

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ ออริจิน ปลั๊ก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชัน ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

เส้นทางเข้าสู่โครงการ

- 1) การเดินทางจากถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งทางทิศตะวันออก ผ่านแยกพระนั่งเกล้า ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 2) การเดินทางจากถนนนนทบุรี มุ่งทางทิศใต้ เลี้ยวซ้ายตรงแยกพระนั่งเกล้า แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 3) การเดินทางจากถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี มุ่งทางทิศใต้ ขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 ตรงไประยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร กลับรถ แล้วตรงไปเพื่อเลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 4) การเดินทางจากถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งทางทิศตะวันตก ผ่านแยกนนทบุรี 1 และตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ แล้วตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 5) การเดินทางจากถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวซ้ายตรงแยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ แล้วตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 6) การเดินทางจากถนนนนทบุรี มุ่งทางทิศเหนือ เลี้ยวซ้ายตรงแยกพระนั่งเกล้า เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ตรงไปประมาณ 400 เมตร เพื่อกลับรถ แล้วตรงไปผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

เส้นทางออกจากโครงการ

- 1) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรีได้
- 2) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร สามารถออกสู่ถนนราชพฤกษ์-นนทบุรี 1 ได้
- 3) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร แล้วกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปตามถนนรัตนานิเบศร์ เลี้ยวซ้ายที่แยกพระนั่งเกล้า ออกสู่ถนนนนทบุรี ทิศมุ่งใต้ได้
- 4) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร แล้วกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้าย ที่แยกนนทบุรี 1 เข้า

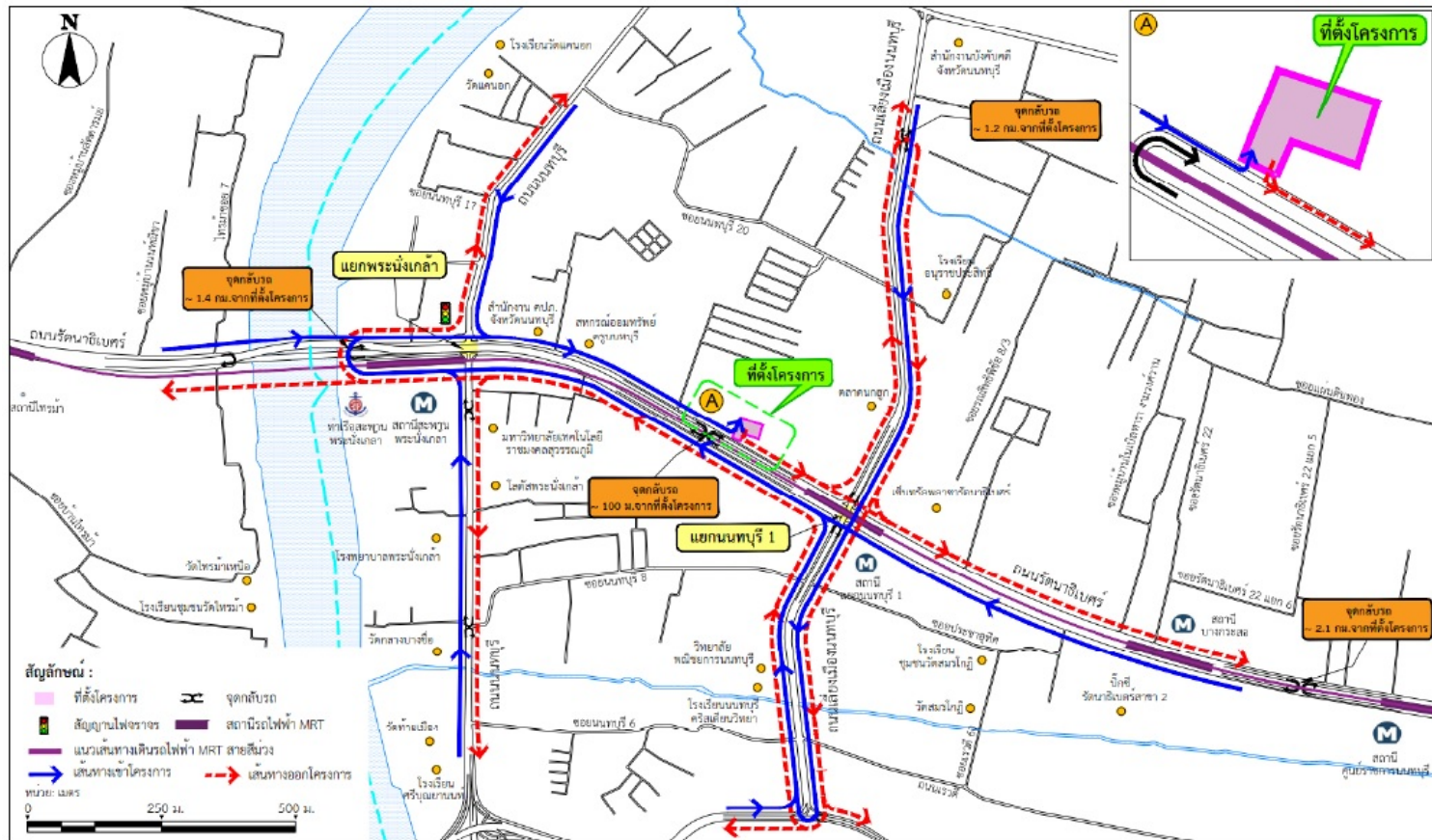


สู่ถนนรัตนานิเบศร์ ทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปตามถนนรัตนานิเบศร์ ผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถ แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระนั่งเกล้า ออกสู่ถนนนนทบุรีทิศมุ่งเหนือได้

5) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร แล้วกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปตามถนนรัตนานิเบศร์ ผ่านแยกพระนั่งเกล้า แล้วขึ้นสะพาน พระนั่งเกล้าไปตามถนนรัตนานิเบศร์ สามารถเชื่อมไปยังถนนราชพฤกษ์ ถนนบางกรวยไทรน้อย หรือถนนกาญจนาภิเษกได้

6) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก แล้วสามารถตรงผ่านแยกนนทบุรี 1 ไปตามถนนรัตนานิเบศร์ สามารถออกสู่ถนนติวานนท์ ถนนงามวงศ์วานได้เส้นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ แสดงในรูปที่ 2-1





อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ



2.2 ขนาดพื้นที่โครงการและอาณาเขต

โครงการออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะพัฒนาบนโฉนดที่ดิน 13 แปลง มีพื้นที่รวม 3-3-14.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,058.40 ตารางเมตร ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด แล้ว รายละเอียดมีดังนี้

ตารางที่ 2.2-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ

ลำดับ	โฉนดเลขที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน		กรรมสิทธิ์
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	252387	504	0-0-49.80	199.2	บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด
2	252388	505	0-0-78.50	314.0	
3	252389	506	0-0-78.50	314.0	
4	252390	507	0-0-78.50	314.0	
5	252391	508	0-0-78.50	314.0	
6	252392	509	0-0-78.50	314.0	
7	252393	510	0-0-78.50	314.0	
8	252394	511	0-1-7.40	429.6	
9	117826	30	0-0-51.30	205.2	
10	117825	31	0-0-48.60	194.4	
11	117824	32	0-0-8.70	34.8	
12	3678	28	1-3-28.00	2,912.0	
13	12031	29	0-0-49.80	199.2	
รวมที่ดิน 13 แปลง			3-3-14.6	6,058.40	-

