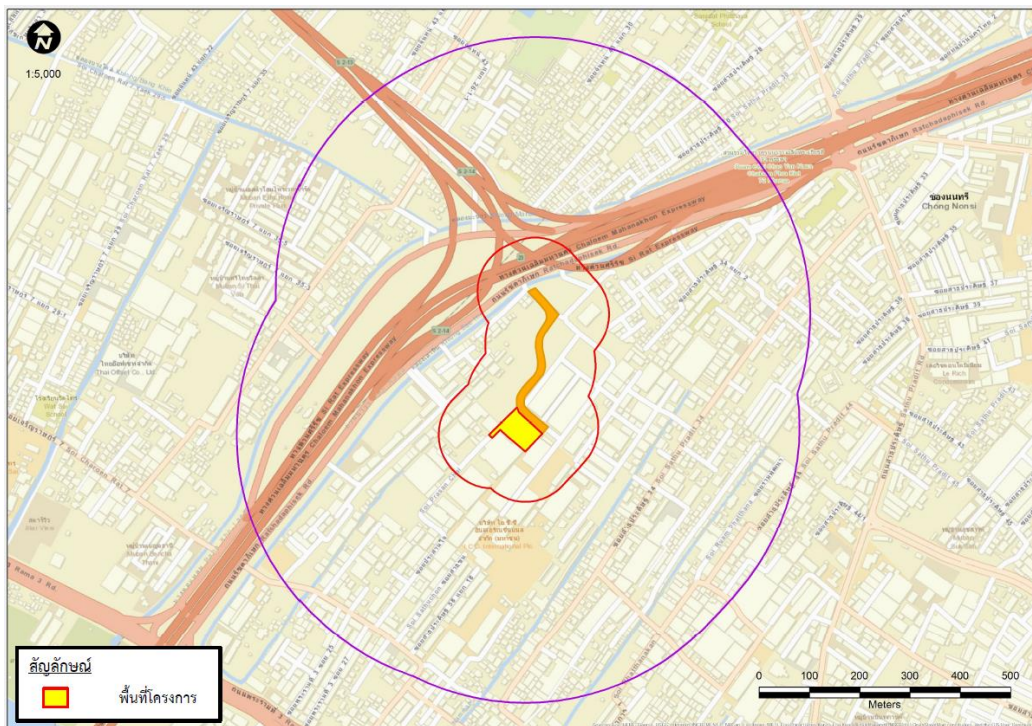
- ส่วนโรงแรม ประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 60 ห้อง อยู่บริเวณชั้นที่ 9-14 ของอาคาร
- ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) ประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 94 ห้อง อยู่บริเวณชั้นที่

15-27 ของอาคาร

## 2.1.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ และการเช่าที่ดิน

โครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ของบริษัท คิงสแควร์ สวีท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์พาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการแสดงรายละเอียดดังรูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 61101 (เลขที่ดิน 157), โฉนดที่ดินเลขที่ 61099 (เลขที่ดิน 156), โฉนดที่ดินเลขที่ 60425 (เลขที่ดิน 180), โฉนดที่ดินเลขที่ 61093 (เลขที่ดิน 303), โฉนดที่ดินเลขที่ 51451 (เลขที่ดิน 154), โฉนดที่ดินเลขที่ 26213 (เลขที่ดิน 155), โฉนดที่ดินเลขที่ 61313 (เลขที่ดิน 306) (บางส่วน), โฉนดที่ดินเลขที่ 61314 (เลขที่ดิน 307) และโฉนดที่ดินเลขที่ 61315 (เลขที่ดิน 305) ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ได้เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2597

สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 60425 (เลขที่ดิน 180) และ โฉนดที่ดินเลขที่ 26213 (เลขที่ดิน 155) ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ไอ. ซี. ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการจัดทำบันทึกถ้อยคำ ยกเลิกภาระจำยอม ของโฉนดที่ดินเลขที่ 26213 (เลขที่ดิน 155) เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2566 ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ยกเลิกภาระจำยอมก่อนที่จะดำเนินการให้บริษัท คิง สแควร์สวีท จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ได้เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) โดยมีกำหนด



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

ในส่วนขอขอยุติโครงการ บริษัท ดุสิต สวีท คิงสแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ดุสิต สวีท เรสซิเดนซ์ (KINGSQUARE RESIDENCES) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท ดุสิต สวีท จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ได้ทำหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานเขตยานนาวา ความว่า ขอขอยุติโครงการ เป็นถนนสาธารณะหรือถนนส่วนบุคคล หากเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างเท่าใด เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งสำนักงานเขตยานนาวาได้มีหนังสือตอบกลับมายังบริษัทฯ ความว่า “สำนักงานเขตยานนาวา ได้ตรวจสอบแล้ว ขอขยาสัญญาระบุ 58 แยก 22 (ขอขยาสัญญา) ที่ดินส่วนใหญ่เป็นถนนส่วนบุคคล และมีที่ดินบางแปลงตามเอกสารหลักฐานระหว่างที่ดิน UTM 5136 III 6412-7 เป็นสาธารณะ มีความกว้างประมาณ 8 เมตร”

### 2.1.3 การยินยอมให้ใช้ที่ดิน

โครงการจะมีทางเข้า ความกว้าง 6.00 เมตร และทางออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนส่วนบุคคล ความกว้าง 18.00 เมตร ขวต่อนอองไปเชื่อมตอองกับถนนรัชดาภิเษก (มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินถนนส่วนบุคคลกว้าง 30.00 เมตร)โดยถนนส่วนบุคคลดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) โดยยินยอมให้ บริษัท ดุสิต สวีท คิงสแควร์ จำกัด ใช้ที่ดินบางส่วนซึ่งมีสภาพเป็นทางถนน เพื่อใช้เป็นถนนทางเข้า-ออกสู่สาธารณะของโครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok)

### 2.1.4 การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า ความกว้าง 6.00 เมตร และทางออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนส่วนบุคคล ความกว้าง 18.00 เมตร ซึ่งเป็นที่ดินยินยอมให้ใช้ตามรายละเอียดในหัวข้อ 2.1.3 ขวต่อนอองไปเชื่อมตอองกับถนนรัชดาภิเษก (มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 30.00 เมตร) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

#### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

จากถนนพระราม 3 แยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายหรือเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกจากนั้นเดินทางต่อประมาณ 1.75 กิโลเมตร กลับรถมุ่งทิศใต้ที่จุดกลับรถใกล้แยกด่วนสาธุประดิษฐ์จากนั้นเดินทางต่ออีกประมาณ 600 เมตร ถึงปากทางเข้า-ออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติคิงส์คอลเลจ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล เดินทางต่อประมาณ 300 เมตร เข้าสู่โครงการ

- จากถนนสาธุประดิษฐ์ แยกด่วนสาธุประดิษฐ์ เลี้ยวซ้ายหรือเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก จากนั้นเดินทางต่อประมาณ 600 เมตร ถึงปากทางเข้า-ออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียน

นานาชาติ คิงส์คอลเลจ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล เดินทางต่อประมาณ 300 เมตร เข้าสู่โครงการ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน) จากทิศใต้ ออกจากระบบทางด่วนที่ทางออกที่ 23 เดินทาง ต่อประมาณ 700 เมตร กลับรถมุ่งทิศใต้ที่จุดกลับรถใกล้แยกด่วนสาธุประดิษฐ์ เดินทางต่ออีกประมาณ 600 เมตร ถึงปากทางเข้า-ออก ถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล เดินทางต่อประมาณ 300 เมตร เข้าสู่โครงการ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน) จากทิศเหนือ ออกจากระบบทางด่วนที่แยกด่วนสาธุประดิษฐ์ เดินทางต่ออีกประมาณ 600 เมตร ถึงปากทางเข้า-ออก ถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล เดินทางต่อประมาณ 300 เมตร เข้าสู่โครงการ

- จากทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วน) ออกจากระบบทางด่วนที่ทางออก ต. 2-13 ถนนสาธุประดิษฐ์ เดินทางต่อประมาณ 1.20 กิโลเมตร กลับรถมุ่งทิศใต้ที่จุดกลับรถใกล้แยกด่วนสาธุประดิษฐ์เดินทางต่ออีกประมาณ 600 เมตร ถึงปากทางเข้า-ออก ถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคล เดินทางต่อประมาณ 300 เมตร เข้าสู่โครงการ

## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เดินทางต่อประมาณ 1.00 กิโลเมตร ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายหรือเลี้ยวขวา เข้าสู่ถนนพระราม 3 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ

- เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เดินทางต่อประมาณ 1.00 กิโลเมตร ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก กลับรถมุ่งทิศเหนือ เดินทางต่อประมาณ 1.75 กิโลเมตร ถึงแยกด่วนสาธุประดิษฐ์ หรือ ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระราม 3 เดินทางต่อประมาณ 1 กิโลเมตร ถึงแยกสาธุประดิษฐ์ จากนั้นเลี้ยวซ้ายไปยังถนนสาธุประดิษฐ์

- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เดินทางต่อประมาณ 1.00 กิโลเมตร ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก กลับรถมุ่งทิศเหนือและเดินทางต่อประมาณ 1.75 กิโลเมตร ถึงแยกด่วนสาธุประดิษฐ์ กลับรถมุ่งใต้ เดินทางต่อประมาณ 150 เมตร ถึงด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาธุประดิษฐ์ 2 เข้าสู่ระบบทางพิเศษเฉลิมมหานคร

- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เดินทางต่อประมาณ 1.00 กิโลเมตร ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก กลับรถมุ่งทิศเหนือ เดินทางต่อประมาณ 1.75 กิโลเมตร ถึงแยกด่วนสาธุประดิษฐ์ ตรงไปอีกประมาณ 200 เมตร ถึงด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาธุประดิษฐ์ 1 เข้าสู่ระบบทางพิเศษเฉลิมมหานคร

- เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เดินทางต่อประมาณ 1.00 กิโลเมตร ถึงแยกพระราม 3 - รัชดาภิเษก กลับรถมุ่งทิศเหนือ เดินทางต่อประมาณ 400 เมตร ถึงด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษด่านพระราม 3 เข้าสู่ระบบทางพิเศษศรีรัช

## 2.1.5 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน สภาพพื้นที่โครงการในเดือนเมษายน 2567 เป็นพื้นที่ว่างและบางส่วนเป็นพื้นที่คอนกรีต ต่อมาวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 บริษัท ดิง สแควร์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัททำถนน สาธารณูปโภค และรีเทล) ได้นำสิ่งของงานสาธารณูปโภค ของบริษัท ดิง สแควร์ จำกัด มาวางในพื้นที่โครงการ และได้ดำเนินการยกออกแล้วเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2567 และบางส่วนมีการวางถังขยะของโครงการดิง สแควร์ เรสซิเดนซ์ โดยเป็นการวางชั่วคราวเพื่อรอสำนักงานเขตยานนาวามาจัดเก็บ ซึ่งทางสำนักงานเขตได้ดำเนินการจัดเก็บแล้วเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2567 เช่นเดียวกัน ดังนั้นสภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันเดือนมิถุนายน 2567 มีสภาพเป็นพื้นที่ว่าง และบางส่วนเป็นพื้นที่คอนกรีต เช่นเดียวกับเดือนเมษายน 2567 สำหรับพื้นที่โดยรอบโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง

|             |           |                                                                                                                    |
|-------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับ | พื้นที่ก่อสร้างโครงการ KINGSQUARE RESIDENCE และ KingsQuare RETAIL และถัดไปเป็นถนนรัชดาภิเษก กว้างประมาณ 30.00 เมตร |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ถนนส่วนบุคคล ความกว้าง 18 เมตร ถัดไปเป็นโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจกรุงเทพ                                        |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ | อาคาร ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (บริษัท ซ้อป โกลบอล (ประเทศไทย) จำกัด)                                          |
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ | อาคาร ความสูง 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (บริษัท จัดหางาน ชินนิลีส์ โซลูชันส์                                            |

ทั้งนี้ สภาพทั่วไปบริเวณโครงการจัดเป็นย่านชุมชนเมืองที่ค่อนข้างหนาแน่น ชุมชนที่พักอาศัยเช่น บ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารสำนักงาน โรงเรียน เรียงรายตามแนวถนนรัชดาภิเษกและถนนโครงการขายคมนาคนใกล้เคียง โดยมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่าง ๆ ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถตู้ร่วมบริการของเอกชน เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณที่ตั้งโครงการยังมีระบบขนส่งมวลชนรถโดยสารด่วนพิเศษ (Bus Rapid Transit) หรือ BRT โดยสถานีที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการที่สุด ได้แก่ สถานีวัดดอกไม้ ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.80 กิโลเมตร (ตามระยะทางวิ่งรถ) จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น โดยนับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทาง ได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ ดุสิต สวีท คิงส์แควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 109.15 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคาพื้นที่หนีไฟทางอากาศ) มีจำนวนห้องทั้งหมด 154 ห้อง แบ่งเป็น อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 94 ห้อง โรงแรมจำนวน 60 ห้อง และห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น เท่ากับ 31,326.16 ตารางเมตร (โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 31,213.48 ตารางเมตร)

