
ร่างบันทึกข้อตกลงมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบ และการชดเชยเยียวยา
ระหว่างบริษัท วัน สนามเป้า จำกัด และเจ้าของบ้านเลขที่ 3/5

ร่างบันทึกข้อตกลงมาตรการป้องกันและแก้ไข/ลดผลกระทบ และการชดเชยเยียวยาของโครงการ วัน สนามเป้า

(ระหว่างบริษัท วัน สนามเป้า จำกัด และ [REDACTED])

ทำที่

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ พ.ศ. 2564 ระหว่าง

1. นาง อยู่ [REDACTED] ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า “เจ้าของบ้าน” ฝ่ายหนึ่ง กับ

2. บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า “บริษัท ฯ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. บริษัท ฯ ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบที่อาจเกิดจากการก่อสร้าง และเปิดดำเนินการโครงการ ตามเอกสารแนบ 1

2. ทั้งสองฝ่ายทราบว่า ผลของการเจรจาและรายละเอียดที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นความลับ ทั้งสองฝ่ายจะไม่ทำการเผยแพร่ แจกจ่าย หรือบอกรายละเอียดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นทราบ ไม่ว่าจะด้วยทางวาจา ลายลักษณ์อักษร หรือทางโซเชียลมีเดียจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทั้งสองฝ่าย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกข้อตกลงนี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์อันแท้จริงของคู่สัญญา จึงลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัท (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

เจ้าของ [REDACTED]

บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด

ลงชื่อ

ลงชื่อ

(.....)

(.....)

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

(.....)

(.....)

ตารางที่ 1 สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไข/ลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการชดเชยเยียวยาผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ วัน สนามเป้า สำหรับ

ข้อห่วงกังวล	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ช่วงรื้อถอน/ช่วงก่อสร้าง	
1. กำหนดช่วงเวลาในการก่อสร้าง	<p>- กำหนดช่วงเวลาการทำงานในวันจันทร์-วันเสาร์ ทำงานในช่วงเวลา 08.00-18.00 น. โดยจะหยุดการก่อสร้างตั้งแต่เวลา 17.00 น. แต่ช่วงเวลาหลังจากนั้นจะเป็นการเก็บงานรวมถึงการทำความสะอาดจนถึงเวลา 18.00 น. และให้คนงานก่อสร้างออกนอกพื้นที่โครงการก่อนเวลา 18.00 น. กรณีมีความจำเป็นจะต้องดำเนินการก่อสร้างเกินเวลาในกิจกรรมก่อสร้างที่ต่อเนื่องเป็นครั้งคราว อาทิเช่น การเทปูน เป็นต้น (ไม่เกิน 3 วัน/สัปดาห์) โดยไม่ให้เกินเวลา 20.00 น. ให้ประชาสัมพันธ์ผู้พักอาศัยใกล้เคียงทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 วัน สำหรับวันอาทิตย์และวันหยุดนักขัตฤกษ์จะไม่มีการทำการก่อสร้าง</p> <p>สำหรับการทำงานกรณีที่ต้องเทปูนต่อเนื่อง และล่วงเวลาเกิน 20.00 น. มีดังนี้</p> <p>1) ล่วงเวลาไม่เกิน 03.00 น. ช่วงเดือนที่ 6-8</p> <p>งานในช่วงเดือนที่ 6-8 เป็นงานเทคอนกรีต ฐานรากขนาดใหญ่ สำหรับงานโครงสร้างฐานรากใต้ดิน และถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งระยะเวลาในการเทคอนกรีตสำหรับฐานรากขนาดใหญ่ใช้เวลาประมาณ 10 ชั่วโมง และจำเป็นต้องดำเนินการต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะมีการทำงานล่วงเวลาไม่เกิน 2 ครั้ง/สัปดาห์</p> <p>2) ล่วงเวลาไม่เกิน 24.00 น. ช่วงเดือนที่ 9-11</p> <p>งานในช่วงเดือนที่ 9-11 เป็นงานเทคอนกรีตโครงสร้างชั้นที่ 1 ใช้เวลาประมาณ 7 ชั่วโมง และจำเป็นต้องดำเนินการต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะมีการทำงานล่วงเวลาไม่เกิน 2 ครั้ง/สัปดาห์</p> <p>ทั้งนี้ ต้องแจ้งผู้พักอาศัยบ้านเลขที่ 3/5 ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งนี้ โครงการจะพยายามวางแผนการทำงานให้อยู่ในช่วงเวลาที่กำหนดไว้ให้มากที่สุด</p>
2. ผลกระทบด้านสุขภาพ	<p>1. ในด้านความรับผิดชอบต่อกรณีที่ผู้พักอาศัย รวมถึงสัตว์เลี้ยงได้รับผลกระทบจากการรื้อถอนอาคารเดิมของโครงการจนส่งผลกระทบต่อสุขภาพ ขอให้ได้รับผลกระทบนำส่งข้อมูลให้โครงการดังนี้</p> <p>1) การนำส่งผลตรวจสุขภาพก่อนรื้อถอนอาคารเดิม แบ่งเป็น 3 กรณี</p> <p>กรณีที่ 1 ผู้ที่อยู่ข้างเคียงมีการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี ขอให้นำส่งสำเนาเอกสารผลตรวจสุขภาพย้อนหลังในปีล่าสุด จำนวน 1 ชุด ให้กับโครงการ</p> <p>กรณีที่ 2 ผู้ที่อยู่ข้างเคียงไม่มีการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี และไม่มีโรคประจำตัว ขอให้ตรวจสุขภาพที่โรงพยาบาลที่สะดวก และนำส่งสำเนาผลตรวจสุขภาพ จำนวน 1 ชุด ให้กับโครงการ โดยโครงการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสุขภาพที่เกิดขึ้น</p> <p>กรณีที่ 3 ผู้ที่อยู่ข้างเคียงไม่มีการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี แต่มีโรคประจำตัว ขอให้ตรวจสุขภาพที่โรงพยาบาลที่สะดวก และนำส่งสำเนาผลตรวจสุขภาพ จำนวน 1 ชุด รวมทั้งสำเนาผลการตรวจรักษาในครั้งล่าสุด จำนวน 1 ชุด ให้กับโครงการ โดยโครงการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสุขภาพที่เกิดขึ้น</p> <p>2) การนำส่งผลตรวจสุขภาพในขณะรื้อถอนอาคารเดิมหรือก่อสร้างอาคารโครงการ</p> <p>หากในช่วงรื้อถอนอาคารเดิมหรือก่อสร้างอาคารโครงการ ผู้พักอาศัยบ้านเลขที่ 3/5 รวมถึงสัตว์เลี้ยงได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างจนส่งผลกระทบต่อสุขภาพ ขอให้นำส่งผลการตรวจวินิจฉัยจากแพทย์ที่ขึ้นทะเบียนกับทางการแพทย์ให้กับโครงการ โดยโครงการต้องดูแลรับผิดชอบเรื่องค่ารักษาพยาบาลของผู้พักอาศัย</p>

