

บทที่ 2
รายละเอียดโครงการ

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ RAVEEVAN SPACE ดำเนินการโดย บริษัท เอแอนด์บี โซลเมท จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 39 (ซอยพร้อมจิต แยก 1) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2.1.1-1) โครงการเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอพาร์ทเมนท์ (แบบให้เช่า) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) โครงการมีห้องพัก จำนวน 23 ห้อง และมีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 9,867.95 ตารางเมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 6 แปลง มีขนาดพื้นที่โครงการรวมเท่ากับ 1-0-75.60 ไร่ หรือ 1,902.40 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 2.1.1-1)

ตารางที่ 2.1.1-1 แสดงเลขที่โฉนดที่ดินของโครงการ

| ลำดับ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน | เนื้อที่ | |
|-------|------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | ไร่ | ตารางเมตร |
| 1 | 2769 | 1012 | 0-1-58 | 632 |
| 2 | 2770 | 1013 | 0-2-37 | 948 |
| 3 | 242929 | 5485 | 0-0-19.20 | 76.80 |
| 4 | 242930 | 5486 | 0-0-19.30 | 77.20 |
| 5 | 242931 | 5487 | 0-0-19.30 | 77.20 |
| 6 | 242932 | 5488 | 0-0-22.80 | 91.20 |
| รวม | | | 1-0-75.60 | 1,902.40 |

ที่มา : บริษัทเอแอนด์บี โซลเมท จำกัด, 2559

สภาพปัจจุบัน ณ เดือนพฤษภาคม 2563 โครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม ซึ่งอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|--|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | อาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น ถัดไปเป็นพื้นที่การะจ่ายอม และถนนสาธารณะ (ซอยพร้อมจิต แยก 1) |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัยของบุคคลอื่น |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | ถนนสาธารณะ (ซอยพร้อมจิต แยก 1) และอาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น |

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์และรถบริการขนส่งสาธารณะเป็นหลัก โดยพื้นที่โครงการจะมีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับซอยพร้อมจิต แยก 1 ซึ่งมีเส้นทางการเดินทางแบบทางเดียว (ดูรูปที่ 2.1.1-1) สามารถเดินทางเข้าสู่โครงการมีจำนวน 2 เส้นทาง คือ

1. ทางรถยนต์

เส้นทางที่ 1 สามารถใช้เส้นทางจากถนนเพชรบุรีทางด้านแยกทองหล่อเหนือจากแยกพร้อมพงษ์เพื่อเลี้ยวเข้าถนนซอยเพชรบุรี 38/1 ขั้บตรงไปประมาณ 572 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 39 ตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยพร้อมจิต ประมาณ 200 เมตร จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าซอยพร้อมจิตแยก 1 ขั้บตรงไปประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

เส้นทางที่ 2 สามารถใช้เส้นทางจากถนนสุขุมวิท (ขาออก) มุ่งหน้าทองหล่อเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 39 ตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยพร้อมจิต ประมาณ 200 เมตร จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าซอยพร้อมจิต แยก 1 ขั้บตรงไปประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2. ทางรถไฟฟ้า

สามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอส ลงที่สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 39 ห่างจากโครงการ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร



2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการ เป็นการก่อสร้างและดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอพาร์ทเมนท์ (แบบให้เช่า) มีห้องพัก จำนวน 23 ห้อง ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 9,867.95 ตารางเมตร จึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็น โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม และมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีพื้นที่รวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

2.3 การจัดการในช่วงก่อสร้าง

2.3.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

| | | | |
|-------------------------------------|---------------|----|-------|
| (1) งานปรับพื้นที่และทำฐานราก | ใช้เวลาประมาณ | 5 | เดือน |
| (2) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม | ใช้เวลาประมาณ | 11 | เดือน |
| (3) งานระบบสาธารณูปโภค | ใช้เวลาประมาณ | 9 | เดือน |
| (4) งานตกแต่งภายในภายนอกและเก็บงาน | ใช้เวลาประมาณ | 6 | เดือน |
| (5) งานเก็บทำความสะอาด | ใช้เวลาประมาณ | 2 | เดือน |

2.3.2 จำนวนคนงานก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

การก่อสร้างโครงการคาดว่าจะใช้คนงานจำนวนประมาณ 60 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งจะมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (ตามมาตราฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท. 1010-34)

2.3.3 ระบบน้ำใช้

ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยอยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างนี้สามารถจำแนกเป็น 2 ประเภท คือ ส่วนในพื้นที่ก่อสร้าง และที่พักคนงานก่อสร้าง ซึ่งโครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้บริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณบ้านพักคนงานเพียงพอไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

(1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ (ดูรูปที่ 2.3.4-1 ประกอบ)