ที่มา : บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด

อาณาเขตติดต่อที่ดินโครงการแต่ละด้านมีดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ คลองบางกระสอ กว้างประมาณ 6-10 เมตร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ศูนย์คอนกรีตผสมเสร็จ ซีแพค แคราย ความสูง 2 ชั้น

ทิศใต้ ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ความสูง 1-2 ชั้น และถนนรัตนวิเบศร์ เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อาคารพาณิชย์ ความสูง 5 ชั้น และบ้านพักอาศัย ความสูง 1-2 ชั้น



2.3 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

2.3.1 รูปแบบอาคาร

โครงการ ออริจิน พลัส แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น (รูปที่ 2-2) ออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 31 ชั้น และชั้นลอย 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 999 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 339 คัน และที่จอดรถ EV จำนวน 2 คัน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัย ทั้งนี้ โครงการได้มีการออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) รายละเอียดสรุปลักษณะของอาคารดังแสดงในตารางที่

2.3-1



อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-2 แบบจำลองอาคารโครงการ



ตารางที่ 2.3-1 สรุปลักษณะของอาคารในโครงการ

ลักษณะอาคาร	หน่วย	ค่าการออกแบบ			หมายเหตุ
		อาคารพักอาศัย	อาคารพาณิชย์	รวม	
พื้นที่อาคารขนาดใหญ่	ตารางเมตร	40,050.80	419.21	40,470.01	-
พื้นที่อาคารที่ใช้คิด FAR	ตารางเมตร	48,044.89	419.21	48,461.10	-
ความสูงอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า	เมตร	136.60	-	-	-
ความสูงอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุด	เมตร	137.80	9	-	-
ความสูงของอาคาร	ชั้น	31	2	-	-
ระยะตั้ง (ห้องพัก)	เมตร	3.20 และ 4.60	-	-	ไม่น้อยกว่า 2.6
ระยะตั้ง (ร้านค้า)	เมตร	-	3.50-3.80	-	ไม่น้อยกว่า 3.5

หมายเหตุ : กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ ออกแบบให้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ความสูงไม่น้อยกว่า 23 เมตร เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และมีระยะวิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 ข้อ 22

สำหรับการออกแบบห้องพักอาศัยให้มีระยะตั้ง 4.6 เมตร เนื่องจากได้มีการคำนึงถึงให้ผู้พักอาศัย ของโครงการได้รับความรู้สึกที่ปลอดโปร่ง และโล่งสบาย เนื่องจากฝ้าเพดานห้องสูงทำให้ระบายอากาศในห้องพักได้ดี อีกทั้งเพื่อให้ผู้พักอาศัยของโครงการสามารถตกแต่งเสริมเป็นเตียง 2 ชั้น หรือเพิ่มฟังก์ชันอื่นๆ ที่ต้องการได้ เช่น ชั้นเก็บของ หรือชั้นหนังสือแนวสูง เป็นต้น รวมถึงผู้พักอาศัยในโครงการจะได้รับ ความสวยงามของรูปร่างอาคารที่เห็นเป็นช่องกระจกสูง และเป็นการเพิ่มพื้นที่สำหรับงานระบบเหนือฝ้าของโครงการ

ส่วนอาคารพาณิชย์ของโครงการ ออกแบบให้มีพื้นที่ 419.21 ตารางเมตร มีความสูง 9 เมตร ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ห่างจากถนนรัตนภิเบศร์ประมาณ 6 เมตร (ไม่เกิน 20 เมตร) เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมีระยะวิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร ตามที่กำหนดในหมวด 2 ข้อ 22



2.4 การออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี การออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ได้แก่

- 1) ร่างการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)
- 2) เทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในเขตเทศบาลนครนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2557
- 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 4) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)
- 5) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 6) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564
- 7) กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564
- 8) พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540

2.4.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 31 ชั้น และชั้นลอย 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยจะพัฒนาบนโฉนดที่ดิน 13 แปลง ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งหมด 3-3-14.6 ไร่ หรือเท่ากับ 6,058.40 ตารางเมตร เมื่อนำการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ และพื้นที่อาคารต่างๆ มาคำนวณค่า OSR, BCR และ FAR ได้ดังนี้

- พื้นที่โครงการตามโฉนด 3-3-14.6 ไร่ หรือ	6,058.40	ตารางเมตร
- พื้นที่ก่อสร้างอาคารปกคลุมดิน	2,863.81	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่าง	3,194.59	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารที่ใช้คิดสัดส่วนกับที่ดิน	48,464.10	ตารางเมตร

ดังนั้น สามารถสรุปสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในตาราง

ที่ 2.4-1



ตารางที่ 2.4-1 สรุปสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียด	การออกแบบโครงการ			เกณฑ์
	อาคารพักอาศัย	อาคารพาณิชย์	รวม	
1. พื้นที่พัฒนาโครงการ (ตร.ม.)	-	-	6,058.40	-
2. พื้นที่ก่อสร้างอาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.)	2,592.21	271.60	2,963.81	-
3. พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	-	-	3,194.59	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ^{1/} หรือ 1,817.52 ตร.ม.
4. พื้นที่อาคารที่ใช้คิดสัดส่วนกับที่ดิน (ตร.ม.)	48,044.89	419.21	48,461.10	-
5. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	ร้อยละ 43.79	ร้อยละ 4.48	ร้อยละ 42.27	-
6. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	-	-	ร้อยละ 52.73	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 ^{1/} หรือ 1,817.52 ตร.ม.
7. อัตราพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	-	-	ร้อยละ 6.59	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 4.5 ^{2/} หรือ 2,180.88 ตร.ม.
8. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	-	-	8.00:1	ไม่เกิน 10:1 ^{1/} และไม่เกิน 8:1 ^{2/}
9. พื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (ตร.ม.)	-	-	1,584.66	ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของที่ว่าง OSR หรือ 1,090.44 ตารางเมตร ^{2/}

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไข

เพิ่มเติม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

^{2/} ร่างการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

2.4.2 ร่างการปรับปรุงผังเมืองนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ตามหนังสือ ที่ นบ 0022.2/1311 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2564 ระบุว่า ขณะนี้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมของจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2548 ได้หมดอายุการใช้บังคับแล้ว เมื่อวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2555 และการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2) ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น โครงการฯ จำเป็นต้องตรวจสอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เทศบาลนครนนทบุรี) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร และข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารฯ ตลอดจนผู้ให้อนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการจัดทำร่างผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี ซึ่งจัดทำโดยองค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี เดิมได้มีการศึกษาและจัดทำร่างผังเมืองรวมดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งได้ยกเลิกไปแล้ว ปัจจุบันจึงใช้ขั้นตอนในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กรณีดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รายละเอียดดังนี้



- ขั้นตอนที่ 1 การสำรวจ กำหนดเขตผัง วิเคราะห์และจัดทำร่างผังเมืองรวม (โดยแจ้งกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ทราบก่อนวางและจัดทำผังเมือง)
- ขั้นตอนที่ 2 การประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม
- ขั้นตอนที่ 3 การประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน
- ขั้นตอนที่ 4 การประชุมความเห็นกรมโยธาธิการและผังเมือง
- ขั้นตอนที่ 5 การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด
- ขั้นตอนที่ 6 การปิดประกาศพร้อมข้อกำหนด 90 วัน
- ขั้นตอนที่ 7 การรวบรวม ตรวจสอบ และพิจารณาคำร้อง และแจ้งผลการพิจารณาคำร้อง
- ขั้นตอนที่ 8 การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ที่มา : เอกสารขั้นตอนและกระบวนการวางและจัดทำผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กรณีดำเนินการโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ของสำนักผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2562