ตารางที่ 1 (ต่อ 1)

ข้อห่วงกังวล	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
	<p>บ้านเลขที่ 3/5 รวมถึงสัตว์เลี้ยงที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว</p> <p>2. จัดให้มีการทำประกันด้านสุขภาพให้กับผู้พักอาศัยภายใน [REDACTED] ก่อนเริ่มรื้อถอนอาคารเดิมภายในพื้นที่โครงการ</p>
3. ความรับผิดชอบ ชดเชย เยียวยาความเสียหาย	<p>1. จัดให้มีการประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (ประกัน Contractor All Risk) ที่ครอบคลุมความเสียหายต่อบ้าน ทรัพย์สินและ/หรือการบาดเจ็บต่อบุคคลที่ 3 ให้กับ [REDACTED] ที่อาจเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างของโครงการอย่างครบถ้วน ในวงเงินทุนประกัน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน)</p> <p>2. จัดให้มีเงินสำรองประจำโครงการ วงเงิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้ในการซ่อมแซม หรือชดเชยเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ โดยไม่ต้องรอการดำเนินการของประกันภัย ทั้งนี้ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีอาจแตกต่างกัน จำนวนเงินชดเชยเยียวยาจะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาหรือข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการและผู้ได้รับผลกระทบแต่ละราย และภายหลังการเจรจาได้ข้อยุติแล้ว โครงการต้องจ่ายเงินชดเชยให้ผู้ได้รับผลกระทบในอัตราส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนเงินที่ตกลงกันภายในเวลา 7 วัน และเมื่อบริษัทประกันภัยได้ตรวจสอบและดำเนินการตามหลักการประกันภัย และพบว่าเป็นผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ โครงการต้องจ่ายเงินชดเชยส่วนที่เหลือทั้งหมด (ร้อยละ 50 ของจำนวนเงินที่ตกลงกัน)</p> <p>3. กรณีผู้พักอาศัย [REDACTED] ได้รับผลกระทบจากโครงการ และโครงการได้แก้ไขปรับปรุงมาตรการ หรือปรับปรุงอาคาร หรือสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยเดิมแล้ว แต่ยังไม่สามารถพักอาศัยในอาคารเดิมได้ หรือถ้าพักอาศัยในสภาพที่มีผลกระทบจากการก่อสร้างแล้วทางแพทย์ให้ความเห็นว่าส่งผลต่อสุขภาพอย่างร้ายแรง โครงการต้องจัดหาที่พักอาศัยชั่วคราว หรือจ่ายค่าเช่าที่พักให้กับผู้พักอาศัยในบ้านเลขที่ 3/5 ที่ได้รับผลกระทบตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง โดยที่ที่พักอาศัยที่จัดหาให้ต้องมีสภาพไม่ต่ำกว่าที่พักอาศัยปัจจุบัน</p>
4. อื่นๆ	<p>1. จัดให้มีการติดสปริงเกอร์ที่รั้วชั่วคราวตามแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ และบนอาคารในช่วงชั้นที่มีการก่อสร้าง</p> <p>2. ฉีดพรมน้ำบริเวณพื้นที่รื้อถอน/พื้นที่ก่อสร้าง อย่างน้อยวันละ 3 ครั้ง ตลอดระยะเวลาการรื้อถอน/ก่อสร้าง ทั้งนี้จะเพิ่มความถี่ในการฉีดพรมน้ำ หากในแต่ละวันมีปริมาณฝุ่นมาก ซึ่งจะพิจารณาตามความเหมาะสมตามสภาพหน้างานต่อไป พร้อมทั้งกวาดตะกอนฝุ่นละอองภายหลังการฉีดพรมน้ำทันที เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายอีกครั้ง</p> <p>3. ติดตั้งผ้าใบ Mesh Sheet (แบบกันไฟลาม) โดยรอบอาคารที่จะรื้อถอนและก่อสร้าง</p> <p>4. จัดทำรั้ว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร โดยรอบแนวเขตที่ดิน และติดตั้งแผ่นกันเสียง เพื่อลดผลกระทบด้านเสียง</p> <p>5. หากมีการดำเนินการตามมาตรการแล้วบ้านเลขที่ 3/5 ยังได้รับผลกระทบ จะจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าทำความสะอาดหรือวิธีการอื่นใดตามตกลงเป็นกรณีไป</p> <p>6. โครงการจะก่อสร้างแนว Sheet Pile บริเวณรอบอาคารโครงการ เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน และในช่วงการถอน Sheet Pile ต้องดำเนินการกลบร่องที่เกิดจากการถอน Sheet Pile ดังกล่าวโดยทันที เพื่อป้องกันการพังทลายของดิน ซึ่งวิธีการดังกล่าวช่วยป้องกันผลกระทบด้านการพังทลายของดินสู่พื้นที่ข้างเคียงได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>7. ทำ Chain Link ยื่นจากอาคารขณะทำโครงสร้าง เพื่อกันเศษวัสดุร่วงหล่น โดยมีชั้นที่ 2 คงไว้ และย้ายตามไปทุก 2-3 ชั้น</p>