|           |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 1 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ห้องจดหมาย ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ 1,2 ห้องสำนักงาน 1, 2 ห้อง ผู้จัดการสำนักงาน ห้องไฟฟ้าห้องเก็บกระเป๋าเดินทาง ห้องครัว ห้องสื่อสารสำนักงานรักษาความปลอดภัย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องน้ำพนักงาน ทางลาดสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน บันได ST-01 และ ST-02 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง |
|           | ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) | ประกอบด้วย โถงพักคอย (อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า))                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | ส่วนโรงแรม                         | ประกอบด้วย โถงพักคอย (โรงแรม) ห้องอาหาร และที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ(ภายนอกอาคาร) จำนวน 1 คัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ชั้นที่ 2 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ และทางเดินรถ                                                                                                                                                                                                                                       |
|           | ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) | ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|           | ส่วนโรงแรม                         | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 18 คัน ที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 4 คัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ชั้นที่ 3 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 4 คัน ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ และทางเดิน                                                                                                                                                                                                                            |
|           | ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|            |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้น ที่ 4 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                                    | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 34 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน ประกอบด้วย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ และทางเดินรถ |
|            | ส่วนอาคารอยู่อาศัย<br>รวม (สำหรับเช่า)<br>ส่วนโรงแรม | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 38 คัน<br>ประกอบด้วย ที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน                                                                                                                                                                   |
| ชั้น ที่ 5 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                                    | ประกอบด้วย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ และทางเดินรถ                                                                       |
|            | ส่วนอาคารอยู่อาศัย<br>รวม (สำหรับเช่า)<br>ส่วนโรงแรม | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 38 คัน<br>ประกอบด้วย ที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน                                                                                                                                                                   |
| ชั้น ที่ 6 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                                    | ประกอบด้วย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ และทางเดินรถ                                                                       |
|            | ส่วนอาคารอยู่อาศัย<br>รวม (สำหรับเช่า)<br>ส่วนโรงแรม | ประกอบด้วย ที่จอดรถปกติ จำนวน 38 คัน<br>ประกอบด้วย ที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน                                                                                                                                                                   |
| ชั้น ที่ 7 | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                                    | ประกอบด้วย ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 บันได ST-04 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิงและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ จุดกลับรถและทางเดินรถ                                                               |
|            | ส่วนอาคารอยู่อาศัย<br>รวม (สำหรับเช่า)<br>ส่วนโรงแรม | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนโรงแรม                                                                                                                                                                                                                              |

|               |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 8     | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน  | ประกอบด้วย สำนักงานแผนกเอ็นจิเนียร์และห้องเก็บเอกสาร ห้อง<br>ชอป ห้องเก็บของ 1,2,3,4 ห้องเครื่องพัดลมอัดอากาศ ห้องเครื่องพัดลม<br>ERV ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ห้องทานอาหารพนักงาน ห้องสำนักงาน<br>แผนก IT ห้อง Server ห้องคอนโทรล สำนักงานแผนกแม่บ้าน ห้อง<br>ผู้จัดการแผนกแม่บ้าน ห้องจ่าย Uniform ห้องเก็บผ้าสะอาด ห้องน้ำ<br>ชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน บันได ST-01 และ ST-02<br>โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และ<br>พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ |
| ชั้นที่ 9-14  | ส่วนอาคารอยู่อาศัย | ประกอบด้วย ห้องสำนักงานและห้องเก็บเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|               | รวม (สำหรับเช่า)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | ส่วนโรงแรม         | ประกอบด้วย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องสำนักงานและห้องเก็บเอกสาร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ชั้นที่ 15    | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน  | ประกอบด้วย บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้อง<br>สื่อสาร ห้องขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์<br>ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับ ผู้พิการฯ และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|               | ส่วนอาคารอยู่อาศัย | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | รวม (สำหรับเช่า)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ชั้นที่ 16-25 | ส่วนโรงแรม         | ประกอบด้วย ห้องพักโรงแรม จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (รวม 60 ห้อง)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน  | ประกอบด้วย บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้อง<br>สื่อสาร ห้องขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์<br>ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่หลบภัยสำหรับ<br>ผู้พิการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|               | ส่วนอาคารอยู่อาศัย | ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 8 ห้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ชั้นที่ 16-25 | รวม (สำหรับเช่า)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | ส่วนโรงแรม         | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนโรงแรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|               | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน  | ประกอบด้วย บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้อง<br>สื่อสาร ห้องขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์<br>ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่หลบภัยสำหรับ<br>ผู้พิการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ชั้นที่ 16-25 | ส่วนอาคารอยู่อาศัย | ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 8 ห้อง/ชั้น รวม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | รวม (สำหรับเช่า)   | จำนวน 80 ห้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|               | ส่วนโรงแรม         | ไม่มีพื้นที่เฉพาะ โรงแรม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 26  | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ห้องสันทนาการ 1-4 ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดินห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ห้องขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ   |
|             | ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) | ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 4 ห้อง                                                                                                                                                                                                                      |
|             | ส่วนโรงแรม                         | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนโรงแรม                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ชั้นที่ 27  | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องสื่อสาร ห้องขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ สระว่ายน้ำ และชานพัก ห้องเครื่องปั้มน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่จัดสวน |
|             | ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) | ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 2 ห้อง                                                                                                                                                                                                                      |
|             | ส่วนโรงแรม                         | ไม่มีพื้นที่เฉพาะส่วนโรงแรม                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ชั้นที่ 28  | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ห้องพัสดุอัดอากาศ ถังเก็บน้ำ ห้องปั้ม ห้องไฟฟ้า บันได ST-01 และ ST-02 ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ                                                                     |
| ห้องเครื่อง | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องพัสดุอัดอากาศ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได ST-01 และ ST-02                                                                                                                                                                                |
| ชั้นหลังคา  | ส่วนที่ใช้ร่วมกัน                  | ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได ST-01 และ ST-02                                                                                                                                                                                                                       |

### 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ตั้งอยู่ที่ ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 2-1-42.85 ไร่ หรือ 3,771.40 ตารางเมตร ทั้งนี้ จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่โครงการ “ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.9 (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.9-29 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท รวมถึง “ข้อ 16(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน”

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

โครงการ ดุสิต สวีท คิงสแควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องทั้งหมด 154 ห้อง แบ่งเป็น อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 94 ห้อง โรงแรมจำนวน 60 ห้อง และห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง มีห้องพักตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมไม่เกิน 80 ห้อง จึงไม่ขัดต่อข้อห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ข้อ 16(8)

สำหรับการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ รายละเอียดดังนี้

|                                               |   |                 |
|-----------------------------------------------|---|-----------------|
| - พื้นที่ดินโครงการ 2-1-42.85 ไร่             | = | 3,771.40 ตร.ม.  |
| - พื้นที่อาคารปกคลุมดิน                       | = | 1,670.00 ตร.ม.  |
| - พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม                | = | 2,101.40 ตร.ม.  |
| - พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน | = | 31,213.48 ตร.ม. |

## 2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น ที่ว่าง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 35 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ

สำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบบ่อน้ำที่ติดตั้งใต้พื้นถนนทางเดินรอบอาคารโครงการ และมีโครงสร้างรวมทั้งฐานรากแตกต่างจากตัวอาคารขนาดใหญ่พิเศษของโครงการ แม้ว่าระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ต้องมีตามกฎหมายแต่ข้อ 32 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 ซึ่งหมายความว่าตัวระบบบำบัดน้ำเสียจะอยู่แบบแยกออกมาอย่างอิสระ หรือมีโครงสร้างรวมอยู่ในโครงสร้างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก็ได้ ในกรณีที่ระบบบำบัดน้ำเสียแยกออกมาเป็นอิสระไม่ว่าจะอยู่เหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าพื้นดินย่อมไม่ใช่ส่วนหนึ่งของอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพราะไม่มี เสา คาน พื้น บันได สะพาน หรือผนังเชื่อมต่อที่แสดงถึงการมีโครงสร้างเดียวกัน จึงจะมีท่อแบบยืดหยุ่นเชื่อมกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ก็เป็นเพียงทางผ่านเพื่อนำของเสียจากอาคารขนาดใหญ่พิเศษมาบำบัดอันเป็นส่วนหนึ่งของการทำหน้าที่ระบบบำบัดน้ำเสียที่กฎหมายกำหนดให้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมี และหากมีการก่อสร้างก่อสร้างระบบบ่อน้ำหรือระบบบำบัดน้ำเสียแยกต่างหากจากตัวอาคารขนาดใหญ่พิเศษก็ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ 48 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพราะตามกฎหมายฉบับดังกล่าว จะใช้บังคับกับอาคารที่มีลักษณะเป็นตึก บ้านเรือน โรง ทั่วไปที่ต้องมี หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง ระบายและผนังของตัวอาคารที่สามารถวัดความสูงจากฐานรากหรือจากระเบียงได้เท่านั้น จึงไม่อาจนำกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งเป็นข้อกำหนดของอาคารโดยสภาพมาใช้กับระบบบ่อน้ำ หรือระบบบำบัดน้ำเสียที่ติดตั้งใต้พื้นดินด้วย ประกอบ

กับข้อ 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 ให้ความหมายของคำว่า “ระบบบำบัดน้ำเสีย” ไว้เป็นการเฉพาะ หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้ง รวมทั้งการทำให้ น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร และตามข้อ 30 และข้อ 31 ของกฎกระทรวงฉบับเดียวกันได้กำหนดกลไกควบคุมทั้งในเรื่องของการออกแบบ การคำนวณ และการควบคุมผลกระทบจากการดำเนินการระบบบำบัดน้ำเสียไว้แล้วว่า จะต้องไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมในขณะที่ข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดให้ถึงเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตร เป็นอาคารก็เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นซึ่งไม่ได้เป็นอาคารโดยสภาพต้องถูกควบคุมตามกฎหมายควบคุมอาคารดังที่ระบุไว้ในหมายเหตุท้ายกฎกระทรวงดังกล่าว อย่างไรก็ตามการกำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารย่อมมีความสัมพันธ์กับหลักการและเหตุผลของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ตราออกมาเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรด้วย จึงไม่มีเหตุต้องนำข้อกำหนดตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 มาใช้ควบคุมการจัดทำระบบท่อน้ำ หรือระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีข้อกำหนดไว้โดยเฉพาะอีก เพราะการที่กฎกระทรวงฉบับใดจะกำหนดให้สิ่งหนึ่งสิ่งใดเป็น "อาคาร" จะต้องเป็นสิ่งที่กำหนดไว้ในความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และตามความหมายคำว่า "อาคาร" ดังกล่าวได้แบ่งอาคารออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่ (ก) อาคารโดยสภาพตามวรรคหนึ่ง กับ (ข) อาคารที่กฎหมายถือว่าเป็นอาคาร คือ ตาม (1) ถึง (5) ส่วนคำว่า "และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น" ที่ปรากฏอยู่ในความหมายของคำว่า "อาคาร" มิได้เป็นการให้ความหมายเพื่อกำหนดกลุ่มของอาคารขึ้นใหม่แต่อย่างใด ประกอบกับถ้อยคำดังกล่าวเป็นถ้อยคำทั่วไปที่อยู่ท้ายคำอื่นจะต้องตีความในทำนองเดียวกันกับถ้อยคำที่ระบุไว้ก่อนหน้านั้น เว้นแต่จะมีถ้อยคำให้เห็นเห็นเป็นอย่างอื่น ดังนั้น อาคารโดยสภาพ ย่อมหมายความรวมถึงสิ่งอย่างอื่นที่มีสภาพเป็นอาคารโดยสภาพ เช่น เฝิงที่เป็นที่อยู่อาศัยและขายสินค้าที่ปลูกสร้างชั่วคราว เป็นต้น และ "อาคาร" ดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติเป็น "สิ่งซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้" ซึ่งการตีความหมายคำว่า "อาคาร" ให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ย่อมไม่อาจกระทำได้อีกเนื่องจากบทนิยามเป็นเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ต้องการให้มีขอบเขตในการใช้บังคับที่แน่นอน โดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารเป็นกฎหมายมีโทษทางอาญาย่อมไม่อาจตีความหมายบทนิยาม "อาคาร" ให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ได้แต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อระบบบำบัดน้ำเสียไม่ใช่ถึงเก็บของหรือกำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำตามความหมายในข้อ 1 ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แล้วแม้จะมีการก่อสร้างฐานรากและต้องขุดดินลึกกว่า 3.80 เมตร ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของโครงการจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทั่วไปเกี่ยวกับการขุดดินในการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเมื่อระบบ

หน้าดินตามแบบแปลนการก่อสร้างจริงจะอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง 4.138 - 5.051 เมตร หรือระบบบำบัดน้ำเสียตามแบบแปลนการก่อสร้างจริงจะอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงตั้งแต่ 2.416 - 2.930 เมตร ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 1342 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารโครงการ ตามแบบแปลนแผนผังอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า 6.00 เมตร รวมทั้งการมีระบบหน้าดิน และหรือระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ใต้พื้นถนนโดยรอบอาคารขนาดใหญ่เป็นพิเศษ ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคต่อการเดินรถเข้าสู่อาคาร และต่อระดับเพลิง แต่อย่างใด

#### 2.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า

"ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

| ประเภทการใช้อาคาร                                                                                                                            | ระยะดัง          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑ<br>สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร | <u>2.60 เมตร</u> |
| 2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน                                                                         | <u>3.00 เมตร</u> |
| 3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน                                                       | 3.50 เมตร        |
| 4. ห้องแถว ตึกแถว                                                                                                                            |                  |
| 4.1 ชั้นล่าง                                                                                                                                 | 3.50 เมตร        |
| 4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป                                                                                                                     | 3.00 เมตร        |
| 5. ระเบียง                                                                                                                                   | 2.20 เมตร        |

ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้ายหรือยอดผนังอาคาร และ ในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้ายหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้น ชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร"

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ประกอบด้วยอาคาร ความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องทั้งหมด 154 ห้อง แบ่งเป็น อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) จำนวน 94 ห้อง โรงแรม จำนวน 60 ห้อง และห้องอาหาร จำนวน 1 ห้อง ซึ่งออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวมมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และออกแบบให้มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นภายในห้องพักเพื่อการพักอาศัย ความสูง 3.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร) และออกแบบให้มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นภายในห้องอาหาร ความสูง 5.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

#### 2.4.3 พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

##### 1) ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภท ข.9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ซึ่งที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท

"การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้"

