

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ และการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1) ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เสนาภิบาล รั้งสิต คลอง 4 ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท ปท.3017 หรือเรียกว่าถนน พระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ดำเนินการโดย บริษัท เสนาดี เวิลด์อพเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยเมื่อโครงการแล้วเสร็จ โครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพิกุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 293 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถ 121 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 11,901.32 ตาราง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนเนื้อที่ดินขนาดพื้นที่ 4-1-99 ไร่ หรือ 7,196 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท ปท.3017 หรือเรียกว่าถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจ มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก สอดคล้องกับรูปแบบการเติบโตของเมือง โครงการได้มอบหมายให้บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เสนาภิบาล รั้งสิต คลอง 4 (ระยะก่อสร้าง) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งหลังจากได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน จังหวัดปทุมธานี (คชก.ปทุมธานี) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาลเมืองลาดสวาย โดยคาดว่าจะใช้เวลาการก่อสร้างประมาณ 12 เดือน จนแล้วเสร็จและพร้อมเปิดดำเนินการได้ประมาณกลางปี พ.ศ.2567 เป็นต้นไป ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1009.5 /10143 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2566

2) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข9)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก ในทิศมุ่งใต้ (SB) เบี่ยงซ้ายเข้าสู่ถนนรั้งสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305) ตรงไปอีกประมาณ 1.13 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ แล้วตรงไปในทิศมุ่งตะวันออก (WB) 3.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระเจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิศมุ่งใต้ (SB) อีกประมาณ 3.3 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนกาญจนาภิเษก (ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ในทิสุม่งเหนือ (NB) ผ่านคลองหกวา ตรงไปเบี่ยงซ้าย แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลำลูกกา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312) จากนั้นตรงไปในทิสุม่งตะวันตก (WB) อีกประมาณ 4 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปในทิสุม่งตะวันออก (EB) อีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้ว เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิสุม่งเหนือ (NB) อีกประมาณ 4.1 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนลำลูกกา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312)/ถนนทางคู่ขนานวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออก แล้วตรงไปในทิสุม่งตะวันตก (WB) จากนั้นกลับรถ ตรงไปในทิสุม่งตะวันออก (EB) อีกประมาณ 1.7 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิสุม่งเหนือ (NB) อีกประมาณ 4.1 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ (1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนพระรามที่ 1 ทิศทางจากแยกเฉลิมเผ่ามุ่งหน้าแยกราชประสงค์เลี้ยวขวาที่แยกราชประสงค์เข้าถนนราชดำริ ระยะทางประมาณ 270 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนใช้เส้นทางถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305) ตรงไปในทิสุม่งตะวันตก (WB) แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิสุม่งใต้ (SB) อีกประมาณ 3.3 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

(1.5) เส้นทางที่ 5 ใช้เส้นทางถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305) ในทิสุม่งตะวันออก (EB) จากนั้นกลับรถได้สะพานคลอง 4 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิสุม่งใต้ (SB) อีกประมาณ 3.3 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางซ้ายมือ

(1.6) เส้นทางที่ 6 ใช้เส้นทางถนนลำลูกกา (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312) ในทิสุม่งตะวันออก (EB) แล้ว เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ตรงไปในทิสุม่งเหนือ (NB) อีกประมาณ 9.1 กิโลเมตร โครงการตั้งอยู่ทางขวามือ

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียวเข้ม หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต มีเส้นทางเดินรถรวมระยะทาง 19 กิโลเมตร เป็นระยะทางยกระดับทั้งหมด โดยเริ่มต้นจากต้นทางจากสถานีห้าแยกลาดพร้าว ไปสิ้นสุดเส้นทางที่สถานีคูคต รวม 16 สถานี โดยมีสถานีที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ คูคต ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 8.3 กิโลเมตร

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ที่จอดรถบริษัท ไทยพัฒนา ฟิอี่ ไฟฟ์ จำกัด บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น 2 หลัง เลขที่ 11/4 และพื้นที่ว่างรอการพัฒนา
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ร้านสิลาทรัพย์ สูง 1 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง เลขที่ 6, 6/9 และ 6/12
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลองสาธารณะประโยชน์ (คลอง 4) ความกว้าง 34 เมตร
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนการะจำยอม และสำนักงานขายของโครงการ ถัดไปเป็นถนนพระเจ้าสาย คลอง 4 เขตทางกว้าง 27 เมตร

