

## รายละเอียดโครงการ

### 2.1 ประเภท ขนาด และองค์ประกอบของโครงการ

โครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จะพัฒนาบนโฉนดที่ดิน 8 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591 และ 3592 มีพื้นที่รวม 2-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,200 ตารางเมตร ออกแบบเป็นโครงการ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม บริเวณพื้นที่โครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความสะดวกในการเดินทาง ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีห้องชุดพักอาศัย 276 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 95 คัน พร้อมระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางดังนี้

#### 1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

1.1 อาคาร A มีห้องชุดพักอาศัย 109 ห้อง

1.2 อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัย 167 ห้อง

#### 2. ทรัพย์สินส่วนกลาง

##### 2.1 ที่ดิน

ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

- โฉนดที่ดินเลขที่ 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592 ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คีติ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตวัฒนา เนื้อที่โครงการรวม 2-0-0 ไร่ (3,200 ตารางเมตร) กรุงเทพมหานคร

##### 2.2 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็ม, ฐานราก, เสาและพื้น
- ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า

##### 2.3 ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- ที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 93 คัน (รวมที่จอดรถคนพิการ 4 คัน)
- ที่จอดรถภายนอกอาคาร จำนวน 2 คัน
- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A)
- โถงลิฟต์, ทางเดิน, ห้องน้ำส่วนกลาง, ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- ดาดฟ้า, ถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า, ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ
- ห้องพักขยะทุกชั้นของอาคาร

- ห้องพักขยะมูลฝอยรวม
- บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย และป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ส่วนส่วนกลาง ประกอบด้วย
  - \* ส่วนส่วนกลางชั้น 1 อาคาร A และอาคาร B
  - \* ส่วนส่วนกลางชั้น 2 อาคาร B
  - \* ส่วนส่วนกลางชั้น 3 อาคาร A และอาคาร B
  - \* ส่วนส่วนกลางชั้นดาดฟ้าอาคาร A
- ถนน และทางเดินเท้า
- โถงต้อนรับ (ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A)
- ห้องออกกำลังกาย (ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคาร B)
- สระว่ายน้ำ (ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคาร B)
- ห้องพักผ่อน (ตั้งอยู่ที่ชั้น 3 ของอาคาร A และอาคาร B)
- ห้อง STEAM (ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคาร B)
- รถยนต์เอกประสงค์ขนาด 7 ที่นั่ง จำนวน 2 คัน

## 2.2 ที่ตั้งโครงการและการเข้าถึงพื้นที่

โครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คีติ) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกโครงการ จะใช้ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คีติ) เป็นเส้นทางหลัก ในการเดินทางเพื่อเข้า-ออกพื้นที่โครงการ รายละเอียดดังนี้

### \* เส้นทางเข้าสู่โครงการ

1. จากถนนเพชรบุรี (ฝั่งทางแยกอโศก-เพชรบุรี) มุ่งตรงไปตามเส้นทาง เลี้ยวขวาที่แยก พร้อม พงษ์ เพื่อเข้าสู่ซอยเพชรบุรี 38/1 มุ่งตรงไปประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอย สุขุมวิท 39 มุ่งตรง ไปต่อประมาณ 230 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยประจักษ์คีติ จากนั้นวิ่ง ตรงไปตามเส้นทางระยะประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2. จากถนนเพชรบุรี (ฝั่งทางแยกคลองตัน) มุ่งตรงไปตามเส้นทาง เลี้ยวซ้ายที่แยกพร้อมพงษ์ เพื่อเข้าสู่ซอยเพชรบุรี 38/1 มุ่งตรงไปประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปต่อ



ประมาณ 230 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยประจัญคติ จากนั้นวิ่งตรงไปตาม เส้นทางระยะประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

3. จากถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปตามเส้นทางประมาณ 770 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ มุ่งตรงไปอีกประมาณ 170 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ ซอยพรศรี มุ่งตรงไป ตามเส้นทางประมาณ 700 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอยสวัสดิ์และ เชื่อมต่อซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปต่อ ประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยประจัญคติ จากนั้นวิ่งตรงไปตามเส้นทาง ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

