

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ORIGIN PLUG&PLAY Ramkhamhaeng Triple Station (ออริจิน ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามคำแหง ทริปเปิ้ล สเตชัน) (ชื่อเดิม THE ORIGIN RAMKHAMHAENG INTERCHANGE (ดี ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์)) ตั้งอยู่ที่ ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด โดยโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 23 ชั้น ความสูง 122.10 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 485 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 487 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 5 ชั้น ความสูง 17.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร โดยในการพัฒนาโครงการจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 257139 เลขที่ดิน 9953 ขนาดพื้นที่ดิน 2-2-74.7 ไร่ หรือ 4,298.80 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ดังรูปที่ 2.1-1



รูปที่ 2.1-1 ผังแสดงที่ตั้งของโครงการ

สำหรับการเดินทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหง โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการดังนี้

**(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 8 เส้นทางหลัก ดังนี้**

**(1.1) เส้นทางที่ 1** ถนนลาดพร้าว ทิศทางจากแยกลาดพร้าว 86 มุ่งหน้าแยกบางกะปิ ระยะทางประมาณ 4.5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนศรีนครินทร์ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกลำสาละเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.2) เส้นทางที่ 2** ถนนรามคำแหง ทิศทางจากแยกรามคำแหง-พระราม 9 (ด้านทิศตะวันตกของโครงการ) มุ่งหน้าแยกต่างระดับสุขาภิบาล 3 ใช้ทางราบตรงผ่านแยกลำสาละ ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.4) เส้นทางที่ 4** ถนนนวมินทร์ ทิศทางจากแยกนวมินทร์-แฮปปี้แลนด์ มุ่งหน้าแยกบางกะปิ ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร และตรงผ่านแยกบางกะปิ เข้าถนนพวงศิรี ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.5) เส้นทางที่ 5** ถนนเสรีไทย ทิศทางจากแยกต่างระดับคลองกุ่ม มุ่งหน้าแยกบางกะปิ ระยะทางประมาณ 4.8 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพวงศิรี ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหงระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.6) เส้นทางที่ 6** ถนนศรีบูรพา ทิศทางจากแยกนิด้า มุ่งหน้าแยกบ้านม้า เลี้ยวขวาที่แยกบ้านม้า เข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร กลับรถที่แยกลำสาละ ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.7) เส้นทางที่ 7** ถนนรามคำแหง ทิศทางจากแยกคลองเจ๊ก (ด้านทิศตะวันออกของโครงการ) มุ่งหน้าแยกลำสาละ ผ่านแยกบ้านม้า ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร กลับรถที่แยกลำสาละ ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(1.8) เส้นทางที่ 8** ถนนซอยรามคำแหง 68 ทิศมุ่งถนนรามคำแหง เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร กลับรถที่แยกลำสาละ ระยะทางประมาณ 600 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

**(2) การเดินทางออกสู่พื้นที่โครงการ มี 8 เส้นทางหลัก ดังนี้**

**(2.1) เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกลำสาละออกถนนศรีนครินทร์ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนประดิษฐ์มนูธรรม และถนนรัชดาภิเษกได้อย่างสะดวก

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถออกถนนรามคำแหงฝั่งขาเข้า มุ่งหน้าแยกถนนรามคำแหง-ถนนพระราม 9 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระราม 9 ถนนกำแพงเพชร 7 ถนนพัฒนาการ และถนนสุขุมวิทได้อย่างสะดวก

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกลำสาละออกถนนศรีนครินทร์ เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนซอยรามคำแหง 24 ถนนกรุงเทพกรีฑา ทางพิเศษศรีรัช ได้อย่างสะดวก

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 850 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนพ่วงศิริ ระยะทางประมาณ 350 เมตร ตรงผ่านแยกบางกะปิ ออกถนนนวมินทร์เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนประเสริฐมนูกิจ และถนนรัชดา-รามอินทรา ได้อย่างสะดวก

(2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร กลับรถออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 850 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนพ่วงศิริ ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกบางกะปิ ออกถนนเสรีไทย เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวถนนเสรีไทย และถนนนวมินทร์ ได้อย่างสะดวก

(2.6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนศรีบูรพา เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวถนนเสรีไทย และถนนนวมินทร์ ได้อย่างสะดวก

(2.7) เส้นทางที่ 7 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ผ่านแยกบ้านม้า มุ่งหน้าแยกคลองเจ๊ก เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 และถนนสุวินทวงศ์ ได้อย่างสะดวก

(2.8) เส้นทางที่ 8 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยรามคำแหง 68 เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนซอยรามคำแหง 68 และถนนโครงข่ายอื่นๆ ได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี) ทั้งนี้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดดำเนินการประมาณปี 2567 โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีลำสาละ ซึ่งสถานีดังกล่าวตั้งอยู่ห่างจากโครงการระยะทางประมาณ 580 เมตร โดยในการเดินทางจะสามารถใช้รถสาธารณะระบบขนส่งมวลชน รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) เพื่อมาใช้บริการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ สถานีหัวหมากได้ และสามารถใช้บริการ

เรือโดยสาร ซึ่งให้บริการรับส่งผู้โดยสารบริเวณคลองแสนแสบ โดยท่าเรือโดยสารที่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด คือ ท่าหน้าตลาดบางกะปิ โดยตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของโครงการมีระยะห่างตามทางเดินประมาณ 440 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่เช่า (ปัจจุบัน บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่า) ถัดไปเป็นถนนซอยรามคำแหง 103 (ถนนส่วนบุคคล) ความกว้างประมาณ 6 เมตร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ ถนนรามคำแหง กว้างประมาณ 30.00-31.14 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4-5 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น และอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 4 ชั้น และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 4 ชั้น

อนึ่ง สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤศจิกายน 2563 บริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโครงการประกอบด้วย กลุ่มอาคารชุดพักอาศัย (อาทิเช่น อาคารชุดพักอาศัย ลุมพินี วิลล์ รามคำแหง ขนาดความสูง 15 และ 25 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย แบงก์คอก โฮไรซอน รามคำแหง ขนาดความสูง 38 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย สุขุมวิท 3 ขนาดความสูง 19 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย คลองจั่น เฟลส ขนาดความสูง 22 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย 624 คอนโดเลต ลาดพร้าว ขนาดความสูง 8 ชั้น อาคารชุดพักอาศัย อัสสกาญจน์ เฟลส รามคำแหง ขนาดความสูง 8 ชั้น และอาคารชุดพักอาศัย ดิคอนโด รามคำแหง 64 ขนาดความสูง 8 ชั้น เป็นต้น) กลุ่มอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) (อาทิเช่น พี.เอ็น.พี.แมนชั่น ขนาดความสูง 8 ชั้น อาคารอยู่อาศัยรวม ลักขมณณ์อพาร์ทเม้น ขนาดความสูง 8 ชั้น เป็นต้น) กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-3 ชั้น กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-4 ชั้น (ประกอบธุรกิจร้านค้า ร้านอาหาร) และสถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ในสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการบริเวณด้านทิศเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งเป็นพื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมที่ขายที่ดินให้กับโครงการ ทั้งนี้ จากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ฉบับวันที่ 26 ตุลาคม 2561 รวมถึงฉบับบันทึกข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยในบันทึกข้อตกลงทั้ง 2 ฝ่าย ระบุข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ ข้อ 8 ระบุว่า "ผู้จะขายตกลง