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบพื้นที่ตามร่างการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2) โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่บนที่ดินประเภท พ.4 (สีแดง) บริเวณ พ.4-5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นพาณิชยกรรมหลักของจังหวัดที่รองรับการพัฒนา การขยายตัวของกิจกรรมทางการค้า การลงทุน และบริการ สำหรับประชาชนทั่วไป และพื้นที่บริเวณ โดยรอบ เขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนซึ่งเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑลใกล้เคียง ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 26 ประเภท โดยการก่อสร้างอาคาร พักอาศัยที่มีพื้นที่อาคาร มากกว่า 10,000 ตารางเมตร เป็นประเภทที่ก่อสร้างได้ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มี พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ดังนั้น การพัฒนาโครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 31 ชั้น และชั้นลอย 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถือเป็นกิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้ตามข้อกำหนดของร่างการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่ 2)

2.4.3 เทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในเขตเทศบาลนครนนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี พ.ศ. 2557

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี ตามหนังสือที่ นบ52005/8550 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 สรุปได้ว่าตามเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในเขตเทศบาลนคร นนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2557 พบว่า โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ภายในบริเวณที่ 2 จัดเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย โดยภายในบริเวณที่ 2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้าง อาคารดังต่อไปนี้



- (1) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (3) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) อาหารเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) สุสานและฌาปนสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (6) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (7) คลังสินค้า
- (8) โรงกำจัดมูลฝอย
- (9) โรงซื้อขายเศษวัสดุ

การพัฒนาโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารพาณิชย์เป็นประเภทอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ตามเทศบัญญัติดังกล่าว ดังนั้น โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น สามารถดำเนินการได้โดยภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 31 ชั้น และชั้นลอย 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคารได้ โดยบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายอาคารชุด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

2.4.4 กฎกระทรวงฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 25 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 ระบุว่า “กำหนดพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 302 (ถนนรัตนานิเบศร์) ออกไปข้างละ 15 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 340 (ถนนบางบัวทอง-ตลิ่งชัน) ด้านตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ด้านตะวันตกบริเวณสี่แยกแครายในท้องที่ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ ตำบลบางรักใหญ่ อำเภอบางบัวทอง และตำบลบางรักน้อย ตำบลไทรมา ตำบลบางกระสอ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้าม ก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท”

2.4.5 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) หมวด 1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร และแนวอาคารสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ การออกแบบโครงการเข้าข่ายเป็นอาคารสูงได้ออกแบบให้สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว



2.4.6 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) กำหนดระยะถอยร่นและระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินของโครงการ ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามข้อกำหนด

2.4.7 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 กำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ในการเข้าถึงและใช้ประโยชน์อาคารได้มากขึ้น ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามข้อกำหนด

2.4.8 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564

โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โครงการฯ จัดอยู่ในบริเวณที่ 2 คือ บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว โดยโครงการมีอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) 1 อาคาร ซึ่งเข้าข่ายประเภทอาคารตามข้อ 4 (1) (ข) ที่ต้องออกแบบโครงสร้างอาคารในการต้านทาน แรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โครงการจึงออกแบบ โครงสร้างของอาคารให้มีความสามารถรองรับกรณีเกิดเหตุแผ่นดินไหวได้ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และสอดคล้องตามมาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ.1302 กรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย

2.4.9 พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540

โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ริมถนนรัตนวิภา เป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายฉลองรัชธรรม (รถไฟฟ้าสายสีม่วง) และองค์การรถไฟฟ้ามหานครได้มีข้อกำหนดในมาตรา 38 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 ระบุว่า

มาตรา 38 “ในเขตดำเนินการระบบขนส่งมวลชนไม่ว่าบน เหนือ หรือใต้พื้นดินหรือพื้นน้ำ ห้ามมิให้ ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน ต้นไม้ หรือสิ่งอื่นใด ขุดหรือเจาะพื้นดิน ถมดิน ทั้งสิ่งของ หรือกระทำด้วย ประการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคต่อระบบขนส่งมวลชน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และในการอนุญาตนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดด้วย หรือไม่ก็ได้”



จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการกับเขตปลอดภัยระบบรถไฟฟ้าของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ตามหนังสือ ที่ รพม 011/3158 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560 ระบุว่า แปลงที่ดินโครงการอยู่ระหว่างสถานีแยกนนทบุรี 1 กับสถานีสะพานพระนั่งเกล้า โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายฉลองรัชธรรม และอยู่นอกเขตปลอดภัยระบบไฟฟ้า ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดมาตรการเพิ่มเติมเพื่อป้องกัน และแก้ไขผลกระทบที่จากการก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนี้

1. กำหนดให้ผู้รับเหมาควบคุมดูแลการก่อสร้างด้วยความระมัดระวัง เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อโครงสร้างของ รพม.
2. กำชับให้ผู้รับเหมาควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานทางวิศวกรรมโยธาหรือหลักวิชาช่างที่ดี

2.5 รายละเอียดการก่อสร้างและการรื้อถอน

2.5.1 แผนการก่อสร้างโครงการและการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว

การก่อสร้างโครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 27 เดือน จำแนกเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างและงานระบบ งานตกแต่งและเก็บความ เรียบร้อย ทั้งนี้ สภาพพื้นที่โครงการช่วงที่ทำการศึกษารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ณ เดือนธันวาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างบางส่วน เป็นพื้นที่คอนกรีต มีพืชพืชคลุม และบางส่วนเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ ซึ่งโครงการต้องดำเนินการรื้อถอนพื้นที่ดังกล่าวออก โดยการรื้อถอนจะแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ดังนี้

➤ ช่วงที่ 1 งานปรับพื้นที่ การรื้อพื้นคอนกรีต พื้นที่ประมาณ 4,895 ตารางเมตร โดยใช้ เวลาในการรื้อถอนประมาณ 0.5 เดือน ก่อนดำเนินการเจาะเสาเข็ม สำหรับขั้นตอนในการรื้อพื้นคอนกรีต มีดังนี้

1. ใช้รถขุดติดตั้งหัวสกัดคอนกรีต เจาะสกัดที่พื้นคอนกรีตให้แตกออกจากกัน
2. เมื่อพื้นคอนกรีตแตกออกเป็นชิ้นๆ จะใช้รถขุดย่อยให้เป็นชิ้นเล็ก
3. ขนย้ายเศษพื้นคอนกรีตออกจากพื้นที่

➤ ช่วงที่ 2 งานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว ความสูง 2 ชั้น มีพื้นที่ประมาณ 590 ตาราง เมตร และการปรับพื้นที่ (บริเวณลานจอดรถชั่วคราว) พื้นที่ประมาณ 785 ตารางเมตร โดยใช้เวลาในการรื้อ ถอนประมาณ 2 เดือน ซึ่งกิจกรรมช่วงรื้อถอนจะคาบเกี่ยวกับงานโครงสร้าง ทั้งนี้ โครงการจะใช้วิธีการรื้อถอน โครงสร้างพื้นคอนกรีตโดยรถขุดจะติดตั้งหัวสกัดคอนกรีตในการรื้อถอน ระยะเวลาการก่อสร้างและการรื้อถอน รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.5-1