ระยะก่อสร้างโครงการ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นมาจากกิจกรรมการก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการ และน้ำเสียที่เกิดจากการใช้ห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจัดให้มีการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากการก่อสร้างและจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอตั้งรายละเอียด ต่อไปนี้

1) การจัดการน้ำเสียจากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ บ่มปูน ฉีดพรมพื้นเพื่อป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และใช้เพื่อการล้างอุปกรณ์เครื่องมือในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งน้ำเสียจากกิจกรรมดังกล่าวมีปริมาณน้อยมาก เนื่องจากโครงการใช้ผลิตภัณฑ์ผสมเสร็จเป็นส่วนใหญ่ และเป็นน้ำเสียส่วนที่ไม่มีสารพิษเจือปน จึงปล่อยให้ไหลซึมตามร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนไหลลงสู่บ่อพักตกขยะ เพื่อทำการตกเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และบางส่วนปล่อยแห้งไปเองตามธรรมชาติในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

2) น้ำเสียจากคนงานก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

2.1 น้ำเสียโสโครก

โครงการจัดให้มีห้องส้วมภายในพื้นที่ก่อสร้างสำหรับคนงานก่อสร้าง และห้องน้ำสำหรับพนักงาน น้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมคนงานจะถูกบำบัดโดยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ซึ่งเพียงพอกับปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป นอกจากนี้ โครงการประสานให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตพัฒนาทำการสูบล้างทำความสะอาดทุก 2 เดือน และภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างถังออกจากถังบำบัดน้ำเสียและปรับพื้นที่ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2.2 น้ำเสียจากการชำระล้าง

โครงการจะรวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างลงสู่ร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดินเพื่อทำการตกเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

(2) บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง

น้ำเสียจากบ้านพักคนงานก่อสร้างแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) น้ำเสียโสโครก

โครงการจะจัดให้มีห้องส้วมภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง น้ำเสียโสโครกจากห้องส้วมจะถูกบำบัดโดยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไปและภายหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โครงการจะทำการสูบล้างถังออกจากถังบำบัดน้ำเสียและปรับพื้นที่บริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

2) น้ำเสียจากการชำระล้าง

โครงการจะรวบรวมลงสู่ร่องระบายน้ำชั่วคราว ก่อนปล่อยให้ไหลลงสู่บ่อพักตะกอนดินเพื่อทำการตกเศษขยะก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป น้ำบางส่วนที่ไหลตามร่องระบายน้ำชั่วคราวจะซึมผ่านดิน และแห้งไปตามธรรมชาติ ณ จุดชำระล้าง

2.3.5 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยในระยะการก่อสร้างอาคารโครงการคาดว่าจะมีคนงานก่อสร้าง จำนวนสูงสุด 60 คน ดังนั้น มูลฝอยที่เกิดจากคนงานจำนวน 60 คน มีปริมาณ 180 ลิตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) หรือ 0.18 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.3.6 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตกโครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำรางระบายน้ำชั่วคราวรอบพื้นที่โครงการรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เกิดการตกตะกอนดินและจะสูบน้ำออกสู่อ่างระบายน้ำหน้าโครงการต่อไป

2.3.7 การจราจร

ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 6 ล้อ ในการขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รถกระบะเล็ก ในการขนส่งเจ้าหน้าที่และรถเทรลเลอร์ ในการขนส่งเครื่องจักรหนัก โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พ.ร.บ. จราจรทางบก พ.ศ. 2522 อย่างเคร่งครัด

2.3.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งรับผิดชอบการให้บริการไฟฟ้าในพื้นที่เขตวัฒนาด้วยโดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึงดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.3.9 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะมีข้อกำหนดในการปฏิบัติงานให้ผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้าง ปฏิบัติตลอดระยะเวลาก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน

ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในการทำงาน เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ.2535) พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (พ.ศ.2541) กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2549 ประกาศกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม เรื่อง คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ.2538 กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 เป็นต้น ซึ่งในช่วงการทำงาน คนงานก่อสร้างทุกคนจะต้องสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันภัยที่จำเป็น ให้เหมาะสมสำหรับงานก่อสร้างในแต่ละประเภท เช่น หมวกนิรภัย รองเท้านิรภัย ถุงมือ และ

อุปกรณ์ป้องกันอันตรายจากงานเชื่อม เป็นต้นพร้อมทั้งกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานในระดับต่างๆ ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ ขั้นตอนกระบวนการทำงาน และขั้นตอนการใช้อุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับการทำงานเพื่อป้องกันอุบัติเหตุสำหรับคนงาน โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานและหัวหน้าสามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนและเพิ่มเติมอุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุที่จำเป็นสำหรับการทำงานของคนงานก่อสร้างตามความเหมาะสมของสภาพการทำงานนั้นๆ