

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เอสคิว สุขุมวิท 101/1 ดำเนินการโดย บริษัท ภัทรวิศิน จำกัด ตั้งอยู่ในซอยวชิรธรรมสาธิต 25 ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2.1.1-1) โครงการเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีห้องพักจำนวน 146 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 6,906.40 ตารางเมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง มีขนาดพื้นที่โครงการรวมเท่ากับ 0-3-94.60 ไร่ หรือ 1,578.40 ตารางเมตร (ดูตารางที่ 2.1.1-1)

ตารางที่ 2.1.1-1 แสดงเลขที่โฉนดที่ดินของโครงการ

| ลำดับ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน | เนื้อที่ | |
|-------|------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | ไร่ | ตารางเมตร |
| 1 | 12958 | 7631 | 0-1-97.40 | 789.60 |
| 2 | 12959 | 7632 | 0-1-97.20 | 788.80 |
| รวม | | | 0-3-94.60 | 1,578.40 |

ที่มา : บริษัท ภัทรวิศิน จำกัด, 2566

สภาพปัจจุบัน ณ เดือนเมษายน 2566 โครงการสิ้นสุดระยะก่อสร้าง และเปิดดำเนินการในเดือน พฤษภาคม 2566 ซึ่งอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 70 ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 403 และเลขที่ 74 ถัดไปเป็นถนนซอย สุขุมวิท 101/1 มีความกว้างเขตทาง 6.00-18.00 เมตร |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 มีความกว้างเขตทางจากปากซอยมาถึงที่ตั้งโครงการเท่ากับ 7.0-7.5 เมตร (วัดตามระวางแผนที่) และเท่ากับ 6.30-7.50 เมตร (วัดตามสภาพจริง) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 65 |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 401 และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น เลขที่ 57 ถัดไปเป็นถนนซอยวชิรธรรมสาธิต 23 |

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมทางบกด้วยรถยนต์ รถโดยสารประจำทาง หรือรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท (สายสีเขียวอ่อน) ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1.1-1 ประกอบ)

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ ใช้เส้นทางคมนาคมสายหลักต่างๆ ดังนี้

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศเหนือ สามารถใช้เส้นทางคมนาคม ได้ 2 เส้นทาง คือ

- จากสุขุมวิทในทิศมุ่งใต้ (SB) จากแยกอ่อนนุช ข้ามผ่านสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีปทุมวัน มาประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงมาประมาณ 1.3 กิโลเมตร จากนั้น เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 ในทิศมุ่งเหนือ (NB) ตรงมาประมาณ 50 เมตร โครงการอยู่ซ้ายมือ

- จากถนนซอยอ่อนนุช ใช้ซอยอ่อนนุช 44 ตรงผ่านซอยวชิรธรรมสาธิต 57 ในทิศมุ่งใต้ (SB) ตรงประมาณ 1.2 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ตรงมาประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 (NB) ตรงมาประมาณ 50 เมตร โครงการอยู่ซ้ายมือ

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศใต้ จากแยกบางนา ใช้ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งเหนือ (NB) ตรงผ่าน สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอุดมสุข มาประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 (EB) ตรงมาประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 ตรงมาประมาณ 50 เมตร โครงการ อยู่ซ้ายมือ

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันออก ใช้ถนนเทพรัตน (ถนนบางนา-ตราด) ในทิศมุ่งตะวันตก (WB) จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (NB) ตรงผ่านสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอุดมสุข มาประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 (EB) ตรงมาประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 ตรงมาประมาณ 50 เมตร โครงการอยู่ซ้ายมือ

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันตก สามารถใช้ถนนสรรพาวุธในทิศมุ่งตะวันออก (EB) จากนั้น เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (NB) ตรงผ่านสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีอุดมสุข มาประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 101/1 (EB) ตรงมาประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาธิต 25 ตรงมาประมาณ 50 เมตร โครงการอยู่ซ้ายมือ

2) การเดินทางด้วยรถโดยสารประจำทาง ผู้ใช้บริการสามารถใช้รถโดยสารประจำทางได้หลายสาย ซึ่งป้ายหยุดรถประจำทางฝั่งโครงการที่ใกล้ที่สุด อยู่บริเวณป้ายรถประจำทางซอยปิยะบุตร 2 ก่อนถึงถนนซอย สุขุมวิท 101/1 ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 1.2 กิโลเมตร โดยรถประจำทางวิ่งผ่าน ได้แก่ สาย 511 (ปากน้ำสายใต้ใหม่) สาย 25 (อู่แพรกษา-บ่อนดิน-ท่าช้าง) สาย 23 (อู่เมกา-เทเวศร์) เป็นต้น สำหรับการเดินทาง จากปากทางถนนซอยสุขุมวิท 101/1 ต่อเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้รถสองแถวสาย 1215 (ซอยสุขุมวิท 101/1) หรือมอเตอร์ไซด์รับจ้าง ให้บริการบริเวณทางเข้าซอยสุขุมวิท 101/1

