

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โคอาล่า (Koala) ของบริษัท สติวเด้นท์ โฮม จำกัด เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ 1009.5/24159 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2566 (ภาคผนวก ก-1) และได้รับใบอนุญาตการก่อสร้าง คัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๕ ตรี (แบบ ขผ. ๔) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) (ภาคผนวก ก-2)

โครงการ โคอาล่า (Koala) (ช่วงรื้อถอน-ช่วงก่อสร้าง) ของบริษัท สติวเด้นท์ โฮม จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 เป็นโครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า)) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารห้องพัสดุฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องน้ำพนักงานและห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,308 ห้อง เพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิตเท่านั้น โดยโครงการจะปลูกสร้าง บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 215031 เลขที่ดิน 60 ขนาดพื้นที่ดิน 21-0-11 ไร่ หรือ 33,644 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สติวเด้นท์ โฮม จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

โครงการ โคอาล่า (Koala) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 (ภาคผนวก ก-3) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในช่วงการก่อสร้าง ฉบับประจำเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ. 2567 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลเมืองคลองหลวง) และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ต่อไป

## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

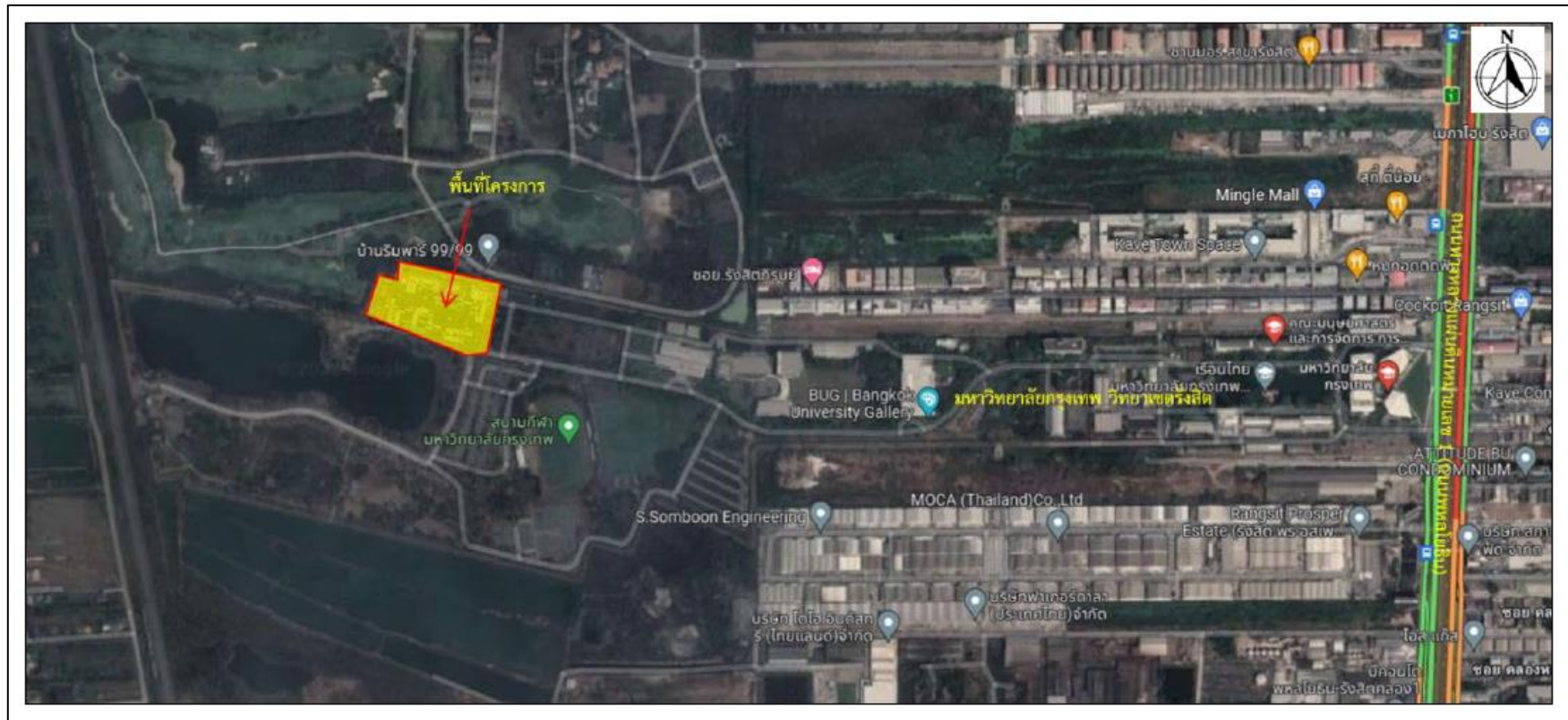
โครงการ โคอาล่า (Koala) (ช่วงรื้อถอน-ช่วงก่อสร้าง) ของบริษัท สติวเด้นท์ โฮม จำกัด ตั้งอยู่ที่ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120 (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1-1) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารห้องพัสดุฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องน้ำพนักงานและห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,308 ห้อง เพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิตเท่านั้น โดยโครงการจะปลูกสร้าง บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดิน เลขที่ 215031 เลขที่ดิน 60 ขนาดพื้นที่ดิน 21-0-11 ไร่ หรือ 33,644 ตารางเมตร

