

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ซีดี รีสอร์ท จรัญฯ 91 ของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอย จรัญสนิทวงศ์ 91 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 11 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 3435 (เลขที่ดิน 68) โฉนดเลขที่ 3436 (เลขที่ดิน 595) โฉนดเลขที่ 14331 (เลขที่ดิน 676) โฉนดเลขที่ 14330 (เลขที่ดิน 675) โฉนดเลขที่ 14329 (เลขที่ดิน 674) โฉนดเลขที่ 14325 (เลขที่ดิน 670) โฉนดเลขที่ 14326 (เลขที่ดิน 671) โฉนดเลขที่ 14327 (เลขที่ดิน 672) โฉนดเลขที่ 14328 (เลขที่ดิน 673) โฉนดเลขที่ 5525 (เลขที่ดิน 42) และโฉนดเลขที่ 5524 (เลขที่ดิน 94) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 11-3-20.4 ไร่ (18,881.6 ตารางเมตร) รายละเอียดขนาดพื้นที่โครงการมีดังนี้

ตารางที่ 2-1 รายละเอียดขนาดพื้นที่โครงการ

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	3435	68	0-1-56.1	744.40
2	3436	595	0-1-86.3	745.20
3	14331	676	1-0-87.0	1,948.00
4	14330	675	1-0-86.0	1,944.00
5	14329	674	1-0-86.0	1,944.00
6	14325	670	0-3-63.0	1,452.00
7	14326	671	0-3-63.0	1,452.00
8	14327	672	0-3-63.0	1,452.00
9	14328	673	0-3-63.0	1,452.00
10	5525	42	0-3-63.0	1,452.00
11	5524	94	2-2-74.0	1,296.00
รวม			11-3-20.4	18,881.60

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น จำนวน 5 อาคาร (อาคาร A, B, C, D และ E) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารสโมสร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารป้อมยาม ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักขยะรวม ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,036 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง



2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 8.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 : จากถนนเลียบบางกุ่ม-วงแหวนรอบนอก มุ่งหน้าทิศตะวันออก เข้าสู่แยกใต้ทางด่วนบางกุ่ม เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ มุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 60 เมตร เข้าสู่วงเวียนโรงไฟฟ้าบางกุ่ม เบี่ยงขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งตะวันออกระยะทาง 1.15 กิโลเมตร ลอดใต้ทางด่วนแล้วเบี่ยงซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ทิศมุ่งใต้ จากนั้นมุ่งหน้าทิศใต้บนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 1.40 กิโลเมตร กลับรถเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ แล้วมุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 350 เมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 มุ่งหน้าทิศตะวันตก ระยะทาง 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

เส้นทางที่ 2 : จากสะพานพระราม 7 มุ่งหน้าทิศใต้บนถนนวงค์สว่างระยะทาง 300 เมตร เข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ มุ่งหน้าทิศใต้บนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 1.60 กิโลเมตร กลับรถเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ทิศมุ่งเหนือ จากนั้นมุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 350 เมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

เส้นทางที่ 3 : จากถนนสิรินธร มุ่งหน้าตะวันออกเข้าสู่แยกบางพลัดและเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ หรือจากถนนราชวิถีมุ่งหน้าทิศตะวันตกเข้าสู่แยกบางพลัดและเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์หรือจากถนนจรัญสนิทวงศ์มุ่งหน้าทิศเหนือเข้าสู่แยกบางพลัดและลอดอุโมงค์ตรงไป มุ่งเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ จากนั้นมุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนจรัญสนิทวงศ์ระยะทาง 2.45 กิโลเมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 : ออกจากโครงการเลี้ยวขวา เข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 มุ่งหน้าทิศตะวันออก ระยะทาง 140 เมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 910 เมตร เบี่ยงซ้ายบนถนนจรัญสนิทวงศ์เข้าสู่แยกใต้ทางด่วนบางกุ่ม แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเลียบบางกุ่ม-วงแหวนรอบนอกหรือตรงไปเข้าสู่วงเวียนบางกุ่ม

