

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เสนาคีทท์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1) ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนเทพกษัตรี 1 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดังรูปที่ 2.1-1 โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวม 448 ห้อง อาคารพักมูลฝอยสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมรปภ. และที่จอดรถยนต์จำนวน 147 คัน จัดสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 213033 เลขที่ดิน 150 เนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 3 งาน 7 ตารางวา หรือ 6,028 ตร.ม. ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด

สำหรับทางเข้า-ออกโครงการ จะใช้ถนนภาระจำยอมออกสู่ถนนเทพกษัตรี 1 โดยถนนภาระจำยอมเป็นที่ดินซึ่งใช้ยื่นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (โฉนดที่ดินเลขที่ 11013 เลขที่ดิน 78) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด และบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการเสนาคีทท์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1)

ในส่วนของการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักได้หลายเส้นทาง ดังนี้

ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศเหนือของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจาก ย่านประตูน้ำพระอินทร์ บางปะอิน อยุธยา สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธิน (ขาเข้า) มุ่งหน้ารังสิต โดยเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณฝั่งตรงข้ามห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร มุ่งหน้าต่อไปซอยเทพกฤษร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทพกฤษร ข้ามสะพานกฤษร 5 และเลี้ยวขวาเข้าถนนเทพกฤษร 1 มุ่งตรงต่อไปยังโครงการ โดยโครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงซอยเทพกฤษร 33/1

ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศใต้ของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจาก ย่านดอนเมือง รังสิต สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธิน (ขาออก) มุ่งหน้านวนคร โดยเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณฝั่งมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์จากนั้นตรงไปใช้สะพานกลับรถเพื่อเข้าถนนพหลโยธิน (ขาเข้า) มุ่งหน้ากลับมายังนวนคร จากเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณตรงข้ามห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร มุ่งหน้าต่อไปซอยเทพกฤษร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทพกฤษร ข้ามสะพานกฤษร 5 และเลี้ยวขวาเข้าถนนเทพกฤษร 1 มุ่งตรงต่อไปยังโครงการ โดยโครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงซอยเทพกฤษร 33/1

ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศตะวันออกของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจาก ย่านคลองหลวง ธัญบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนคลองหลวง (ขาเข้า) มุ่งหน้าถนนพหลโยธิน จากนั้นกลับรถลงถนนคู่ขนานพหลโยธิน (ขาออก) มุ่งหน้านวนคร โดยเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณฝั่งมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์จากนั้นตรงไปใช้สะพานกลับรถเพื่อเข้าถนนพหลโยธิน (ขาเข้า) มุ่งหน้ากลับมายังนวนคร จากเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณตรงข้ามห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร มุ่งหน้าต่อไปซอยเทพกฤษร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทพกฤษร ข้ามสะพานกฤษร 5 และเลี้ยวขวาเข้าถนนเทพกฤษร 1 มุ่งตรงต่อไปยังโครงการ โดยโครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงซอยเทพกฤษร 33/1

ผู้ที่เดินทางมาจากทางทิศตะวันตกของโครงการ

ผู้ที่เดินทางมาจาก ย่านสามโคก ปทุมธานี สามารถใช้เส้นทางถนนคลองหลวง (ขาเข้า) มุ่งหน้าถนนพหลโยธิน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธิน (ขาออก) มุ่งหน้านวนคร โดยเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณฝั่งมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์จากนั้นตรงไปใช้สะพานกลับรถเพื่อเข้าถนนพหลโยธิน (ขาเข้า) มุ่งหน้ากลับมายังนวนคร จากเบี่ยงซ้ายเข้าถนนคู่ขนานพหลโยธินบริเวณตรงข้ามห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร มุ่งหน้าต่อไปซอยเทพกฤษร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยเทพกฤษร ข้ามสะพานกฤษร 5 และเลี้ยวขวาเข้าถนนเทพกฤษร 1 มุ่งตรงต่อไปยังโครงการ โดยโครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงซอยเทพกฤษร 33/1

2.2 สภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนาและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนา เป็นพื้นที่ว่าง โดยพื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารชุดบ้านเอื้ออาทรตลาดไท (เทพกฤษ 34) ความสูง 5 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	พื้นที่ว่างบุคคลอื่น ถัดไปเป็นตลาดเจริญพร และถนนเทพกฤษ 2
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนการะจำยอมกว้าง 10.8-12.00 ม. และพื้นที่โครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 2)

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ เสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีห้องชุดพักอาศัยรวม 448 ห้อง อาคารพักมูฟอย สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมรปภ. และที่จอดรถยนต์จำนวน 147 คัน (ที่จอดรถช่องจอดปกติจำนวน 142 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 5 คัน) สรุปจำนวนห้องชุด ความสูงอาคาร และพื้นที่อาคารของแต่ละอาคารในโครงการแสดงดังตารางที่ 2.3.1-1 แบบจำลองอาคารของโครงการ แสดงดังรูปที่ 2.3.1-1

ตารางที่ 2.3.1-1 สรุปจำนวนห้องชุด ความสูงอาคาร และพื้นที่อาคารของแต่ละอาคารในโครงการ

อาคาร	จำนวนชั้น (ชั้น)	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	ความสูงจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้น หลังคา (ม.)	ความสูงจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุด ของอาคาร (ม.)	พื้นที่อาคารที่ใช้คิด อัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)
1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)					
- อาคาร A	8	203	22.50	28.85	8,544.82
- อาคาร B	8	245	22.50	28.85	9,952.64
2) อาคารพักมูฟอย					
- อาคารพักมูฟอย	1	-	-	2.40	32.70
3) อาคารป้อมรปภ.					
- อาคารป้อมรปภ.	1	-	-	3.75	8.00
รวม	-	448	-	-	18,538.16