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โครงการ ไพน์เฮิร์สท กอล์ฟ คลับ แอนด์ โฮเทล <sup>1</sup> โดยด้านที่ติดโครงการเป็นพื้นที่ว่างและสนามกอล์ฟ
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมปัส แลนด์ จำกัด <sup>2</sup> ) ถัดไปเป็นพื้นที่มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต โดยด้านที่ติดโครงการเป็นอาคารคณะดิจิทัลมีเดีย และศิลปะภาพยนตร์ (อาคาร C4) ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต (อาคาร 17) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	บึงน้ำ (ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมปัส แลนด์ จำกัด <sup>2</sup> )
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่โครงการ ไพน์เฮิร์สท กอล์ฟ คลับ แอนด์ โฮเทล <sup>1</sup> โดยด้านที่ติดโครงการเป็นพื้นที่ว่างและสนามกอล์ฟ

หมายเหตุ : <sup>1</sup> พื้นที่โครงการ ไพน์เฮิร์สท กอล์ฟ คลับ แอนด์ โฮเทล ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่สนามกอล์ฟ ระดับมาตรฐาน จำนวน 27 หลุม อาคารโรงแรมไพน์เฮิร์สท ขนาดความสูง 2-8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และหมู่บ้านไพน์เฮิร์สท ขนาดความสูง 1-2 ชั้น

<sup>2</sup> พื้นที่ว่างและบึงน้ำ ที่ติดพื้นที่โครงการเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมปัส แลนด์ จำกัด



รูปที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

## 1.2.2 การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยใช้รถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 8.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภายในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งถนนดังกล่าวจะเชื่อมต่อเพื่อออกสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ด้านทิศตะวันออกของโครงการ รายละเอียดการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

### 1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 2 เส้นทางหลัก ดังนี้ (ดังแสดงในรูปที่ 1-2)

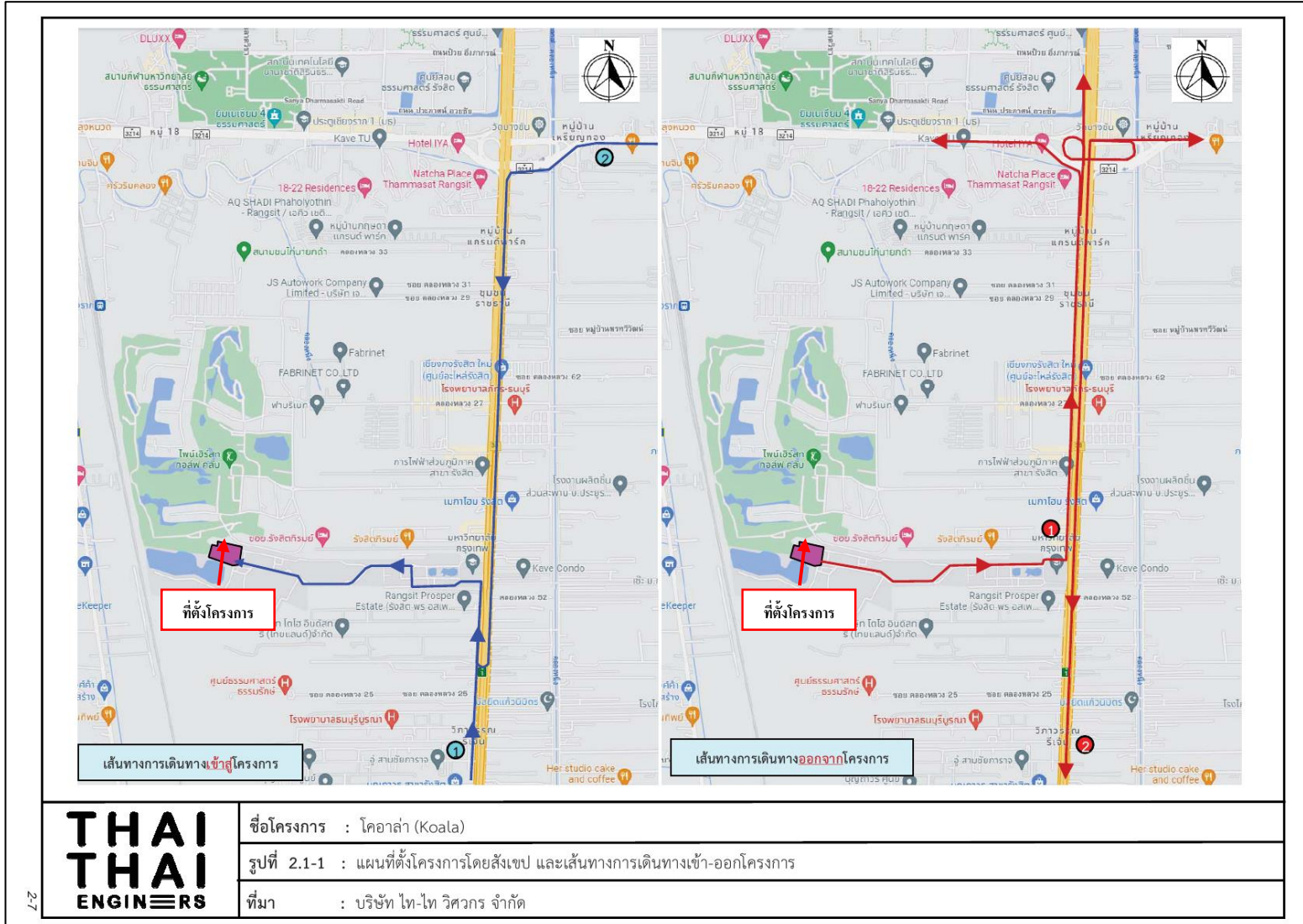
1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศทางขาออกจากแยกทางต่างระดับรังสิต มุ่งหน้าแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 5.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้ามหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ผ่านประตู 1 จากนั้นตรงไปตามถนนภายในมหาวิทยาลัยฯ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศทางขาเข้าจากแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) มุ่งหน้าแยกทางต่างระดับรังสิต กลับรถที่สะพานกลับรถเข้าถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) มุ่งหน้าแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 650 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้ามหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ผ่านประตู 1 จากนั้นตรงไปตามถนนภายในมหาวิทยาลัยฯ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