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่ง โอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม การดำเนินโครงการออกแบบให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 8.28 ต่อ 1 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนด FAR ของพื้นที่ ข.9 ไม่เกิน 7 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงฯ ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตรให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้

ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น สำหรับพื้นที่บริเวณนี้จึงสามารถมี FAR ได้ไม่เกิน 8.40 : 1 จัดให้มีที่ว่าง 2,101.40 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ร้อยละ 6.73 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำว่างตามกฎหมายที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และจัดมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ เท่ากับ 766.33 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง หรือไม่น้อยกว่า 702.30 ตารางเมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงสอดคล้องตามข้อกำหนดผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เครื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

## 2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการ ดุสิต สวีท คิงส์แควร์ กรุงเทพฯ (Dusit Suites KingsQuare, Bangkok) ได้ออกแบบโครงสร้างอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ ตามกฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทน ของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ.2564 ทั้งนี้ สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างและบางส่วนเป็นพื้นคอนกรีตเดิม ซึ่งจะมีการรื้อถอนก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 28 เดือน โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

1) งานรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิม

สภาพก่อนการพัฒนาของที่ดินที่ตั้งโครงการมีสภาพเป็นพื้นที่ว่าง และมีพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นคอนกรีต (Concrete slab) มีขนาดพื้นที่ 491 ตารางเมตร หนา 10 เซนติเมตร คิดเป็นปริมาตร 49.1 ลูกบาศก์เมตร หรือประมาณ 117.84 ตัน (ความหนาแน่นคอนกรีต 2,400 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร) โดยโครงการจะรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิมทั้งหมดออกก่อนเริ่มงานก่อสร้าง ซึ่งใช้เวลาประมาณ 1 เดือน

2) งานเสาเข็ม และงานโครงสร้างฐานราก : พื้นที่โครงการมีขนาด 3,771.40 ตารางเมตร สภาพพื้นที่ก่อสร้างอาคารโครงการภายหลังรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิมแล้วเสร็จจะเป็นพื้นที่ว่าง ซึ่งโครงการทำการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร จำนวน 42 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.20 เมตร จำนวน 25 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.35 เมตร จำนวน 44 ต้น และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร จำนวน 14 ต้น

สำหรับการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้าง จะเกิดขึ้นจากการขุดเปิดหน้าดิน เพื่อทำฐานราก และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยในการก่อสร้างงานใต้ดินดังกล่าว โครงการจัดให้มีระบบป้องกันการพังทลายของดินเป็น Steel Sheet Pile โดยรายละเอียดระบบป้องกันดินพัง

เนื่องจากโครงการเลือกใช้วิธีการเจาะเสาเข็ม แบบการติดตั้งปลอกเหล็กกันดินชั่วคราว (Casing) ในการทำฐานรากของอาคารโครงการ ซึ่งขั้นตอนในการเจาะเสาเข็ม จะต้องมีการขุดเจาะด้วยระบบแห้ง (Dry Process) ระบบเปียก (Wet Process) โดยระหว่างที่ทำการเจาะนั้น ต้องเติมสาร Slurry ซึ่งมีส่วนผสมของ Bentonite และ Polymer ลงในหลุมเจาะ ซึ่งสาร Slurry จะเป็นสารละลายที่มีส่วนผสมของ Bentonite และ Polymer โดย Bentonite จะก่อเยื่อหุ้มที่น้ำ (Filter Cake) ที่ผนังของรูเจาะทำให้สารละลายถ่วงแรงดันไปที่เม็ดทรายได้ ส่วน Polymer ที่เป็นสารสังเคราะห์ชนิดโมเลกุลใหญ่หรือแบบลูกโซ่ชนิดยาว (Long Chain Molecule) จะซึมผ่านเข้าไปในชั้นทราย แล้วโครงสร้างของ Polymer จะจับตัวยึดเหนี่ยวกับเม็ดทรายทำให้ผนังรูเจาะมีเสถียรภาพอยู่ได้และยังช่วยให้ตะกอนดินและทรายที่ฟุ้งกระจายอยู่ในสาร Slurry ในระหว่างทำการเจาะจับเป็นกลุ่มก้อนเล็กๆ ตกลงสู่ก้นหลุมเจาะเร็วขึ้น เมื่อเจาะถึงความลึกที่ต้องการแล้ว จะทิ้งรูเจาะไว้ประมาณ 1/2 ชั่วโมง เพื่อรอให้ตะกอนตกลงมาก้นหลุมเจาะให้หมดแล้วจึงใช้ Bucket ถวักเก็บตะกอนขึ้นมาจนหมด

การขุดดินเพื่อการก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณดินขุดจากงานเสาเข็มเจาะ งานก่อสร้างฐานราก และระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน รวมปริมาณดินขุดทั้งหมด เท่ากับ 25,527.00 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินที่ขุดมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ เท่ากับ 13,367.00 ลูกบาศก์เมตร และมีการขนดินออกจากพื้นที่โครงการ 12,160.00 ลูกบาศก์เมตร (ปริมาณดินขุดจากงานเสาเข็มเจาะ คิดเป็นปริมาณดินที่ปนเปื้อนเบนโทไนท์ประมาณ 33.39 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการดินดังกล่าว ซึ่งผู้รับเหมาจะนำดินไปทิ้งยังพื้นที่รับดินของโครงการ ตั้งอยู่ที่ตำบลสามวาตะวันตก อำเภอมีนบุรี กรุงเทพมหานคร บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 25686 มีขนาดที่ดินรวม 18-0-0 ไร่ ซึ่งยินยอมให้นำดินจากโครงการฯ ถมในที่ดินบางส่วนขนาดพื้นที่ 8-2-22,96 ไร่ หรือ 13.691.84 ตารางเมตร

3) งานโครงสร้างอาคาร: จะเริ่มจากงานก่อสร้างอาคารส่วนใต้ดิน และงานสาธารณูปโภคใต้ดินก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร (การประกอบอาคารใช้ผนังสำเร็จรูป Precast สำหรับภายในอาคารบางส่วนจะใช้วิธีก่อในที่ ในส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคาร) ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้างโครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

4) งานระบบสาธารณูปโภค : งานวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการ

5) งานตกแต่งภายในและภายนอก : โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน โดยการตกแต่งพื้นห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

ทั้งนี้ ในการออกแบบวัสดุที่นำมาใช้ตกแต่ง โครงการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งสถาปนิกของโครงการออกแบบอาคารโดยเลือกใช้วัสดุ ดังนี้

- กระจก โครงการเลือกใช้กระจกที่มีคุณสมบัติการสะท้อนแสงร้อยละ 15.0 ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) แก้ไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 27 ที่ระบุว่า "ข้อ 27 วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคารหรือที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารต้องมีการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละ 30" และตามที่กฎกระทรวงกำหนดกระจกเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2552

6) งานเก็บทำความสะอาด : หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะเสร็จแล้วจะเริ่มดำเนินการเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่างๆ