เส้นทางที่ 2 : ออกจากโครงการเลี้ยวขวา เข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 มุ่งหน้าทิศตะวันออก ระยะทาง 140 เมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 910 เมตร เบี่ยงขวาเพื่อมุ่งหน้าต่อไปบนถนนจรัญสนิทวงศ์ 1.20 กิโลเมตร เข้าสู่ถนนวงค์สว่าง แล้วมุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนวงค์สว่าง ระยะทาง 300 เมตร เข้าสู่สะพานพระราม 7



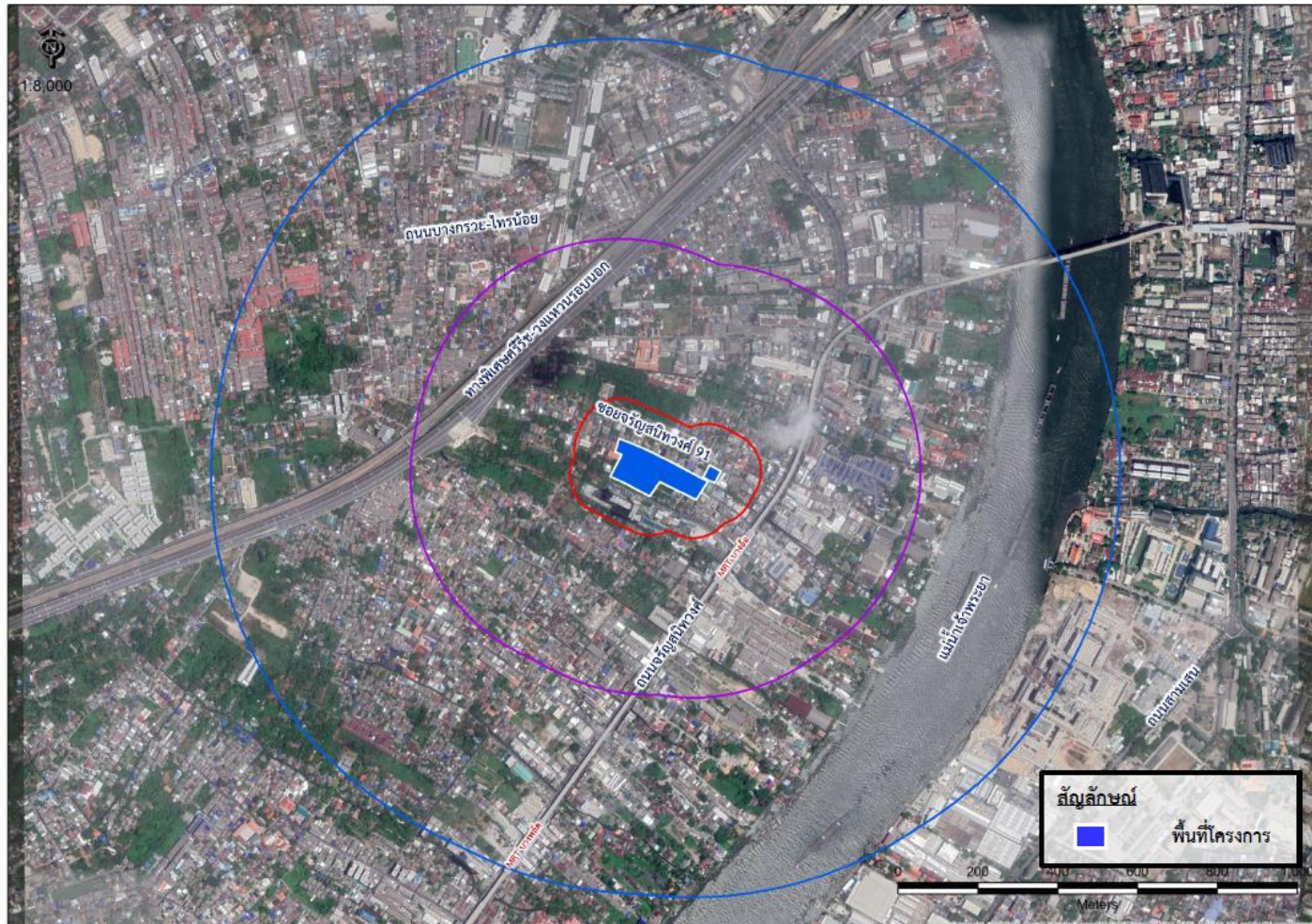
เส้นทางที่ 3 : ออกจากโครงการเลี้ยวขวา เข้าสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 มุ่งหน้าทิศตะวันออก ระยะทาง 140 เมตร เข้าสู่แยกซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 300 เมตร กลับรถเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งใต้ มุ่งหน้าทิศใต้บนถนนจรัญสนิทวงศ์ ระยะทาง 2.30 กิโลเมตร เข้าสู่แยกบางพลัด แล้วเลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนราชวิถี หรือเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสิรินธร หรือลอดอุโมงค์ตรงไปเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ ศุภาลัย ซีดี รีสอร์ท จรัญฯ 91 มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีเขตติดต่อกับ	ซอยจรัญสนิทวงศ์ 91 ลำรางสาธารณประโยชน์ และกลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	มีเขตติดต่อกับ	ทางเดินส่วนบุคคล และอาคารพักอาศัย (อพาร์ทเมนท์) สูง 5 ชั้น
ทิศใต้	มีเขตติดต่อกับ	ลำรางสาธารณประโยชน์ (คลองแยกคลองมอญ) กลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย (อพาร์ทเมนท์) สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีเขตติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และอาคารพักอาศัย (อพาร์ทเมนท์) สูง 4 ชั้น