ยินยอมไม่เรียกร้องสิทธิการผ่านทางภาระจำยอม ทางจำเป็น หรือการใช้ประโยชน์ใดๆ บนที่ดินที่จะซื้อขาย" อย่างไรก็ตาม ในการเข้า-ออก พื้นที่ดังกล่าวจะใช้ทางเข้า-ออกจากด้านริมคลองแสนแสบ ซึ่งจะไม่มีการเข้า-ออกผ่านพื้นที่โครงการแต่อย่างใด

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 485 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 482 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

**1. อาคารชุดพักอาศัย** ขนาดความสูง 23 ชั้น ความสูง 122.10 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 485 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 482 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 860.40 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวม 18,503 ตารางเมตร มีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

**ชั้นที่ 1** เป็นโถงต้อนรับ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องทำงานส่วนรวม ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องซักผ้า ห้องจดหมาย ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และทางเดิน

**ชั้นที่ 2** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 9 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้อง ห้องสันทนาการ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง

**ชั้นที่ 3-20** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 25 ห้อง/ชั้น (รวม 18 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 450 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง

- ชั้นที่ 21** เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 23 ห้อง ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 21M** เป็นชั้นซ่อมบำรุง ประกอบด้วย ทางเดิน บันได ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 22** ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นที่ 23** ประกอบด้วย ห้องพักผ่อน (Sky Lounge) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
- ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

**2. อาคารจอดรถ** ขนาดความสูง 5 ชั้น ความสูง 17.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 862 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารรวม 4,704 ตารางเมตร มีรายละเอียด ดังนี้

- ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 24 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 8 คัน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องตู้ควบคุมไฟฟ้า ห้องน้ำ ทางวิ่งรถ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 27 คัน ทางวิ่งรถ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3-4** ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 27 คัน/ชั้น (รวม 2 ชั้น มีจำนวนที่จอดรถยนต์ จำนวน 54 คัน) ทางวิ่งรถ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 5** ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 27 คัน ทางวิ่งรถ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ ลิฟต์ และหลังคา

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำที่ชั้นที่ 22 ขนาดพื้นที่ประมาณ 130.28 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.20 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็น โซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยที่มาใช้บริการ ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องน้ำชาย-ห้องน้ำหญิง และห้องอาบน้ำ

บริเวณชั้นดังกล่าว นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างเพียงพอทั้งบริเวณสรวายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจนในกรณีที่มีการเปิดใช้สรวายน้ำในเวลากลางคืน

อนึ่ง โครงการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง และห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง ดังนี้

1) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 อยู่บริเวณ ชั้นที่ 1 จำนวน 2 ห้อง ที่ระดับ  $\pm 0.5$  เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ถนนรามคำแหงบริเวณด้านหน้าโครงการ) ความสูง 4.60 เมตร (วัดระยะจากพื้นถึงพื้น) (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)

2) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 อยู่บริเวณชั้นที่ 2 จำนวน 1 ห้อง ที่ระดับ  $\pm 5.10$  (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ถนนรามคำแหงบริเวณด้านหน้าโครงการ) ความสูง 4.60 เมตร (วัดระยะจากพื้นถึงพื้น) (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)

3) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด อยู่บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 1 ห้อง ที่ระดับ  $\pm 0.5$  เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ถนนรามคำแหงบริเวณด้านหน้าโครงการ) มีความสูง 3.5 เมตร (วัดระยะจากพื้นถึงพื้น) (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)

ทั้งนี้ การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จจะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล ซึ่งที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารชุดพักอาศัย โดยมีขนาดพื้นที่ 24.00 ตารางเมตร ซึ่งภายในจะมีผู้จัดเอกสารต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น รายงานการประชุมประจำปี รายรับ-รายจ่าย โดยสามารถเก็บเอกสารได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี ซึ่งเพียงพอต่อการเก็บเอกสารต่างๆ ทั้งนี้ จะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

1.1 ห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

1.2 สรวายน้ำที่อยู่ภายในอาคาร

1.3 ทรัพย์สินอื่นๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และหรือข้อบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดกำหนดให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

2. ทรัพย์สินส่วนกลาง ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด และอาคารจอดรถ ประกอบด้วย

2.1 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และอาคารจอดรถ

(1) ที่ดินที่ตั้งโฉนดเลขที่ 257139 เลขที่ดิน 9953 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 2- 2-74.70 ไร่ (4,298.80 ตารางเมตร)

- (2) อาคารชุดพักอาศัย ความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- (3) ร้วกำแพงรอบอาคาร
- (4) ป้ายชื่อโครงการ
- (5) ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- (6) ถนน ค.ส.ล และทางเท้า
- (7) พื้นที่สีเขียว
- (8) หม้อแปลงไฟฟ้า
- (9) ทางเดินเท้าภายในอาคาร

## 2.2 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดและอาคารจอดรถ

- (1) เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น
- (2) ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- (3) หลังคา

## 2.3 ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- (1) พื้นที่โถงต้อนรับ โถงลิฟต์
- (2) ทางเดินภายในอาคาร
- (3) บันไดและบันไดหนีไฟ
- (4) ห้องพัสดุฝอยรวม และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น
- (5) สระว่ายน้ำและอุปกรณ์
- (6) ห้องน้ำส่วนกลาง ชาย/หญิง
- (7) ห้องออกกำลังกาย
- (8) ห้องสันทนาการ
- (9) ห้องเครื่องลิฟต์
- (10) ระบบไฟฟ้า
  - ห้องไฟฟ้า
  - ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
  - ห้องควบคุมไฟฟ้า (MBD)
  - ไฟฟ้าแสงสว่างทางเดิน และพื้นที่ส่วนกลาง



(11) ระบบไฟฟ้าสื่อสาร

- ระบบเสาสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่
- ระบบโทรศัพท์ภายในอาคาร
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด CCTV