3) การเดินทางด้วยระบบราง มีเส้นทางระบบขนส่งด้วยรถไฟฟ้าของรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนสาย สุขุมวิท โดยในเส้นทางดังกล่าวมีสถานีให้บริการทั้งหมด 23 สถานี สถานีที่อยู่ใกล้โครงการ คือ สถานีปทุมวัน และสถานีอุดมสุข มีระยะห่างพื้นที่โครงการประมาณ 1.8 กิโลเมตร



รูปที่ 2.1.1-1 ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

การพัฒนาโครงการ เป็นการก่อสร้างและดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 เมตร มีห้องพักจำนวน 146 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 6,906.40 ตารางเมตร ดำเนินการบนขนาดที่ดินรวมเท่ากับ 0-3-94.60 ไร่ หรือ 1,578.40 ตารางเมตร จึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม และมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ซึ่งมีพื้นที่รวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

2.3 การจัดการในระยะก่อสร้าง

2.3.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 14 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

| | |
|--|-----------------------|
| (1) งานเตรียมงานก่อสร้าง | ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน |
| (2) งานฐานรากอาคารและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน | ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน |
| (3) งานโครงสร้างอาคาร | ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน |
| (4) งานสถาปัตยกรรม | ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน |
| (5) งานระบบทางวิศวกรรม | ใช้เวลาประมาณ 6 เดือน |
| (6) งานตกแต่งภายใน | ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน |
| (7) งานภูมิสถาปัตยกรรม/งานภายนอกอาคาร | ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน |
| (8) งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ | ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน |

2.3.2 จำนวนคนงานก่อสร้างและบ้านพักคนงาน

เจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็ก และพนักงานคุมเครื่องจักรกล เป็นต้น จำนวนคนงานจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ เป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็นกลับ ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดมาตรการบ้านพักคนงานและมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้าง” ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.3.3 ระบบน้ำใช้

ในระยะก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยอยู่ในพื้นที่บริการของสำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างนี้สามารถจำแนกเป็น 2 ประเภท คือ ส่วนในพื้นที่ก่อสร้าง และที่พนักงานก่อสร้าง ซึ่งโครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้บริเวณพื้นที่โครงการ และบริเวณบ้านพักคนงานเพียงพอ

2.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

(1) น้ำเสียที่เกิดในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง อัตราการคิดปริมาณน้ำเสียสำหรับคนงานก่อสร้างประมาณ 2.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจะจัดหาระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดน้ำเสียไม่น้อยกว่า 2.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) น้ำเสียที่เกิดจากบ้านพักคนงานก่อสร้าง คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของคนงานประมาณ 4.48 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการจะกำชับให้ผู้รับเหมา จัดหาบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปเพื่อบำบัดน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 4.48 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.3.5 การระบายน้ำ

การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการ และจัดสร้างบ่อพักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการทำความสะอาดรางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อดักตะกอนดิน ทุกๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของดินตะกอน

2.3.6 การจัดการมูลฝอย

เศษวัสดุจากการก่อสร้าง คาดว่าจะมีปริมาณไม่มาก โดยปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง คาดว่าจะมีคนงานก่อสร้าง จำนวนสูงสุด 80 คน ดังนั้น มูลฝอยที่เกิดจากคนงานจำนวน 80 คน มีปริมาณ 240 ลิตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน) หรือ 0.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.3.7 การใช้ไฟฟ้า

โครงการขอรับบริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง เขตพระโขนง โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้เฉพาะในระยะก่อสร้าง ซึ่งมีปริมาณการใช้ไม่สูงมาก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