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน (เดือนธันวาคม 2563) อยู่ระหว่างการดำเนินกิจกรรมก่อสร้างช่วงงานเสาเข็มและบางส่วนมีการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ และสภาพทั่วไปบริเวณโครงการจัดเป็นเขตชุมชนที่พักอาศัย อาทิเช่น บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย ร้านค้าและร้านอาหาร ตามแนวถนนจรัญสนิทวงศ์ และเป็นจุดรวมของระบบขนส่งมวลชน ได้แก่ ทางพิเศษศรีรัช-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนวงศ์สว่าง ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนนราชวิถี ถนนสิรินธร และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายบางซื่อ-ท่าพระ โดยมีสถานีที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีบางอ้อ มีระยะเดินทางห่างจากที่ตั้งของโครงการประมาณ 190 เมตร (ตามระยะเดินทาง)

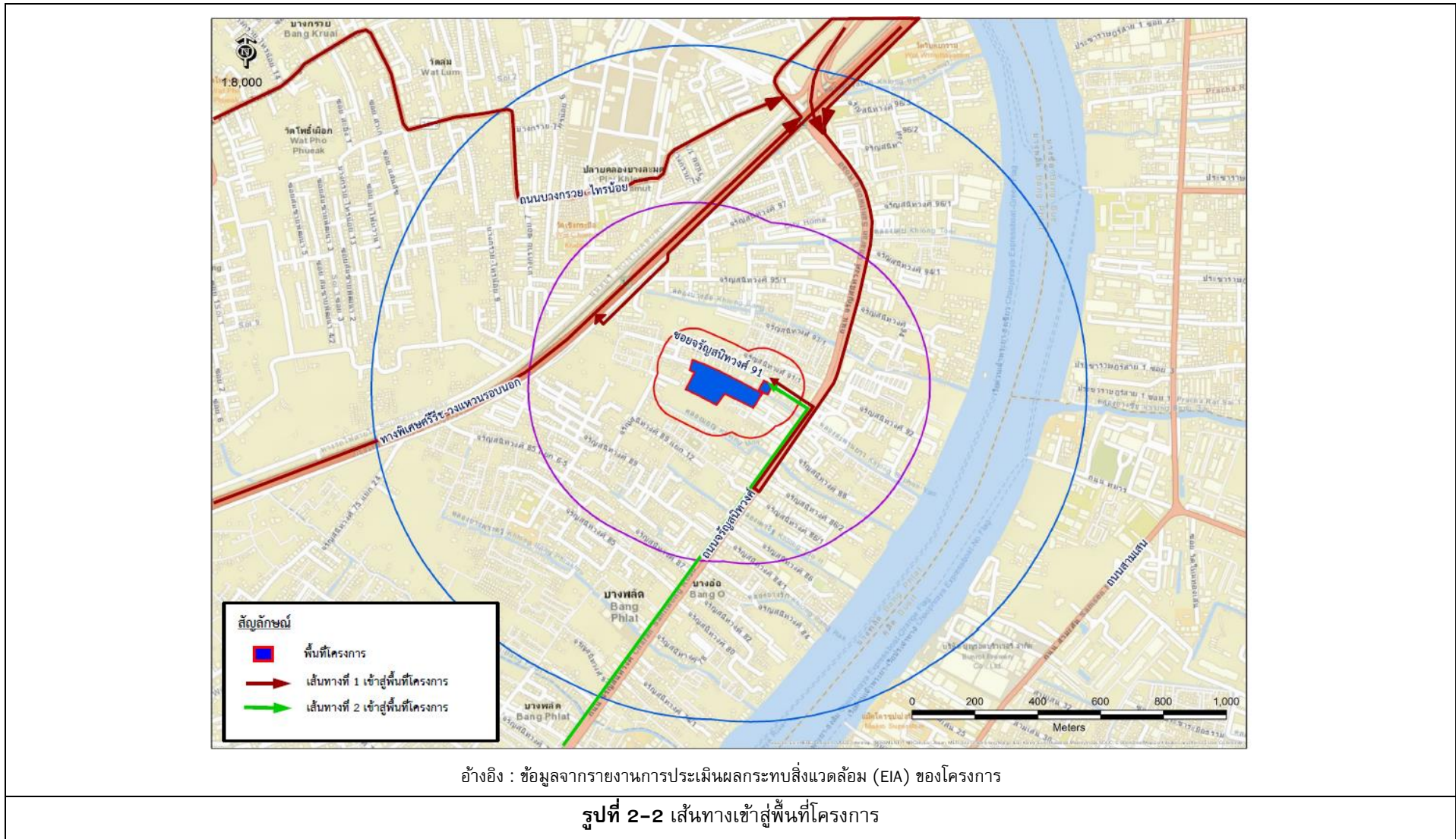


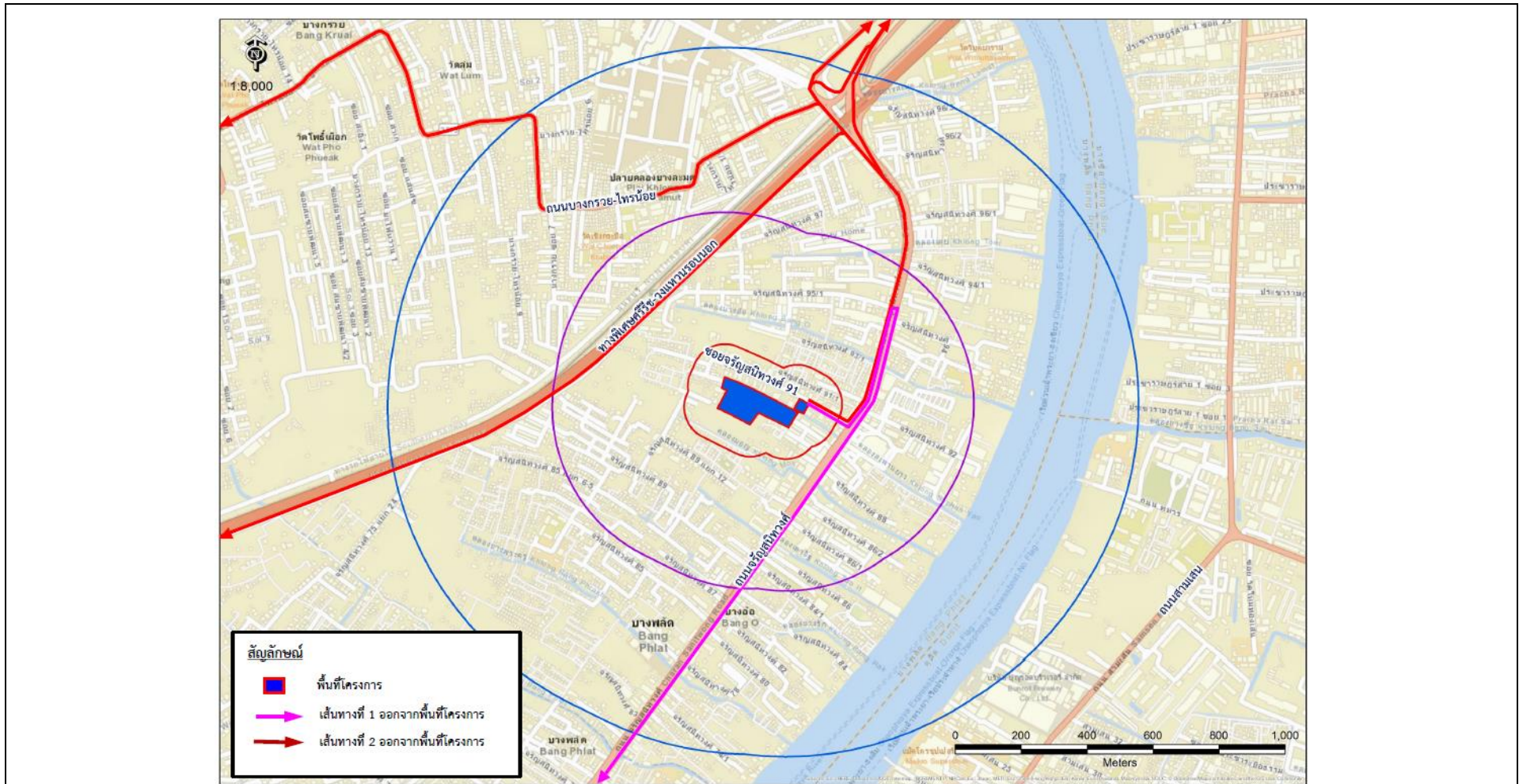


อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 แผนที่ตั้งโครงการ







อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-3 เส้นทางออกจากพื้นที่โครงการ



2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ซีดี รีสอร์ท จรัญฯ 91 มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นตาดฟ้า) จำนวน 5 อาคาร (อาคาร A, B, C, D และ E) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารสโมสร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารบิโอมยาม ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักขยะรวม ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,036 และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคารต่างๆ ดังนี้

<u>อาคาร A</u> ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,819.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้	