### 2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 2 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนภายในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร เพื่อออกผ่านทางประตู 2 จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศทางขาออกมุ่งหน้าแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) และทางพิเศษอุดรรัถยา (ทางด่วนสายบางปะอิน-ปากเกร็ด) ได้สะดวก

**2.2) เส้นทางที่ 2** ออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนภายในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร เพื่อออกผ่านทางประตู 2 จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศทางขาออกมุ่งหน้าแยกถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนน คลองหลวง) ระยะทางประมาณ 2.7 กิโลเมตร กลับรถที่สะพานกลับรถ ออกถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนน ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (สายต่างระดับ รังสิต-นครนายก) ได้อย่างสะดวก



รูปที่ 1-2 เส้นทางเดินทางเข้า - ออกโครงการ

### 1.2.3 ประเภท ขนาดโครงการ และรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร อาคารห้องพัสดุฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และ อาคารห้องน้ำพนักงานและห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 1,308 ห้อง เพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิตเท่านั้น สามารถสรุปพื้นที่การใช้ประโยชน์ในแต่ละอาคาร ได้ดังนี้

#### 1) อาคารอยู่อาศัยรวม (ให้เช่า) จำนวน 6 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 1,308 ห้องได้แก่

1.1) อาคาร A1 ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 190 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 9,962.54 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,509.32 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 1** เป็นชั้นที่พัก จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง และ ห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) โถงต้อนรับ ร้านตัดผม พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องซักรีด ห้องเก็บของ ห้องเก็บอุปกรณ์ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักพนักงาน ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 12 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 15 ห้อง และห้องพักขนาด 2ห้องนอน จำนวน 9 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 27 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 17 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์



- ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 27 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 6-7** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวน 58 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 19 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง/ชั้น) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 19 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) พื้นที่สำนักงาน (ห้องทำงาน) พื้นที่พักผ่อน ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ส.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**1.2) อาคารA2 ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา)**  
จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 190 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 9,962.54 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,509.32 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 1** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) โถงต้อนรับ ร้านตัดผม พื้นที่สำนักงาน (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องซักรีด ห้องเก็บของ ห้องเก็บอุปกรณ์ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักพนักงาน ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** เป็นห้องพัก จำนวน 20 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 12 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 15 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 9 ห้อง) พื้นที่สำนักงาน (ห้องทำงาน) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์



- ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 27 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น และห้องทำงาน) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 27 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 6-7** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวน 58 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 19 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง/ชั้น) ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 19 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) พื้นที่พักผ่อน ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ส.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**1.3) อาคาร B1 ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา)**  
จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 258 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากัน เท่ากับ 9,500.40 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,409.37 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 1** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 21 ห้อง โถงต้อนรับ พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องซักritz ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักผ่อนงาน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 33 ห้อง พื้นที่สันทนาการ(ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 36 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

- ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 32 ห้อง พื้นที่สำนักงาน (ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 34 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 6-7** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 36 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวน 72 ห้อง พื้นที่สำนักงาน (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง พื้นที่สำนักงาน (ห้องทำงาน) พื้นที่เรียนรู้ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ส.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**1.4) อาคาร B2** ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 258 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 9,500.40 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,409.37 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 1** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 21 ห้อง โถงต้อนรับ พื้นที่สำนักงาน (ห้องนั่งเล่นและห้องทำงาน) ห้องซักritz ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักพนักงาน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 33 ห้อง พื้นที่สำนักงาน(ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 36 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 32 ห้อง พื้นที่สำนักงาน (ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 34 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 6-7** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 36 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวน 72 ห้อง พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่นและพื้นที่พักผ่อน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) พื้นที่เรียนรู้ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ส.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**1.5) อาคาร C1** ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา)  
จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 206 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 9,913.32 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,829.56 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

**ชั้นที่ 1** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 13 ห้อง โถงต้อนรับ ร้านกาแฟ ร้านอาหารครัวส่วนกลาง พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องซักรีด ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักผ่อนงาน ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 24 (แบ่งเป็น ห้องพัก 1 ห้องนอน จำนวน 20 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้อง จำนวน 4 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ(ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ(ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

**ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

- ชั้นที่ 7** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 28 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (พื้นที่พักผ่อน) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 22 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (พื้นที่พักผ่อน) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ส.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