รูปที่ 2.3.1-1 แบบจำลองอาคาร โครงการ เสนาภิรักษ์ พลโยธิน-นวนคร (เฟส 1)
(มุมมองจากถนนการะจำยอมด้านหน้าโครงการ)

2.3.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 3 งาน 7 ตารางวา หรือ 6,028 ตร.ม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 2,350.14 ตร.ม. และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 3,677.86 ตร.ม. ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคาร และทางเดินรถภายในโครงการ ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบวางผังอาคารโครงการให้แนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีระยะถอยร่นถึงแนวเขตที่ดิน 3.05-14.99 ม.
- อาคารพักมูลฝอย มีระยะถอยร่นถึงแนวเขตที่ดิน 1.07 ม.
- อาคารป้อมรปภ. มีระยะถอยร่นถึงแนวเขตที่ดิน 2.08 ม.

2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารโครงการซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 448 ห้อง (ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยภายในอาคาร A จำนวน 203 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยภายในอาคาร B จำนวน 245 ห้อง) อาคารพักมูลฝอยสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมรปภ. มีที่จอดรถยนต์จำนวน 147 คัน (จอดรถช่องจอดปกติจำนวน 142 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 5 คัน) มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร แสดงดังตารางที่ 2.3.2-1

ตารางที่ 2.3.2-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร

อาคาร/ชั้นที่	รายละเอียด
1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวม 448 ห้อง	
อาคาร A มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 203 ห้อง	
1	ที่จอดรถใต้อาคารจำนวน 35 คัน ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
2-8 (7 ชั้น)	ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 203 ห้อง (ชั้นละ 29 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ห้องเครื่อง และบันได
อาคาร B มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 245 ห้อง	
1	ที่จอดรถใต้อาคาร 50 คัน ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
2-8 (7 ชั้น)	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 245 ห้อง (ชั้นละ 35 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ห้องเครื่อง และบันได
2) อาคารพัสดุฝอย	
1	ห้องพัสดุฝอยแห้งทั่วไป ห้องพัสดุฝอยเปียก ห้องพัสดุฝอยรีไซเคิล และห้องพัสดุฝอยอันตราย
3) อาคารป้อมรปภ.	
1	พื้นที่ป้อม รปภ.

หมายเหตุ: จัดให้มีที่จอดรถรวม 147 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถชั้น 1 ของอาคาร A จำนวน 35 คัน ที่จอดรถชั้น 1 ของอาคาร B จำนวน 50 คัน และที่จอดรถภายนอกอาคารจำนวน 62 คัน

สำหรับขนาดห้องชุดพักอาศัยของโครงการมีประเภทห้องชุด จำนวน 4 รูปแบบ โดยมีพื้นที่แต่ละรูปแบบ ดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัย A มีพื้นที่ประมาณ 22.50 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.) ในห้องนอนมีความกว้างด้านที่แคบสุดประมาณ 2.50 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.5 ม.) และมีพื้นที่ห้องนอนไม่น้อยกว่า 8 ตรม.
- ห้องชุดพักอาศัย B1 มีพื้นที่ประมาณ 26 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.) ในห้องนอนมีความกว้างด้านที่แคบสุดประมาณ 2.50 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.5 ม.) และมีพื้นที่ห้องนอนไม่น้อยกว่า 8 ตรม.
- ห้องชุดพักอาศัย B2 มีพื้นที่ประมาณ 26 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.) ในห้องนอนมีความกว้างด้านที่แคบสุดประมาณ 2.50 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.5 ม.) และมีพื้นที่ห้องนอนไม่น้อยกว่า 8 ตรม.
- ห้องชุดพักอาศัย C มีพื้นที่ประมาณ 38 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.) ในห้องนอนมีความกว้างด้านที่แคบสุดประมาณ 2.575 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.5 ม.) และมีพื้นที่ห้องนอนไม่น้อยกว่า 8 ตรม.

3) การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

นอกจากตัวอาคารโครงการแล้วบนพื้นที่โครงการยังประกอบไปด้วย พื้นที่สีเขียว ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคาร และทางเดินรถภายในโครงการ ซึ่งมีสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการ สามารถสรุปดังตารางที่ 2.3.2-2

ตารางที่ 2.3.2-2 สรุปอัตราส่วนการใช้พื้นที่โครงการ

รายการ	ข้อมูลโครงการ	ข้อกำหนด	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
1 พื้นที่ดิน (ตร.ม.)	6,028	-	-
2 พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (ตร.ม.)	18,538.16	-	-
3 พื้นที่อาคารคลุมดิน (ตร.ม.)	2,350.14	-	-
4 พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	3,677.86	-	-
5 อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	3.08 : 1	10 : 1	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 5
6 อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)	ร้อยละ 38.99	-	-
7 อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	ร้อยละ 61.01	ร้อยละ 30	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552
8 อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (ตร.ม.)	3,677.86	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด = 705.04 ตร.ม.	กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 (1)

2.4 จำนวนประชากรในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ โดยประเมินจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ ดังแสดงในตารางที่ 2.4-1 รายละเอียดดังนี้

1) จำนวนผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย อ้างอิงจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (เดือนกรกฎาคม 2560) โดยห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตร.ม. ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นผู้พักอาศัย 5 คน/ห้องขึ้นไป จากการประเมินจะมีจำนวนผู้พักอาศัย จำนวน 1,428 คน

2) จำนวนพนักงานในโครงการ จำนวน 10 คน

ตารางที่ 2.4-1 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

การจัดสรรพื้นที่	จำนวน (ห้อง)	เกณฑ์ความหนาแน่น	จำนวน (คน)
อาคาร A			
- ห้องพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	182	3 คน/ห้อง	546
- ห้องพักอาศัยพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	21	5 คน/ห้อง	105
รวมผู้พักอาศัยอาคาร A	203	-	651
อาคาร B			
- ห้องพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	224	3 คน/ห้อง	672
- ห้องพักอาศัยพื้นที่เกิน 35 ตร.ม.	21	5 คน/ห้อง	105
รวมผู้พักอาศัยอาคาร B	245	-	777
รวมจำนวนผู้พักอาศัย	448	-	1,428
- พนักงาน	-	-	10
รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ			1,438

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปา จากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพระนครศรีอยุธยา (ชั้นพิเศษ) โครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อที่วางริมถนนภาระจำยอม ผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร โดยไม่ได้ใช้เครื่องสูบน้ำจากท่อประปาโดยตรงแต่อย่างใด จากนั้นโครงการจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นไปเก็บที่ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เพื่อสูบน้ำไปยังพื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป

2.5.1.2 การประเมินปริมาณน้ำใช้

จากการประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ พบว่าความต้องการใช้น้ำรวมภายในโครงการประมาณ 295.67 ลบ.ม./วัน

2.5.1.3 ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำในโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีการเก็บกักและสำรองน้ำใช้ภายในโครงการ สรุปได้ดังนี้

- อาคาร A มีการสำรองน้ำใช้ปริมาณ 238.68 ลบ.ม. ประกอบด้วย น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค เท่ากับ 174.96 ลบ.ม. และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 63.72 ลบ.ม.

- อาคาร B และอาคารพิกุลฟอย มีการสำรองน้ำใช้ปริมาณ 250.50 ลบ.ม. ประกอบด้วย น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค เท่ากับ 194.63 ลบ.ม. และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 55.87 ลบ.ม.

สำหรับความเพียงพอของถังสำรองน้ำใช้ของโครงการ พบว่า ในแต่ละอาคารของโครงการสามารถสำรองน้ำใช้ในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ประมาณ 10 ชม. และสามารถเก็บกักน้ำเพื่อสำรองไว้ใช้ในโครงการได้ประมาณ 1.25 วัน อย่างไรก็ตาม กรณีน้ำประปาในถังสำรองของโครงการไม่เพียงพอ เนื่องจากปัญหาน้ำไม่ไหลในพื้นที่โครงการจะประสานขอความอนุเคราะห์น้ำประปาจากเทศบาลเมืองท่าโขลงหรือบริษัทเอกชนที่จำหน่ายน้ำประปามาเติมน้ำประปาในถังสำรองน้ำใช้ของโครงการ

2.5.1.4 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำ ทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนหลังคาเพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่างๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของอาคาร อย่างไรก็ดี ถังเก็บน้ำสำรองของโครงการที่ตั้งอยู่ใต้ดินของตัวอาคารจะมีแนวเสาของอาคารอยู่บริเวณริมขอบถังเก็บน้ำ ด้วยเหตุนี้ โครงการจึงจัดให้มีมาตรการเพื่อป้องกันปัญหาด้านสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยและพนักงาน อีกทั้ง โครงการได้ออกแบบถังเก็บน้ำให้สามารถทำความสะอาดได้โดยสะดวก ดังนี้

- 1) กำหนดให้ภายในถังเก็บน้ำเคลื่อนสารป้องกันการปนเปื้อนสารพิษจากคอนกรีตโครงสร้างสารเคลื่อนที่ใช้จะเลือกใช้ชนิดที่ปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภค
- 2) กำหนดให้ถังเก็บน้ำมีช่องเปิดเพื่อให้สามารถเข้าไปทำความสะอาดถังได้โดยสะดวกทุกถัง

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.5.2.1 การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารโครงการ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว และการล้างทำความสะอาดต่างๆ ยกเว้นน้ำที่ใช้ในการรดพื้นที่สีเขียว สำหรับปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ โดยน้ำเสียผู้ออกแบบคิดอัตราการเกิดน้ำเสีย ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นประเมินปริมาณน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยในอัตราร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำล้างห้องพัสดุฝอยประจำวัน และห้องพัสดุฝอยรวม ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเกิดขึ้นรวมทั้งโครงการประมาณ 229.55 ลบ.ม./วัน

2.5.2.2 ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสีย จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

ทั้งนี้ น้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ของแต่ละอาคาร จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ส่วน ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ประกอบด้วย บ่อตกไขมัน บ่อเกรอะ และบ่อสูบน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด สำหรับอาคาร A และอาคาร B และบ่อเกรอะ และบ่อสูบน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด สำหรับอาคารพัสดุฝอย หลังจากนั้นจะถูกรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสีย ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางชนิดเติมอากาศ (Activated Sludge : Completely Mix) ขนาดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำเสีย 230 ลบ.ม./วัน

2.5.2.3 การจัดการน้ำทิ้ง

โครงการมีห้องชุดพักอาศัยรวม 448 ห้อง ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ได้ถูกออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรม โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ 100 ห้องนอน แต่ไม่ถึง 500 ห้องนอน) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางหมวด พ.ศ. 2548 ก่อนจะระบายผ่านระบบท่อระบายน้ำของโครงการออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะจำหน่าย และระบายลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ต่อไป