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องพักคอย (LOBBY) ห้องควบคุม ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 2-8	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง/ชั้น ห้องระบบ สุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นตาดฟ้า	ประกอบด้วย หลังคา คสล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่อง ลิฟต์ และบันได
<u>อาคาร B</u> ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,819.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้	
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องพักคอย (LOBBY) ห้องควบคุม ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 2-8	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง/ชั้น ห้องระบบ สุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นตาดฟ้า	ประกอบด้วย หลังคา คสล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่อง ลิฟต์ และบันได
<u>อาคาร C</u> ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 210 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,819.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้	
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องพักคอย (LOBBY) ห้องควบคุม ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 2-8	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง/ชั้น ห้องระบบ สุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นตาดฟ้า	ประกอบด้วย หลัง คสล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่อง ลิฟต์ และบันได



อาคาร D ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 203 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,868.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงพักคอย ห้องควบคุม ห้องซ่อมบำรุง ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคา คสล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได

อาคาร E ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 203 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,868.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงพักคอย ห้องควบคุม ห้องซ่อมบำรุง ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
- ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
- ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคา คสล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได

อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ประกอบด้วยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 220.00 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง และห้องน้ำ

อาคารสโมสร ประกอบด้วยห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องโถงพักคอย ห้องควบคุม และอื่นๆ มีพื้นที่อาคารรวม 1,627.00 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องโถงพักคอย ห้องควบคุม ห้องบริการหลังการขาย (มีระยะเวลาใช้งาน 2 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด) และบันได
- ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ และบันได

อาคารป้อมยาม ประกอบด้วยห้องยามรักษาการณ์ และห้องน้ำ มีพื้นที่อาคารรวม 22.00 ตารางเมตร

อาคารพักขยะรวม ประกอบด้วยห้องพักขยะ มีพื้นที่อาคารรวม 59 ตารางเมตร



2.3 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.3.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ ศุภาลัย ซีดี รีสอร์ท จรัญ 91 ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน (เดือนธันวาคม 2563) อยู่ระหว่างการดำเนินกิจกรรมก่อสร้างช่วงงานเสาเข็มและบางส่วนมีการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานชั่วคราวของ โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 21 เดือน โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่ งานเสาเข็ม งานขุดดิน และงานโครงสร้างฐานราก : พื้นที่โครงการมีขนาด 18,881.6 ตารางเมตร สภาพพื้นที่โครงการทั้งหมดจะเป็นพื้นที่ว่าง หลังจากการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง หลังจากนั้นจึงทำการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80, 0.60 และ 0.22 เมตร

สำหรับการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้างจะเกิดขึ้นจากการขุดเปิดหน้าดินเพื่อทำฐานราก และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดินบริเวณงานก่อสร้างถึงเก็บน้ำใต้ดิน บ่อหนองน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย จะติดตั้งกำแพงพิงเหล็กชั่วคราว (Sheet Pile) เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน

ทั้งนี้ดินที่ขุดจากการทำฐานรากและงานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆ จะนำมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการบางส่วน และส่วนที่เหลือจะเป็นหน้าที่ของผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะนำดินไปขายให้แก่ผู้รับซื้อดินต่อไป ทั้งนี้คาดว่าจะมีปริมาณดินขุด เท่ากับ 11,689.00 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินที่ขุดมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ เท่ากับ 11,329.00 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะมีดินที่เหลือ ประมาณ 360 ลูกบาศก์เมตร ทางโครงการจะนำไปใช้ในงานจัดสวนบริเวณชั้นล่าง โดยไม่มีการขนดินออกจากพื้นที่โครงการ

2) งานโครงสร้างอาคาร และระบบสาธารณูปโภค : จะเริ่มจากงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนใต้ดิน ถึงเก็บน้ำใต้ดิน บ่อหนองน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ รวมถึงงานวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการ ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีมาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

(1) จัดทำรั้วทึบ หรือวัสดุที่มีคุณสมบัติเทียบเท่า ความสูง 6 เมตร ติดตั้งรอบแนวเขตที่ดินของโครงการให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการเพื่อเป็นแนวลดการแพร่กระจายของฝุ่น และการบดบังทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม

(2) ควบคุมการกวาดขน (Boom) ของเครนให้อยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้าง โดยการก่อสร้างอาคารจะใช้เครนแบบกระดก

(3) งานก่อสร้างตัวอาคารให้ปิดคลุมตัวอาคารตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นสูงสุดด้วย Mesh Sheet แบบกันไฟลาม และดูแลให้อยู่ในสภาพดีตลอดการก่อสร้าง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย

(4) จัดให้มีตะแกรงป้องกันวัสดุตกหล่นจากตัวอาคาร



(5) จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายจากการพลัดตกหล่นจากที่สูงและตรวจสอบนั่งร้าน ลิฟต์
ขนส่งทุกวันก่อนเริ่มงานก่อสร้าง

3) งานตกแต่ง และเก็บทำความสะอาด โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน
โดยการตกแต่งพื้นห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินการตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว
จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ
จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์
และมูลฝอยต่าง ๆ

2.3.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 260 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอก
โครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้อง
ควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพัก
คนงาน

2.3.3 น้ำใช้

ในช่วงก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย
โดยสามารถจำแนกการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงาน
ก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ (คนงานไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง
มีปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 23 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดมีดังนี้

1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	= 260 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= (260 x 50) / 1,000
	= 13 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดพรมบริเวณพื้นที่
ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 23.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน



2.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 260 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการ และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 10.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ขนาด 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 4 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป

นอกจากนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการต้องมีการติดตามตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งที่ระบบออกจากโครงการ ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 เป็นประจำทุก 1 เดือน เพื่อประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียรวมและหาแนวทางวิธีแก้ไขปัญหาคาไรที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไม่ได้ตามค่ามาตรฐาน

2.3.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ลำรางสาธารณะประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.3.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ แบ่งเป็น

- รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้าง จำนวน 260 คน ใช้รถบรรทุกขนาด 6 ล้อ จำนวนรถ 14 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ใช้รถบรรทุกขนาด 10 ล้อ สูงสุดที่จำนวน 39 เที่ยว/วัน

โดยจัดให้มีการบริหารจัดการจราจรในช่วงงานก่อสร้างโดยจัดให้มีที่จอดรถและบริหารจัดการพื้นที่กั้นรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรเมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ



2.3.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 51,093 ตารางเมตร และจากการคำนวณวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างเฉลี่ยที่ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 76.70 อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.72 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.53 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.33 และไม้ร้อยละ 0.05 (อ้างอิง การคิดปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างจาก “การประเมินปริมาณและองค์ประกอบของของเสียจากการก่อสร้างและรีไซเคิลอาคารในกรุงเทพมหานคร ESTIMATION OF BUILDING-RELATED C&D WASTE GENERATION AND COMPOSITION IN BANGKOK ; อุษณีย์ อุยะเสถียร และอัจฉรา อัครวิจิกุลชัย คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170, ธิษวีร์ ลีละวัฒน์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170”) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการสามารถคำนวณ ได้ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	51,093	ตารางเมตร
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กิโลกรัม/ตารางเมตร
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	51,093 x 56.23	
	=	2,872,959.39	กิโลกรัม
	≈	2,872.96	ตัน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมปริมาณ 2,872.96 ตัน ประกอบด้วย คอนกรีต อิฐ เหล็ก กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิปซัมบอร์ด และไม้แบบ

สำหรับการจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้น จะทำการคัดแยกมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ซึ่งโครงการได้ประสานไปยังกองโรงงานกำจัดมูลฝอย สำนักสิ่งแวดล้อม เพื่อยืนยันการจัดเก็บมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งกองโรงงานกำจัดมูลฝอยมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพในการกำจัดมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ในด้านการกำจัดมูลฝอยจากการก่อสร้าง รื้อถอนสิ่งก่อสร้างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช กรุงเทพมหานคร โดยสามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้างได้วันละ 500 ตัน ซึ่งสามารถนำส่งมูลฝอยในช่วงเวลา 08.30-16.30 น. ทุกวันไม่เว้นวันหยุดราชการ และในส่วนของมูลฝอยจากการก่อสร้างชนิดอื่นที่ไม่อยู่ในขอบเขตการกำจัดของโรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้างอ่อนนุช ได้แก่ กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิปซัมบอร์ด และไม้แบบ โครงการจะประสานไปยังหน่วยงานเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัดต่อไป



มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ถุงพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 16 ถัง แบ่งเป็นถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 5 ถัง ถังรองรับ มูลฝอยทั่วไปจำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 7 ถัง และ ถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถ รองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอได้นาน 3-15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางพลัดมาเก็บขนไป กำจัดต่อไป ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น สามารถคำนวณได้ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	260	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอย	=	260 x 3/1,000	
	=	0.78	ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ในระยะก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างประมาณ 0.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.3.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางใหญ่ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบาง ใหญ่มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วง การก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.3.9 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาก่อสร้างโดยรวมประมาณ 21 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงาน ของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ อาจเกิดปัญหา เนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุดเสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมา ทั้งนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้น โดยจัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่อย่างเป็นทางการ มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน และจัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิงประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบใช้ได้สะดวกเมื่อจำเป็น และต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้ งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้เป็นที่แหล่งเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้



2.4 การรับเรื่องร้องเรียน

2.4.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- โทรศัพท์ หรืออีเมลล์ของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนซึ่งก่อนการก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมลล์ รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

- แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน โดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันทีโครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย แบ่งออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

- การชดเชยความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการ : ในระหว่างรอขั้นตอนการสำรวจความเสียหายและพิจารณาค่าสินไหมจากบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้เจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือชดเชยความเสียหายเบื้องต้น ให้กับผู้เสียหายก่อน โดยแจ้งผลการดำเนินการแก้ไขให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง และจัดให้มีเงินสำรองในการดำเนินการแก้ไขความเสียหายเบื้องต้นในระยะก่อสร้างโครงการ จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน)

- การชดเชยความเสียหายโดยบริษัทประกันภัย : เจ้าของโครงการจะต้องประสานงานกับบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากรับทราบว่าเรื่องร้องเรียนเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที หลังจากนั้นตัวแทนจาก 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกันภัย จะสำรวจความเสียหายร่วมกันให้แล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หลังจากนั้นบริษัทประกันภัยจะพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หรือตามความเหมาะสมหลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย ไม่สามารถตกลงกันได้จะแต่งตั้งคณะกรรมการประสานแก้ไขปัญหามาจากการพัฒนาโครงการเพื่อหาข้อตกลงร่วมกัน โดยร่วมกันกำหนดแนวทางการชดเชยที่เหมาะสม เป็นรูปธรรม และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ทั้งนี้จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการประสานแก้ไขปัญหามาจากการพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์ นับจากวันที่ได้รับข้อร้องเรียน