## 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

โดยการจัดผังบริเวณบ้านพักคนงานนั้นให้ใช้ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กวัยก่อนเรียน ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน ว.ส.ท. 1010-30) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อกำหนดอาคารพักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้าง

1) อาคารพักอาศัยคนงานก่อสร้างต้องยกพื้นที่ชั้นล่างสุดจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร และไม่ปลูกสร้างบนที่ลุ่ม มีน้ำขัง หรือที่ดินถมด้วยขยะมูลฝอย เว้นแต่จะมีดินถมทับหน้าดินหนา 30 เซนติเมตร อาคารพักอาศัยต้องมีความมั่นคงแข็งแรงและถูกสุขลักษณะ ไม่เป็นอันตรายต่อผู้พักอาศัย

2) ห้องที่ใช้พักอาศัย ให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร พื้นที่ทั้งห้องไม่ต่ำกว่า 9 ตารางเมตร สำหรับ 1 ครอบครัว (ผู้ใหญ่ 2 คน และเด็กเล็กไม่เกิน 3 คน) และไม่น้อยกว่า 5.5 ตารางเมตรสำหรับห้องคู่ และมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้ง

3) ให้มีช่องประตูและหน้าต่างอย่างน้อยห้องละ 1 ชุด

4) ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับพักอาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร และมีแสงสว่างมองเห็นได้ชัดเจน

- 5) ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงยอดฝาท้ายหรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุด ต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- 6) ขนาดกว้างของบันไดต้องไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่ง ๆ มีความสูงไม่เกิน 3.00 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- 7) ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรและมีความมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกได้โดยปลอดภัย
- 8) ต้องมีทางระบายน้ำฝนอย่างเพียงพอ และก่อนปล่อยออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะจะต้องมีตะแกรงดักขยะอยู่ในที่ที่ตรวจสอบได้
- 9) ให้มีดวงโคมและปลั๊กอย่างละ 1 ชุด ในห้องพักคนงานและระบบไฟฟ้าเป็นแบบที่มีความปลอดภัยเพียงพอ
- 10) ให้จัดเตรียมหัวฉีดน้ำดับเพลิงแบบแห้งมือถือ จำนวน 17 ชุด โดยหรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร
- 11) รายการวัสดุก่อสร้างอาจเปลี่ยนแปลงโดยใช้วัสดุเทียบเท่าอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยความเห็นชอบจากสถาปนิก/วิศวกร

### 2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงาน (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงงานก่อสร้างประมาณ 25.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 300 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 30 ห้อง ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปสำหรับคนงานก่อสร้าง เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ขนาด 16 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอก่อนระบายออกสู่ท่อระบายริมถนนส่วนบุคคล ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ (คลองเสาหิน) ที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

นอกจากนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการต้องมีการติดตามตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งที่ระบบออกจากโครงการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 125 ง ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2548 เป็นประจำทุกเดือน เพื่อประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียรวมและหาแนวทางวิธีแก้ไขปัญหากรณีที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไม่ได้ตามค่ามาตรฐาน โครงการกำหนดให้มีการควบคุมดูแลถึงบำบัดน้ำเสียและสิ่งปนเปื้อนของคณงานก่อสร้างออกจากพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะดำเนินการรื้อถอนห้องส้วมสำหรับคณงานและถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนซึ่งจะนำกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไป โดยมีมาตรการดังนี้

- กำหนดให้ผู้รับเหมา ใช้ห้องส้วมแบบถอดประกอบ (Knock Down) ด้านล่างติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป และในการรื้อถอนกำหนดให้นำเศษวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนห้องส้วมสำหรับคณงานกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไป ได้แก่ เหล็ก ไม้และอลูมิเนียม โถส้วม สายไฟ วงกบ และบานประตูสำหรับการรื้อถอนถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ประสานให้รื้อดูสิ่งปนเปื้อนของหน่วยงานราชการเข้ามาดูสิ่งปนเปื้อนออกจากถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แล้วจึงทำการรื้อถอนนำกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไปและทำความสะอาดพื้นที่ให้เรียบร้อยตามเดิม

- ในกรณีที่ถังบำบัดน้ำเสียไม่มีการแตกชำรุดเสียหาย โดยก่อนขุดถังบำบัดน้ำเสียขึ้นมานั้นจะต้องแจ้งสำนักงานเขตหรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาขุดตะกอนภายในถังออกให้หมดก่อนดำเนินการรื้อย้ายตัวถังบำบัดน้ำเสีย จะนำไปดำเนินการติดตั้งในพื้นที่อื่นต่อไป

- ในกรณีที่ถังบำบัดน้ำเสียมีการแตกชำรุดเสียหาย ก่อนขุดถังบำบัดน้ำเสียขึ้นมานั้นจะต้องแจ้งสำนักงานเขตหรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาขุดตะกอนภายในถังออกให้หมด ก่อนดำเนินการรื้อย้าย และตัวถังบำบัดน้ำเสียที่เสียหายนั้น กำหนดให้ผู้รับเหมาประสานบริษัทรับกำจัดที่มีใบอนุญาต เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด บริษัท โก กรีน เวส แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น มารับไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้โครงการต้องมีการตรวจสอบท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณข้างเคียง หากมีการรั่วไหลของน้ำเสียหรือตะกอนไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะ โครงการต้องจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง

### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก หรือการชำระล้างเครื่องมือ อุปกรณ์การก่อสร้าง และน้ำใช้ฉีดพรมเพื่อลดปริมาณฝุ่นละอองในระยะก่อสร้าง อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินจากการเปิดพื้นที่ก่อสร้างโครงการออกไปยังพื้นที่ข้างเคียงได้ และตะกอนดินที่ถูกชะล้างลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ อาจเป็นสาเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตันได้ ดังนั้น โครงการจึงออกแบบให้มีระบบระบายน้ำในพื้นที่ก่อสร้างโครงการใช้วางระบายน้ำ คสล.ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.5 เมตร ความลาดชัน 1:200 และจัดให้มี

บ่อดักขยะ จำนวน 1 บ่อ ขนาดความกว้าง 1.5 เมตร ความยาว 1.5 เมตร และความลึก 2.0 เมตร บริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบายริมถนนส่วนบุคคล ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ (คลองเสาหิน) ที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการต่อไป

#### 2.5.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 16 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้างและคอนกรีตผสมเสร็จ ประมาณ 6 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งดิน ประมาณ 16 เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินเริ่มทยอยขนดินออกในช่วงงานเสาเข็ม และงานโครงสร้างฐานราก คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินออกพื้นที่โครงการ ประมาณ 1 เดือน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วนและจัดหาที่พักรถคนงานให้ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

#### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารมีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 31,213.48 ตารางเมตรทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร พร้อมทั้งกำหนดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- (1) บริษัทผู้พัฒนาโครงการนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็ก ไม้แบบ ตู้คอนเทนเนอร์สำนักงาน และถังบำบัดน้ำเสีย
- (2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังอิฐมวลเบา

(3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด

(4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่ทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างเฉลี่ยที่ 56.23 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 23 กระเบื้องร้อยละ 18 ฝ้าเพดานร้อยละ 15 เหล็กร้อยละ 13 ไม้ร้อยละ 6 วัสดุบรรจุภัณฑ์ร้อยละ 6 อลูมิเนียมร้อยละ 5 แก้ว/กระจกร้อยละ 4 ทราयर้อยละ 3 และอื่นๆ ร้อยละ 2

(Poombete Thongkamsak Sudasno and Tusanee Tondee, 2017) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการสามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ก่อสร้างรวม} &= 31,213.48 \text{ ตารางเมตร} \\ \text{อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย} &= 56.23 \text{ กิโลกรัมต่อตารางเมตร} \\ \text{ดังนั้นปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง} &= 1,757,529.94 \text{ กิโลกรัม} \\ &\text{ประมาณ } 1,757.53 \text{ ตัน}\end{aligned}$$

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมปริมาณ 1,757.53 ตัน ประกอบด้วยคอนกรีต กระเบื้อง ฝ้าเพดาน เหล็ก ไม้ วัสดุบรรจุภัณฑ์ อลูมิเนียม แก้ว/กระจก ทราฟ และอื่นๆ โดยปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างแต่ละประเภท ดังแสดงในตารางที่ 2.5.7-1 สำหรับการจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้น จะทำการคัดแยกมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ออก

### 2) ปริมาณมูลฝอยจากการรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิม

เนื่องจากสภาพปัจจุบันของที่ตั้งโครงการ บางส่วนเป็นพื้นคอนกรีต (Concrete slab) มีขนาดพื้นที่ 491 ตารางเมตร หนา 10 เซนติเมตร คิดเป็นปริมาตร 49.1 ลูกบาศก์เมตร หรือประมาณ 117.84 ตัน (ความหนาแน่นคอนกรีต 2,400 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้นสามารถแสดงปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิม

| ชนิด       | ปริมาณมูลฝอย | ตัวอย่างวิธีการจัดการ            |                                |                                 |          |
|------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|
|            |              | นำกลับมาใช้ใหม่<br>โดยผู้รับเหมา | ส่งศูนย์กำจัด<br>มูลฝอยอันตราย | บริษัทรับ<br>กำจัด <sup>1</sup> | นำไปขาย  |
| 1. คอนกรีต | 105.11 ตัน   | -                                | 105.11 ตัน                     | -                               | -        |
| 2. เหล็ก   | 5.78 ตัน     | -                                | -                              | -                               | 5.78 ตัน |
| รวม        | 110.89 ตัน   |                                  | 112.06 ตัน                     | -                               | 5.78 ตัน |

ที่มา : บริษัท คิง สแควร์ สวีท จำกัด, 2567

### 3) การจัดการขยะจากการก่อสร้าง

การจัดการมูลฝอยแต่ละประเภทมีดังนี้

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบและเหล็กเส้น มีการจัดการดังนี้

(1.1) ไม้แบบ โดยทั่วไปไม้แบบจะถูกนำกลับมาใช้งานซ้ำได้เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในการใช้งานนั้นส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะตั้งไม้ยาวมาใช้งาน และตัดให้เหมาะสมกับลักษณะงานที่ใช้ โดยไม้ที่ถูกใช้แล้วจะนำมาเก็บไว้เพื่องานอื่นที่เหมาะสมต่อไปในภายหลัง ทั้งนี้ในการใช้ไม้ซ้ำในส่วนของงานอื่น ๆ อาจจะต้องตัดให้สั้นลงอีกเรื่อย ๆ จนกระทั่งขนาดสั้นลงเป็นเศษไม้ที่ไม่สามารถนำมาใช้ซ้ำได้อีกจะถูกนำไปกำจัด สำหรับไม้แบบประเภทไม้อัดที่ใช้ในงานก่อสร้างจะมีไม้อัดแบบธรรมดาที่ปกติใช้ซ้ำได้ประมาณ 3-4 ครั้ง ส่วนอีกประเภท ได้แก่ ไม้อัดคำเป็นไม้อัดที่เคลือบด้วยสารอีพอกซี (Epoxy) จะสามารถใช้

งานซ้ำได้มากถึง 5-6 ครั้ง และมีราคาแพงกว่าไม้อัดธรรมชาติมากกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ การใช้ซ้ำของไม้แบบใช้ได้หลายครั้งหรือไม่ ส่วนใหญ่ขึ้นกับการบริหารจัดการของโครงการ ซึ่งถ้ามีการวางแผนการใช้วัสดุที่ดีจะช่วยลดต้นทุนและปริมาณการเกิดมูลฝอยชนิดที่เป็นไม้ได้มาก

(1.2) เหล็กเส้น เศษเหล็กที่สามารถนำไปใช้ซ้ำได้คือเหล็กเส้นที่ตัดไปใช้งานแล้วเหลือเศษขนาดสั้นลง จะเก็บรวบรวมไว้สำหรับใช้ในงานต่อไปที่ต้องการใช้เหล็กเส้นขนาดสั้น เช่น การนำไปใช้ในการก่อสร้างที่พักของพนักงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง หรือการนำเศษเหล็กเส้นไปเก็บรวบรวมไว้ในโกดังที่รวบรวมเศษวัสดุของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อเก็บไว้ในโครงการก่อสร้างอื่น ๆ ที่เหมาะสมต่อไป

## (2) มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ มีการจัดการดังนี้

(2.1) ส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต และอิฐ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ ซึ่งโครงการได้ประสานไปยังกองโรงงานกำจัดมูลฝอย สำนักสิ่งแวดล้อมเพื่อขออนุญาตเก็บมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง ดังแสดงสำเนาหนังสือรับรองการอนุญาตให้ส่งมูลฝอยวัสดุก่อสร้างจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการ จากกองกำจัดมูลฝอย สำนักสิ่งแวดล้อม ที่ กท 1105/19 ลงวันที่ 4 มกราคม 2567 ซึ่งกองกำจัดมูลฝอยมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพในการกำจัดมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ในด้านการกำจัดมูลฝอยจากการก่อสร้าง รื้อถอนสิ่งก่อสร้างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ซอยอ่อนนุช 86 ถนนอ่อนนุช เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร สามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้าง ได้วันละ 500 ตัน (เฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมวลเบา และผนังปูนเท่านั้น) ซึ่งโครงการสามารถนำส่งมูลฝอยดังกล่าวได้ในวันและเวลาราชการ โดยมีค่าบริการกำจัดเศษวัสดุก่อสร้าง ตันละ 900 บาท ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าบริการ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2565