4. จากซอยพร้อมศรี 1 มุ่งตรงมาตามเส้นทาง เลี้ยวขวาที่ทางแยกพร้อมศรี และเลี้ยวซ้ายอีกครั้ง เพื่อเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ มุ่งตรงไปอีกประมาณ 170 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอยพรศรี มุ่งตรงไปตาม เส้นทางประมาณ 700 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอยสวัสดิ์และเชื่อมต่อซอย สุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปต่อประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยประจัญคติ จากนั้นวิ่ง ตรงไปตามเส้นทาง ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะ พบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

\* เส้นทางออกจากโครงการ

1. จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคติ มุ่งตรงไปตามเส้นทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอย พร้อมจิตร์ มุ่งตรงไปอีก ประมาณ 170 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอยพรศรี มุ่งตรงไปต่อตาม เส้นทางประมาณ 700 เมตร เลี้ยวขวา เพื่อเข้าสู่ซอยสวัสดิ์ มุ่งตรงไปประมาณ 80 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยเพชรบุรี 38/1 จากนั้นวิ่งตรงไปตาม เส้นทางระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายที่ทางแยกพร้อมพงษ์ เพื่อเข้าสู่ถนนเพชรบุรี สามารถมุ่งสู่ถนน เพชรบุรี (ฝั่งทางแยก อโศก-เพชรบุรี) ได้

2. จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคติ มุ่งตรงไปตามเส้นทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอย พร้อมจิตร์ มุ่งตรงไปอีก ประมาณ 170 เมตร เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ซอยพรศรี มุ่งตรงไปต่อตาม เส้นทางประมาณ 700 เมตร เลี้ยวขวา เพื่อเข้าสู่ซอยสวัสดิ์ มุ่งตรงไปประมาณ 80 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยเพชรบุรี 38/1 จากนั้นวิ่งตรงไปตาม เส้นทางระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวขวาที่ทางแยกพร้อมพงษ์ เพื่อเข้าสู่ถนนเพชรบุรี สามารถมุ่งสู่ถนน เพชรบุรี (ฝั่งทางแยก คลองตัน) ได้

3. จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคติ มุ่งตรงไปตามเส้นทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปประมาณ 500 เมตร ผ่านทางแยกพร้อมศรี จากนั้นมุ่งตรงไปบนซอย สุขุมวิท 39 เพื่อมุ่งสู่ถนนสุขุมวิทได้

4. จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคติ มุ่งตรงไปตามเส้นทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยว ซ้ายเพื่อเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 มุ่งตรงไปประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเพื่อ เข้าสู่ซอยพร้อมศรี 1 สามารถออกสู่ซอยสุขุมวิท 49 หรือเชื่อมต่อไปยังซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ได้

นอกจากนี้ การเดินทางเข้า-ออกโครงการสามารถใช้เรือโดยสารบริเวณคลองแสนแสบ (สาย นิต้า) ซึ่งมีท่าเรือที่อยู่ใกล้เคียง คือ ท่าเรืออิตัลไทย มีระยะห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 210 เมตร รวมถึง การ เดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง ซึ่งป้ายรถโดยสารประจำทางที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ คือ ป้ายรถ โดยสารประจำทางวัดใหม่ช่องลม (ถนนเพชรบุรี) มีระยะห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 300 เมตร สามารถ เดินทางยังโครงการได้อย่างสะดวก



## 2.3 ขนาดพื้นที่โครงการและอาณาเขต

โครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จะพัฒนาบนโฉนดที่ดิน 8 แปลง มีพื้นที่รวม 2-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,200 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) อาณาเขตติดต่อดินโครงการแต่ละด้าน มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารเลขที่ 120/9 ความสูง 1 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่กำลังก่อสร้าง
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ทาว์นโฮม เลขที่ 89/11 และ 89/12 สูง 4 ชั้น (หมู่บ้านวิลล่า สุขุมวิท 49) บ้านพักอาศัยเลขที่ 81/2 ความสูง 4 ชั้น บ้านพักอาศัยเลขที่ 81/1, 81/4, 81/5 ความสูง 2 ชั้น และที่จอดรถโรงพยาบาลสมิติเวช
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คีรี) เขตทางกว้าง 6.00-6.80 เมตร (ความกว้างถนนบริเวณด้านหน้าโครงการ 6.03-6.80 เมตร) ถัดไปเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล (พื้นที่กำลังก่อสร้าง) และอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น (โครงการ ควินทารา ภูมิ สุขุมวิท 39)