ตารางที่ 2.5-1 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการและการรื้อถอนอาคารสำนักงานชายชั่วคราว

กิจกรรม	ระยะเวลา (เดือน)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	26	26	27
1. งานปรับพื้นที่	0.5	✓																										
2. งานเสาเข็ม	5		✓	✓	✓	✓																						
3. งานฐานราก	3						✓	✓	✓																			
4. งานโครงสร้าง และงานระบบ	14									✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					
5. งานตกแต่งและ เก็บความเรียบร้อย	5																							✓	✓	✓	✓	✓
6. งานรื้อถอน สำนักงานชาย	2																				✓	✓						

ที่มา : บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด, 2565



2.5.2 รายละเอียดงานดิน

การก่อสร้างโครงการจะต้องมีการขุดดิน ถมดิน และปรับระดับดินให้มีความสม่ำเสมอเหมาะสม ตามแบบก่อสร้าง โดยจะมีการขุดดินเพื่อก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก และวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ คิดเป็นปริมาณดินขุดรวมทั้งหมดประมาณ 13,893.50 ลูกบาศก์เมตร ดินที่ขุดจากงานฐานราก บางส่วนจะถูกนำมาใช้ในการปรับระดับดินในพื้นที่โครงการ โดยกำหนดระดับถนนภายในโครงการอยู่ที่ระดับ +0.00 ถึง +0.70 เมตร และระดับพื้นอาคารอยู่ที่ระดับ +0.30 และ +0.80 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ +0.00 เมตร จากถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ) ซึ่งต้องใช้ดินถมประมาณ 5,040.00 ลูกบาศก์เมตร และมี ดินขนออกจากพื้นที่โครงการ รวมประมาณ 8,853.50 ลูกบาศก์เมตร

1. ดินขุดในโครงการ

- ดินขุดจากงานเสาเข็ม ประมาณ 7,143.50 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากงานฐานราก ประมาณ 6,750.00 ลูกบาศก์เมตร
- รวมปริมาณดินขุด ประมาณ 13,893.50 ลูกบาศก์เมตร

2. ดินถมในโครงการ ประมาณ 5,040.00 ลูกบาศก์เมตร

3. ปริมาณดินเหลือ ประมาณ 8,853.50 ลูกบาศก์เมตร

ดินส่วนที่เหลือประมาณ 8,853.5 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะไม่ให้มีการกองดินไว้อยู่ในพื้นที่เป็น เวลานาน โดยจะขนออกจากพื้นที่โครงการ แบ่งเป็น 2 ช่วงกิจกรรม ดังนี้

- ช่วงงานเข็ม จะมีดินขุดจากงานเสาเข็มเหลือ ประมาณ 7,143.50 ลูกบาศก์เมตร จะขนส่งด้วยรถบรรทุกทุกขนาด 10 ล้อ เฉลี่ยประมาณ 4 เที่ยว/วัน ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน
- ช่วงงานฐานราก จะมีดินขุดจากงานฐานรากเหลือ ประมาณ 1,710.00 ลูกบาศก์เมตร จะขนส่งด้วยรถบรรทุกทุกขนาด 10 ล้อ เฉลี่ยประมาณ 2 เที่ยว/วัน ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน

สำหรับการบริหารจัดการปริมาณดินที่ใช้ปรับถมในพื้นที่โครงการ จะใช้ดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก และวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ ซึ่งต้องใช้ดินถมประมาณ 5,040 ลูกบาศก์เมตร โดยดินที่ขุดได้ในช่วงการเจาะเสาเข็ม และฐานราก ส่วนหนึ่งจะขนไปยังสถานที่รองรับดิน ขุด และอีกส่วนจะกองอยู่ภายในพื้นที่อาคารเพื่อใช้ปรับพื้นที่ โดยขั้นตอนการทำฐานรากจะดำเนินการขุดเปิดหน้าดินเป็นแถว ๆ แล้วถมกลับ (ขุดเปิดหน้าดินและถมกลับที่ละส่วน ไม่ได้ดำเนินการพร้อมกัน ทั้งพื้นที่) ซึ่งการปรับถมจะใช้รถแบ็คโฮตักดินถมกลับในช่วงการทำฐานราก (Footing) และระบบสาธารณูปโภคที่อยู่ใต้ดิน โดยจะมีการปรับเกลี่ยพื้นที่ให้สม่ำเสมออีกครั้งก่อนเทพื้นคอนกรีตชั้นที่ 1 ในตัวอาคาร เพื่อให้ได้ค่าระดับถนนและพื้นอาคารตามการออกแบบ

สำหรับดินที่ใช้ในการจัดพื้นที่สีเขียว โครงการจะจัดหาดินจากภายนอกซึ่งเป็นดินที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมกับพันธุ์ไม้ และไม่มีสารเคมีที่เป็นพิษต่อรากพืช เพื่อการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนของต้นไม้

ทั้งนี้ โครงการมีการติดตั้งรั้วสำเร็จกันดินบริเวณแนวเขตที่ดินด้านหลังโครงการที่ติดกับคลองบางกระสอ และมีรั้วทึบโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ความสูงไม่น้อยกว่า 6 เมตร เพื่อกันขอบเขตพื้นที่ก่อสร้างอย่างเป็นสัดส่วน การปรับสภาพพื้นที่และการก่อสร้างโครงการจะอยู่ภายในขอบเขตที่ดินของโครงการเท่านั้น จะไม่รุกล้ำที่ดินบุคคลอื่นหรือพื้นที่สาธารณะ และแหล่งน้ำ (คลองบางกระสอ) บริเวณด้านหลัง โครงการ ดังนั้น การก่อสร้างโครงการจึงไม่ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง



นอกจากนี้ โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมา ใช้แปลงที่ดินขนาด 5-1-74.3 ไร่ หรือ 8,697.20 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ตำบลปลายบาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี จำนวน 5 แปลง เป็นสถานที่รองรับดินซุด ที่เกิดจากการก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด อยู่ระหว่างการดำเนินการซื้อขายที่ดิน แปลงดังกล่าว โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มก่อสร้างประกอบด้วย

- โฉนดที่ดินเลขที่ 3467 เลขที่ดิน 46 ขนาดพื้นที่ 1-1-89 ไร่
- โฉนดที่ดินเลขที่ 3469 เลขที่ดิน 48 ขนาดพื้นที่ 1-1-82 ไร่
- โฉนดที่ดินเลขที่ 3470 เลขที่ดิน 49 ขนาดพื้นที่ 1-1-85 ไร่
- โฉนดที่ดินเลขที่ 81800 เลขที่ดิน 274 ขนาดพื้นที่ 0-2-0 ไร่
- โฉนดที่ดินเลขที่ 81801 เลขที่ดิน 275 ขนาดพื้นที่ 0-2-18.3 ไร่