2.5.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

2.5.3.1 ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะเป็นระบบท่อรวมระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำเสีย โดยการออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการคิดความเข้มของปริมาณน้ำฝน (Rainfall Intensity) ที่คาบอุบัติ (Return Period) 5 ปี จากสภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนาเป็นพื้นที่ว่าง โครงการเลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองก่อนการพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.3 สำหรับภายหลังการพัฒนาโครงการ พื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 2 อาคาร อาคารพักมัลติพลอยสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมรปภ. พื้นที่จอดรถ ทางเดินรถ และพื้นที่สีเขียว จึงทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) ภายหลังพัฒนาโครงการมีค่าสูงกว่าก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.64 ส่งผลให้อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จมีค่าสูงกว่าก่อนพัฒนา โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่ถนน พื้นที่สีเขียว และหลังคาอาคาร จะถูกรวบรวมไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ/รางระบายน้ำ และถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการ ก่อนระบายเข้าสู่บ่อดักมัลติพลอย เพื่อดักมัลติพลอยที่ติดกับตะแกรงออกไปกำจัด

2.5.3.2 ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำเสียจากโครงการจะถูกบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ (Activated Sludge : Completely Mix) น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมประมาณ 229.55 ลบ.ม./วัน บางส่วนจะนำมาใช้ในการรดน้ำพื้นที่สีเขียวปริมาณประมาณ 11.06 ลบ.ม./วัน โดยการใช้ระบบกักน้ำสำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะระบายผ่านระบบท่อระบายน้ำของโครงการออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม และระบายลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ต่อไป โดยทิ้งที่ผ่านการบำบัดของโครงการจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 100 ห้องนอน แต่ไม่ถึง 500 ห้องนอน) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางหมวด พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้มีปริมาณความสกปรกในรูปบีโอดีระบายออกไม่เกิน 30 มก./ล. และสารแขวนลอยมีค่าไม่เกิน 40 มก./ล.

2.5.3.3 การระบายน้ำออกจากโครงการ

การระบายน้ำออกจากโครงการ จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม เพื่อลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด เจ้าของโครงการ จะดำเนินการก่อสร้างท่อใหม่ตลอดใต้ถนนเทพกษัตร 1 เพื่อระบายน้ำลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) โดยไม่ได้ใช้ท่อระบายน้ำร่วมกับชุมชนข้างเคียง จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการระบายน้ำลงท่อระบายน้ำสาธารณะของชุมชนข้างเคียง

ทั้งนี้ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด เจ้าของโครงการ ได้จัดให้มีอาคารบังคับน้ำตั้งอยู่บริเวณพื้นที่การะจำยอมด้านหน้าพื้นที่โครงการริมถนนเทพกษัญ 1 โดยได้ประสานกรมชลประทานเพื่อขออนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ผังแสดงตำแหน่งและแบบแปลนการวางท่อระบายน้ำลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) โดยภายหลังการก่อสร้างอาคารบังคับน้ำแล้วเสร็จอาคารบังคับน้ำจะเป็นของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด (ผู้ขออนุญาต) โดยกรมชลประทานเป็นผู้ควบคุมการใช้ประโยชน์ตามเงื่อนไขที่กรมชลประทานกำหนดไว้ในหนังสืออนุญาตอย่างเคร่งครัด

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

(1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ ซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวม ไม่น้อยกว่า 3 ล./คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน ซึ่งพบว่าจะเกิดปริมาณมูลฝอยในโครงการรวม 1,438 กก./วัน

(2) ประเภทมูลฝอย

จากปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นรวม 1,438 กก./วัน ตามสัดส่วนร้อยละของน้ำหนัก โดยอ้างอิงจากคู่มือประชาชน คู่มือประชาชนการคัดแยกมูลฝอยอย่างถูกวิธีและเพิ่มมูลค่าของกรมควบคุมมลพิษ, 2558 ซึ่งมูลฝอยต่างๆ ที่เกิดขึ้นสามารถแบ่งตามลักษณะทางกายภาพได้ 4 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยเปียกร้อยละ 64 มูลฝอยแห้งทั่วไปร้อยละ 3 มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ประมาณร้อยละ 30 และมูลฝอยอันตรายร้อยละ 3

จากปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภท (โดยน้ำหนัก) สามารถประเมินปริมาตรมูลฝอยของแต่ละประเภทได้จากความหนาแน่นของมูลฝอยแต่ละประเภท (ความหนาแน่นมูลฝอยแต่ละประเภทอ้างอิงจาก : การออกแบบระบบท่ออาคารและสิ่งแวดล้อมอาคาร เล่ม 2, เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, มิตรนราการพิมพ์, กรุงเทพฯ, 2542) ซึ่งพบว่า จากปริมาณมูลฝอยรวม 1,438 กก./วัน คิดเป็นปริมาตรมูลฝอยรวม 6.53 ลบ.ม./วัน

(3) การเก็บรวบรวมและการจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในแต่ละอาคาร โดยในแต่ละอาคารได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ซึ่งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ได้จัดให้มีถังมูลฝอยสำเร็จรูป จำนวน 5 ถัง โดยกำหนดสีของถังรองรับมูลฝอยและที่ตัวถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับมูลฝอยให้ชัดเจน ดังนี้