สภาพพื้นที่โครงการช่วงที่ทำการศึกษา (ณ เดือนมกราคม 2566) เป็นพื้นที่ว่าง บางส่วนมีวัชพืช ขึ้นปกคลุม บางส่วนเป็นพื้นคอนกรีต และบริเวณตามแนวเขตที่ดินมีรั้วกันขอบเขตพื้นที่โครงการอย่างเห็นชัด ส่วนเพื่อการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยของโครงการ

## 2.4 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

### 2.4.1 รูปแบบอาคาร

โครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 พัฒนาโดยบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรยิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ออกแบบเป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B ความสูง 8 ชั้น มี ห้องชุดพักอาศัย 276 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 95 คัน พร้อมระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัย

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ ออกแบบให้มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงอาคาร จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.96 เมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2555 ข้อ 1 “อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่ กรที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงปั้นหยาให้วัด นที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

สำหรับห้องพักอาศัย มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้น 2.87 เมตร ซึ่งไม่ต่ำกว่า 2.60 เมตร ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 ข้อ 22

อาคารชุดพักอาศัย A และ B ออกแบบให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่ชั้น 3 จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 3.50 เมตร มีความสูงจากพื้นถนนภายในโครงการประมาณ 5.55 เมตร



โดยแสดงรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในอาคารพักอาศัยแต่ละชั้น ดังนี้

**อาคาร A** มีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องรักษาความปลอดภัย ห้องน้ำ คนพิการ ห้องแม่บ้าน ห้องพักขยะรวม ที่จอดรถยนต์ จำนวน 26 คัน (รวมที่จอดรถคนพิการ 2 คัน) ที่จอด รถจักรยานยนต์ จำนวน 1 คัน ที่กั๊บลรท ทาวริงรท หอังกเรื่อรท โถง ลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 15 หอังก หอังกไฟฟา หอังกพักขยะ ประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 15 หอังก หอังกพักผ่อรท หอังกน้ำ คนพิการ หอังกไฟฟา หอังกพักขยะประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน ทาวเชื่อมอาคาร และบันได
ชั้นที่ 4	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 16 หอังก หอังกไฟฟา หอังกพักขยะ ประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 5-7	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 16 หอังก/ชั้น หอังกไฟฟา หอังกพักขยะ ประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 15 หอังก หอังกไฟฟา หอังกพักขยะประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ จำนวน 2 ถัง โถงลิฟต์ ทาวเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว

**อาคาร B** มีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง หอังกเรื่อรท
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 67 คัน (รวมที่จอดรถคนพิการ 2 คัน) ที่ จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 6 คัน ทาวริงรท หอังกเรื่อรท โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 23 หอังก หอังกออกกำลังกาย หอังก STEAM หอังกน้ำชาย หอังกน้ำหญิง หอังกน้ำคนพิการ สรว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว หอังกเรื่อรท SURGE TANK หอังกไฟฟา หอังกขยะ ทาวเดิน โถงลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 24 หอังก หอังกพักผ่อรท หอังกไฟฟา หอังกพัก ขยะประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน ทาวเชื่อมอาคารและบันได
ชั้นที่ 4	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 24 หอังก หอังกไฟฟา หอังกพักขยะ ประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได
ชั้นที่ 5-7	ประกอบด้วย หอังกชุดพักอาศัย จำนวน 24 หอังก/ชั้น หอังกไฟฟา หอังกพักขยะ ประจาชั้น โถงลิฟต์ ทาวเดิน และบันได



ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องพักขยะ ประจำชั้น โถงลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ จำนวน 2 ถัง ทางเดิน และบันได