**1.6) อาคาร C2** ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา)  
จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 206 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 9,913.32 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,829.56 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 1** เป็นชั้นห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 13 ห้อง โถงต้อนรับ ร้านกาแฟ ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านตัดผม ครึ่งส่วนกลาง พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องซักรีด ห้องจดหมายและพัสดุ ห้องเครื่องไฟฟ้า (MDB) ห้องควบคุม ห้องพักพนักงาน ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องน้ำพนักงาน ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์และลิฟต์
- ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 20 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 4** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 5** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องทำงาน) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

- ชั้นที่ 6** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 29 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 5 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (ห้องนั่งเล่น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 7** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 28 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (พื้นที่พักผ่อน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพัก จำนวน 25 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 22 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง) พื้นที่สันทนาการ (พื้นที่พักผ่อน) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา** เป็นพื้นที่หลังคา ค.ศ.ล. ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดิน และบันได

อนึ่ง เนื่องจากโครงการออกแบบเพื่อเป็นการพักอาศัย สำหรับนักศึกษาภายในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เท่านั้น ดังนั้น ในการบริหารจัดการเข้าพักของนักศึกษาภายในแต่ละอาคาร แบ่งเป็น

- อาคาร A2 และ B2 เป็นพื้นที่พักสำหรับนักศึกษาหญิงเท่านั้น
- อาคาร A1 B1 C1 และ C2 เป็นที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาชายและหญิง

**2) อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ** ขนาดชั้นเดียว ความสูง 3.30 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 24.14 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 24.14 ตารางเมตร

**3) อาคารห้องพักผ่อนอยู่รวม** ขนาดชั้นเดียว ความสูง 3.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 92.81 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 92.81 ตารางเมตร

**4) อาคารห้องน้ำพนักงานและห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน** ขนาดชั้นเดียว ความสูง 3.35 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม (พื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียม) และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับพื้นที่ดินเท่ากันเท่ากับ 29.41 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 29.41 ตารางเมตร

## โดยโครงการได้ระบุรายละเอียดขนาดพื้นที่แต่ละอาคาร ดังแสดงในตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดขนาดพื้นที่ห้องพักของแต่ละอาคาร

อาคาร	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ประเภทห้องพัก		ขนาดพื้นที่ห้องพัก (ตารางเมตร)	
		1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน
A1	190	✓	✓	26.84 - 27.60	46.33 - 47.35
A2	190	✓	✓		
B1	258	✓	-	23.03 - 27.67	-
B2	258	✓	-		
C1	206	✓	✓	22.80 - 27.73	46.33 - 47.35
C2	206	✓	✓		
รวม	1,308	-			

### 1.2.4 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

โครงการได้รับหนังสืออนุญาต ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี  
ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 เรียบร้อยแล้ว ซึ่งปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการอยู่ในช่วงงานทำฐานราก และ  
งานโครงสร้างอาคาร ดังแสดงในรูปที่ 1-3 โดย บริษัท บวิค-ไทย จำกัด



รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ

## 1.3 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 1.3.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลารื้อถอนอาคารเดิม และก่อสร้างโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 24 เดือน ดังแสดงในตารางที่ 1-2 (แบ่งเป็น ช่วงรื้อถอน 2 เดือน และช่วงก่อสร้าง 22 เดือน) ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้าง ดังนี้

1) งานรื้อถอนอาคารเดิม	ใช้เวลาประมาณ	2	เดือน
2) งานปรับสภาพพื้นที่	ใช้เวลาประมาณ	1	เดือน
3) งานทำฐานราก	ใช้เวลาประมาณ	3	เดือน
4) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ใช้เวลาประมาณ	14	เดือน
5) งานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ	14	เดือน
6) งานตกแต่งภายในและภายนอก	ใช้เวลาประมาณ	8	เดือน
7) งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ	4	เดือน



ตารางที่ 1-2 ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ

รายการ	เวลา (เดือน)	ระยะเวลาก่อสร้าง (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
1) งานรื้อถอนอาคารเดิม	2	1	2																						
2) งานปรับสภาพพื้นที่	1			1																					
3) งานทำฐานราก	3				1	2	3																		
4) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	14					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14						
5) งานระบบสาธารณูปโภค	14								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
6) งานตกแต่งภายในและภายนอก	8															1	2	3	4	5	6	7	8		
7) งานเก็บทำความสะอาด	4																					1	2	3	4

ที่มา : บริษัท สติวเด้นท์ โฮม จำกัด, 2566

## สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอนอาคารเดิมและการก่อสร้าง มีดังนี้

### 1) งานรื้อถอนอาคารเดิม

จากสภาพพื้นที่โครงการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นพื้นที่ว่าง รั้วคอนกรีต คสล.(กำแพงป้องกันน้ำท่วม) คูระบายน้ำ ความกว้างประมาณ 4 เมตร ต้นไม้ กลุ่มอาคารเดิม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 3 อาคาร โครงหลังคาที่จอดรถ พื้นที่เก็บของ และพื้นที่คอนกรีต ค.ส.ล. ซึ่งจะดำเนินการล้อมย้ายต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการออกทั้งหมด และรื้อถอนอาคารเดิม โครงหลังคาที่จอดรถ พื้นที่เก็บของ และพื้นที่คอนกรีต ค.ส.ล. ดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการจะต้องทำการรื้อถอนอาคารเดิม และล้อมย้ายต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการ ก่อนดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยในการรื้อถอนคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน ดังแสดงในรูปที่ 1-4



รูปที่ 1-4 สภาพพื้นที่ว่าง รั้วคอนกรีต คสล. (กำแพงป้องกันน้ำท่วม) คูระบายน้ำ ต้นไม้ กลุ่มอาคารเดิม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 3 อาคาร โครงหลังคาที่จอดรถ พื้นที่เก็บของ และพื้นที่คอนกรีต ค.ส.ล.

