

## รายละเอียดโครงการ

### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

#### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ BLUE 105 (บลู 105) ของบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอย ลาซาล 57 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงที่ตั้งโครงการในรูปที่ 2.1 - 1 ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดินเลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759) รวมขนาดของพื้นที่โครงการทั้งหมด 3-1-18 ไร่ (5,272 ตารางเมตร)

#### 2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้าความกว้าง 3.5 เมตร และทางออกความกว้าง 3.5 เมตร ซึ่งทั้งทางเข้าและทางออกจะอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยลาซาล 57 และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

##### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ (ดูรูปที่ 2.1-4 ประกอบ)

- **เส้นทางที่ 1 : จากแยกถนนศรีนครินทร์-ลาซาล** มุ่งหน้าไปทาง ทิศตะวันตก บนถนนสุขุมวิท 105 ประมาณ 1.4 กิโลเมตร เข้าสู่แยกผ่องพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) จากนั้นให้ถอยรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 190 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาซาล 57 แล้วมุ่งหน้าไปทิศเหนือ ประมาณ 40 เมตร เลี้ยวขวา เข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 2 : จากแยกลาซาลตัดใหม่** (แยกถนนลาซาล-ถนนแบริ่ง ลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 530 เมตร เข้าสู่แยกผ่องพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) แล้วมุ่งตรงไปเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 จากนั้นมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 190 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาซาล 57 แล้วมุ่งหน้าไปทิศเหนือ ประมาณ 40 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

##### 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ (ดูรูปที่ 2.1-5 ประกอบ)

- **เส้นทางที่ 1 : ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย** เข้าสู่ซอยลาซาล 57 มุ่งหน้าไป ทางทิศใต้ ประมาณ 180 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 ในทิศมุ่ง ตะวันออก ประมาณ 1.98 กิโลเมตร เพื่อเข้าสู่แยกถนนศรีนครินทร์-ลาซาล

- **เส้นทางที่ 2 : ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย** เข้าสู่ซอยลาซาล 57 มุ่งหน้าไป ทางทิศใต้ ประมาณ 180 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 ในทิศมุ่ง ตะวันออก ประมาณ 310 เมตร จากนั้นให้ถอยรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร



เข้าสู่แยกฝั่งพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) แล้วมุ่งตรงเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 530 เมตร เพื่อเข้าสู่แยกลาซาลตัดใหม่ (แยกถนนลาซาลถนนแบริ่ง-ลาซาล)

**สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ BLUE 105 (บลู 105) มีดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-6 ประกอบ)**

- |               |                |   |
|---------------|----------------|---|
| - ทิศเหนือ    | มีเขตติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น   |
| - ทิศตะวันออก | มีเขตติดต่อกับ | กลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น<br>กลุ่มอาคารร้านค้า สูง 1 ชั้น<br>ที่จอดรถ และพื้นที่ว่าง |
| - ทิศใต้      | มีเขตติดต่อกับ | ถนนสุขุมวิท 105 กว้าง 24.00 เมตร  |
| - ทิศตะวันตก  | มีเขตติดต่อกับ | ซอยลาซาล 57 กว้าง 6.00 เมตร<br>ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารร้านค้า สูง 1 ชั้น<br>และพื้นที่ว่าง    |





รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ



## 2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ BLUE 105 (บลู 105) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 387 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร A และอาคาร B ดังนี้

1) **อาคาร A** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 202 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,499.40 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเก็บของ ตู้จดหมาย ห้องซักกรีด โถงลิฟต์ ลิฟต์ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบันได

**ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 28 ห้อง ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องพักผ่อน ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

**ชั้นที่ 3** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นที่ 4** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง โถง ห้องสันทนาการ ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นที่ 5** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นที่ 6-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 87 ห้อง (ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้อง ชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น) ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ และ บันได

2) **อาคาร B** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 185 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 8,940.41 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องปั๊ม ถังพักน้ำของสระว่ายน้ำ (Surge Tank) ตู้จดหมาย ห้องซักกรีด โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

**ชั้นที่ 2** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำ ห้องชานา สระว่ายน้ำ ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นที่ 3** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นที่ 4-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 135 ห้อง (ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้อง ชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง/ชั้น) ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