สำหรับห้องชุดพักอาศัยในโครงการ จำนวน 276 ห้อง มีขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 250 ห้อง และมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 26 ห้อง สามารถสรุปรายละเอียดจำนวนห้องพัก

## 2.5 รายละเอียดการก่อสร้าง

### 2.5.1 แผนการก่อสร้างโครงการ

พื้นที่ก่อสร้างโครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 มีรั้วชั่วคราว (Metal sheet) บริเวณด้านหน้าโครงการ ที่ต้องทำการรื้อถอน ขนาดพื้นที่ประมาณ 204.73 ตารางเมตร และพื้นที่บางส่วน มีลักษณะเป็นพื้นคอนกรีต ขนาดพื้นที่ 543.00 ตารางเมตร (ดูรูปที่ 2.7-1 ประกอบ) โครงการจะทำการ รื้อถอนรั้วชั่วคราว (Metal sheet) ดังกล่าว และดำเนินการปรับพื้นที่พร้อมกับงานทำเสาเข็ม โดยการ รื้อถอนรั้วชั่วคราว (Metal sheet) จะใช้แรงงานคนเป็นหลัก สำหรับการปรับพื้นที่จะใช้เครื่องสกัดคอนกรีต (Jack Hammer) ในการเจาะสกัดพื้นคอนกรีต และเมื่อพื้นคอนกรีตแตกออกเป็นชิ้นๆ จะใช้รถขุดย่อยให้เป็น ชั้นเล็ก และเกลี่ยถมไว้ในพื้นที่โครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 0.5 เดือน (15 วัน) สำหรับระยะเวลา ในการก่อสร้างประมาณ 16 เดือน จำแนกเป็น งานปรับพื้นที่ งานเสาเข็ม งานก่อสร้างฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ เก็บงานและตกแต่ง

ทั้งนี้ ตามแผนงานการก่อสร้าง โครงการจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 16 เดือน ซึ่งโครงการจะทำการก่อสร้างฐานรากให้แล้วเสร็จ และขึ้นโครงสร้างในส่วนที่เป็นห้องชุดพักอาศัยที่บริเวณชั้น 2 ถึงชั้น ดาดฟ้า หลังคา ให้แล้วเสร็จก่อน และจะทำการก่อสร้างส่วนที่เป็นสระว่ายน้ำภายหลัง ดังนั้น ในช่วงที่ทำการ ก่อสร้างชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้า หลังคา พื้นที่ชั้นล่างบริเวณที่เป็นส่วนของสระว่ายน้ำ จะยังคงเป็นพื้นที่ว่างที่สามารถใช้อำนวยความสะดวกในการก่อสร้างได้ เช่น ใช้เป็นพื้นที่เตรียมงาน พื้นที่จอดรถ และพื้นที่กองวัสดุ เป็นต้น

สำหรับขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างงานใต้ดินของโครงการเพื่อทำฐานราก ต้องมีการทำ Sheet Pile โดยมีการค้ำยันให้แข็งแรงเพียงพอที่สามารถรับแรงดันดินทางด้านข้างได้และมีการเคลื่อนตัวน้อย สำหรับการรื้อถอน Sheet Pile ออกต้อง มีวิศวกรควบคุมดำเนินการตามหลักวิศวกรรม ทั้งนี้ รายละเอียด การติดตั้งและการรื้อถอน Sheet Pile มีดังนี้

1. ดำเนินการปัก Sheet Pile ตามแนวที่วางไว้ให้ไต่ระดับที่ละแผ่นด้วยเครื่องกด Sheet Pile
2. ดำเนินการติดตั้งเสาเหล็กหลัก (King post) เพื่อค้ำยันโดยรอบ (Wale)
3. ดำเนินการขุดดิน
4. ดำเนินการตัดเสาเข็มให้ไต่ระดับและก่อสร้างโครงสร้างใต้ดิน
5. ดำเนินการรื้อถอน Sheet Pile ด้วยเครื่องกด Sheet Pile