(12) ระบบป้องกันและแจ้งเตือนไฟไหม้ภายในอาคาร

- ระบบสุขาภิบาล
- ห้องเครื่องสูบน้ำพร้อมอุปกรณ์เครื่องจักรและระบบควบคุม
- ระบบดับเพลิงและแจ้งเตือนพร้อมอุปกรณ์ และระบบควบคุม
- ระบบท่อเมนน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ
- ท่อระบายน้ำ และบ่อพักน้ำ

(13) ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศพื้นที่ส่วนกลาง

(14) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

(15) ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ชุด และลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด (พร้อมระบบควบคุมห้องเครื่องลิฟต์)

(16) ที่จอดรถทั้งหมด จำนวน 162 คัน และที่จอดรถจักรยาน 8 คัน

(17) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

## 2.3 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่าตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป" ทั้งนี้ ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 1,481 คน"

## 2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,488.06 ตารางเมตร โดยอาคารชุดพักอาศัย จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 22 และอาคารจอดรถ จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้า รายละเอียด ดังนี้

### 1) อาคารชุดพักอาศัย

1.1) ชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 900.20 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 647.78 ตารางเมตร และไม้พุ่มไม้คลุมดิน นอกทรงไม้ยืนต้น ขนาดพื้นที่ 252.42 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ปิปปะ มะฮอกกานีใบใหญ่ พื้จัน เสม็ดแดง มะขาม อโศกอินเดีย แคนา น้ำเต้า เดหลีใบกล้วย เฟิร์นบอสตัน ไทรใบกลม กระดุมทองเลื้อย กระบือเจ็ดตัว จั๋งญี่ปุ่น โมก และหญ้ามะเลเชีย

1.2) ชั้นที่ 22 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 193.49 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ เข็มปัตตาเวีย ผลการองเลื้อย เทียนทอง ขาไก่ บุษบาฮาวาย แก้ว และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

2) อาคารจอดรถ บริเวณชั้นดาดฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 394.37 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรใบกลม แก้ว บานไม่รู้โรยฝรั่ง เข็มปัตตาเวีย ขาไก่ เทียนทอง เข็มอินเดีย และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า "โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว"

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 485 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 482 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง และคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,446 คน มีจำนวนพนักงานประมาณ 20 คน และพนักงานร้านค้า จำนวน 15 คน ดังนั้น จึงมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวม 1,481 คน ซึ่งต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 1,481 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 740.5 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 370.25 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,488.06 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 1,481 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน เท่ากับ 1 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง

ขนาด 900.20 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 740.5 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาดพื้นที่ 647.78 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 370.25 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า "กำหนดสัดส่วนของ "พื้นที่สีเขียวยั่งยืน" ใน "ที่ว่าง" ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร" ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการข้างต้น โครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่บนพื้นที่ 2-2-74.7 ไร่ หรือ 4,298.80 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 1,289.64 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 644.82 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นที่อยู่ในที่ว่างภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่าง 647.78 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 644.82 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 50.23 ของที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

3) ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ระบุว่า "โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ข. 6-21 จะต้องมียัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง"

ทั้งนี้ ในการออกแบบผังการจัดภูมิสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการนั้น ภูมิสถาปนิกผู้ออกแบบได้คำนึงถึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ต่าง ๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่าง ๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริง โดยไม่กระทบต่อระบบสาธารณูปโภคต่าง ที่อยู่ใต้ดิน โดยมีรายละเอียดตำแหน่งของระบบสาธารณูปโภคที่อยู่ใต้ดิน ดังนี้

1) ระบบบำบัดน้ำเสีย ตั้งอยู่ใต้ที่จอดรถด้านทิศตะวันออกของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้แต่อย่างใด

2) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ตั้งอยู่ใต้อาคารจอดรถ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้แต่อย่างใด

3) ท่อระบายน้ำ รางระบายน้ำ และบ่อกักน้ำ จะอยู่ภายนอกอาคารและบนถนนภายในโครงการ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อระบบท่อระบายน้ำแต่อย่างใด

4) บ่อหน่วงน้ำ ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถด้านทิศใต้ของโครงการ ซึ่งไม่มีการปลูกต้นไม้แต่อย่างใด

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารชุดพักอาศัยชั้นที่ 22 และอาคารจอดรถบริเวณชั้นดาดฟ้าโครงการได้จัดให้วิศวกรโครงสร้างออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารที่จะรับน้ำหนักเหล่านี้ไว้อย่าง

ครบถ้วน จึงกล่าวได้ว่าอาคารโครงการสามารถรองรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นจากการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวนี้ได้ อย่างปลอดภัย นอกจากนี้ ยังมีการจัดให้มีระบบระบายน้ำเพื่อรองรับน้ำที่มาจากการรดน้ำต้นไม้และน้ำฝน ไปด้วย เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการขังของน้ำในพื้นที่สีเขียวดังกล่าวนี้เพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างอาคารมากเกินไป รวมทั้งเป็นการป้องกันความเสียหายของโครงสร้างที่เกิดจากการกัดเซาะของน้ำอีกด้วย

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการในการจัดการดูแลพื้นที่สีเขียวให้สามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืน ดังนี้

- (1) กำหนดให้รดน้ำต้นไม้ทุกวัน วันละครั้ง
- (2) ใส่ปุ๋ย ถอนวัชพืช โดยทำเป็นประจำ
- (3) ตัดแต่งให้มีความสวยงาม
- (4) ปลูkdต้นไม้มงคลเชยทดแทนต้นไม้ที่ตายไป
- (5) จัดให้มีผู้รับผิดชอบ (คนสวน) ในการดูแลพื้นที่สีเขียวให้มีความสมบูรณ์ตลอดเวลา

## 2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลา ก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 25 เดือน ซึ่งมีการกำหนดการก่อสร้างดังนี้

- 1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก ใช้เวลาประมาณ 5 เดือน
- 2) งานโครงสร้างอาคารและงนระบบสาธารณูปโภคใช้เวลาประมาณ 10 เดือน
- 3) งานตกแต่งภายในและภายนอก ใช้เวลาประมาณ 8 เดือน
- 4) งานเก็บทำความสะอาด ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

#### 1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤศจิกายน 2563 เป็นพื้นที่ว่างโครงการจะปรับสภาพพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง โดยระดับถนนภายในพื้นที่โครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จสูงกว่าถนนรามคำแหง ด้านหน้าโครงการประมาณ 0.30 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ +0.30 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ถนน รามคำแหงบริเวณด้านหน้าโครงการ) ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานรากประมาณ 5 เดือน โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะ จำนวน 180 ต้น รายละเอียดดังนี้

- เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 350 มิลลิเมตร จำนวน 80 ต้น
- เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 800 มิลลิเมตร จำนวน 45 ต้น
- เสาเข็มเจาะ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1,000 มิลลิเมตร จำนวน 55 ต้น