ตารางที่ 1 (ต่อ 2)

ข้อห่วงกังวล	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
	<p>8. ควบคุมการกวาดแขนของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้นไม่ล้ำไปยังพื้นที่ข้างเคียง</p> <p>9. กำหนดบทลงโทษต่อผู้รับเหมาที่รับผิดชอบการบังคับควบคุม Mobile Crane และ Tower Crane โดยคิดเป็นค่าปรับจำนวน 10,000 บาท ต่อครั้งที่พบเห็นและได้รับแจ้งเป็นหลักฐานภาพถ่ายว่ามี การบังคับ Mobile Crane และ Tower Crane ล้ำสิทธิเหนือกรรมสิทธิ์ในที่ดินระยะประชิด ซึ่งได้กำหนดบทลงโทษดังกล่าวไว้ในสัญญาจ้างอย่างชัดเจน</p>
ช่วงเปิดดำเนินการ	
1. มลพิษจากที่จอดรถ	<p>1. ออกแบบผนังอาคารชั้นจอดรถ และผนังอาคารบริเวณทางขึ้น-ลงที่จอดรถบนอาคารด้านทิศตะวันตกเป็นผนังทึบ</p> <p>2. จัดให้มีการปลูกต้นไม้ทึบสูง 2.5 เมตร บริเวณด้านทิศใต้ติดกับแนวรั้วโครงการ ซึ่งต้นไม้ทึบเหล่านี้สามารถช่วยลดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เกิดจากรถยนต์ในโครงการได้</p>
2. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม	<p>1. หากเงาอาคารโครงการส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตต่อผู้พักอาศัยภายในบ้านเลขที่ 3/5 โครงการต้องแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นตามสภาพปัญหา ยกตัวอย่าง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) กรณีตากผ้าไม่แห้ง โครงการมอบเครื่องอบผ้า 2) กรณีมีปัญหาเชื้อราตามผนังบ้าน โครงการดำเนินการซ่อมแซมผนังบ้านบริเวณที่มีปัญหาเชื้อรา รวมถึงต้องให้สามารถแก้ปัญหาเชื้อราได้ตลอดไป เช่น เปลี่ยนแปลงวัสดุที่เป็นผนัง แต่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของบ้าน รวมทั้งมอบเครื่องฟอกอากาศ 3) กรณีต้นไม้ตาย โครงการจัดส่งเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้เรื่องการจัดสวนเข้าแก้ไขโดยจัดสวน หรือปรับชนิดพันธุ์ ตำแหน่ง เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ <p>2. หากผู้พักอาศัยใน [REDACTED] ได้ผลกระทบจากการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากอาคารโครงการ สามารถหารือกับเจ้าหน้าที่ของโครงการในการแก้ไข [REDACTED]</p> <p>ทั้งนี้ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีอาจแตกต่างกัน จำนวนเงินชดเชยเยียวยาจะขึ้นอยู่กับผลการเจรจาหรือข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการและผู้ได้รับผลกระทบแต่ละราย และภายหลังการเจรจาได้ข้อยุติแล้ว โครงการต้องจ่ายเงินชดเชยให้ผู้ได้รับผลกระทบในอัตราส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนเงินที่ตกลงกัน ภายในเวลา 7 วัน และเมื่อบริษัทประกันภัยได้ตรวจสอบและดำเนินการตามหลักการประกันภัย และพบว่า เป็นผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ โครงการต้องจ่ายเงินชดเชยส่วนที่เหลือทั้งหมด (ร้อยละ 50 ของจำนวนเงินที่ตกลงกัน) แต่หากไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยโครงการต้องรับผิดชอบต่อค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น</p>