### 2.5.2 รายละเอียดงานดิน

การก่อสร้างจะต้องมีการขุดดิน ถมดิน และปรับระดับดินให้มีความสม่ำเสมอเหมาะสมตามแบบ ก่อสร้าง โดยจะมีการขุดดินเพื่อก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก และการวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ คิดเป็นปริมาณดินขุด ประมาณ 6,183 ลูกบาศก์เมตร ดินที่ขุดได้จะใช้ในการปรับระดับดินภายใน



พื้นที่โครงการให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดถนนภายในโครงการอยู่ที่ระดับ +0.00 เมตร และระดับพื้นอาคารอยู่ที่ระดับ +0.10 เมตร (อ้างอิงค่าระดับถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการที่ +0.00 เมตร) ซึ่งต้องใช้ดินถมประมาณ 4,328 ลูกบาศก์เมตร และมีดินเหลือประมาณ 1,855 ลูกบาศก์เมตร

### 2.5.3 งานเสาเข็ม ฐานราก และการป้องกันดินพัง

ในการก่อสร้างงานเสาเข็ม จะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน โดยเสาเข็มที่โครงการเลือกใช้จะเป็น เสาเข็มเจาะแบบเปียก ชนิดที่มีแรงสั่นสะเทือนต่ำ (Non Vibration) เพื่อลดผลกระทบเรื่องเสียงดังและความสั่นสะเทือนในขั้นตอนการทำฐานรากของอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร

### 2.5.4 จำนวนคนงานก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการใช้เวลาโดยรวมประมาณ 16 เดือน คนงานก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างแต่ละช่วงเวลามีจำนวนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับลักษณะงานที่ดำเนินการ โดยจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 200 คน/วัน ซึ่งไม่มีการพักอาศัยภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และจัดให้มีระบบสาธารณสุขในเขตพื้นที่ก่อสร้างสำหรับการอยู่อาศัยให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน เช่น ห้องพักอาศัย ห้องน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย สำเร็จรูปถึงสำรอน้ำใช้ และภาชนะรองรับขยะมูลฝอย เป็นต้น

### 2.5.5 การจราจรในช่วงก่อสร้าง

การขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และคอนกรีตผสมเสร็จของโครงการ จะทำการขนส่งโดยรถบรรทุกขนาด 10 ล้อ โดยจะใช้รถในการขนส่งดินในช่วงการทำเสาเข็มและฐานราก เฉลี่ย 4 เที่ยว/วัน รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง เฉลี่ย 6 เที่ยว/วัน และรถคอนกรีตผสมเสร็จ เฉลี่ย 12 เที่ยว/วัน โดยจะขนส่งในช่วงเวลาที่ได้อำนาจอนุญาตและหลีกเลี่ยงการขนส่งในช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อลดปัญหาการจราจรติดขัดและเพื่อความปลอดภัย ของประชาชนในชุมชน ตามข้อบังคับเจ้าพนักงานจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร

สำหรับการเดินทางของคนงานก่อสร้าง ในปัจจุบันโครงการยังมิได้มีการกำหนดที่ตั้งของบ้านพัก คนงานก่อสร้าง แต่จะเป็นการพักอาศัยภายนอกพื้นที่ก่อสร้าง ประเมินจำนวนรถที่ใช้รับ-ส่งคนงานประมาณ 4 เที่ยว/วัน

### 2.5.6 การใช้น้ำในช่วงก่อสร้าง

#### 1) น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้าง

น้ำใช้ในช่วงก่อสร้างจะรับจากการประปานครหลวง สาขาสุขุมวิท กิจกรรมการใช้น้ำส่วนใหญ่ มาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้างเพื่อการชำระล้างน้ำใช้ในห้องน้ำ ห้องส้วม และการทำความสะอาดอุปกรณ์หรือทำความสะอาดพื้นที่หลังเสร็จงาน ทั้งนี้ ประเมินน้ำใช้ในช่วงการก่อสร้าง เฉลี่ยประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นน้ำใช้สำหรับคนงานก่อสร้าง 200 คน ประมาณ 10.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการใช้น้ำสำหรับคนงาน 50 ลิตร/คน/วัน) ที่เหลือเป็นน้ำใช้สำหรับกิจกรรมการก่อสร้างและอื่นๆ ประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน และจัดให้มีถังสำรอน้ำใช้ให้เพียงพอต่อการใช้งาน