อนึ่ง ในการก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการทำฐานราก และการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดิน ปริมาณ 7,252 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินขุดดังกล่าว ปริมาณ 2,150 ลูกบาศก์เมตร มาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ ส่วนดินที่เหลือจากการปรับถมประมาณ 5,102 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการดินดังกล่าว ซึ่งโดยทั่วไปผู้รับเหมาจะนำดินไปขายให้แก่ผู้รับซื้อดินต่อไป โดยผู้รับเหมาแต่ละรายจะมีแหล่งรับซื้อดินที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับความสะดวกในการขนส่งและต้นทุนในการดำเนินการ ซึ่งปัจจุบันโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมา จึงไม่สามารถระบุแหล่งรับซื้อดินได้ ทั้งนี้ ในการขนส่งดินจะใช้รถบรรทุก 10 ล้อ จำนวน 6 คัน คันละ 2 เที่ยว/วัน (ภายในช่วง 3 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น) มาตามเส้นทางถนนรามคำแหงเป็นหลัก สำหรับการป้องกันการพังทลายของดินที่อาจจะเกิดจากการขุดดินเพื่อทำฐานราก โดยในการป้องกันการพังทลายของดิน ที่อาจจะเกิดจากการทำฐานราก และการก่อสร้างงานระบบที่ฝังอยู่ใต้ดิน โครงการจัดให้มี Sheet Pile ความยาว 14 เมตร และทำค้ำยัน (Bracing) ซึ่งวิธีการดังกล่าวจะช่วยป้องกันผลกระทบด้านการพังทลายของดินลงสู่พื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเมื่อก่อสร้างเสร็จจะถอน Sheet Pile ออก ในช่วงการถอน Sheet Pile โครงการต้องดำเนินการกลบร่องที่เกิดจากการถอน Sheet Pile ดังกล่าวโดยทันที และบดอัดดินที่กลบให้แน่นเพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดิน

อนึ่ง คาดว่าจะใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่และทำฐานรากประมาณ 5 เดือน

## 2) งานโครงสร้างอาคารและงานระบบสาธารณูปโภค

ได้แก่ งานคอนกรีตผสมเหล็ก ไม้แบบ งานผนัง พื้น เพดาน ประตู หน้าต่าง ฯลฯ โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้ผนังเหล็กเพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และวางระบบท่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ

สำหรับงานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรมของโครงการ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 10 เดือน

## 3) งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูกรั้วไม้ จัดสวน และเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งส่วนนี้จะใช้เวลาประมาณ 8 เดือน

## 4) งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน

## 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ - ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ แต่อย่างไรก็ตาม โครงการจะกำหนดให้มีคนงานไม่เกิน 2 - 3 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสตรีทเวลากลางคืน นอกจากนี้ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยจำนวน 2 คน ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ

อนึ่ง ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้คัดเลือกและจัดจ้างผู้รับเหมาจึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งบ้านพักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท.1010-34)

ทั้งนี้ นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว วิธีการที่ดีที่สุดสำหรับมาตรการที่เสนอเพิ่มเติม และเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพและสำคัญอย่างยิ่ง คือ การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดี โดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกคนงานก่อสร้าง โดยมีทะเบียนประวัติคนงานก่อสร้างทุกคน ซึ่งคนงานเหล่านี้จะทราบระเบียบปฏิบัติในการก่อสร้าง ที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงได้เป็นอย่างดี

## 2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปาสาขาสุขุมวิท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง สามารถคำนวณได้ ดังนี้

จำนวนคนงาน	= 300 คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50 ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	= (300x50)/1,000
	= 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้าง จะมีปริมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ จำนวน 20 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับชุมชนเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ

#### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจะทำท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร และความลาดเอียง 1:200 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำเพื่อให้เศษดินตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหง บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีการดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

#### 2.5.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการ 46 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 12 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 6 คัน คันละ 2 เที่ยว)
  - 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 6 เที่ยว/วัน (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง 3 คัน คันละ 2 เที่ยว)
  - 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 28 เที่ยว/วัน (ช่วงเช้า 14 เที่ยว และช่วงเย็น 14 เที่ยว)
- อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 3 เดือนแรก ของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น

#### 2.6.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

### 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9-79.4 อิฐ ร้อยละ 12.8-14.4 เหล็ก ร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก ร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคา ร้อยละ 1.3-1.7 ขี้บ่มบอร์ค ร้อยละ 0.36-0.27 และไม้ ร้อยละ 0.04-0.05 ซึ่งมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม	= 23,207.00	ตารางเมตร
อัตราการผลิตของเสียเฉลี่ยจากการก่อสร้าง	= 56.23	กิโลกรัม/ตารางเมตร
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	= 23,207.00 x 56.23	
	= 1,304,929.61	กิโลกรัม
	≈ 1,305	ตัน

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำเศษวัสดุจากการก่อสร้างประเภทคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมอญ และผนังปูน เท่านั้น ซึ่งมีปริมาณรวม 1,180.11 ตัน ส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูปแล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้างซึ่งตั้งอยู่ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ พร้อมทั้งจัดบันทึกปริมาณมูลฝอยที่นำไปกำจัด และเก็บหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช

อนึ่ง สำนักสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานครได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ตามหนังสือเลขที่ กท 1105/697 ลงวันที่ 5 เมษายน 2562 ระบุว่า "กองกำจัดมูลฝอย สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ขอเรียนให้ทราบว่า ปัจจุบันกองกำจัดมูลฝอยมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพในการกำจัดมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ในด้านการกำจัดมูลฝอยจากการก่อสร้างรื้อถอนสิ่งก่อสร้างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ซอยอ่อนนุช 86 ถนนอ่อนนุช เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยสามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้างวันละ 500 ตัน (เฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมอญ และผนังปูนเท่านั้น) ทั้งนี้ บริษัท ฯ สามารถนำส่งมูลฝอยดังกล่าวช่วงเวลา 08.30 - 16.30 น. ทุกวันไม่เว้นวันหยุดราชการ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อจะได้นำเข้ากระบวนการแปรรูปแล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป"

สำหรับมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบ และเหล็กเส้น มีการจัดการดังนี้



- ไม้แบบ โดยทั่วไปไม้แบบจะถูกนำกลับมาใช้งานซ้ำได้เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในการใช้งานนั้น

