

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันบริเวณโครงการ

โครงการ ออริจิน ปลีก แอนด์ เพลย์ นนทบุรี สเตชั่น ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

เส้นทางเข้าสู่โครงการ

- 1) การเดินทางจากถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งทางทิศตะวันออก ผ่านแยกพระนั่งเกล้า ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 2) การเดินทางจากถนนนนทบุรี มุ่งทางทิศใต้ เลี้ยวซ้ายตรงแยกพระนั่งเกล้า แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- 3) การเดินทางจากถนนเลียบเมืองนนทบุรี 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) การเดินทางจากถนนเลียบเมืองนนทบุรี 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 เข้าสู่ถนนเลียบเมืองนนทบุรีได้
- 2) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร สามารถออกสู่ถนนราชพฤกษ์-นนทบุรี 1 ได้
- 3) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร แล้วกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ ทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปตามถนนรัตนานิเบศร์ เลี้ยวซ้ายที่แยกพระนั่งเกล้า ออกสู่ถนนนนทบุรี ทิศมุ่งใต้ได้
- 4) ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัตนานิเบศร์ มุ่งไปทางทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายที่แยกนนทบุรี 1 เข้าสู่ถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตรงไประยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร เพื่อกลับรถ ตรงไปขึ้นสะพานข้ามแยกที่แยกนนทบุรี 1 แล้วเดินทางต่อไปอีกประมาณ 1.1 กิโลเมตร แล้วกลับรถเพื่อเลี้ยวซ้าย ที่แยกนนทบุรี 1 เข้า