ทั้งนี้ ในการรื้อถอนอาคารเดิมอาจจะส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียงดังรบกวน ความสั่นสะเทือน ความปลอดภัย การจัดการมูลฝอยจากการรื้อถอน อัตรากี๊ และด้านการจราจร ดังนั้น โครงการจะต้องคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานดี และมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการรื้อถอนดังกล่าว เพื่อให้การรื้อถอนอาคารเดิมส่งผลกระทบต่ออาคารข้างเคียงและชุมชนโดยรอบ ซึ่งโครงการมีแผนงานการรื้อถอนอาคารเดิม ดังนี้

(1) งานเตรียมการ	ระยะเวลา	14	วัน
(2) งานรื้อถอนโครงสร้าง	ระยะเวลา	30	วัน
(3) งานรื้อถอนฐานราก	ระยะเวลา	10	วัน
(4) งานขนย้าย	ระยะเวลา	7	วัน
(5) เตรียมพื้นที่ส่งมอบงาน	ระยะเวลา	3	วัน

โดยโครงการจะดำเนินการรื้อถอนอาคารเดิมในช่วง 2 เดือนแรกก่อนดำเนินการก่อสร้างมีรายละเอียดการรื้อถอน และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่างๆ ดังนี้

(1) เตรียมกันแนวเขตบริเวณพื้นที่รื้อถอน โดยการติดตั้งรั้ว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร สำหรับทิศเหนือ และทิศตะวันตก สำหรับทิศตะวันออก และทิศใต้ ความสูง 3 เมตร โดยมีป้ายเตือนเขตรื้อถอน

(2) ขั้นตอนการรื้อถอน ประกอบด้วย

(2.1) ขั้นตอนการรื้อถอนภายใน ได้แก่

(2.1.1) งานรื้อถอนฝ้าเพดาน

- ติดตั้งนั่งร้านบริเวณที่จะทำการรื้อถอนฝ้าเพดาน
- ดำเนินการรื้อถอนแผ่นฝ้าเพดานโดยใช้เชลลงเหล็ก
- ดำเนินการรื้อถอนโครงฝ้าเพดานโดยใช้กรรไกรตัดโลหะ
- ดำเนินการขนย้ายวัสดุไปยังพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้เพื่อรอขนย้ายออกนอกพื้นที่รื้อถอน

(2.1.2) งานรื้อถอนงานระบบเหนือฝ้าเพดาน

- ตัดระบบต่างๆ โดยช่างผู้ชำนาญ
- ติดตั้งนั่งร้านบริเวณที่จะทำการรื้อถอนงานระบบเหนือฝ้าเพดาน
- ดำเนินการรื้อถอนงานระบบต่างๆ ได้แก่ สายท่อ Duct ท่อสปริงเกิ้ล ฯลฯ (ใช้ไฟรื้อถอน

สำหรับวัสดุที่เป็นโลหะ)

- ดำเนินการขนย้ายวัสดุไปยังพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้เพื่อรอขนย้ายออกนอกพื้นที่รื้อถอน

(2.2) ขั้นตอนการรื้อถอนโครงสร้าง ได้แก่

(2.2.1) ดำเนินการรื้อถอนโครงสร้างหลัก ได้แก่ คาน เสา พื้น ด้วยเครื่องจักรหัวหนีบและ

หัวสกัดระบบไฮดรอลิก (Excavator – PC200)

(2.2.2) ดำเนินการย่อยคอนกรีตอีกครั้งด้วยเครื่องจักรหัวหนีบระบบไฮดรอลิก (PC135, PC200) และจัดให้มีการฉีดพ่นละอองตลอดเวลาการย่อยเศษคอนกรีต

(2.2.3) ดำเนินการขนย้ายวัสดุต่างๆ ไปยังรถบรรทุก (Truck) ที่เตรียมไว้ด้วย เครื่องจักรหัว  
หนีบและหัวสกัดระบบไฮดรอลิก (Excavator – PC200)

(2.3) ขั้นตอนการรื้อถอนโครงสร้างหลังคาที่จอดรถ ได้แก่

(2.3.1) ติดตั้ง Life Line กับโครงหลังคา ที่มีความแข็งแรงสามารถรับแรงกระแทกได้

(2.3.2) ดำเนินการรื้อถอนแผ่นหลังคา และบรรจุถุง Big Bag ที่จัดเตรียมไว้

(2.3.3) ดำเนินการรื้อถอนโครงสร้างหลังคา โดยใช้ Mobile Crane 10T ยกขึ้นไว้และใช้คน  
ตัดด้วยไฟ

(2.3.4) นำชิ้นส่วนโครงหลังคาไปยังพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้

(3) ขนย้ายเศษวัสดุออกภายนอกพื้นที่รื้อถอนด้วยรถบรรทุก

(4) ปรับเปลี่ยนพื้นที่และทำความสะอาด เพื่อเตรียมส่งมอบงาน

ทั้งนี้ กิจกรรมการรื้อถอนอาคารเดิมอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านฝุ่นละออง เสียง ความสั่นสะเทือน  
และความปลอดภัย ที่มีต่อผู้ที่อยู่ข้างเคียง ดังนั้น โครงการจะต้องมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
ต่างๆ