ส่วนใหญ่จะสั่งไม้ยาวมาใช้งาน และตัดให้เหมาะสมกับลักษณะงานที่ใช้ โดยไม้ที่ถูกใช้แล้วจะนำมาเก็บไว้เพื่องานอื่นที่เหมาะสมต่อไปในภายหลัง ทั้งนี้ ในการใช้ไม้ซ้ำในส่วนของงานอื่น ๆ อาจจะต้องตัดให้สั้นลงอีกเรื่อย ๆ จนกระทั่งขนาดสั้นลงเป็นเศษไม้ที่ไม่สามารถนำมาใช้ซ้ำได้อีกจะถูกนำไปกำจัด สำหรับไม้แบบประเภทไม้อัดที่ใช้ในงานก่อสร้างจะมีไม้อัดแบบธรรมดาที่ปกติใช้ซ้ำได้ประมาณ 3-4 ครั้ง ส่วนอีกประเภทได้แก่ ไม้อัดคำเป็นไม้อัดที่เคลือบด้วยสารอีพอกซี (Epoxy) จะสามารถใช้งานซ้ำได้มากถึง 5-6 ครั้ง และมีราคาแพงกว่าไม้อัดธรรมดามากกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ การใช้ซ้ำของไม้แบบใช้ได้หลายครั้งหรือไม่ ส่วนใหญ่ขึ้นกับการบริหารจัดการของโครงการ ซึ่งถ้ามีการวางแผนการใช้วัสดุที่ดีจะช่วยลดต้นทุนและปริมาณการเกิดมูลฝอยชนิดที่เป็นไม้ได้มาก

- เหล็กเส้น เศษเหล็กที่สามารถนำไปใช้ซ้ำได้คือเหล็กเส้นที่ตัดไปใช้งานแล้วเหลือเศษขนาดสั้นลง จะเก็บรวบรวมไว้สำหรับใช้ในงานต่อไปที่ต้องการใช้เหล็กเส้นขนาดสั้น เช่น การนำไปใช้ในการก่อสร้างที่พักของพนักงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง หรือการนำเศษเหล็กเส้นไปเก็บรวบรวมไว้ในโกดังที่รวบรวมเศษวัสดุของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อเก็บไว้ใช้ในโครงการก่อสร้างอื่น ๆ ที่เหมาะสมต่อไป

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น ซึ่งจะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยอันตรายบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภทกระป๋องสเปรย์ กระป๋องสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร โดยในการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเก็บไปกำจัด โดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยอันตรายที่ถูกสุขลักษณะ ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอย ซึ่งจะมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า "ถังมูลฝอยอันตราย" โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้มซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไป

2) มูลฝอยจากกิจกรรมของพนักงาน เช่น กระดาษและถุงพลาสติก ซึ่งสามารถคำนวณปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมของพนักงานได้จากจำนวนพนักงาน 300 คน มีอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 300 กิโลกรัม/วัน (1,500 ลิตร/วัน) ซึ่งในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรม

ของคอนกรีต โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางกะปิมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

## 2.5.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบัง โดยติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบัง มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถบริการจ่ายกระแสไฟฟ้า ให้กับโครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

## 2.5.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้ง ขุขี้ การเชื่อมต้อโลหะ ซึ่งเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีแผนป้องกัน และระบับอัคคีภัย โดยบริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบแผน

นอกจากนี้ โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีแผนป้องกันและระบับอัคคีภัย โดย ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ (Project Manager) จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบแผน ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงหลัก 8 แผน รายละเอียดดังนี้

### 1. ก่อนเกิดเหตุอัคคีภัย ประกอบด้วย แผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ

#### 1.1 แผนการอบรม

##### 1.1.1 จัดอบรมให้ความรู้ทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับเหตุอัคคีภัย

1.1.2 จัดอบรมการซ้อมอพยพหนีไฟ โดยให้หน่วยงานดับเพลิงมาจำลองสถานการณ์ อัคคีภัยจริง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารและผู้ปฏิบัติงานเข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติตนเบื้องต้นในขณะเกิดเหตุ

#### 1.2 แผนการณรงค้ป้องกันอัคคีภัย

1.2.1 จัดให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงมาชี้แจงถึงผลกระทบที่เกิดจากอัคคีภัย พร้อม ยกตัวอย่างเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง เพื่อสร้างจิตสำนึกให้กับผู้ปฏิบัติงานได้ตระหนักถึงอันตรายจากอัคคีภัย

1.2.2 จัดอบรมการซ้อมอพยพหนีไฟ โดยให้หน่วยงานดับเพลิงมาจำลองสถานการณ์  
อัคคีภัยจริง เพื่อให้ผู้ใช้อาคารและผู้ปฏิบัติงานเข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติตนเบื้องต้นในขณะเกิดเหตุ

### 1.3 แผนการตรวจตราพื้นที่

โครงการต้องจัดให้มีการตรวจตราพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนดมาตรฐาน  
ในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงาน  
ก่อสร้าง พ.ศ.2551 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย ในช่วงก่อสร้าง ดังนี้

1.3.1 โครงการต้องห้ามจัดเก็บวัสดุไวไฟหรือวัตถุระเบิด บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและที่  
พักอาศัยของพนักงานก่อสร้างเว้นแต่เก็บไว้ในพื้นที่ปลอดภัยเท่าที่จำเป็นแก่การใช้งานประจำวันเท่านั้น

1.3.2 โครงการต้องติดป้ายบริเวณพื้นที่โครงการดังนี้

(1) ติดป้ายโครงการและป้ายเตือนโดยรอบพื้นที่เพื่อแสดงให้บุคคลภายนอก  
ทราบถึงเขตการก่อสร้างให้ชัดเจน

(2) จัดทำป้าย "อันตราย" "ห้ามสูบบุหรี่" "ห้ามทำให้เกิดประกายไฟ" หรือ "ห้าม  
พกพาอุปกรณ์สำหรับจุดไฟหรือติดไฟ" หรือป้ายซึ่งมีข้อความอื่นที่มีความหมายในทำนองเดียวกัน ตาม  
สภาพหรือคุณสมบัติของวัสดุไวไฟหรือวัตถุระเบิดไว้ให้เห็นได้ชัดเจน

1.3.3 จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแต่ละช่วงกิจกรรม ดังนี้

(1) ในช่วงทำฐานราก ติดตั้งถังดับเพลิงเคมี ขนาด 10 ปอนด์ ภายในบริเวณพื้นที่  
โครงการ จำนวน 10 ถัง

(2) ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่งอาคารชุดพักอาศัย จะติดตั้งถังดับเพลิง  
ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง/ชั้น และอาคารจอดรถจะติดตั้งถังดับเพลิง ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 4 ถัง/ชั้น  
โดยในการติดตั้งถังดับเพลิงทุกจุดต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารหรือสถานที่  
ก่อสร้างไม่เกิน 1.40 เมตร และอยู่ในที่ซึ่งสามารถมองเห็นและใช้สอยได้โดยสะดวก และจัดให้มีการ  
ตรวจสอบเครื่องดับเพลิงให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ทุก 6 เดือน