ทั้งนี้ ที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่มีแผนการพัฒนาในช่วงที่โครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ทำการก่อสร้างดังนั้น จึงกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นสถานที่รองรับดินซุดที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการฯ โดยที่ดินแปลงดังกล่าวมีค่าระดับดิน +0.00 เมตร กำหนดให้ถมดินสูงประมาณ 1.2 เมตร ภายหลังการถมดินจะมีค่าระดับดิน +1.20 เมตร อีกทั้งโครงการได้กำหนดขอบเขตจุดที่ดินอย่าง เป็นสัดส่วน ไม่รุกล้ำที่ดินบุคคลอื่นหรือพื้นที่สาธารณะ และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยช่วงเวลาขุดดินจะขนส่งในเวลาตาม ข้อบังคับเจ้าพนักงานจราจรท้องถิ่นกำหนด และหลีกเลี่ยงในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้าและเย็น และหากกรณี ที่พื้นที่รองรับปริมาณดินที่เหลือของโครงการมีการพัฒนาในช่วงก่อสร้างโครงการและทำให้โครงการ ไม่สามารถจัดการดินได้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการรองรับเพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ ดังนี้

- 1) จะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการดินซุด และหาสถานที่ทิ้งดินที่เหมาะสม และดำเนินการโดยไม่ขัดกับพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543
- 2) กำหนดให้สถานที่รองรับดินซุดมีขอบเขตที่ชัดเจน เพื่อให้ไม่รุกล้ำที่ดินบุคคลอื่นหรือพื้นที่สาธารณะ และต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน

2.5.3 งานฐานราก เสาเข็ม และการป้องกันดินพัง

โครงการออกเป็นอาคารพักอาศัยรวม 1 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 1 อาคาร พร้อมด้วยระบบ สาธารณูปโภค ในการก่อสร้างฐานราก งานเจาะเสาเข็ม และงานป้องกันดินพัง จะใช้ระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 8 เดือน (แบ่งเป็นงานเจาะเสาเข็ม 5 เดือน และงานฐานราก 3 เดือน) โดยเสาเข็มที่ใช้จะเป็นเสาเข็มแบบเจาะแบบเปียก เพื่อลดผลกระทบเรื่องเสียงดังและความสั่นสะเทือนในขั้นตอนการก่อสร้างรายละเอียดเสาเข็มแต่ละอาคารมีดังนี้

- อาคารพักอาศัยรวม ใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 และ 1.00 เมตร
- อาคารพาณิชย์ ใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.35 และ 0.50 เมตร
- บ่อหนองน้ำ ใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.35 เมตร

ทั้งนี้ ที่ตั้งของอาคารพาณิชย์เดิมเป็นอาคารสำนักงานขายของโครงการ ซึ่งโครงการจะทำการรื้ออาคารสำนักงานขายออก และก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์แทน โดยใช้โครงสร้างเสาเข็มเดิมในการก่อสร้าง และไม่มีการลงเสาเข็มใหม่ โดยเสาเข็มเดิมมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.35 และ 0.50 เมตร บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด จึงมอบหมายให้บริษัท อีทีวายเอส แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ทำการตรวจสอบ โครงสร้างอาคารเดิมของอาคารสำนักงานขาย พบว่า โครงสร้างเดิมของอาคารสำนักงานขายสามารถรองรับ น้ำหนักของอาคารพาณิชย์ สูง 2 ชั้น ภายใต้ LIVE LOAD 200 รายละเอียดหนังสือรับรองการตรวจสอบ โครงสร้างอาคารสำนักงานขาย



ทั้งนี้ ในการขุดดินก่อสร้างฐานรากและระบบสาธารณูปโภคใต้ดินจะมีมาตรการป้องกันดินทรุดตัว ด้วย Sheet Pile เพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวหรือพังทลายของดิน ทำให้แข็งแรงเพียงพอที่จะรับแรงดันดินทางด้านข้างได้ และมีการเคลื่อนตัวของดินน้อย

นอกจากนี้ บริเวณพื้นที่ด้านหลังโครงการจะมีการติดตั้งรั้วสำเร็จกันดินบริเวณแนวเขตที่ดินด้านหลังโครงการที่ติดกับคลองบางกระสอเพื่อเป็นการป้องกันดินพังทลายกรณีมีการสร้างกำแพงหรือรั้วของโครงการ

2.5.4 จำนวนคนงานก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการใช้เวลาโดยรวมประมาณ 27 เดือน คนงานก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างแต่ละช่วงเวลาจะมีจำนวนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับลักษณะงานที่ดำเนินการ โดยจะใช้คนงานประมาณ 300 คน/วัน ซึ่งไม่มีการพักอาศัยภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาที่พักคนงาน ระยะห่างจากพื้นที่ก่อสร้างไม่เกิน 1 กิโลเมตร และจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน เช่น ห้องพักอาศัย ห้องส้วมพร้อมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ถึงสำรองน้ำใช้ และภาษาชะรองรับขยะมูลฝอย เป็นต้น

นอกจากนี้ ตามที่ในปัจจุบันสถานการณ์โรคโควิด-19 พบการระบาดของโรคอย่างต่อเนื่อง มีลักษณะการแพร่ระบาดเป็นกลุ่มๆ รวมถึงสถานที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน โดยมีปัจจัยที่มีผลต่อการระบาดที่สำคัญ คือ ปัจจัยของกิจกรรมในการทำงานที่ใกล้ชิดกัน ทั้งในระหว่างทำงานและช่วงพักกลางวัน การรวมกลุ่มกัน (Social Gathering) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน และที่พักที่แออัด การระบายอากาศที่ไม่ดี และปัจจัยด้านพนักงานแรงงานอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก ดังนั้น โครงการต้องมี การบริหารจัดการคนงานและบ้านพักคนงาน เพื่อเป็นการป้องกันและลดปัจจัยเสี่ยงการติดเชื้อการแพร่ระบาด และหากเกิดเหตุที่ไม่พึงประสงค์ มีแนวทางในการควบคุมสิ่งต่างๆ ให้ได้อย่างรวดเร็วและ เตรียมพร้อมรับมือกับภาวะโรคระบาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนี้

1. กำหนดให้มี “การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19” เป็นนโยบายสำคัญในงานอาชีพอนามัยและความปลอดภัยทั้งในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง

2. จัดตั้งทีมดำเนินงาน กำหนดผู้รับผิดชอบโดยตรงเกี่ยวกับการป้องกันและควบคุมโรคโควิด-19 โดยอาจมอบหมายเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) หรือหัวหน้างาน (Staff) หรือผู้ได้รับ มอบหมายในการติดตามสถานการณ์ภายในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้างและเป็นผู้กำกับติดตามการปฏิบัติตามมาตรการ ตามแนวทางการป้องกันโรคโควิด-19

3. จัดทำแผนปฏิบัติการของบริษัทฯ ด้านการป้องกันและควบคุมโรคโควิด-19 ไม่ให้แพร่ระบาด

4. ดำเนินการตามมาตรการอย่างเคร่งครัด และมีประสิทธิภาพ ปรับรูปแบบการทำงานที่สอดคล้องกับมาตรการ จัดวัสดุอุปกรณ์เพื่อป้องกัน ลดสัมผัส ผ่าเชื้อ ที่เหมาะสม และเพียงพอ

5. จัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับพนักงาน แรงงาน ที่สามารถเข้าถึงได้โดยมีการสื่อสารทุกรูปแบบ เพื่อให้ความรู้และข้อมูลเกี่ยวกับโรคโควิด-19 และการปฏิบัติตัวที่ถูกต้องแก่พนักงาน คนงานภายในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง จัดให้มี Safety Talk กับคนงาน เกี่ยวกับการป้องกันโรคโควิด-19 ช่วงก่อนเข้างาน เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจ และตระหนัก ถึงอันตรายของโรค วิธีการติดต่อ การป้องกันตนเอง ป้องกันเพื่อนร่วมงาน จากการแพร่ ระบาด รวมทั้งการให้ความร่วมมือในการเฝ้าระวัง ตรวจคัดกรอง และดูแลรักษาสุขอนามัยส่วนบุคคลอย่างเคร่งครัด

6. มีการกำกับ ติดตามให้ผู้ปฏิบัติงาน แรงงานก่อสร้าง ผู้มาติดต่อทุกคนต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันโรคโควิด-19 อย่างเคร่งครัด และมีการประเมินผลโดย



- จัดให้มีการรายงานผลการประเมินความเสี่ยง อาการเสี่ยงรายวันของพนักงาน
- มีแนวทางการติดตามพนักงานที่เป็นผู้ติดเชื้อ/ผู้สัมผัส และการส่งต่อไปรักษา
- จัดให้มีการรายงานสภาพแวดล้อมที่ไม่ปลอดภัยและเสี่ยงต่อการแพร่ระบาด
- มีการประเมินความปลอดภัยของสถานประกอบการทั้งด้านกายภาพ สภาพการทำงาน พฤติกรรมเสี่ยงของพนักงานต่อการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ร่วมกับเจ้าหน้าที่สาธารณสุข

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีมาตรการและแนวปฏิบัติการจัดการสถานที่ก่อสร้างและที่พักชั่วคราวของ คนงานก่อสร้าง เพื่อป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) ดังนี้

1. ไม่อนุญาตให้คนงานก่อสร้างพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง ยกเว้นคนงานที่รับผิดชอบดูแลความปลอดภัยหรือทรัพย์สินของบริษัท กรณีจำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากวิศวกรหรือผู้ควบคุมงาน
2. จัดให้มีรถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง เข้าไปส่งในพื้นที่โดยไม่ได้มีการส่งบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อหลีกเลี่ยงและป้องกันไม่给人งานออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อที่จะป้องกันไม่给人งานพบกับบุคคลภายนอก
3. ในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ให้ปฏิบัติตามแนวทางป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อโรคตามที่หน่วยงานราชการกำหนด
4. กำหนดให้มีจุดตรวจวัดอุณหภูมิร่างกายก่อนเข้าทำงาน
5. ในพื้นที่ก่อสร้างจะจัดให้มีจุดบริการแอลกอฮอล์เจล
6. กำหนดให้ผู้ปฏิบัติงานจะต้องใส่หน้ากากอนามัยทุกคน
7. หมั่นตรวจสอบกรณีหากมีผู้ป่วย/ผู้ต้องสงสัย ต้องแยกออกจากพื้นที่ก่อสร้างทันที

2.5.5 ระบบจราจรและจำนวนรถบรรทุกที่ใช้ในระหว่างการก่อสร้าง

โครงการจัดให้มีเส้นทางวิ่งรถภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ พร้อมทั้งกำหนดพื้นที่จอดรถไว้ภายในพื้นที่โครงการเพื่อลดผลกระทบด้านการจราจร โดยมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ในช่วงก่อสร้าง ดังแสดงใน **ตารางที่ 2.5-2** ทั้งนี้ โครงการจะขนส่งในช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาตและหลีกเลี่ยง การขนส่งในช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดและเพื่อความปลอดภัยของประชาชนในชุมชน

ตารางที่ 2.5-2 ปริมาณรถเข้า-ออกโครงการช่วงก่อสร้าง ชนิดยานพาหนะ

ชนิดยานพาหนะ	จำนวนเที่ยวสูงสุดต่อวัน (คัน)
รถบรรทุก 10 ล้อ ขนดิน/วัสดุก่อสร้าง	4
รถบรรทุก 6 ล้อ บรรทุกปูน	4
รถยนต์โดยสารของพนักงานก่อสร้าง	2
รถจักรยานยนต์ของพนักงานก่อสร้าง	2
รถโดยสาร 6 ล้อ ขนส่งพนักงานก่อสร้าง	4



2.5.6 การใช้น้ำในช่วงก่อสร้าง

1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

น้ำใช้ในช่วงก่อสร้างจะรับจากการประปานครหลวง กิจกรรมการใช้น้ำส่วนใหญ่มาจากการ ใช้น้ำของคณงานก่อสร้างเพื่อการชำระล้าง น้ำใช้ในห้องน้ำ/ห้องส้วม และการทำความสะอาดอุปกรณ์ หรือทำความสะอาดพื้นที่หลังเสร็จงาน ทั้งนี้ ประเมินน้ำใช้ในช่วงการก่อสร้าง เฉลี่ยประมาณ 50.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นน้ำใช้สำหรับคณงานก่อสร้าง 300 คน ประมาณ 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการใช้น้ำสำหรับคณงาน 50 ลิตร/คน/วัน) ที่เหลือเป็นน้ำใช้สำหรับกิจกรรมการก่อสร้างและอื่นๆ ประมาณ 35.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน และจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ให้เพียงพอต่อการใช้งาน

สำหรับน้ำดื่ม ผู้รับเหมาจะจัดเตรียมน้ำดื่มสำหรับคณงานโดยซื้อน้ำดื่มบรรจุขวด/ถัง ให้เพียงพอ โดยมีปริมาณความต้องการน้ำดื่มประมาณ 0.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ประมาณ 2 ลิตร/คน/วัน)

2) น้ำใช้สำหรับบ้านพักคณงาน

การก่อสร้างจะใช้คณงานประมาณ 300 คน/วัน ประเมินความต้องการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น จึงประเมินว่าจะมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 60.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการต้อง จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ภายในโครงการให้เพียงพอต่อการใช้งาน

2.5.7 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในช่วงก่อสร้าง

1) การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในพื้นที่ก่อสร้าง

น้ำเสียจะมาจากการใช้น้ำของคณงานก่อสร้าง ประมาณ 15.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (กำหนดให้ปริมาณน้ำใช้ของคณงานก่อสร้างคิดเป็นปริมาณน้ำเสียทั้งหมด (100%)) ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง โดยโครงการจัดให้มีห้องน้ำสำหรับคณงานก่อสร้างพร้อมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้งอย่างถูกหลักสุขาภิบาล น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

2) การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในบ้านพักคณงาน

น้ำเสียจากบ้านพักคณงานเกิดจากกิจกรรมการอยู่อาศัย เช่น การล้างทำความสะอาด การชำระล้างร่างกาย และการใช้ห้องส้วม เป็นต้น จากปริมาณความต้องการใช้น้ำสำหรับบ้านพักคณงาน ทั้งหมด 60.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน ประเมินเป็นน้ำเสียทั้งหมด (100%) ในจำนวนนี้จำแนกเป็นน้ำเสียจากห้อง ส้วมประมาณ 18.0 ลูกบาศก์เมตร (ร้อยละ 30) และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาด และการชำระล้าง ร่างกาย ประมาณ 42.0 ลูกบาศก์เมตร (ร้อยละ 70) โดยโครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อบำบัดน้ำเสียจากห้องน้ำ สำหรับน้ำจากการล้างทำความสะอาดและการชำระร่างกาย จะระบายสู่ราง ระบายน้ำรอบพื้นที่บ้านพักคณงานก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