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง นอกจากแปลงที่ดินของโครงการข้างต้นแล้ว โครงการจะใช้โฉนดที่ดิน 204968 (เลขที่ดิน 479) มีเนื้อที่ดิน 0-0-29.9 ไร่ หรือเท่ากับ 119.6 ตารางเมตร (ดูรูปที่ 2.2-1) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของบริษัท เสนาภิบาลที่ดินลอปมันท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอส.เอ็น.แอสเซทที่ดินลอปมันท์ จำกัด ซึ่งได้จัดการระจำยอมในที่ดินให้แก่ที่ดินแปลงอื่นๆ โดยรอบ รวมทั้งหมด 8 แปลงเพื่อใช้เป็นทางเดินทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ โดยเจ้าของที่ดินได้จัดการระจำยอมในที่ดิน ทางทิศใต้กว้างประมาณ 11.55 เมตร ยาวไปทางทิศเหนือ กว้างประมาณ 11.01 เมตร ให้แก่โฉนดเลขที่ 205008 ซึ่งเป็นพื้นที่โครงการ และให้แก่โฉนดเลขที่ 204969, 204970, 204971, 204972, 204973 , 204974 และ 204975 รวม 7 แปลง ซึ่งปัจจุบันเป็นสำนักงานขายของ โครงการฯ โดยได้มีบันทึกข้อตกลงเรื่องการระจำยอม (มีค่าตอบแทน) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 รายละเอียด แสดงดังภาพผนวก ก.1-3 ในส่วนของสัดส่วนความรับผิดชอบในการดูแลรักษาและการซ่อมแซมถนนการะจำยอม นั้นจะมีการเรื่องค่าใช้จ่ายในการดูแล รักษาถนน ซึ่งแต่ละโฉนดมีส่วนความรับผิดชอบถนนการะจำยอม โดยมีถนนโครงข่ายหลักได้แก่ ถนนรัชสิด-นครนายก ถนนพระองค์พระองค์เจ้าสาย คลอง 4 เป็นต้น และสามารถใช้บริการรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียวเข้ม หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต เพื่อเดินทางเข้า-ออกโครงการได้อย่างสะดวก ดังรูปที่ 2.1-1



2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ เสนาคีทท์ รังสิต คลอง 4 (SENA KTH RANGSIT-KLONG 4) ตั้งอยู่ที่ถนนพระองค์เจ้าสายคลอง 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีขนาดพื้นที่โครงการ 4-1-99 ไร่ หรือเท่ากับ 7,196 ตารางเมตร จัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 5 ชั้น จำนวน 6 อาคาร และอาคารพิกมุลฝอยรวม สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 14.70 เมตรและระดับสูงสุดของอาคารเท่ากับ 19.40 เมตร มีจำนวนห้องพักชุดอาศัยทั้งหมดเท่ากับ 293 ห้อง มีที่จอดรถทั้งหมด 121 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน ของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) แต่ละอาคารระหว่าง 1,979.12 ถึง 1,989.49 ตารางเมตร (ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร) คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 11,901.32 ตารางเมตร

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป และ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 1.

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด"

2.3 จำนวนพนักงานและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ

การประเมินจำนวนประชากรของโครงการ จะจำแนกเป็นผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่าง ทางด้านวิศวกรรมเพื่อให้มีความเพียงพอกับความต้องการของผู้พักอาศัย โดยมีเกณฑ์ของการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน

และบริการชุมชน (กรกฎาคม 2560) ดังนี้

1) ผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของพื้นที่ห้องพัก กำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป

2) พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ เป็นต้น

2.4 รายละเอียดภายในโครงการ

2.4.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปา ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาคสาขารังสิต (ชั้นพิเศษ) ซึ่งมีท่อสาขาผ่านทางเข้า-ออกโครงการ โดยโครงการจะวางท่อถึงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ท่อถึงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 1/2 นิ้ว และท่อถึงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว ตามลำดับ เชื่อมจากท่อของการประปา ฯ ผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 112 นิ้วเพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร ซึ่งจะมีสวิตช์ล้อยควบคุมระดับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำ โดยเมื่อน้ำประปาถึงระดับกักเก็บที่กำหนดก็จะหยุดการจ่ายน้ำ โดยอัตโนมัติ

(1) ถังเก็บน้ำหลักใต้ดิน

ถังเก็บน้ำหลักใต้ดินของอาคารอยู่อาศัยรวม มีจำนวนอาคารละ 1 ถัง เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความลึกกักเก็บที่ 0.85 เมตร คิดเป็นปริมาตรเก็บกักทั้งหมดเท่ากับ 20.89 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร รวม 6 อาคาร มีปริมาตรกักเก็บรวมเท่ากับ 125.34 ลูกบาศก์เมตร