1.3.4 โครงการต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้าง  
และตกแต่งอาคาร โดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดอาคารให้ชัดเจน และต้องดูแลไม่ให้มีกอง

เศษวัสดุ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดกีดขวางทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.1 เมตร

1.3.5 โครงการต้องจัดให้มีเครื่องแจ้งเหตุเตือนเพลิงไหม้ด้วยเสียง Alarm Bell ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่งอาคาร โดยติดตั้งภายในอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 จุด/ชั้น และภายในอาคารจอดรถจำนวน 3 จุด/ชั้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการโครงการมอบหน้าที่ให้เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) ตรวจสอบตราสถานที่ตามที่กำหนด พร้อมจัดทำรายงานผลการตรวจสอบพื้นที่ประจำวัน สัปดาห์ หรือเดือน ตามดุลยพินิจของผู้จัดการโครงการ เมื่อตรวจพบข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่อง ต้องมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญเข้าไปตรวจสอบแก้ไขโดยทันที

## 2. ขณะเกิดเหตุอัคคีภัย ประกอบด้วย 3 แผน คือ

### 2.1 แผนการดับเพลิง

ในกรณีเพลิงไหม้เล็กน้อยคนงานก่อสร้างที่พบเห็นเพลิงไหม้และเจ้าหน้าที่โครงการสามารถใช้เครื่องดับเพลิงมือถือดับเพลิงได้ แต่กรณีเพลิงไหม้ขนาดใหญ่จะต้องมีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทางสายด่วน 199 ให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงมาทำการดับเพลิงโดยทีมงานดับเพลิงของโครงการต้องสนับสนุนอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าหน้าที่ดับเพลิงอย่างใกล้ชิด รวมทั้งปฏิบัติตามขั้นตอนวิธีการปฏิบัติตนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน และขั้นตอนขอความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย

#### 2.1.1 การกำหนดระดับความรุนแรงของเหตุอัคคีภัย

(1) ความรุนแรงของเหตุอัคคีภัยระดับที่ 1 กำหนดเป็น AI-1 (รุนแรงมาก) หมายถึง เหตุภัยที่ทำให้ผู้ประสบภัยต้องเสียชีวิต ทุพพลภาพ หรือพิการอย่างถาวรหรือเหตุอัคคีภัยนั้นส่งผลให้เกิดความเสียหาย อันตรายหรือผลกระทบขั้นรุนแรงต่อทรัพย์สินของโครงการอย่างถาวร

(2) ความรุนแรงของเหตุอัคคีภัยระดับที่ 2 กำหนดเป็น A-2 (รุนแรงปานกลาง) หมายถึง เหตุภัยที่ทำให้ผู้ประสบภัยบาดเจ็บหรือทุพพลภาพชั่วคราว ในกรณีที่มีโอกาสนำไปสู่ความทุพพลภาพอย่างถาวร สามารถพิจารณาให้ยกระดับความรุนแรงขึ้นไปเป็นระดับ AI-1 หรือเหตุอัคคีภัยนั้นส่งผลให้เกิดความเสียหายระดับปานกลางต่อทรัพย์สินของโครงการ พิจารณาแล้วว่าสามารถปรับปรุงหรือชดเชยความเสียหายได้โดยไม่ต้องรื้อถอนใหม่

### (3) ความรุนแรงของเหตุอัคคีภัยระดับที่ 3 กำหนดเป็น AI-3 (ไม่รุนแรง)

หมายถึง เหตุภัยที่ทำให้ผู้ประสบภัยได้รับบาดเจ็บเล็กน้อย หรือเหตุอัคคีภัยส่งผลให้เกิดความเสียหายเล็กน้อยต่อทรัพย์สินของโครงการ

#### 2.1.2 การรายงานเพื่อแจ้งเหตุอัคคีภัย

##### 1) การแจ้งเหตุอัคคีภัยต่อบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบเหตุอัคคีภัยตามลำดับดังนี้

1.1) ผู้พบเห็นเหตุการณ์ต้องแจ้งเหตุต่อเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) หรือผู้จัดการโครงการของบริษัทผู้รับเหมา

1.2) เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) หรือผู้จัดการโครงการของบริษัทผู้รับเหมา แจ้งเหตุต่อตัวแทนบริษัทผู้ควบคุมงานเพื่อรายงานไปยังตัวแทนโครงการเป็นลำดับสุดท้าย หรือในกรณีที่ผู้รับเหมาไม่สามารถติดต่อตัวแทนบริษัทผู้ควบคุมงานได้ ให้รายงานเหตุไปยังตัวแทนโครงการโดยตรง

##### 2) การขอความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย

หลังจากมีการประเมินและจัดระดับความรุนแรงของเหตุอัคคีภัยให้มีการปฏิบัติการเพื่อควบคุมสถานการณ์ตามลำดับขั้นตอนดังต่อไปนี้

2.1) ผู้จัดการก่อสร้างโครงการของบริษัทผู้รับเหมา ติดต่อขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก เช่น สถานีดับเพลิงและกู้ภัยหัวหมาก อาสาสมัครกู้ภัย สถาบันการแพทย์ฉุกเฉิน เป็นต้น

2.2) ผู้จัดการโครงการของบริษัทผู้รับเหมา ส่งต่อข้อมูลสถานการณ์ของเหตุอัคคีภัยให้ตัวแทนบริษัทผู้ควบคุมงาน และตัวแทนเจ้าของโครงการรับทราบ

2.3) ผู้จัดการก่อสร้างโครงการติดต่อและอำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิง อาสาสมัครกู้ภัย หรือเจ้าหน้าที่ทางการแพทย์เข้าปฏิบัติการในสถานที่เกิดเหตุ

2.4) ผู้ดูแลการปฐมพยาบาลเบื้องต้นดูแลสภาพของผู้บาดเจ็บและช่วยเหลือด้วยวิธีปฐมพยาบาลเบื้องต้นก่อนอาสาสมัครกู้ภัย หรือเจ้าหน้าที่ทางการแพทย์จะเข้ามารับหน้าที่

2.4.1) ให้ดำเนินการช่วยเหลือตามสภาพความพร้อมของทีมงาน (ประเมินสภาพกำลังคนและอุปกรณ์เครื่องมือ)

2.4.2) เมื่อเจ้าหน้าที่ดับเพลิง อาสาสมัครกู้ภัย หรือเจ้าหน้าที่ทางการแพทย์ มาถึงสถานที่เกิดเหตุดำเนินการดังนี้

2.4.3) นำกำลังคนเข้าช่วยเหลือและควบคุมสถานการณ์ทันที

2.4.4) ลำเลียงผู้บาดเจ็บออกจากพื้นที่เกิดเหตุไปยังสถานพยาบาลเพื่อทำการช่วยเหลือในลำดับต่อไป