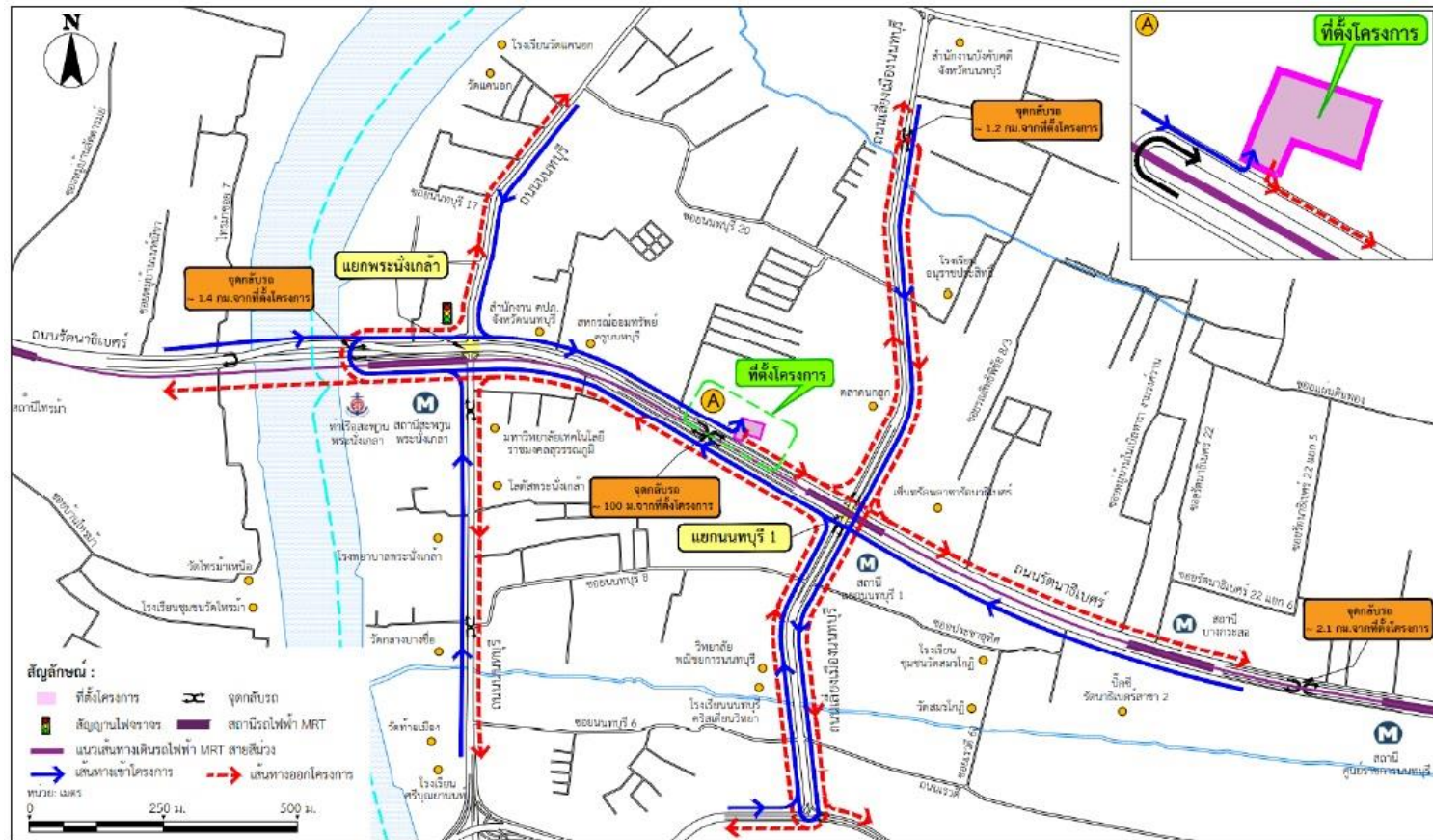


สู่ถนนรัตนานิเบศร์ ทิศมุ่งตะวันตก ตรงไปตามถนนรัตนานิเบศร์ ผ่านแยกพระนั่งเกล้า ระยะทางประมาณ 1.8 กิโลเมตร กลับรถ แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระนั่งเกล้า ออกสู่ถนนนนทบุรีทิศมุ่งเหนือได้

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 และถนนรัตนธิเบศร์ เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร

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



2.3 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

2.3.1 รูปแบบอาคาร

โครงการ ออร์จิน 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 ตั้งอยู่ห่างจากถนนรัตนภิเษกประมาณ 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 เฟลย์ 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 เฟลย์ 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 พักอาศัยที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 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 ถือเป็น กิจกรรมที่สามารถดำเนินการได้ตามข้อกำหนดของร่างการปรับปรุงผังเมืองรวมนนทบุรี (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 เฟลย์ 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 ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชัน ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โครงการฯ จัดอยู่ในบริเวณที่ 2 คือ บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว โดยโครงการมีอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) 1 อาคาร ซึ่งเข้าข่ายประเภทอาคารตามข้อ 4 (1) (ข) ที่ต้องออกแบบโครงสร้างอาคารในการต้านทาน แรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โครงการจึงออกแบบ โครงสร้างของอาคารให้มีความสามารถรองรับการเกิดเหตุแผ่นดินไหวได้ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และสอดคล้องตามมาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ. 1302 กรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย

2.4.9 พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาสิ่งสาธารณูปโภคเพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540

โครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชัน ตั้งอยู่ริมถนนรัตนานิเบศร์ ซึ่งเป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายฉลองรัชธรรม (รถไฟฟ้าสายสีม่วง) และองค์การรถไฟฟ้ามหานครได้มีข้อกำหนดในมาตรา 38 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาสิ่งสาธารณูปโภคเพื่อกิจการขนส่งมวลชน 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 แผนการก่อสร้างโครงการและการรื้อถอนอาคารสำนักงานชายชั่วคราว

การก่อสร้างโครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 27 เดือน จำแนกเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างและงานระบบ งานตกแต่งและเก็บความ เรียบร้อย ทั้งนี้ สภาพพื้นที่โครงการช่วงที่ทำการศึกษารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ณ เดือนธันวาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างบางส่วน เป็นพื้นที่คอนกรีต มีวัชพืชปกคลุม และบางส่วนเป็นที่ตั้งของสำนักงานชายชั่วคราวของโครงการ 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 งานรื้อถอนอาคารสำนักงานชายชั่วคราว 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 โครงการจะไม่ให้มีการกองดินไว้ภายในพื้นที่เป็น 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 โครงการจะจัดหาดินจากภายนอกซึ่งเป็นดิน ที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมกับพันธุ์ไม้ และไม่มีสารเคมีที่เป็นพิษต่อรากพืช เพื่อการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนของต้นไม้

ทั้งนี้ โครงการมีการติดตั้งรั้วสำเร็จกันดินบริเวณแนวเขตที่ดินด้านหลังโครงการที่ติดกับคลองบางกระสอ และมีรั้วทึบโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ความสูงไม่น้อยกว่า 6 เมตร เพื่อกันขอบเขตพื้นที่ก่อสร้าง อย่างเป็นสัดส่วน 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 โดยช่วงเวลาขนส่งดินจะขนส่งในเวลาตาม 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 เพื่อลดผลกระทบเรื่องเสียงดังและความสั่นสะเทือนในขั้นตอนการทำการฐานราก รายละเอียดเสาเข็มแต่ละอาคารมีดังนี้