(2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร ทำหน้าที่เก็บน้ำที่จ่ายมาจากถังเก็บน้ำหลักใต้ดิน เพื่อส่งจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำภายในอาคาร เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก มีจำนวนอาคารละ 2 ถัง มีความลึกกักเก็บที่ 1.40 เมตร คิดเป็นปริมาตรเก็บกักของแต่ละถังเท่ากับ 13.60 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถังเท่ากับ 27.20 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของทั้ง 6 อาคารเท่ากับ 163.20 ลูกบาศก์เมตร

ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำเพื่อล้างตะกอน สนิมและคราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถัง ซึ่งในการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำ โครงการทำการกวาดตะกอน ขัดสนิม หรือคราบที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังบริเวณที่น้ำไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัด จะไม่นำน้ำล้างที่เป็นสารเคมีซึ่งอาจตกค้างอยู่ภายในถังหลังจากเสร็จงาน การล้างถังจะดำเนินการที่ละถัง เพื่อให้ถังที่เหลือสามารถสำรองน้ำใช้ให้โครงการได้ในระหว่างล้างถัง ทั้งนี้ กำหนดให้การล้างถังทำในช่วงเวลาที่ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้มาใช้บริการและพนักงาน โดยมีความถี่ในการล้างทำความสะอาดถังปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน / 1 ครั้ง) เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้มาใช้บริการและพนักงาน

2) ปริมาณน้ำใช้

โครงการมีปริมาณการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวมทั้งหมดของแต่ละอาคาร ระหว่าง 32.77-33.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะได้จากถังเก็บน้ำหลักใต้ดินและชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร มีปริมาตรรวมอาคารละ 48.09 ลูกบาศก์เมตร สามารถประเมินความเพียงพอในการสำรองน้ำของถังเก็บน้ำใช้ของแต่ละอาคารได้ดังนี้

(1) อาคาร A และอาคารพัสดุฝอยรวม

อัตราการใช้น้ำของอาคาร	=	33.05 ลบ.ม./วัน
ปริมาตรถังเก็บน้ำใช้ของอาคารรวม	=	48.89 ลบ.ม./วัน
คิดเป็นระยะเวลาสำรองน้ำใช้ของถังเก็บน้ำ	=	48.09/33.05
	=	1.45 วัน

(2) อาคาร B, D, E และ F

อัตราการใช้น้ำของอาคาร	=	33.02 ลบ.ม./วัน
ปริมาตรถังเก็บน้ำใช้ของอาคารรวม	=	48.09 ลบ.ม./อาคาร
คิดเป็นระยะเวลาสำรองน้ำใช้ของถังเก็บน้ำ	=	48.09/33.02
	=	1.46 วัน/อาคาร

(3) อาคาร C

อัตราการใช้น้ำของอาคาร	=	32.77 ลบ.ม./วัน
ปริมาตรถังเก็บน้ำใช้ของอาคารรวม	=	48.09 ลบ.ม.
คิดเป็นระยะเวลาสำรองน้ำใช้ของถังเก็บน้ำ	=	48.09/32.77
	=	1.47 วัน

ดังนั้น ถังเก็บหลักใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้ระหว่าง 1.45-1.47 วัน จึงมีความเพียงพอที่จะให้บริการแก่ผู้ใช้น้ำในอาคาร

2.4.2 การจราจรและพื้นที่จอดรถ

1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียวทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ โครงการมีทางเข้าออกสำหรับรถยนต์ 1 แห่ง เชื่อมต่อกับทางหลวงชนบท สาย ปท.3017 หรือถนนพระองค์เจ้าสาย คลอง 4 ทางทิศตะวันตกของโครงการ ผ่านถนนภาระจำยอม กว้าง 10.60 เมตร แบ่งเป็นทางเข้าและทางออกอย่างละ 1 ช่องทาง แต่ละช่องทางมีความกว้าง 5.30 เมตร จากนั้นเข้าสู่ถนนของโครงการกว้าง 6 เมตร แบ่งเป็นทางเข้าและทางออกอย่างละ 1 ช่องทาง แต่ละช่องทางมีความกว้าง 3 เมตร โดยที่แนวศูนย์กลางปากทางเข้า-ออกดังกล่าวไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมทางแยก และไม่มีเชิงลาดสะพานอยู่ในระยะ 50 เมตรแต่อย่างใด

2) ที่จอดรถโครงการ

1) กรณีคิดตามประเภทการใช้สอยพื้นที่

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 293 ห้อง โดยทุกห้องชุดมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 60 ตารางเมตร และมีพื้นที่สำนักงานนิติบุคคล ขนาด 51.37 ตารางเมตร ดังนั้น ประเมินจำนวนที่จอดรถกรณีคิดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537 และกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ได้ดังนี้

- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวยกตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดให้มีที่จอดรถในสัดส่วนไม่น้อยกว่า คันต่อ 2 ครอบครัวยก ซึ่งโครงการไม่มีห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 60 ตารางเมตร ดังนั้น จึงไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ

- สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร ซึ่งโครงการมีสำนักงานนิติบุคคลขนาด 51.37 ตารางเมตร ดังนั้นจึงไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ ดังนั้น โครงการไม่ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถกรณีคิดตามประเภทการใช้สอยพื้นที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

2) กรณีคิดตามพื้นที่อาคารขนาดใหญ่

โครงการมีพื้นที่อาคารรวมทั้งรวม 11,901.32 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ เท่ากับ 11,901.32 ตารางเมตร ต้องมีที่จอดรถตามกฎหมายเท่ากับ 50 คัน (11,901.32/240)

จากรายละเอียดข้างต้น โครงการต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 50 คัน ตามเกณฑ์พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 121 คัน ซึ่งมากกว่า 50 คันสอดคล้องตามเกณฑ์ โดยที่จอดรถทั้งหมดเป็นที่จอดรถนอกอาคาร นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 69 คัน สำหรับพนักงานโครงการและผู้พักอาศัยบางส่วน (หมายเหตุ: ไม่มีกฎหมายระบุจำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์)

2.4.3 ขนาดของที่จอดรถ

อ้างอิงกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 2 ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาดดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

(3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

โครงการได้จัดให้ที่จอดรถทั้งหมดเป็นการจอดแบบตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ช่องจอดรถเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้ามีขนาดกว้าง x ยาว เท่ากับ 2.40 x 5.00 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าวโดยที่จอดรถแต่ละคัน ทางโครงการจะทำการแบ่งเส้นแสดงขนาดของช่องจอดไว้บนพื้น และทุกช่องจอดรถสามารถเชื่อมต่อได้โดยตรงกับทางสัญจรภายในโครงการเพื่อการเข้าออกที่สะดวก และได้จัดให้มีสัญลักษณ์แสดงทิศทางการจราจร ป้ายเตือน สันนูน กระຈกนูน ติดตั้งในทางวิ่งรถด้วย และในการเข้าจอดในตำแหน่งดังกล่าว โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าจอด

2.4.4 การรับเรื่องร้องเรียน และกิจกรรมการรับผิดชอบต่อสังคม

1) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

โครงการฯ มีนโยบายในการบรรเทาผลกระทบจากกิจกรรมโครงการทั้งในระยะก่อสร้างและดำเนินการต่อชุมชนโดยรอบ นอกเหนือจากการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัดแล้ว โครงการได้จัดให้มีแผนการรับเรื่องร้องเรียนที่เกิดจากกิจกรรมโครงการ ดังนี้

1) ระยะก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคารโครงการจะเริ่มดำเนินการหลังจากแจ้งการก่อสร้างให้เทศบาลเมืองลาดสวาย เพื่อรับทราบ โดยจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างรวมประมาณ 12 เดือน ซึ่งจะเริ่มจากการเตรียมงานก่อสร้าง การก่อสร้างฐานราก งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม งานระบบทางวิศวกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม/งานภายนอกอาคาร งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ ทั้งนี้ ในระหว่างการก่อสร้างได้จัดให้มีขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน รายละเอียดต่อไป

1.1) การแจ้งความเสียหาย/ผลกระทบ

(1) ผู้ร้องเรียนแจ้งความเสียหายหรือผลกระทบ โดยแจ้งกับผู้ควบคุมงานก่อสร้าง/ผู้จัดการสำนักงานก่อสร้าง หรือยื่นหนังสือร้องเรียนในกล่องรับเรื่องร้องเรียน หรือช่องทางรับเรื่องร้องเรียนอื่นๆ เช่น ไลน์ (Line) และ โทรศัพท์ เป็นต้น

(2) ผู้ควบคุมการก่อสร้างหรือผู้จัดการสำนักงานก่อสร้าง รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ร้องเรียนที่กรอกในแบบฟอร์มการร้องเรียน หรือช่องทางรับเรื่องร้องเรียนอื่นๆ เช่น ไลน์ (Line) และ โทรศัพท์ เป็นต้น

(3) หลังจากรับเรื่องร้องเรียน ผู้ควบคุมการก่อสร้าง/ผู้จัดการสำนักงานก่อสร้างจะส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบความเสียหายที่เกิดขึ้นตามเรื่องที่ได้รับการร้องเรียน ภายใน 24 ชั่วโมง นับจากวันที่ได้รับเรื่องร้องเรียน