2.5) เจ้าหน้าที่ดับเพลิง ดำเนินการแบ่งพื้นที่ที่เกิดเหตุออกจากพื้นที่สาธารณะ

2.5.1) กั้นพื้นที่ออกเพื่อทำการสำรวจและประเมินสภาพการณ์ของเหตุ  
อัคคีภัย

2.5.2) นำทีมเข้าปฏิบัติการเพื่อระงับเหตุอัคคีภัยและช่วยเหลืออพยพผู้ที่ยังอยู่ในสถานการณ์อันตราย

2.5.3) สร้างสภาพปลอดภัยให้กับผู้ที่อยู่ใกล้และในสถานที่เกิดเหตุ

2.5.4) ควบคุมดูแลสถานการณ์ดูแลการติดต่อสื่อสารกับตัวแทนผู้รับเหมา ตัวแทนบริษัทผู้ควบคุมงาน และตัวแทนโครงการพร้อมรายงานสถานการณ์เป็นระยะๆ

### 3) วิธีการปฏิบัติตนเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

3.1) เมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย ให้ผู้ปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้างโครงการปฏิบัติดังนี้

3.1.1) ดึงสติอย่าตื่นตระหนกไปกับเหตุการณ์

3.1.2) กดปุ่มสัญญาณเตือนภัยเพื่อแจ้งเหตุฉุกเฉินทันที

3.1.3) แจ้งสถานีดับเพลิงและกู้ภัยหัวหมาก ซึ่งเป็นหน่วยงานรับผิดชอบบริเวณพื้นที่โครงการทันที

3.2) ในกรณีที่มีความสามารถและความพร้อมทางอุปกรณ์ให้ลงมือควบคุมเพลิงขั้นต้นด้วยตนเอง โดยอาศัยเครื่องมือดับเพลิงชนิดมือถือที่เหมาะสม เพื่อช่วยบรรเทาความรุนแรงของอัคคีภัยในบริเวณนั้น

3.2. 1) กรณีเกิดอุบัติเหตุกับบุคคล ไม่ว่าจะได้รับบาดเจ็บเล็กน้อยหรือรุนแรงต้องดำเนินการปฐมพยาบาลเบื้องต้นทุกครั้ง

3.2.2) หากได้รับบาดเจ็บเล็กน้อย ให้นำผู้ที่ได้รับบาดเจ็บไปทำการรักษาที่ห้องปฐมพยาบาลภายในพื้นที่ก่อสร้าง

3.3) หากได้รับบาดเจ็บรุนแรง หลังจากทำการปฐมพยาบาลเบื้องต้นแล้วให้รีบนำผู้ที่ได้รับบาดเจ็บส่งสถานพยาบาลหรือโรงพยาบาลโดยเร็วที่สุด

3.4) ให้ทำการสนับสนุนช่วยเหลือหน่วยงานดับเพลิงโดยการให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับสิ่งต่างๆ ที่อยู่ในโครงการเพื่อส่งเสริมการทำงานของหน่วยงานให้มีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

3.5) ในกรณีที่มีกำลังคนและมีความพร้อมทางวัสดุอุปกรณ์ ให้ดำเนินการขนย้ายวัสดุทุกชนิดที่เป็นเชื้อเพลิงออกจากพื้นที่หรือทำลายวัสดุเหล่านั้นเพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ยังบริเวณอื่นๆ

3.6) ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องมีการอพยพ ในขั้นต้นผู้ที่มิหน้าที่รับผิดชอบต้องนำกลุ่มผู้ปฏิบัติงานและผู้เกี่ยวข้องไปยังจุดรวมพลก่อนพร้อมทั้งตรวจสอบจำนวนบุคคลให้ทราบจำนวนผู้เสียหายก่อนที่จะดำเนินการอพยพออกจากพื้นที่ต่อไป

## 2.2 แผนการอพยพหนีไฟ

2.2.1 ผู้จัดการโครงการบริษัทผู้รับเหมา ชี้แจงให้ผู้ปฏิบัติงานก่อสร้างภายในพื้นที่เกิดเหตุเข้าใจสถานการณ์และเตรียมพร้อมที่จะอพยพถ้าจำเป็น

2.2.2 เริ่มทำการอพยพคนงานก่อสร้างและผู้เกี่ยวข้องเบื้องต้น โดยให้ไปยังจุดรวมพลช่วงก่อสร้างก่อนที่จะอพยพออกจากพื้นที่เกิดเหตุต่อไป

2.2.3 ตรวจสอบจำนวนคนงานก่อสร้างและผู้ที่เกี่ยวข้องให้ครบก่อนที่จะปฏิบัติการต่อไป

(1) ผู้จัดการโครงการบริษัทผู้รับเหมา รับทราบจำนวนผู้อพยพและผู้สูญหายเบื้องต้น

(2) ผู้อพยพรอคำสั่งปฏิบัติการขั้นตอนต่อไปในจุดรวมพล

(3) ผู้อพยพห้ามอพยพออกจากจุดรวมพล นอกจากจะได้รับคำสั่งจากทีมผู้ควบคุมดูแลโครงการ

(4) ผู้อพยพต้องให้ความร่วมมือกับทีมผู้จัดการก่อสร้างโครงการและทีมงานดูแลสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกกรณี

2.2.4 ให้มีการอพยพออกจากพื้นที่เกิดเหตุหรือจุดรวมพลออกสู่พื้นที่ที่ปลอดภัยเมื่อได้รับคำสั่งจากทางทีมผู้จัดการก่อสร้างโครงการ โดยกำหนดจุดรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนพนักงานและคนงานก่อสร้างภายในโครงการว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

หรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันที โดยโครงการจะกำหนดให้มีจุดรวมพลเบื้องต้นไว้บริเวณพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่ พื้นที่ว่างด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการติดกับถนนรามคำแหงขนาดพื้นที่ 89 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ 356 คน ซึ่งเพียงพอต่อคนงาน 300 คน

ทั้งนี้ จุดรวมพลดังกล่าวข้างต้น เป็นจุดรวมพลที่กำหนดไว้ในเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งหากในอนาคตเมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้าง จะจัดให้มีการซักซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการซักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการจะประสานกับเจ้าหน้าที่ของสถานดับเพลิงและกู้ภัยหัวหมากในการกำหนดจุดรวมพลที่เหมาะสมในสภาวะการณ์ขณะนั้นต่อไป

### 2.3 แผนการบรรเทาทุกข์

- กรณีคนงานก่อสร้างได้รับบาดเจ็บ หรือผู้พักอาศัยใกล้เคียงได้รับผลกระทบจากเหตุเพลิงไหม้ บริษัทที่รับทำประกันภัยช่วงก่อสร้างต้องดูแลสวัสดิการด้านปัจจัยและการพยาบาลให้กับผู้ประสบภัย