สำหรับน้ำดื่ม ผู้รับเหมาจะจัดเตรียมน้ำดื่มสำหรับคนงานให้เพียงพอ โดยมีปริมาณความต้องการ น้ำดื่มประมาณ 0.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ประมาณ 2 ลิตร/คน/วัน)

#### 2) น้ำใช้สำหรับบ้านพักคนงาน

การก่อสร้างจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 200 คน/วัน ประเมินความต้องการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น จึงประเมินว่าจะมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการต้องจัดให้มีถังสำรอน้ำใช้ภายในโครงการให้เพียงพอต่อการใช้งาน





### 2.5.7 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในช่วงก่อสร้าง

#### 1) การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในพื้นที่ก่อสร้าง

น้ำเสียจะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง ประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน (กำหนดปริมาณ น้ำใช้เป็นน้ำเสียทั้งหมด) ดังนั้น โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชีวภาพ ชนิดแยกกาก ตะกอน-กรองเติมอากาศ (Solid Separation & Aerobic Filter) ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ชุด ประกอบด้วย ส่วนแยกกากตะกอน ส่วนกรองเติมอากาศ น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งมีบ่อดักขยะและสิ่งสกปรกก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

ภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการรื้อถอนระบบบำบัดน้ำเสียออกโดยผู้รับเหมา และนำไปใช้ในสถานที่ก่อสร้างอื่นๆ ต่อไป โดยก่อนรื้อถอนจะประสานให้สำนักงานเขตวัฒนามาสูบตะกอนออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถัง และตรวจสอบจุดยึดต่างๆ ให้แข็งแรงก่อนเคลื่อนย้าย เนื่องจาก ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นชนิดไฟเบอร์กลาส กรณีหากมีส่วนใดเสียหาย โครงการสามารถเชื่อมไฟเบอร์เพื่อ ซ่อมแซมได้ ทั้งนี้ ก่อนการนำไปใช้ใหม่ก็จะทำการเติมน้ำเพื่อตรวจสอบการรั่วซึมอีกครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าถัง อยู่ในสภาพที่ดี และทำการเปลี่ยน Biofilter ภายในใหม่ทั้งหมด

#### 2) การทำบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในบ้านพักคนงาน

น้ำเสียจากบ้านพักคนงานเกิดจากกิจกรรมการอยู่อาศัย เช่น การล้างทำความสะอาด การชำระล้างร่างกาย และการใช้ห้องส้วม เป็นต้น จากปริมาณความต้องการใช้น้ำสำหรับบ้านพักคนงานทั้งหมด 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน ประเมินเป็นน้ำเสียประมาณร้อยละ 100 หรือประมาณ 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เพื่อบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้น และจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราวซึ่งมีบ่อดักเป็นระยะเพื่อตกตะกอนสิ่งสกปรกก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

นอกจากนี้ การทำความสะอาดห้องน้ำ-ห้องส้วม บริเวณพื้นที่ทิ้งขยะ และการรักษาสุขอนามัย ต่างๆ ภายในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน ทางโครงการจะใช้จุลินทรีย์ Effective Micro-organisms (EM) เพื่อลดการใช้สารเคมี และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

### 2.5.8 ระบบระบายน้ำชั่วคราวบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

การระบายน้ำในพื้นที่ก่อสร้างจะจัดให้มีระบบระบายน้ำชั่วคราวโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง เป็นรางวี คสล. กว้าง 0.6 เมตร จัดให้มีบ่อดักตะกอนดินเป็นบ่อดักคอนกรีต ขนาด 2.5x2.0x2.5 ม. และบ่อดักขยะคอนกรีตขนาด 2.5x2.0x2.5 ม. เพื่อตกตะกอนสิ่งสกปรก ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ

### 2.5.9 การจัดการมูลฝอยและวัสดุเหลือใช้จากการก่อสร้างโครงการ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่ก่อสร้างโครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น สุขุมวิท 39 มีรั้วชั่วคราว (Metal sheet) บริเวณด้านหน้าโครงการ ที่ต้องทำการรื้อถอน ขนาดพื้นที่ประมาณ 204.73 ตารางเมตร และพื้นที่บางส่วนมีลักษณะเป็นพื้นคอนกรีต ขนาดพื้นที่ 543.00 ตารางเมตร โครงการจะทำการรื้อถอน รั้วชั่วคราว (Metal sheet) ดังกล่าว และดำเนินการปรับพื้นที่พร้อมกับงานทำเสาเข็ม โดยการรื้อถอน รั้วชั่วคราว (Metal sheet) จะใช้แรงงานคนเป็นหลัก สำหรับการปรับพื้นที่จะใช้เครื่องสกัดคอนกรีต (Jack Hammer) ในการเจาะสกัดพื้นคอนกรีต และเมื่อพื้นคอนกรีตแตกออกเป็นชิ้นๆ จะใช้รถขุดย่อยให้เป็นชิ้นเล็ก และเกลี่ยถมไว้ในพื้นที่โครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 0.5 เดือน (15 วัน) มูลฝอยหรือเศษวัสดุที่เกิด จากกิจกรรมการรื้อถอนรั้วชั่วคราว และพื้นคอนกรีต รายละเอียดปริมาณ และวิธีการจัดการ





#### 2.5.10 การใช้ไฟฟ้าในช่วงก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาไฟฟ้าในการดำเนินการก่อสร้าง โดยรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ โดยโครงการจะให้ผู้รับเหมาขอติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึงและเพียงพอ

#### 2.5.11 การป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการใช้เวลาโดยรวมประมาณ 16 เดือน จำแนกเป็นงานปรับปรุงพื้นที่ งานเสาเข็ม งานก่อสร้างฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ เก็บงานและตกแต่ง โดยกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการทำงาน ของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ มีการใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ ซึ่งอาจเกิดปัญหา เนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้างและอุบัติเหตุ

### 2.6 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

การพัฒนาโครงการมีกิจกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อประชาชนโดยเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง โครงการจึงกำหนดให้มีแนวทางหรือมาตรการด้านมวลชนสัมพันธ์เพื่อเป็นแนวทางในการ ติดต่อสื่อสารระหว่างผู้แทนโครงการ ผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยข้างเคียง รวมถึงมีช่องทางในการรับเรื่อง ร้องเรียน การตรวจสอบ แก้ไข และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ครอบคลุม ทั้งระยะก่อนก่อสร้างโครงการ ระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ ดังนี้

#### 2.6.1 ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อนก่อสร้าง (ช่วงศึกษา)

ในระยะก่อนก่อสร้างโครงการ (ช่วงศึกษา) มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน ดังนี้

\* ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน ได้แก่

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

โครงการจะต้องทำสรุปบันทึกเรื่องร้องเรียน ผลการดำเนินงานหรือการตอบสนองต่อเรื่องร้องเรียนที่ได้รับ รวมถึงสรุปผลการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาตามเรื่องร้องเรียน เพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

#### 2.6.2 ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

ในระยะก่อสร้างโครงการ กำหนดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนดังนี้

\* ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน ได้แก่

- เจ้าหน้าที่ จป.วิชาชีพของผู้รับเหมา ผู้จัดการฝ่ายผู้รับเหมา และผู้จัดการฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง : ระบุชื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ และอีเมล
- กล่องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง
- แจ้งที่สำนักงานขาย/สำนักงานก่อสร้าง
- Application Line



- ระบุเบอร์โทรศัพท์ของหน่วยงานอนุญาตในป้ายประชาสัมพันธ์ด้านหน้าพื้นที่ก่อสร้าง  
ผังขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

โครงการจะต้องทำสรุปบันทึกเรื่องร้องเรียน ผลการดำเนินงานหรือการตอบสนองต่อเรื่อง  
ร้องเรียนที่ได้รับ รวมถึงสรุปผลการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาตามเรื่องร้องเรียน เพื่อเป็นข้อมูลในการ  
กำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