**ชั้นดาดฟ้า** ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได



ทั้งนี้ พื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่ระบุเป็นระเบียบโครงการได้นับเป็นพื้นที่ ใช้น้อยของโครงการ พร้อมทั้งระบุคำว่า “ระเบียบ” ไว้ดังแสดงในแบบแปลนภาคผนวก ค-1 สำหรับพื้นที่ ภายนอกอาคาร บริเวณชั้นล่าง โครงการจัดให้มี พื้นที่สีเขียว ถนนภายในโครงการ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ (ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อดักขยะและตรวจสอบคุณภาพน้ำ) บ่อหนองน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า และรั้ว โครงการ

อนึ่ง ภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า จะดำเนินการจดทะเบียนอาคาร ชุด และจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของ อาคาร A ขนาดพื้นที่ 32.00 ตารางเมตร

สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการต่อไป โดย พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 ระบุว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางของ โครงการ สามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานต่าง ๆ ดังนี้

#### 1) ที่ดิน

- ที่ดินตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดินเลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759)

#### 2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาค้ำ ฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า หลังคา

#### 3) อาคารและส่วนของอาคาร จัดให้มีระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)
- ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- โถงต้อนรับ
- บันไดหลัก บันไดหนีไฟ
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องเดินท่อ
- ห้องพักขยะส่วนกลางและห้องพักขยะประจำชั้น
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพท์ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์



- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถยนต์ 135 คัน
- พื้นที่จัดสวน
- สระว่ายน้ำ
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องพักผ่อน
- ห้องซักผ้า
- ถนน และทางเดินเท้า

“ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี ประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบอช. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

### 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ BLUE 105 (บลู 105) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บน เอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดิน เลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759) รวมขนาดพื้นที่ โครงการทั้งหมด 3-1-18 ไร่ (5,272 ตารางเมตร)

1) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	2,323.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	=	18,460.81	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	=	$(2,323.00 / 18,460.81) \times 100$	
	=	ร้อยละ 12.58	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 ที่ดินประเภท ย.6-46 (สีส้ม) ตามกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)



## 2.4 ระยะก่อสร้างโครงการ

### 2.4.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ BLUE 105 (บลู 105) ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ ดังแสดงรายการคำนวณงานออกแบบโครงสร้างรองรับแผ่นดินไหว ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน (เดือน พฤศจิกายน 2562) เป็นพื้นที่ว่าง โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้างจะใช้เวลาทั้งสิ้น 13 เดือน

### 2.4.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 200 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

โดยการจัดผังบริเวณบ้านพักคนงานนั้น ให้ใช้มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กวัยก่อนเรียน ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน ว.ส.ท. 1010-30)

### 2.4.3 น้ำใช้

ในช่วงก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยสามารถจำแนกการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ (คนงานไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง มีปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 15 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน รายละเอียดมี ดังนี้

#### 1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

##### 1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	200	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(200 \times 50) / 1,000$	
	=	10	ลบ.ม./วัน



## 2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดยาฆ่าแมลงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

**รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน**

## 2) น้ำใช้ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	200	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	200	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(200 \times 200) / 1,000$	
	=	40.00	ลบ.ม./วัน

### 2.4.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 200 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้จัดให้มี ห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 15 และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่ โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 8.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 80 ของ ปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอน การก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัด ให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชีวภาพกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter, CAB) ขนาด 8.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการ ประมาณ 8.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการต้องมีการติดตามตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งที่ระบบออกจากโครงการ ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจาก อาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 เป็นประจำทุก 1 เดือน เพื่อประเมินประสิทธิภาพของระบบ บำบัดน้ำเสียรวมและหาแนวทางวิธีแก้ไขปัญหา กรณีที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไม่ได้ตามค่ามาตรฐาน

### 2.4.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มี ท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1: 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำ เข้าสู่บ่อตกขยะเพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อตกขยะออกสู่ท่อ ระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้ อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพัก น้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ ดังแสดงผังระบบ ระบายน้ำในพื้นที่ก่อสร้าง



#### 2.4.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการสูงสุด จำนวน 25 เที่ยว/วัน แบ่งเป็น

- รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้าง จำนวน 200 คน ใช้รถบรรทุก 6 ล้อ จำนวน รถ 10 เที่ยว/วัน
  - รถขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ) จำนวน 15 เที่ยว/วัน
- โดยจัดให้มีการบริหารจัดการจราจรในช่วงงานก่อสร้างโดยจัดให้มีที่จอดรถและบริหารจัดการ พื้นที่กลับรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจร โดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