## 3. หลังเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว ประกอบด้วย 2 แผน คือ

### 3.1 แผนการบรรเทาทุกข์

3.1.1 บริษัทผู้รับเหมาแจ้งผู้ดูแลเรื่องการประกันภัยและผู้ประเมินระดับความเสียหายจากเหตุการณ์

3.1.2 เมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาจะต้องจัดทำรายงานแจกแจงรายละเอียดของเหตุการณ์ สาเหตุของการเกิดเหตุ ความเสียหาย ผลกระทบจากเหตุการณ์ทั้งในชีวิตและทรัพย์สิน โดยในส่วนของบุคคลผู้ปฏิบัติงานต้องมีการรายงานผู้ได้รับบาดเจ็บ หรือผู้เสียชีวิต (ถ้ามี) ให้ฝ่ายบุคคลรับทราบก่อนจะดำเนินการช่วยเหลือในขั้นต่อไปโดยมีระยะเวลาที่กำหนดตามระดับความรุนแรงของเหตุอัคคีภัย โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) เป็นผู้รับผิดชอบรายงานเหตุตามระดับความรุนแรง ดังนี้

#### 1) ระดับที่ AI-1 (รุนแรงมาก)

1.1) ต้องรายงานแจ้งต่อผู้จัดการโครงการ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง หัวหน้างาน และตัวแทนโครงการหรือผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบทันที หรือภายในระยะเวลา 2 ชั่วโมงหลังเกิดเหตุ



1.2) ต้องรายงานเป็นเอกสารแจ้งรายละเอียดเหตุการณ์ภายในระยะเวลา 24 ชั่วโมงหลังเกิดเหตุ

## 2) ระดับที่ AI-2 (รุนแรงปานกลาง) 2)

2.1) ต้องรายงานเหตุไปยังตัวแทนผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และตัวแทนโครงการ ภายในระยะเวลา 6 ชั่วโมงหลังเกิดเหตุ

2.2) ต้องรายงานเป็นเอกสารแจ้งรายละเอียดเหตุการณ์ภายในระยะเวลา 48 ชั่วโมงหลังเกิดเหตุ

## 3) ระดับที่ A-3 (ไม่รุนแรง)

- รายงานเป็นเอกสารแจ้งรายละเอียดเหตุการณ์ต่อผู้จัดการโครงการ ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง หัวหน้างาน และผู้มีหน้าที่รับผิดชอบภายในระยะเวลา 3 วันทำการหลังเกิดเหตุ

3.1.3 กรณีคนงานก่อสร้างได้รับบาดเจ็บ หรือผู้พักอาศัยใกล้เคียงได้รับผลกระทบจากเหตุเพลิงไหม้ บริษัทที่รับทำประกันภัยช่วงก่อสร้างต้องดูแลสวัสดิการด้านปัจจัยและการพยาบาลให้กับผู้ประสบภัย

## 3.2 แผนปฏิบัติฟื้นฟู

3.2.1 จัดประชุมผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อสรุปสาเหตุการเกิดเพลิงไหม้ และหาแนวทาง/วิธีป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำ

3.2.2 คิดป้ายประชาสัมพันธ์สรุปสาเหตุการเกิดอัคคีภัยและแนวทางการป้องกันในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้คนงาน/ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้ตระหนัก และระมัดระวังในการทำงานเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำ

## 2.5.10 ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการการต้องกำหนดให้มีมาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัย/อาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ และมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบระยะก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. การรับเรื่องร้องเรียน

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้างซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) หมายเลขโทรศัพท์
- (2) เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) อาทิเช่น เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น
- (3) กล้องรับความคิดเห็นบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน

- (4) เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ
  - (5) ทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท
- ทั้งนี้ กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้รับผิดชอบ โครงการต้องแจ้งชื่อพร้อมหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อใหม่ให้ผู้พักอาศัยโดยรอบทราบ เพื่อให้สามารถติดต่อได้อย่างสะดวก

## 2) ขั้นตอน และกระบวนการ

2.1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มโดยมีรายละเอียดของผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้
- (2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติการณ์ตามสมควร หรือ ความเห็น ความต้องการ ข้อเสนอแนะต่างๆและลงลายมือชื่อผู้ร้อง พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยทางราชการ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียน มาพร้อมกับคำร้อง
- (3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

2.2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

(2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

(3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

2.3) กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด

(2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบ กรณีผลการตรวจสอบพบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังแสดงรายละเอียดให้หัวข้อมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กรณีเรื่องร้องเรียนจำเป็นต้องดำเนินการตรวจสอบโดยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญให้ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด ประสานผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบตามหลักวิชาการ

### 3) ระยะเวลาในการดำเนินการ

#### 3.1) การตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

- กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าพบในทันที เพื่อตรวจสอบความเสียหาย

- กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือร้องเรียนทางไปรษณีย์ โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบความเสียหาย และติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมง

3.2) การตรวจสอบความเสียหายโดยผู้เชี่ยวชาญ ดำเนินการติดต่อผู้เชี่ยวชาญ และแจ้งสรุปผลการตรวจสอบต่อผู้ร้องเรียนภายใน 5 วัน

4) ผู้รับผิดชอบดำเนินการ : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด และบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้าง

5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : เมื่อได้รับแจ้งความเสียหาย ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด จะต้องดำเนินการแจ้งข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานได้รับทราบ

## 2. การชดเชยเยียวยา

1) ขั้นตอน และกระบวนการ : กรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่า ความเสียหายมาจากการก่อสร้างโครงการ จะต้องดำเนินการดังนี้

(1) เจ้าหน้าที่จะต้องสำรวจความเสียหายและประเมินความเสียหายเบื้องต้น

(2) ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด ชดเชยค่าเสียหายเบื้องต้นโดยที่ไม่ต้องรอบริษัทประกันภัย

(3) โครงการดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ โครงการต้องดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

2) วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท)

### 3) ระยะเวลาการดำเนินการ

(1) การชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : ภายใน 5 วัน หลังจากตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

(2) การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ขึ้นอยู่กับความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ทั้งนี้ต้องแจ้งกรอบเวลาในการแก้ไขปัญหาให้ผู้ได้รับความเสียหายรับทราบ

### 4) ผู้รับผิดชอบ

(1) การชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด

(2) การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด

(3) ดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมด (กรณีไม่สามารถแก้ไขความเสียหายได้) :

บริษัทประกันภัย

5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท ออริจิน รามคำแหง อินเตอร์เชนจ์ จำกัด จะต้องจัดทำผลการดำเนินการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