1.2) การตรวจสอบความเสียหาย/ผลกระทบ

(1) เจ้าหน้าที่จะเข้าไปตรวจสอบความเสียหายและสาเหตุความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อให้ทราบถึงที่มาของความเสียหายว่าเกิดจากการก่อสร้างโครงการหรือไม่

(2) กรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่าความเสียหายไม่ได้เกิดจากการก่อสร้างโครงการ ผู้ตรวจสอบจะแจ้งให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง นับจากวันที่ดำเนินการตรวจสอบ และภายใน 1-2 วัน จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบพร้อมแนบรายงานผลการตรวจสอบ

(3) กรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่าความเสียหายเกิดจากการก่อสร้างโครงการ ผู้ตรวจสอบจะแจ้งผู้ร้องภายใน 24 ชั่วโมง นับจากวันที่ดำเนินการตรวจสอบให้ผู้ร้องเรียนทราบถึงความเสียหายหรือสาเหตุที่เกิดขึ้น รวมถึงการแก้ปัญหาในเบื้องต้น

1.3) การซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบ

เมื่อตรวจสอบความเสียหายและสาเหตุความเสียหายจนทราบแน่ชัดแล้วว่าเกิดจากการก่อสร้างโครงการ เจ้าของโครงการจะซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบตามที่เกิดขึ้น

(1) กรณีที่ตกลงการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบกัน ได้ บริษัท เสนาภิบาล 4 จำกัด (มหาชน) จะซ่อมแซม/เยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ จากโครงการเบื้องต้น ด้วยเงินสำรองที่ได้จัดไว้ (5 ล้านบาท) เพื่อความรวดเร็วใน ระหว่างการดำเนินการตามขั้นตอนของบริษัท ประกันความเสียหาย(ผู้รับเหมาก่อสร้างสำรองจ่ายก่อนที่บริษัท ประกันภัยจะเข้ามาดำเนินการ) ทั้งนี้ จะสำรองเงินจ่ายให้กับผู้ที่ได้รับความเสียหายจากโครงการไปก่อนในอัตราร้อยละ 50 ของจำนวนเงินที่เรียกร้องโดยจะจ่ายให้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเรียกร้องและจะเร่งติดตามส่วนที่เหลือจากบริษัท ประกันภัยเพื่อนำมาจ่ายให้กับผู้เสียหายโดยเร็วต่อไป

(2) กรณีที่ตกลงการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบกันไม่ได้ หากทั้ง 2 ฝ่าย (บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และผู้ที่ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถตกลงการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบร่วมกันได้ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติใกล้เคียงข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความรับผิดชอบ ดังนี้ กรณีความเสียหายที่มีต่อโครงสร้างอาคาร และความเสียหายที่เกิดจากการบังแสงแดดหรือทิศทางลม จะรับผิดชอบหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ นับจากวันที่ได้รับหนังสือรับรองการก่อสร้าง (ใบ อ.5) จากหน่วยงานขออนุญาตแล้ว เป็นระยะเวลา 1 ปี

1.4 ช่วงเวลาในการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบ

(1) กรณีความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อบ้านพักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้พักอาศัยสามารถอยู่อาศัยได้ จะดำเนินการซ่อมแซม ภายใน 1-2 วัน

(2) กรณีความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อบ้านพักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้าง และผู้พักอาศัยไม่สามารถอยู่อาศัยได้ จะดำเนินการซ่อมแซมเบื้องต้นทันที (ภายใน 24 ชั่วโมง) หลังจากนั้นจะให้บริษัท ประกันภัยตรวจสอบและประเมินค่าความเสียหายภายใน 1-2 วัน นับจากวันที่ได้รับใบแจ้งจากบริษัท ประกันภัย โดยผู้รับเหมาก่อสร้างจะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที หลังได้รับการอนุมัติ

1.5 การตรวจสอบผลการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบ

(1) เมื่อการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบแล้วเสร็จ ผู้ร้องเรียน และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ตรวจสอบผลการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบร่วมกัน

(2) กรณีผู้ร้องเรียนไม่พึงพอใจผลการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบให้แจ้ง บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบนั้นให้อยู่ในสภาพที่ใกล้เคียงกับสภาพเดิม

(3) กรณีผู้ร้องเรียนพึงพอใจผลการซ่อมแซม/เยียวยาความเสียหายหรือผลกระทบให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบและแนบรายงานผลการตรวจสอบภายใน 1-2 วัน