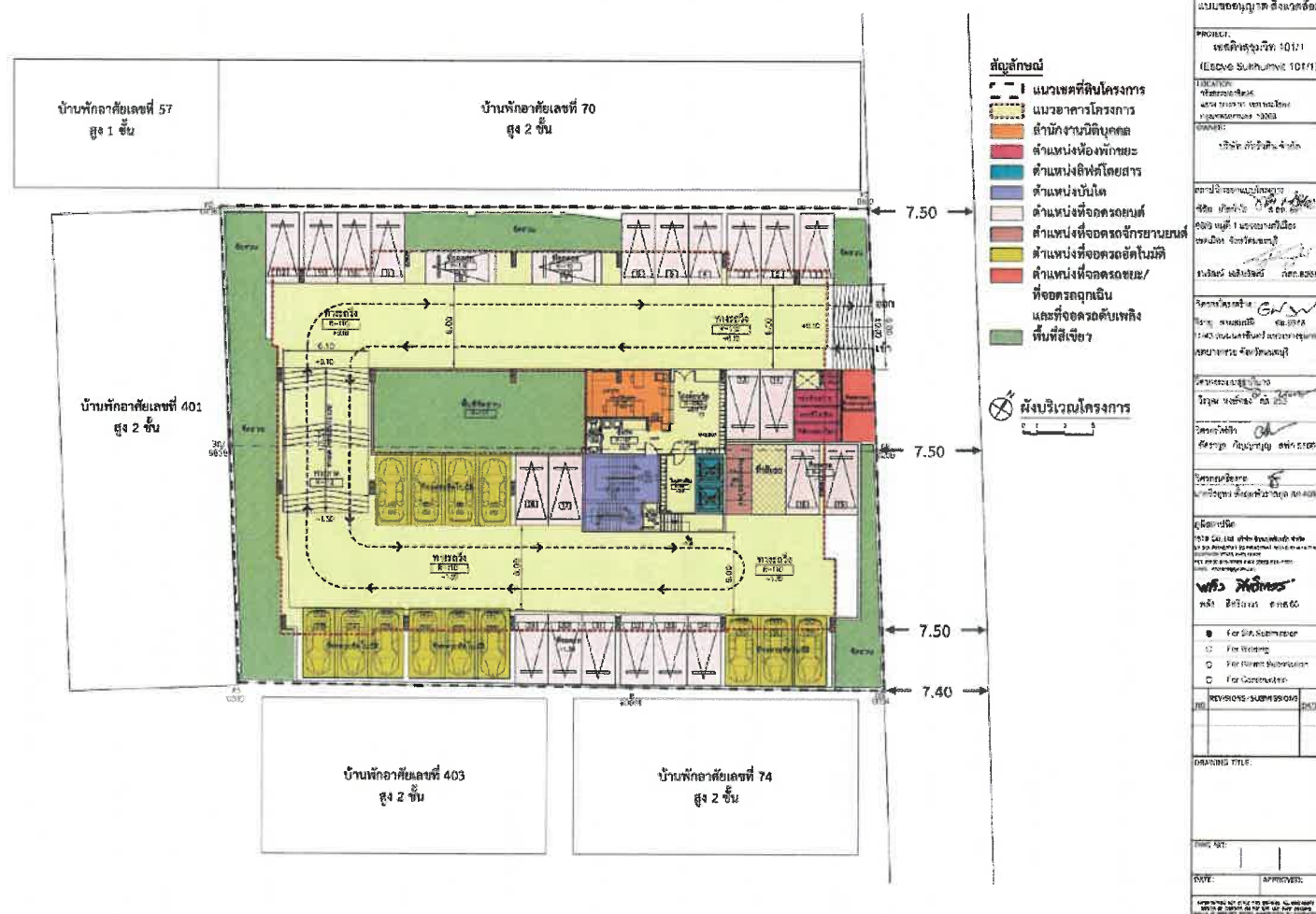
2.3.8 การจราจร

ระยะก่อสร้างโครงการจะใช้ทั้งรถบรรทุกขนาด 10 ล้อ ในการขนส่งดิน วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างและคอนกรีตสำเร็จรูป รถบรรทุก 4 ล้อ ใช้ขนส่งคนงาน และรถขนาด 4 ล้อ ในการขนส่งเจ้าหน้าที่ โดยจะปฏิบัติตามมาตรการและข้อบังคับใน พ.ร.บ. จราจรทางบก อย่างเคร่งครัด

2.3.9 ระบบป้องกันอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง

ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจะปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 งานไฟฟ้าและการป้องกันอัคคีภัย ส่วนที่ 2 ป้องกันอัคคีภัย

บริษัท ภัทรวิศิณ จำกัด



รูปที่ 2.2-1 ผังบริเวณโครงการ

บริษัท ภัทรวิคิน จำกัด



รูปที่ 2.3.4-1 ผังก่อสร้างโครงการ