- 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 และจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นสำหรับการอยู่อาศัยให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน 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 เพื่อเป็นการป้องกันและลดปัจจัยเสี่ยงการติดเชื้การแพร่ ระบาด และหากเกิดเหตุที่ไม่พึงประสงค์ มีแนวทางในการควบคุมสิ่งต่างๆ ให้ได้อย่างรวดเร็วและ เตรียมพร้อมรับมือกับภาวะโรคระบาดที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนี้

1. กำหนดให้มี “การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19” เป็นนโยบายสำคัญในงานอาชีพอนามัยและความปลอดภัยทั้งในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง

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

3. จัดทำแผนปฏิบัติการของบริษัทฯ ด้านการป้องกันและควบคุมโรคโควิด-19 ไม่ให้แพร่ระบาด

4. ดำเนินการตามมาตรการอย่างเคร่งครัด และมีประสิทธิภาพ ปรับรูปแบบการทำงานที่สอดคล้องกับมาตรการ จัดวัสดุอุปกรณ์เพื่อป้องกัน ลดสัมผัส ผ้าเช็ด ที่เหมาะสม และเพียงพอ

5. จัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับพนักงาน แรงงาน ที่สามารถเข้าถึงได้ โดยมีการสื่อสารทุกรูปแบบ 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 เข้าไปส่งในพื้นที่โดยไม่ได้มีการส่งบริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อหลีกเลี่ยงและป้องกันไม่ให้เกิดคนงานออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อที่จะป้องกันไม่ให้เกิดคนงานพบกับบุคคลภายนอก
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 โดยโครงการจัดให้มีห้องน้ำสำหรับคณงานก่อสร้างพร้อมระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้งอย่างถูกต้องเหมาะสม 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 และจัดให้มีบ่อดักขยะ 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 โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาย้ายไปกำจัดที่ส่งบ่อขยะ องค์การ บริหารส่วน จังหวัดนนทบุรี ตำบลคลองขวาง อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม

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 เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น จะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างและรื้อถอน ประมาณ 27 เดือน จำแนกเป็นงานเสาเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้างและงานระบบงานตกแต่งและเก็บความเรียบร้อย

โดยกิจกรรมส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ มีการใช้เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ 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 และสามารถปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องเมื่อเกิดเหตุการณ์จริง และลดความสูญเสียต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สิน
- 6) มีการซ้อมดับเพลิง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คนงานก่อสร้างมีความพร้อม และสามารถปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องเมื่อเกิดเหตุการณ์จริง และลดความสูญเสียต่อร่างกายชีวิต และทรัพย์สิน
- 7) ติดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงในบริเวณที่อุปกรณ์นั้นติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงที่เกิดเหตุสามารถใช้งานได้ทันที
- 8) ต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้แหล่งเชื้อเพลิง
- 9) ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้น
- 10) ติดป้ายหมายเลขโทรศัพท์หรือช่องทางติดต่อสถานีดับเพลิง หรือหน่วยงานช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉินไว้ในจุดที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
- 11) กำชับผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด



2. มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ในพื้นที่ก่อสร้างให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยตรวจสอบอย่างน้อย เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาของการก่อสร้าง

2) ตรวจสอบราพื้นที่ยกก่อสร้างเป็นประจำเพื่อเฝ้าระวังและจัดการจุดเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดเพลิงไหม้

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 และตรวจตรารับดับไฟไหม้/ทางหนีไฟไม่ให้มีสิ่งกีดขวาง 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 เป็นแผนที่กำหนดแนวทางการปฏิบัติของผู้รับผิดชอบภายหลัง การระงับเหตุเพลิงไหม้แล้ว จะต้องมีการสำรวจตรวจตรา บรรเทา และฟื้นฟูความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

2) แผนการฟื้นฟู เป็นการนำรายงานผลการประเมินจากทุกด้านสถานการณ์จริงมาทบทวน หรือปรับปรุงแก้ไข โดยเฉพาะแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย เจ้าของโครงการสามารถปรับปรุงแผนการ ป้องกัน และระงับอัคคีภัยของตนเองให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้าง 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 กำหนดแนวทางการป้องกันและแก้ไขปัญหที่อาจเกิดขึ้น

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 ในกรณีปัญหาที่เกิดขึ้นทำให้เกิดความเสียหายจนไม่สามารถแก้ไขได้ 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 ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคาร สำหรับอาคาร ดังต่อไปนี้ (1) อาคารสูง (2) อาคารขนาดใหญ่ (3) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ทั้งนี้ โครงการ ออริจิน ปลัก แอนด์ เฟลย์ นนทบุรี สเตชั่น ออกแบบเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 ดังนั้น โครงการจึงกำหนดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต 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