## 2) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก

โครงการจะปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก โดยโครงการจะปรับสภาพพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง  
โดยระดับถนนภายในพื้นที่โครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จสูงกว่าถนนภายในมหาวิทยาลัยกรุงเทพ  
วิทยาเขตรังสิต ด้านหน้าโครงการ 0.10 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ +0.1 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ ± 0.00 เมตร  
ที่ถนนภายในโครงการ) ทั้งนี้ ในการก่อสร้างอาคารพักอาศัยโครงการจะใช้เสาเข็มตอกแบบปั่น (Spun Pile)  
จำนวนรวมทั้งสิ้น 836 ต้น มีรายละเอียดดังนี้

- เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลึก 20 เมตร จำนวน 250 ต้น

- เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร ความลึก 20 เมตร จำนวน 586 ต้น

สำหรับอาคารห้องพักรวม 60 ห้อง อาคารห้องน้ำพนักงานและห้องเก็บอุปกรณ์ทำสวน และระบบ  
สาธารณูปโภคต่างๆ จะใช้เสาเข็มตอกแบบ P.C Pile ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 x 0.4 เมตร ความลึก 20  
เมตร จำนวน 197 ต้น และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 x 0.3 เมตร ความลึก 20 เมตร จำนวน 13 ต้น  
ตามลำดับ

ทั้งนี้ ในการก่อสร้างจะมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานราก และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่  
ใต้ดินประมาณ 25,981.54 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินขุดทั้งหมดมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ  
รวมทั้ง นำดินจากภายนอกโครงการประมาณ 8,017.6 ลูกบาศก์เมตร มาปรับถมพื้นที่โครงการซึ่งดินที่นำมา  
นั้นมาจากแปลงที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลบางหัก อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีระยะห่างจาก  
โครงการตามระยะทางเดินรถประมาณ 56.2 กิโลเมตร ดังนั้น โครงการจะไม่มีการนำดินขุดขนย้ายออกนอก  
พื้นที่โครงการแต่อย่างใด

### 3) งานโครงสร้างอาคาร และสถาปัตยกรรม

ประกอบด้วย งานคอนกรีตผสมเหล็ก ไม้แบบ งานผนัง พื้น เพดาน ประตู หน้าต่าง ฯลฯ โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตราย ที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

- (1) จัดเก็บอุปกรณ์ไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน
- (2) มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกแข็งนิรภัย ปลั๊กเสียบหูป้องกันเสียง ที่ครอบหู แว่นตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น
- (3) กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้

- (4) ความคุมการกวาดแขน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น
  - (5) ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ
- โดยงานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างประมาณ 14 เดือน

### 4) งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะวางระบบท่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกัน อัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่นๆ โดยในขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้เวลาแต่ละอาคารประมาณ 14 เดือน

### 5) งานตกแต่งภายในและภายนอก

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูkdต้นไม้ จัดสวน ซึ่งส่วนนี้จะใช้เวลาประมาณ 8 เดือน

### 6) งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 4 เดือน

### 1.3.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 600 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัย อยู่ภายนอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น **จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ** อย่างไรก็ตาม จะกำหนดให้มีคนงานประมาณ 2-3 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสโตร์เวลากลางคืน รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยไม่เกิน 2 คน ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ โดยในการก่อสร้างบ้านพักคนงานต้องก่อสร้างตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท. 1010-34)

นอกจากนี้ โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สำหรับสถานที่ก่อสร้างและแคมป์แรงงานก่อสร้างของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข

### 1.3.3 น้ำใช้

#### 1) พื้นที่ก่อสร้าง

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาลองหลง โดยโครงการมีความต้องการน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างรวม 35 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะใช้น้ำประมาณ 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวมความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างจะมีปริมาณ 35 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2) พื้นที่บ้านคนงานก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานบริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง จำนวนทั้งสิ้น 600 คน โดยส่วนใหญ่จะเกิดจากการอาบน้ำ (ตอนเช้าและตอนเย็น) โดยคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด หรือเท่ากับ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน ส่วนอีกร้อยละ 20 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด หรือเท่ากับ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน เป็นน้ำใช้สำหรับห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีถังสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคภายในบ้านพักคนงานไม่น้อยกว่า 75 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) พื้นที่ก่อสร้าง

โครงการจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิงสำหรับคนงานก่อสร้าง จำนวน 50 ห้อง โดยจัดไว้ที่บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ จำนวน 40 ห้อง และบริเวณด้านทิศใต้ จำนวน 10 ห้อง ทั้งนี้ เนื่องจากคนงานไม่ได้พักในบริเวณก่อสร้าง ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีปริมาณ 24 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่งชีวคราว (Activated Sludge) จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดออกแบบให้รองรับปริมาณน้ำเสีย 39.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยถังบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งจะไหลไปยังบ่อดักขยะ ก่อนระบายลงสู่บึงน้ำ (ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมป์ส แลนด์ จำกัด) บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไป โดยบึงน้ำดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมป์ส แลนด์ จำกัด ทั้งนี้ บริษัท สติวเด็นท์ โฮม จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท แคมป์ส แลนด์ จำกัด เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 2 แปลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่รองรับน้ำหลากและน้ำทิ้ง และนำน้ำมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการ โดยน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปตามธรรมชาติ

สำหรับการรื้อถอนห้องส้วมของคนงานภายหลังการก่อสร้างเสร็จ โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมา รื้อย้ายถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้งโดยก่อนรื้อย้ายต้องประสานรถสูบล้างจากบริษัทเอกชนในพื้นที่มาสูบล้างในถังดังกล่าวออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยใช้วิธีเติมน้ำลงในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปและสูบล้างหลายๆ ครั้ง ก่อนรื้อและย้ายเพื่อนำไปขายให้กับแหล่งรับซื้อ ได้แก่ บริษัท วงษ์พาณิชย์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ต่อไป

#### 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ผู้รับเหมาต้องจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ภายในบ้านพักคนงานไม่น้อยกว่า 40 ห้อง มีน้ำเสียปริมาณ 24 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง) ต้องใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 24 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกนอกพื้นที่บ้านพักคนงานต่อไป ทั้งนี้ ตะกอนส่วนเกินที่เกิดจากถังบำบัดน้ำเสียผู้รับเหมาต้องประสานงานให้รถสูบล้างส่วนเกินของเอกชนที่ให้บริการในพื้นที่มาสูบล้างไปกำจัดต่อไป



### 1.3.5 การระบายน้ำ

#### 1) พื้นที่ก่อสร้าง

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 300 มิลลิเมตร ความเอียง 1 : 200 โดยรอบบริเวณพื้นที่โครงการ ซึ่งจุดสุดท้ายของรางระบายน้ำชั่วคราวจะมีบ่อดักขยะ (รูปที่ 2.8.4-1 ประกอบ) เพื่อให้ตะกอนดิน หรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายลงสู่บึงน้ำ (ตั้งอยู่บนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แคมปัส แลนด์ จำกัด) บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไป โดยโครงการได้กำหนดให้มีการดูแลขุดลอก ตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำและบ่อดักขยะอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ล้างล้อรถบรรทุกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งการทำความสะอาดล้อรถบรรทุกก่อนออกจากบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทุกครั้ง ต้องล้างล้อรถบรรทุก โดยใช้เครื่องฉีดน้ำแรงดันสูงฉีดชะล้างทำความสะอาดและช่วงล่างของรถบรรทุกบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และโคลนที่ติดกับล้อรถ โดยน้ำที่เกิดจากการล้างล้อจะถูกรวบรวมเข้าบ่อตกตะกอน และไหลเข้าสู่บ่อสูบน้ำล้างล้อเพื่อสูบกลับมาหมุนเวียนใช้ในการล้างล้อรถคันต่อไป พร้อมทั้งจัดให้มีพนักงานดักตะกอนดินในบ่อตกตะกอนทุกวัน

#### 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ปริมาณน้ำเสียของคนงานบริเวณบ้านพักคนงานก่อสร้าง 75 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ดังนั้น ผู้รับเหมาต้องจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชีวภาพกรองเดิมอากาศแบบผิวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากบ้านพักคนงานก่อสร้าง (นอกพื้นที่โครงการ) ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกพื้นที่บ้านคนงานก่อสร้างต่อไป โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

### 1.3.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดินวัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการ 170 เที่ยว/วัน โดยในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วงเดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รถขนส่งดิน	ประมาณ 40 เที่ยว/วัน (40 คัน คันละ 1 เที่ยว)
2. รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง	ประมาณ 60 เที่ยว/วัน (60 คัน คันละ 1 เที่ยว)
3. รถขนส่งคอนกรีตผสมเสร็จ	ประมาณ 50 เที่ยว/วัน (50 คัน คันละ 1 เที่ยว)
4. รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง	ประมาณ 20 เที่ยว/วัน (10 คัน คันละ 2 เที่ยว/วัน)

### 1.3.7 การจัดการมูลฝอย

#### 1) ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

มูลฝอยภายในพื้นที่ก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารเดิม มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

#### 1.1 มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารเดิม

สภาพพื้นที่โครงการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เป็นพื้นที่ว่าง รั้วคอนกรีต ค.ส.ล. (กำแพงป้องกันน้ำท่วม) คูระบายน้ำ ต้นไม้ กลุ่มอาคารเดิม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 3 อาคาร โครงหลังคาที่จอดรถ พื้นที่เก็บของ และพื้นคอนกรีต ค.ส.ล. และจะดำเนินการล้อมย้ายต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการออกทั้งหมด โดยการรื้อถอนอาคารเดิม โครงหลังคาที่จอดรถ พื้นที่เก็บของ และพื้นคอนกรีต ค.ส.ล. ดังกล่าว โครงการจะดำเนินการรื้อถอน ก่อนเริ่มการก่อสร้าง (คาดว่าจะใช้เวลาในการรื้อถอนประมาณ 2 เดือน) คาดว่าจะมีปริมาณเศษวัสดุที่เกิดขึ้น ประมาณ 1,103.66 ตัน โดยสามารถแบ่งประเภทเศษวัสดุได้ 12 ประเภท ดังแสดงในตารางที่ 1-3