#### 2.4.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

##### 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 18,460.81 ตารางเมตร และจากการคำนวณวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร ได้อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้าง เฉลี่ยที่ 56.23 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 76.70 อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.72 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.53 ยิปซัมบอร์ดร้อยละ 0.33 และ ไม้ร้อยละ 0.05 (อ้างอิงการคิดปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างจาก “การประเมินปริมาณและองค์ประกอบ ของของเสียจากการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารในกรุงเทพมหานคร ESTIMATION OF BUILDING-RELATED C&D WASTE GENERATION AND COMPOSITION IN BANGKOK ; อุษณีย์ อุยะเสถียร และ อัจฉรา อัครจุจิ กุลชัย คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170, ธัชวีร์ สิละวัฒน คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล นครปฐม 73170”) ซึ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	18,460.81	ตร.ม.
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	18,460.81 x 56.23	
		1,038,051.35	กก.
	≈	1,038	ตัน

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมปริมาณ 1,038 ตัน ประกอบด้วยคอนกรีต อิฐ เหล็ก กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิปซัมบอร์ด และไม้แบบ โดยปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้างแต่ละประเภท

สำหรับการจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้นนั้น จะทำการคัดแยกมูลฝอยที่เกิดจากการ ก่อสร้างที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ออก ซึ่งโครงการได้ประสานไปยังกองโรงงานกำจัดมูลฝอย สำนัก สิ่งแวดล้อม เพื่อยืนยันการจัดเก็บมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง ซึ่งกองโรงงานกำจัดมูลฝอยมีโครงการเพิ่ม ประสิทธิภาพในการกำจัดมูลฝอยของ กรุงเทพมหานคร ในด้านการกำจัดมูลฝอยจากการก่อสร้างรื้อถอนสิ่งก่อสร้างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling)



ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช กรุงเทพมหานคร โดยสามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้าง ได้วันละ 500 ตัน ซึ่งสามารถนำส่งมูลฝอยในช่วงเวลา 8.30 - 16.30 น. ทุกวันไม่เว้นวันหยุดราชการและในส่วนของมูลฝอยจากการ ก่อสร้างชนิดอื่นที่ไม่อยู่ในขอบเขตการกำจัดของโรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้างอ่อนนุช ได้แก่ กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องหลังคา ยิปซัมบอร์ด และไม้แบบโครงการจะประสานไปยังหน่วยงานเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัดต่อไป

## 2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ถูพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 14 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 4 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 6 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อ เก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3 - 15 วัน เพื่อให้รถขน มูลฝอยของสำนักงานเขตบางนา มาเก็บขนไปกำจัดต่อไป ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น สามารถคำนวณได้ดังนี้

จำนวนคนงาน	=	200	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอย	=	200 x 3/1,000	
	=	0.6	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ในระยะก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง ประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท และความเพียงพอของ ถังรองรับมูลฝอยที่โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

### 2.4.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากกรไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางนา (ตั้งแต่ เดือน มกราคม 2562 การไฟฟ้านครหลวง “เขตประเวศ” ได้เปลี่ยนชื่อเป็นการไฟฟ้านครหลวง “เขตบางนา”) โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้า นครหลวง (กฟน.) เขตบางนา มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่าย กระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

### 2.4.9 การป้องกันอัคคีภัย

ในช่วงก่อสร้าง อาจเกิดอัคคีภัยจากกิจกรรมต่างๆ เช่น การอ็อก การเชื่อม รวมถึงการทิ้งบุหรี่ ซึ่งอาจเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ และเกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอัคคีภัย ดังนี้



1. จัดเตรียมถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือไว้ในบริเวณใกล้เคียงกับสำนักงานชั่วคราวใน พื้นที่ก่อสร้าง และพื้นที่กองเก็บวัสดุก่อสร้าง
2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การชักซ้อม การปฏิบัติตัวกรณี เกิดเหตุเพลิงไหม้ คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง
3. จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยชี้แจงและสาธิตให้คนงานก่อสร้างทราบถึงวิธีการใช้ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ
4. ประสานไปยังสถานีดับเพลิงพระโขนง เพื่อร่วมชักซ้อมแผนการป้องกันอัคคีภัยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยต้องอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ หากพบว่า มีการเสียหายหรือใช้งานไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที
6. ให้คนงานก่อสร้างสูบบุหรี่เฉพาะสถานที่ที่กำหนดไว้ให้