- ถังรองรับมูลฝอยเปียก (สีเขียว) ภายในมีถุงสีดํารองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยแห้ง (สีฟ้า) ภายในมีถุงสีดํารองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ (สีเหลือง) ภายในมีถุงใสรองรับมูลฝอยอีกชั้น

- ถึงรองรับมูลฝอยอันตราย (สีแดง) ภายในมีถุงสีแดงรองรับมูลฝอยอันตราย
 - ถึงมูลฝอยติดเชื้อ (สีส้ม) ภายในมีถุงสีส้มรองรับ โดยจะปิดผนึกข้างถึงรองรับมูลฝอย “มูลฝอยติดเชื้อ” สำหรับรองรับมูลฝอยติดเชื้อ ได้แก่ หน้ากากอนามัยใช้แล้ว ชุดตรวจ antigen test kit (ATK) และสิ่งปนเปื้อนจากผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ได้รับการรักษาตัวแบบ home isolation
- นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีถึงรองรับมูลฝอยไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะจัดภาชนะรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจริง

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาครังสิต ชั้น 1 ซึ่งโครงการมีปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งหมดประมาณ 1,190.78 KVA ประกอบด้วย ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคาร A เท่ากับ 555.07 KVA และปริมาณการใช้ไฟฟ้าของอาคาร B เท่ากับ 635.71 KVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน ขนาด 800 KVA จำนวน 2 ชุด

2.5.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

2.5.6.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้เป็นระบบอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุด้วยมือ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ โดยมีอุปกรณ์ดังนี้

- (1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP)
- (2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: SD)
- (3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H)
- (4) ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)
- (5) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device)

2.5.6.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเพื่อใช้ระงับเหตุที่เกิดอัคคีภัยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)
- (2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System)
- (3) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve)
- (4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
- (5) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher)

2.5.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบสื่อสาร

1) ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

โครงการจะจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง โดยติดตั้งกล้อง CCTV ไว้บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้าอาคาร โถงทางเดินภายในอาคาร โถงลิฟต์ ลิฟต์ เป็นต้น

2) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ดิจิทัล

โครงการได้วางระบบพื้นฐานด้านการสื่อสารโดยจัดให้มีระบบการติดต่อสื่อสารภายในโครงการด้วยระบบสายสัญญาณใยแก้วนำแสง (Internet Fiber Optic) เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเชื่อมต่อเพื่อใช้บริการอินเทอร์เน็ต และมีระบบเคเบิลทีวีรองรับในโครงการ

2.5.8 ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ

2.5.8.1 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะใช้การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 9 โดยโครงการกำหนดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติในพื้นที่บางส่วนของอาคาร เช่น ห้องปั้มน้ำ โถงต้อนรับ ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องพักผ่อน เป็นต้น

2.5.8.2 ระบบปรับอากาศ

โครงการใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ชนิดระบายความร้อนด้วยอากาศ (Air Cooled Split Type) ขนาดของระบบปรับอากาศรวมประมาณ 702.75 ตันความเย็น ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศของอาคาร A ขนาด 321.25 ตันความเย็น และระบบปรับอากาศของอาคาร B ขนาด 381.50 ตันความเย็น โดยมีพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศในอาคาร ได้แก่ ห้องนิติบุคคล และภายในห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น โดยโครงการออกแบบให้มีอัตราการระบายอากาศซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.5.9 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

1) ถนนการจราจรที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการออกสู่ถนนเทพกษัตร 1

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนเทพกษัตร 1 การเข้า-ออกของโครงการ จะใช้ถนนการจราจรออกสู่ถนนเทพกษัตร 1 โดยถนนการจราจรเป็นที่ดินซึ่งใช้ยื่นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (โฉนดที่ดินเลขที่ 11013 เลขที่ดิน 78) เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด และบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด โดยตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้กับโฉนดที่ดิน

- โฉนดที่ดินเลขที่ 213033 (ที่ตั้งโครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1))
- โฉนดที่ดินเลขที่ 213032 (ที่ตั้งโครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 2))
- โฉนดที่ดินเลขที่ 213031 (ที่ตั้งโครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 3))
- โฉนดที่ดินเลขที่ 213029 (ที่ตั้งอาคารนันทนาการ)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 213028 (โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม 1)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 213030 (โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม 2)

2) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 จุด แบ่งเป็นทางเข้า กว้าง 4 ม. และทางออก กว้าง 4 ม. เชื่อมต่อกับถนนการจราจรกว้าง 10.80-12.00 ม. ทั้งนี้จากถนนการจราจรจะเชื่อมต่อกับถนนเทพกษัตร 1 ที่มีขนาดเขตทางกว้าง 10 ม.

ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีการบริหารจัดการจราจรอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัย และควบคุมการผ่านเข้า-ออกด้วยคีย์การ์ด หรือแลกบัตร โดยมีไม้กั้นจราจร และเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

3) จำนวนที่จอดรถ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์จำนวนทั้งหมด 147 คัน (ที่จอดรถช่องจอดปกติจำนวน 142 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 5 คัน) โดยเป็นที่จอดรถชั้นล่างทั้งหมด ในส่วนของที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ เป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 2.4 ม. ยาว 7.5 ม. และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 ม. ตลอดความยาวของที่จอดรถ ที่ว่างดังกล่าวมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ ซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

และจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวนรวม 41 คัน แสดงตำแหน่งในรูปที่ 2.5.9-10 โดยจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ สำหรับอาคาร A จำนวน 21 คัน และอาคาร B จำนวน 20 คัน มีขนาดกว้าง 1 ม. และยาว 1.8 ม. ทั้งนี้ ที่จอดรถจักรยานยนต์ที่โครงการจัดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้จัดการจัดการในอนาคตหากที่จอดรถไม่เพียงพอนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ปรับเปลี่ยนในโครงการ เพื่อให้สามารถรองรับได้อย่างเพียงพอตามพฤติกรรมการจอดรถของผู้พักอาศัยในอนาคตต่อไป

4) การจัดการด้านความปลอดภัย

บริเวณภายนอกอาคารได้จัดให้มีกระจกโค้ง และระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยบริเวณทางเข้า-ออกที่จอดรถ และบริเวณภายในอาคารของโครงการ โดยจัดให้มีการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณที่จอดรถ มีการควบคุมการเข้าออก (Access Control) และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอด 24 ชม.

2.5.10 การจัดพื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ โดยพื้นที่สีเขียวของโครงการอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด มีขนาดรวมทั้งสิ้น 1,475.29 ตร.ม. เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 908.34 ตร.ม. และพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม/ไม้คลุมดิน 1,475.29 ตร.ม. ทั้งนี้ การคิดพื้นที่สีเขียวจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 ม. ไม่อยู่ใต้แนวปกคลุมอาคาร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องไม่ซ้อนทับระบบสาธารณูปโภคและงานระบบสุขาภิบาล สำหรับพื้นที่ปลูกต้นไม้ที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 ม. และอยู่ใต้แนวปกคลุมอาคารนั้น โครงการไม่ได้นับรวมเป็นพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์แต่อย่างใด

2.6 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.6.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

สภาพบริเวณพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนา เป็นพื้นที่ว่าง ทั้งนี้คาดว่าจะมีระยะเวลาการก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 14 เดือน โดยมีกิจกรรม ได้แก่ งานเสาเข็มและฐานราก งานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบสาธารณูปโภค และงานตกแต่งและเก็บงาน มีรายละเอียดดังนี้

1) งานเสาเข็มและฐานราก ประกอบด้วย งานเสาเข็มอาคาร ฐานรากอาคาร และระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน โดยโครงการจะใช้เสาเข็มแบบกด ขนาดเสาเข็ม 35 x 35 ซม. และ 40 x 40 ซม. คาดว่า จะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคาร ประกอบด้วย งานเทพื้นและคานคอนกรีตเสริมเหล็ก งานผนัง งานพื้น การก่อสร้างผนังโดยรอบอาคารจะเป็นการก่ออิฐฉาบปูน ส่วนผนังภายในห้องชุดจะเป็นผนังยิปซั่ม ขึ้นตอนนี้ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน

3) งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตูหน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี งานติดตั้งระบบต่างๆ เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ เป็นต้น ซึ่งต้องมีการติดตั้งวางท่อระบบต่างๆ ตลอดจนการทดสอบระบบสาธารณูปโภคต่างๆ คาดว่า จะใช้ระยะเวลาประมาณ 7 เดือน

4) งานตกแต่งและเก็บงาน งานตกแต่งอาคาร ได้แก่ งานเฟอร์นิเจอร์ งานเครื่องครัว งานจัดสวน และงานทำความสะอาด ขึ้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน

สำหรับผังบริเวณการจัดพื้นที่ก่อสร้าง แสดงการติดกล้องวงจรปิดหน้าบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และบริเวณที่ใกล้อาคารประชิด นอกจากนี้ เพื่อป้องกันผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของพื้นที่ข้างเคียง โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันดินพังบริเวณส่วนที่มีการขุดดินลึก

เนื่องจากพื้นที่ตั้งของโครงการด้านทิศตะวันตกติดกับพื้นที่โครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 2) ถัดไปเป็นพื้นที่โครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 3) ซึ่งบริษัทเสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด เป็นเจ้าของโครงการเช่นเดียวกับโครงการ ทั้งนี้ โครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1) โครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 2) และโครงการเสนาภิรักษ์ พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 3) จะเริ่มก่อสร้างและเปิดดำเนินการในระยะเวลาใกล้เคียงกันกับโครงการ

ทั้งนี้ ในการก่อสร้างโครงการมีการใช้ทาวเวอร์เครนแบบบูมกระดก (Luffing jib tower crane) ซึ่งจะควบคุมให้มีการทำงานเฉพาะในพื้นที่โครงการเท่านั้น โดยไม่ให้แขนเครนล้ำออกนอกพื้นที่โครงการ รวมทั้งกำหนดให้ผู้ควบคุมมีความระมัดระวังเป็นพิเศษในช่วงที่การทำงานของก้านเครนเข้าใกล้แนวเขตที่ดิน ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

- 1) กำหนดให้ใช้ทาวเวอร์เครนแบบบูมกระดก ((Luffing jib tower crane) ซึ่งจะควบคุมให้แขนเครนจำกัดอยู่เฉพาะในพื้นที่ก่อสร้างโครงการเท่านั้น ไม่ให้แขนเครนล้ำออกนอกพื้นที่โครงการ รวมทั้งกำหนดให้ผู้ควบคุมมีความระมัดระวังเป็นพิเศษในช่วงที่การทำงานของก้านเครนเข้าใกล้แนวเขตที่ดิน
- 2) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานวิชาชีพ (จป.วิชาชีพ) ที่ได้รับอนุญาตประจำอยู่ในพื้นที่ก่อสร้าง และกำชับให้ปฏิบัติตามที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- 3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนที่อาจจะเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง หากพบว่ามีการร้องเรียนจะจัดเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบและแก้ไขปัญหาที่พบโดยทันที
- 4) กรณีการก่อสร้างของโครงการสร้างความเสียหายต่ออาคารข้างเคียง โครงการต้องซ่อมแซมหรือชดเชย/เยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากโครงการทั้งหมด ในกรณีที่พิสูจน์ทราบได้ว่าเกิดจากกิจกรรมของโครงการจริง โดยรายละเอียดให้เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ได้รับผลกระทบและบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด (เจ้าของโครงการ) เป็นรายกรณีไป ถ้าหากทั้งสองฝ่ายไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไต่เกลี้ยระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการไต่เกลี้ย (ถ้าหากมี)