30 มิถุนายน 2564

เรื่อง ขอรับข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเพิ่มเติมต่อเอกสารชี้แจงข้อห่วงกังวลต่อการพัฒนาของโครงการ วัน สนามเป้า
เรียน ท่านเจ้าของ [REDACTED]

ตามที่บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ วัน สนามเป้า ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร และมอบหมายให้บริษัท รักดีหามजू จำกัด เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยได้มีการหารือร่วมกันระหว่างตัวแทนบ้านเลขที่ 3/5 และตัวแทนโครงการ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ บริษัทฯ ร่วมกับโครงการได้ดำเนินการจัดทำเอกสารชี้แจงข้อห่วงกังวลตามประเด็นจากการประชุมในวันดังกล่าว และได้จัดส่งให้ท่านเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2564 แล้วนั้น ซึ่งท่านมีข้อห่วงกังวลต่อการพัฒนาของโครงการ วัน สนามเป้า (จากการหารือร่วมกันเมื่อวันอาทิตย์ที่ 2 พฤษภาคม 2564) ที่ผ่านมา ดังนี้

(1) ช่วงรื้อถอนและก่อสร้าง

- 1.1) รายละเอียดกิจกรรมการก่อสร้างที่ต้องการทำงานช่วงเวลา
- 1.2) ขอรบกวนกฎหมายที่คุ้มครองบุคคลภายนอก โดยระบุรายละเอียดของกฎหมายให้ชัดเจน
- 1.3) กำหนดมาตรการการกำหนดงานก่อสร้างที่ได้รับการรับรองผ่านการอบรมมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย OHSAS 18001
- 1.4) การนำส่งข้อมูลด้านสุขภาพของผู้พักอาศัยข้างเคียง และสัตว์เลี้ยงภายในบ้านพักอาศัยข้างเคียง
- 1.5) ขอให้นำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เป็นรูปธรรมของผลกระทบในแต่ละด้าน
- 1.6) การกำหนดมาตรการชดเชยเยียวยาค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้พักอาศัยข้างเคียง

(2) ช่วงเปิดดำเนินการ

- 2.1) รายละเอียดการระบายควันที่เกิดขึ้นภายในอาคารชั้นจอดรถ
- 2.2) ผลกระทบด้านการบดบังแสงแดดและทิศทางลม
- 2.3) ขอให้นำเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เป็นรูปธรรมของผลกระทบในแต่ละด้าน

ในการนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอรับข้อเสนอแนะและความคิดเห็นเพิ่มเติมต่อมาตรการดังกล่าวที่ได้นำเสนอ หากท่านมีความประสงค์ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมขอโปรดแจ้งมายังบริษัทฯ โดยสามารถประสานได้ที่นางณัฐชญา ระดมสุข และนายกิตติพงศ์ วงศ์มหาสมบัติ ได้ตามช่องทางต่างๆ ได้แก่ เบอร์โทรศัพท์ : 092-282-8076, 098-273-2102 โทรสาร (Fax) : 02-375-6717 ต่อ 14 อีเมล (E-mail) : rakdee_hj@hotmail.com หรือ Line ID : 0922633010 ภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะนำเสนอรายละเอียดและมาตรการต่างๆ ระบุในรายงานฉบับหลักของโครงการ และนำส่งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ประมาณช่วงเดือนกรกฎาคม 2564 เพื่อเข้าสู่กระบวนการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ลงชื่อผู้รับเอกสาร.....(ตัวจริง)
วันที่.....
โทร.....