(2.2) มูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชไม่รับกำจัด ได้แก่ กระเบื้อง ฝ้าเพดาน สายไฟ เศษวัสดุบรรจุภัณฑ์ แก้ว/กระจก มูลฝอยอันตราย ให้บริษัทรับกำจัดที่มีใบอนุญาตมาจัดเก็บ เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด เป็นต้น ได้แก่ เหล็ก (บางส่วน) กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิบซัมบอร์ด และไม้ (บางส่วน) ทั้งนี้ งานก่อสร้างของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) และโรงแรม ซึ่งงานส่วนใหญ่จะไม่ก่อให้เกิดขยะอันตราย โดยขยะอันตรายที่จะเกิดขึ้นภายในโครงการจะมาจากวัสดุที่จะนำมาใช้เพื่อการทำงาน เช่น ซากหลอดไฟแตก น้ำมันเครื่องเก่า และกระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้นซึ่งทางโครงการได้จัดเตรียมถังขยะสำเร็จรูปจากโรงงานแยกประเภทไว้ซึ่งรวมถึงถังขยะอันตราย ไว้รองรับขยะที่เกิดขึ้น และประสานให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตมารับขยะอันตรายจากการก่อสร้างไปกำจัด เช่น บริษัท เอส.ซี.ซี.พี. (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เจริญธร โชนิ จำกัด เป็นต้น

#### 4) มูลฝอยจากกิจกรรมของโรงงาน

##### 4.1) มูลฝอยภายในพื้นที่ก่อสร้าง

ภายในพื้นที่ก่อสร้าง มีคนงานก่อสร้างจำนวน 300 คน โดยมีอัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/วัน/คน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) มีปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้น 300 กิโลกรัม/วัน มีองค์ประกอบของขยะมูลฝอยจากแหล่งกำเนิดประเภทครัวเรือน

โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้างออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ หากไม่มีการจัดการที่ดี อาจก่อให้เกิดปัญหาการแพร่กระจายของขยะไปทั่วพื้นที่ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดสภาพที่ไม่น่ามองแล้วยังเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของแมลงและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคต่าง ๆ ด้วย ดังนั้น โดยทางโครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 9 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 5 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 1 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้ลดขนมูลฝอยของสำนักงานเขตยานนาวามาเก็บขนไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีถังขยะติดเขื่อนขนาด 120 ลิตร สำหรับ ทิ้งหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว โดยให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตรับไปกำจัด

##### 4.2) มูลฝอยภายในบ้านพักคนงาน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างนอกพื้นที่ก่อสร้าง (บริเวณที่พักคนงาน) จำนวน 300 คน โดยมีอัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/วัน/คน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) มีปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้น 300 กิโลกรัม/วัน โดยอ้างอิงข้อมูลจากกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ (พ.ศ. 2565) หน้า 12 รายละเอียดดังนี้

ตารางแสดง ค่าเฉลี่ยขององค์ประกอบของมูลฝอยของประเทศไทย

| องค์ประกอบของมูลฝอย | จากแหล่งกำเนิดประเภทครัวเรือนเฉลี่ยระดับประเทศ <sup>1/</sup> |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| มูลฝอยย่อยสลายได้   | ร้อยละ 47.84                                                 |
| มูลฝอยรีไซเคิล      | ร้อยละ 39.91                                                 |
| มูลฝอยทั่วไป        | ร้อยละ 11.74                                                 |
| มูลฝอยอันตราย       | ร้อยละ 0.51                                                  |

ที่มา : <sup>1/</sup> องค์ประกอบของขยะมูลฝอยจากครัวเรือน โดยกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ. 2565, การศึกษาองค์ประกอบขยะมูลฝอย ปี 2564, หน้า 12.

ตารางแสดง ปริมาณมูลฝอยจากที่พักคนงานก่อสร้างแยกตามประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)

| ปริมาณมูลฝอย<br>(กิโลกรัม/วัน) | ประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)                                    |                                                                |                                                              |                                                              |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                | มูลฝอยย่อยสลายได้<br>(ร้อยละ 47.84<br>ของปริมาณมูลฝอย<br>ทั้งหมด) | มูลฝอยรีไซเคิล<br>(ร้อยละ 39.91<br>ของปริมาณมูลฝอย<br>ทั้งหมด) | มูลฝอยทั่วไป<br>(ร้อยละ 11.74<br>ของปริมาณมูลฝอย<br>ทั้งหมด) | มูลฝอยอันตราย<br>(ร้อยละ 0.51<br>ของปริมาณมูลฝอย<br>ทั้งหมด) |
| 300                            | 143.52                                                            | 119.73                                                         | 35.22                                                        | 1.53                                                         |

ตารางแสดง ปริมาณมูลฝอยจากที่พักคนงานก่อสร้างแยกตามประเภทของมูลฝอย

| ประเภทมูลฝอย         | ปริมาณมูลฝอย<br>(กิโลกรัม/วัน) | ความหนาแน่นมูลฝอย<br>(กิโลกรัม/<br>ลูกบาศก์เมตร) | ปริมาณมูลฝอย<br>(ลูกบาศก์เมตร/<br>วัน) | ปริมาณมูลฝอย<br>ที่จะเกิดขึ้น 3 วัน<br>(ลูกบาศก์เมตร) |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. มูลฝอยย่อยสลายได้ | 143.52                         | 300 <sup>1/</sup>                                | 0.478                                  | 1.434                                                 |
| 2. มูลฝอยรีไซเคิล    | 119.73                         | 150 <sup>1/</sup>                                | 0.798                                  | 2.394                                                 |
| 3. มูลฝอยทั่วไป      | 119.73                         | 150 <sup>1/</sup>                                | 0.235                                  | 0.705                                                 |
| 4. มูลฝอยอันตราย     | 1.53                           | 150 <sup>1/</sup>                                | 0.01                                   | 0.03                                                  |
| รวม                  |                                |                                                  | 1.521                                  | 4.563                                                 |

อ้างอิง : <sup>1/</sup> รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการสำรวจและวิเคราะห์องค์ประกอบขยะมูลฝอยชุมชนของเทศบาลทั่วประเทศ กรมควบคุมมลพิษ, 2547

สรุปได้ว่า ปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง จำนวน 300 คน มีปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในบริเวณที่พักคนงาน ปริมาณ 300 กิโลกรัม/วัน หรือ 1.521 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ทั้งนี้ หากไม่มีการจัดการที่ดี อาจก่อให้เกิดปัญหาการแพร่กระจายของขยะไปทั่วพื้นที่ ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดสภาพที่ไม่น่ามองแล้วยังเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของแมลงและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคต่าง ๆ ด้วย ดังนั้น โดยทางโครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 20 ถัง (แบ่งเป็นถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 6 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 10 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 3 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตรายจำนวน 1 ถัง) วางไว้บริเวณที่พักคนงาน เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตยานนาวา มาเก็บขนไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีถังขยะติดเชือกขนาด 120 ลิตร สำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว โดยให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัด

## 2.5.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตยานนาวา โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาไฟตก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตยานนาวา มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

## 2.5.9 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการ จะใช้เวลาก่อสร้างโดยรวมประมาณ 28 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆอาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคณงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมา

ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง "กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย" ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดขึ้นโดยจัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่อย่างเป็นสัดส่วน มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งาน และจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบใช้ได้สะดวกเมื่อจำเป็น เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการ และต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้เป็นแหล่งเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้