2.6.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

พนักงาน/คนงานก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็ก และกรรมกร จำนวนคนงานจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรมจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 230 คน/วัน คนงานทั้งหมดจะพักอาศัยที่บ้านพักคนงานของผู้รับเหมา ซึ่งอยู่นอกพื้นที่โครงการ เป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็นกลับ ส่วนภายในพื้นที่ก่อสร้าง จะมีการจัดผังบริเวณ ประกอบด้วยพื้นที่ก่อสร้าง สำนักงานชั่วคราว ที่เก็บวัสดุก่อสร้าง และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการอยู่ในระหว่างการหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้นจึงไม่สามารถระบุที่พักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงานและข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน” (มาตรฐาน ว.ส.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอโดยจะระบุลงในสัญญาว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างปฏิบัติตามดังนี้

มาตรฐานของบ้านพักคนงาน

- 1) กำหนดบ้านพักคนงาน ประกอบด้วยห้องพักขนาด 2.4 x 2.4 ม. และพักไม่เกิน 2 คน/ห้อง
- 2) กำหนดช่องทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 2 ม.
- 3) กำหนดห้องน้ำ-ห้องส้วมขนาด 9 x 7 ม. และ มีห้องน้ำ-ห้องส้วม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยโครงการมีคนงานสูงสุดประมาณ 230 คน/วัน เป็นคนงานชายประมาณ 160 คน และ

หญิงประมาณ 70 คน โดยโครงการได้จัดให้มีห้องส้วม 10 ห้อง และอ่างล้างมือ 2 อ่าง ซึ่งไม่น้อยกว่าที่กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ ดังนี้

- ห้องส้วมชาย จำนวน 5 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 5 ห้อง) และอ่างล้างมือจำนวน 3 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 3 อ่าง)
- ห้องส้วมหญิง จำนวน 3 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 3 ห้อง) และอ่างล้างมือจำนวน 1 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 1 อ่าง)

4) น้ำทิ้งจากลานซักล้าง อาบน้ำ และห้องน้ำ จะผ่านรางระบายน้ำและท่อเข้าสู่ถังบำบัดเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

5) มีถังรองรับขยะเพียงพอกับคนงาน 230 คน และมีห้องพักขยะรวมภายในพื้นที่บ้านพักคนงานที่เพียงพอปริมาณมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

6) มีประตูและรั้วล้อมรอบอย่างมิดชิด

7) ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำสำหรับอุปโภค-บริโภค จะต้องจัดเตรียมให้เพียงพอสำหรับคนงาน 230 คน และไม่ให้มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคภายนอกพื้นที่บ้านพักคนงานและชุมชนโดยรอบ

8) ต้องมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ที่บริเวณทางเข้า-ออกบ้านพักคนงาน

2.6.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงการก่อสร้าง

2.6.3.1 การใช้น้ำ

น้ำใช้ในระยะก่อสร้างจะรับบริการจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขาพระนครศรีอยุธยา (ชั้นพิเศษ) เนื่องจากลักษณะการก่อสร้างจะใช้คอนกรีตผสมเสร็จทั้งหมด ดังนั้น กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน ซึ่งประเมินปริมาณการใช้น้ำได้ดังนี้

(1.1) น้ำใช้ของคนงาน

- อัตราการใช้น้ำสำหรับคนงาน 70 ล./คน/วัน (กองวิเคราะห้ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2542)
- จำนวนคนงานในช่วงสูงสุดประมาณ 230 คน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำ $(230 \times 70) / 1,000$ ลบ.ม. ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้สูงสุดจากคนงานก่อสร้างเท่ากับ 16.10 ลบ.ม./วัน
- กำหนดให้จัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคนงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 16.10 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

(1.2) น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น การล้างล้อรถ การฉีดพรมพื้นที่โครงการ การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ งานปูนฉาบ ปูนก่อ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลบ.ม./วัน

2.6.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียในช่วงการก่อสร้าง ประเมินได้จากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของโรงงานประมาณ 16.10 ลบ.ม./วัน จำแนกเป็นน้ำเสียจากห้องส้วม 4.6 ลบ.ม./วัน (อัตราการเกิดน้ำเสียจากห้องส้วม 20 ล./คน/วัน; กรมควบคุมมลพิษ, 2537) ที่เหลือเป็นน้ำเสียจากการชำระล้างประมาณ 11.5 ลบ.ม./วัน น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบ Contact Aeration Activated Sludge System รุ่น ET-20CTS (หรือเทียบเท่า) ขนาดความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 16.10 ลบ.ม./วัน (รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียในพื้นที่ก่อสร้างแสดงดังภาคผนวก ค.11) น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่เกิน 20 มก./ล. และสารแขวนลอย (Suspended Solids) ไม่เกิน 30 มก./ล. จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะจ่ายอม และระบายลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ต่อไป