### ตารางที่ 1-3 องค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการรื้อถอนและวิธีการจัดการ

ชนิด	ปริมาณมูลฝอย (ตัน)	วิธีการกำจัดมูลฝอย		
		ผู้รับเหมานำไปกำจัด	บริษัทรับซื้อของเก่า	นำกลับมาใช้ซ้ำ
1. เหล็ก	10.22	-	10.22	-
2. เศษปูนคอนกรีต	897.08	-	-	897.08
3. เศษอิฐ	136.51	-	-	136.51
4. เศษไม้	39.00	-	39.00	-
5. เศษกระจก	6.09	-	6.09	-
6. ยิปซัม	5.15	5.15	-	-
7. เศษอลูมิเนียม	0.20	-	0.20	-
8. เศษสายไฟ	0.50	-	0.50	-
9. สุขภัณฑ์	0.40	-	0.40	-
10. โคมไฟแสงสว่าง	0.05	-	0.05	-
11. กระเบื้องเซรามิก	5.27	-	-	5.27
12. กระเบื้องหลังคา	3.19	-	3.19	-
<b>รวม</b>	<b>1,103.66</b>	<b>5.15</b>	<b>59.65</b>	<b>1,038.86</b>

โดยโครงการกำหนดให้มีการจัดการมูลฝอยจากการรื้อถอนแต่ละประเภท ดังนี้

1) มูลฝอยที่ผู้รับเหมานำไปกำจัด ได้แก่ เศษวัสดุจากการรื้อถอนประเภทยิปซัม 5.15 ตัน กำหนดให้ผู้รับเหมานำไปกำจัด โดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยจากการรื้อถอนโครงการที่ถูกสุขลักษณะ

2) มูลฝอยบริษัทซื้อของเก่า ได้แก่ เหล็ก เศษไม้ เศษกระจก เศษอลูมิเนียม เศษสายไฟ สุขภัณฑ์ โคมไฟแสงสว่าง และกระเบื้องหลังคาจากการรื้อถอน 59.65 ตัน กำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำไปกำจัดภายนอกโครงการยังแหล่งรับซื้อ

3) มูลฝอยที่นำกลับมาใช้ซ้ำได้ซ้ำ ได้แก่ เศษปูนคอนกรีต เศษอิฐ และกระเบื้องเซรามิก จากการรื้อถอน 1,038.86 ตัน ผู้รับเหมาจะนำไปใช้งานอื่นที่เหมาะสมต่อไป

#### 1.2 มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 – 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 74.9-79.4 อิฐร้อยละ 12.8-14.4 เหล็กร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคาร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซั่มบอร์ดร้อยละ 0.27-0.36 และไม้อ้อยร้อยละ 0.04-0.05 ซึ่งมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างสามารถคำนวณและสามารถประเมินองค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากก่อสร้างได้ ดังแสดงในตารางที่ 1-4

#### ตารางที่ 1-4 องค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง

ชนิด	อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้าง	ปริมาณมูลฝอย
1. คอนกรีต	76.7	$3,312 \times 0.767 = 2,540.30$
2. อิฐ	13.73	$3,312 \times 0.1373 = 454.74$
3. เหล็ก	4.94	$3,312 \times 0.0494 = 163.61$
4. กระเบื้องเซรามิก	2.72	$3,312 \times 0.0272 = 90.09$
5. กระเบื้องหลังคา	1.53	$3,312 \times 0.0153 = 50.67$
6. ยิปซัมบอร์ด	0.33	$3,312 \times 0.0033 = 10.93$
7. ไม้	0.05	$3,312 \times 0.0005 = 1.66$
รวม		3,312

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง ซึ่งจะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยอันตรายบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตราย ประเภท กระป๋องสเปรย์ กระป๋องสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายในและภายนอกอาคาร โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาเก็บไปกำจัดโดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยอันตรายที่ถูกสุขลักษณะ ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดพื้นที่ในการวางถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่พักมูลฝอยภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งจะ มีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไป

#### 1.3 มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง

สำหรับมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง เช่น กระดาษ และถุงพลาสติก จะเกิดจากคนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 600 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 600 กิโลกรัม/วัน คำนวณจากอันตรายการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน หรือคิดเป็น 2.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### ตารางที่ 2.8.7-4 ปริมาณมูลฝอยคนงานก่อสร้างแยกตามประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ชนิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นของมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)
มูลฝอยทั่วไป	18.6	150	0.12
มูลฝอยย่อยสลายได้	347.94	300	1.16
มูลฝอยรีไซเคิล	228.66	150	1.52
มูลฝอยอันตราย	4.8	150	0.03
รวมปริมาณมูลฝอย			2.84

## 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

มูลฝอยจากคนงานก่อสร้างภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง จะเกิดจากคนงานในช่วงก่อสร้าง สูงสุดจำนวน 600 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 600 กิโลกรัม/วัน คำนวณจากอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน หรือคิดเป็น 2.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 1.3.8 การไฟฟ้า

เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ภายในพื้นที่มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ดังนั้น ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าบริเวณสถานีไฟฟ้าย่อย (Substation) ของมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือใกล้กับแนวเขตที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราวขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ซึ่งมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ยินยอมให้โครงการเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าชั่วคราวในช่วงก่อสร้างได้

### 1.3.9 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โครงการมีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้หรือการเชื่อม ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอเพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้