นอกจากนี้ การทำความสะอาดห้องน้ำ จุดพักขยะรวม และการรักษาสุขอนามัยต่างๆ ภายในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคณงาน ทางโครงการจะใช้จุลินทรีย์ Effective Micro-organisms (EM) เพื่อลดการใช้สารเคมี และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



2.5.8 ระบบระบายน้ำชั่วคราวบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

การระบายน้ำ ในพื้นที่ก่อสร้างจะจัดให้มีระบบระบายน้ำ ชั่วคราวโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง เป็นท่อ ขนาด 8 นิ้ว ความลาดเอียง 1:200 และจัดให้มีบ่อตกขยะ เพื่อดักตะกอนสิ่งสกปรก ก่อนระบายลงสู่ ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ดังแสดงในผังบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการใน

2.5.9 การจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุจากการก่อสร้างโครงการ/รื้อถอน

การก่อสร้างโครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 24 เดือน จำแนกเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างและงานระบบ งานตกแต่งและเก็บความ เรียบร้อย และต้องทำการรื้อถอนสำนักงานชายชั่วคราว มีพื้นที่ประมาณ 590 ตารางเมตร โดยใช้เวลาใน การรื้อถอนประมาณ 2 เดือน ซึ่งกิจกรรมช่วงรื้อถอนจะคาบเกี่ยวกับงานโครงสร้าง

ทั้งนี้ จากกิจกรรมการก่อสร้างโครงการและการรื้อถอนจะมีเศษวัสดุจากการก่อสร้างและ การรื้อถอนเกิดขึ้น โดยส่วนที่สามารถใช้ประโยชน์ใหม่ได้ จะนำไปใช้ประโยชน์ใหม่หรือจำหน่าย และส่วนที่ไม่ สามารถใช้ประโยชน์ได้ โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาขนย้ายไปกำจัดที่ส่งบ่อขยะ องค์การ บริหารส่วน จังหวัดนนทบุรี ตำบลคลองขวาง อำเภอกำแพงไพบูลย์ จังหวัดนนทบุรี

มูลฝอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ก่อสร้างส่วนที่มาจากคณงานก่อสร้าง ซึ่งไม่มีการพักอาศัยในพื้นที่ ก่อสร้าง ประเมินว่าจะเกิดขึ้นประมาณ 1.5 ลิตร/คน/วัน (กึ่งหนึ่งของอัตราการเกิดมูลฝอยจากการอยู่อาศัย ทั่วไป) หรือประมาณ 0.45 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งทางผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังขยะขนาด 200 ลิตร แยก เป็น 4 ประเภท คือ ถังขยะเปียก ถังขยะรีไซเคิล ถังขยะทั่วไป และถังขยะอันตราย วางไว้บริเวณพื้นที่ ก่อสร้าง เพื่อรอให้เจ้าหน้าที่เข้ามาเก็บไปกำจัด

สำหรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นบริเวณบ้านพักคนงาน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการพักอาศัย ประเมิน อัตรา การเกิดประมาณ 3 ลิตร/คน/วัน หรือเท่ากับ 0.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยส่วนนี้จะประกอบด้วย เศษอาหารเป็นส่วนใหญ่และภาชนะบรรจุอาหารหรือของใช้ในครัวเรือนทั่วไป หากไม่มีการจัดเก็บ รวบรวม และกำจัดอย่างเหมาะสม จะก่อให้เกิดความสกปรก ส่งกลิ่นเหม็น เป็นแหล่งอาหารของพาหะ นำโรคต่างๆ ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของคนงานและชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง เพื่อลดผลกระทบ ดังกล่าว ผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีภาชนะรองรับขนาด 200 ลิตร จำนวน 4 ถัง แยกเป็น 4 ประเภท คือ ถังขยะเปียก ถังขยะรีไซเคิล ถังขยะทั่วไป ถังขยะอันตราย เพื่อเป็นจุดรวบรวบมูลฝอยรอให้เจ้าหน้าที่ เข้ามาเก็บไปกำจัดตาม หลักสุขาภิบาลต่อไป

2.5.10 การใช้ไฟฟ้าในช่วงก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาไฟฟ้าในการดำเนินการก่อสร้าง โดยรับกระแสไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง เขตนนทบุรี โครงการจะให้ผู้รับเหมาขอติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว จากการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึงและเพียงพอ



2.5.11 การป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง รื้อถอน

ในการก่อสร้างโครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างและรื้อถอน ประมาณ 27 เดือน จำแนกเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างและงานระบบงานตกแต่งและเก็บความเรียบร้อย

โดยกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ มีการใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ ซึ่งอาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึง การสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้างและอุบัติเหตุ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมายกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการก่อสร้าง (พ.ศ.2551) ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้าง/รื้อถอน เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น รายละเอียดดังนี้

1. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- 1) จัดระเบียบพื้นที่ก่อสร้างโดยจัดเก็บวัสดุไวไฟในบริเวณที่ห่างจากจุดที่อาจมีประกายไฟ
- 2) ติดตั้งป้ายเตือนและข้อแนะนำเพื่อความปลอดภัย
- 3) จัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่อย่างเป็นสัดส่วน
- 4) จัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิงเคมีประจำในพื้นที่ก่อสร้างอย่างเพียงพอ เพื่อเตรียมความพร้อม

กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ สามารถหยิบใช้ได้สะดวกเมื่อจำเป็น

- 5) มีการจัดอบรมพนักงานทุก 6 เดือน เพื่อให้คนงานก่อสร้างมีความพร้อม และสามารถปฏิบัติตนได้อย่างถูกต้องเมื่อเกิดเหตุการณ์จริง และลดความสูญเสียต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สิน
- 6) มีการซ้อมดับเพลิง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คนงานก่อสร้างมีความพร้อม และสามารถปฏิบัติตนได้อย่างถูกต้องเมื่อเกิดเหตุการณ์จริง และลดความสูญเสียต่อร่างกายชีวิต และทรัพย์สิน
- 7) ติดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงในบริเวณที่อุปกรณ์นั้นติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงเกิดเหตุสามารถใช้งานได้ทันที
- 8) ต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้แหล่งเชื้อเพลิง
- 9) ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้น
- 10) ติดป้ายหมายเลขโทรศัพท์หรือช่องทางติดต่อสถานดับเพลิง หรือหน่วยงานช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉินไว้ในจุดที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
- 11) กำชับผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด



2. มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ในพื้นที่ก่อสร้างให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยตรวจสอบอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาของการก่อสร้าง

2) ตรวจสอบตราพื้นที่ก่อสร้างเป็นประจำเพื่อเฝ้าระวังและจัดการจุดเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดเพลิงไหม้

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้เกิดความปลอดภัย ลดความเสี่ยงจากการเกิดเหตุเพลิงไหม้ ป้องกันการสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สินจากเหตุเพลิงไหม้ และสร้างความมั่นใจให้กับผู้ปฏิบัติงาน

แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ประกอบด้วย แผนก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ แผนขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และแผนภายหลังเกิดเหตุเพลิงไหม้ รายละเอียดแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย (ระยะก่อสร้าง/รื้อถอน)

3. แผนก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้

1) แผนการจัดระบบป้องกันอัคคีภัย โครงการจัดให้มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ บ้ายแสดงทางหนีไฟ และระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อเตรียมความพร้อมในการ ป้องกันและรับมือกับสถานการณ์ฉุกเฉิน ตามที่กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการ ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 กำหนดไว้

2) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นแผนเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัยในพื้นที่ก่อสร้าง โดยเป็นการสร้างความสนใจและความตระหนักเกี่ยวกับงานหรือกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ เพื่อให้ คนงานก่อสร้าง ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง และส่งเสริมเรื่องการป้องกันอัคคีภัยให้เกิดขึ้นกับคนงาน ก่อสร้าง/ผู้ปฏิบัติงาน

3) แผนการอบรมเกี่ยวกับอัคคีภัย เป็นแผนการอบรมให้คนงานก่อสร้าง/ผู้ปฏิบัติงานทุกคน มีความรู้ความเข้าใจในเชิงป้องกัน ทราบถึงสภาพแวดล้อมในการทำงานที่จะปลอดภัยจากอัคคีภัย และสามารถปฏิบัติตนได้ถูกต้องเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอัคคีภัย ลดความเสียหาย ต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สิน

4) แผนการตรวจตรา เป็นแผนการสำรวจความเสี่ยงเพื่อเฝ้าระวังป้องกันและขจัดต้นตอ ของเหตุที่จะเกิดเพลิงไหม้ และตรวจตรารับบันไดหนีไฟ/ทางหนีไฟไม่ให้สิ่งกีดขวาง รวมถึงตรวจสอบ ความพร้อมของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ และระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง ตามที่กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและ สภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551 กำหนดไว้

4. แผนขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้

1) แผนการดับเพลิง ประกอบด้วย การแจ้งเหตุ การดับเพลิงขั้นต้น โดยกำหนดลำดับ ขั้นตอนการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องสามารถปฏิบัติตนได้ถูกต้องและแก้ไข สถานการณ์ได้ทันทีทั้งที่มีเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้น

2) แผนการอพยพหนีไฟ กำหนดขึ้นเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของคนงาน ก่อสร้าง/ผู้ปฏิบัติงานในขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ แผนการอพยพจะถูกจัดทำขึ้นและซักซ้อมโดยผู้จัดการ โครงการ/ผู้บริหารงานก่อสร้างเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ ซึ่งในแผนจะกำหนดหน้าที่ผู้รับผิดชอบแต่ละส่วน ในการปฏิบัติตามแผน เมื่อเกิดเหตุ บุคคลที่มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจะต้องปฏิบัติหน้าที่ทันที



5. แผนภายหลังเกิดเหตุเพลิงไหม้

1) แผนบรรเทาทุกข์ เป็นแผนที่จะกำหนดแนวทางการปฏิบัติของผู้รับผิดชอบภายหลัง การระงับเหตุเพลิงไหม้แล้ว จะต้องมีการสำรวจตรวจตรา บรรเทา และฟื้นฟูความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

2) แผนการฟื้นฟู เป็นการนำรายงานผลการประเมินจากทุกด้านสถานการณ์จริงมาทบทวน หรือปรับปรุงแก้ไข โดยเฉพาะแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย เจ้าของโครงการสามารถปรับปรุงแผนการ ป้องกันและระงับอัคคีภัยของตนเองให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้าง และต้องจัดให้มีการซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยและการอพยพหนีไฟเป็นประจำ และมีการปรับปรุงแผนฯ ให้มีความเหมาะสม ทันสมัย เพื่อให้ได้แผนฯ ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการป้องกัน และระงับอัคคีภัยในพื้นที่ก่อสร้าง

2.6 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

การพัฒนาโครงการมีกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อประชาชนโดยเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงโครงการจึงกำหนดให้มีแนวทางหรือมาตรการด้านมวลชนสัมพันธ์เพื่อเป็นแนวทางในการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้แทนโครงการ ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยข้างเคียง รวมถึงมีช่องทางในการรับเรื่องร้องเรียน การตรวจสอบ แก้ไข และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ครอบคลุมทั้งระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ ดังนี้

2.6.1 ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อนก่อสร้าง (ช่วงศึกษา)

1) การรับเรื่องร้องเรียน

ในระยะก่อนก่อสร้างโครงการ (ช่วงศึกษา) มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน ดังนี้

- ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน ได้แก่
 - ผู้แทนโครงการ : ระบุชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ และอีเมล
 - ที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม : ระบุชื่อ/ที่อยู่บริษัท ชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ และอีเมล
 - Application Line
- ผังขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

2) การแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน

โครงการจะต้องทำสรุปบันทึกเรื่องร้องเรียน ผลการดำเนินงานหรือการตอบสนองต่อเรื่อง ร้องเรียนที่ได้รับ รวมถึงสรุปผลการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาตามเรื่องร้องเรียน เพื่อเป็นข้อมูลในการ กำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

2.6.2 ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง/รื้อถอน

1) การรับเรื่องร้องเรียน

ในระยะก่อสร้างโครงการ กำหนดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนดังนี้

- ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน ได้แก่
 - เจ้าหน้าที่ จป.วิชาชีพของผู้รับเหมา ผู้จัดการฝ่ายผู้รับเหมา และผู้จัดการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง : ระบุชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ และอีเมล



- กล่องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง
 - แจ้งที่สำนักงานขาย/สำนักงานก่อสร้าง
 - Application Line
 - ระบุเบอร์โทรศัพท์ของหน่วยงานอนุญาตในป้ายประชาสัมพันธ์ด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง
- ผังขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

2) การแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

เมื่อได้รับแจ้งเรื่องร้องเรียน เจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้งต้องจัดให้มีการทำบันทึกเรื่องร้องเรียนและ รายงานให้ผู้บังคับบัญชาหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบเพื่อตรวจสอบและแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน โดยประสานงานกับผู้ร้องเรียนและรายงานความคืบหน้าหรือผลการตรวจสอบ/ แก้ไขปัญหาให้ผู้ร้องเรียน รับทราบเป็นระยะๆ ในกรณีปัญหาที่เกิดขึ้นทำให้เกิดความเสียหายจนไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ จำเป็นต้องมีการชดเชยเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยให้ทั้งสองฝ่าย คือ ผู้ได้รับผลกระทบ และเจ้าของ โครงการเจรจาข้อตกลงร่วมกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการ โกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562

โครงการจะต้องทำสรุปบันทึกเรื่องร้องเรียน รวมถึงสรุปผลการตรวจสอบและแก้ไขปัญหา ตามเรื่องร้องเรียน และผลการดำเนินงาน การตอบสนองต่อเรื่องร้องเรียนที่ได้รับ เพื่อเป็นข้อมูลในการ กำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาและกำหนดมาตรการรองรับเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาซ้ำในอนาคต

2.7 กฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564

ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2560 ข้อ 3 ระบุว่า ในระหว่างการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคารของเอกชน เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการ ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคาร สำหรับอาคาร ดังต่อไปนี้ (1) อาคารสูง (2) อาคารขนาดใหญ่ (3) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ทั้งนี้ โครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ออกแบบเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 ดังนั้น โครงการจึงกำหนดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ตลอดระยะเวลาก่อสร้าง โดยจัดให้มี จำนวนเงินเอาประกันภัย ดังนี้

1. กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพ จำนวนไม่ต่ำกว่า 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาท) ต่อคนและค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่า 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาท) ต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อครั้ง
2. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน จำนวนไม่ต่ำกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาท) ต่อครั้ง