(1) ส่วนแยกกากตะกอน (Separation Chamber) ทำหน้าที่แยกส่วนที่เป็นของแข็งที่สามารถแยกตัวออกจากน้ำเสียได้ง่ายก่อนเข้าสู่กระบวนการบำบัดในขั้นตอนต่อไป

(2) ส่วนปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Chamber) มีหน้าที่เป็นบ่อพักน้ำเสียปรับอัตราการไหลของน้ำเสียและปรับความเข้มข้นของน้ำเสียให้เท่าเทียมกัน

(3) ส่วนเติมอากาศ (Contact Aeration Chamber) เป็นระบบบำบัดแบบเติมอากาศ อาศัยจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) ที่ใช้ในการย่อยสลายสารอินทรีย์ส่วนที่เหลือให้มีความสะอาดได้ตามมาตรฐานในการเติมอากาศให้กับระบบจะอาศัยเครื่องเติมอากาศชนิดจุ่มใต้น้ำ Submersible Ejector ซึ่งติดตั้งภายในส่วนเติมอากาศ

(4) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber) เป็นการตกตะกอนจุลินทรีย์ส่วนเกิน หรือจุลินทรีย์ที่หลุดลอยมากับน้ำทิ้งเพื่อแยกน้ำทิ้งส่วนใสภายหลังการบำบัด น้ำที่ส่วนดังกล่าวนี้จะช่วยแยกตะกอนจุลินทรีย์ และนำตะกอนจุลินทรีย์กลับไปยังส่วนเติมอากาศใหม่ โดยใช้ระบบสูบกลับโดย Submersible Sludge Pump ภายหลังการตกตะกอนน้ำใสส่วนบนจะไหลสู่ท่อระบายน้ำของโครงการต่อไป

(5) ส่วนเก็บตะกอน (Sludge Storage) ทำหน้าที่เก็บพักตะกอนส่วนเกิดจากระบบ เพื่อให้เกิดการย่อยสลายและรอการสูบออกไปกำจัดโดยตะกอนจะถูกส่งมาตามท่อส่งตะกอนน้ำใสส่วนบนจะไหลกลับเข้าสู่ระบบบำบัดเติมอากาศเพื่อบำบัดอีกครั้ง

สำหรับการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปห้องส้วมโรงงาน จะติดตั้งไว้ใต้ดินบริเวณใกล้กับห้องส้วม โดยเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะประสานเทศบาลเมืองท่าโขลง หรือบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลเพื่อมาสูบสิ่งปฏิกูล จากนั้นจะนำถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าวไปใช้ในพื้นที่ก่อสร้างของโครงการอื่นต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ถังบำบัดสำเร็จรูปมีการชำรุดเสียหาย เนื่องจากการติดตั้ง-รื้อถอนหรือการขนส่ง ทางบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างจะนำส่งบริษัทเอกชนที่รับกำจัดของเสียอันตรายเพื่อกำจัดต่อไป

2.6.3.3 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการ กรณีที่ฝนตกโครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำรางระบายชั่วคราวโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งจุดท้ายสุดของรางระบายน้ำชั่วคราวจะมีบ่อพักน้ำ เพื่อให้ตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอม และระบายลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ต่อไป โดยบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด จะดำเนินการก่อสร้าง ท่อใหม่ตลอดใต้ถนนเทพกษัตร 1 เพื่อระบายน้ำลงสู่คลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) โดยไม่ได้ใช้ท่อระบายน้ำร่วมกับชุมชนข้างเคียงแต่อย่างใด จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการระบายน้ำของชุมชนข้างเคียง

นอกจากนี้ โครงการจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพและไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

2.6.3.4 การจัดการมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง โดยส่วนใหญ่แล้วเศษวัสดุที่เกิดจากการกิจกรรมก่อสร้างจะปะปนกันหลายชนิดทั้งส่วนของ เศษคอนกรีตวัสดุก่อสร้าง เหล็ก อิฐ ไม้ และวัสดุอื่นๆ รวมถึงเศษวัสดุที่เป็นสารอันตรายเป็นองค์ประกอบ เช่น วัสดุที่ปนเปื้อน สารปรอท น้ำมันดิน เป็นต้น (กรมควบคุมมลพิษ, มปป.) อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กก./ตร.ม. โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กก./ตร.ม. (อ้างอิงจากรายงานการศึกษาแนวทางการจัดการเศษสิ่งก่อสร้างสำหรับประเทศไทย กรมควบคุมมลพิษ มหาวิทยาลัยมหิดล และ German Technical Cooperation, หน้า 3-6, ม.ป.ป.)

2.6.3.5 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคครั้งที่ 1 โดยติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคครั้งที่ 1 มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.3.6 การป้องกันอัคคีภัย

กิจกรรมการก่อสร้างมีการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส สำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องจักรกล หรืองานก่อสร้างในบางขั้นตอน เช่น งานเชื่อม ฯลฯ ดังนั้น ผู้รับเหมาจึงต้องมีมาตรการจัดเก็บเชื้อเพลิง ในพื้นที่ที่ปลอดภัย จัดเก็บเศษวัสดุที่ติดไฟได้ง่ายให้เป็นระเบียบ และอยู่ห่างจากแหล่งเชื้อเพลิง รวมถึงการจัดหาอุปกรณ์ดับเพลิงไว้ประจำพื้นที่ก่อสร้าง จะสามารถป้องกันผลกระทบด้านอัคคีภัยได้

ทั้งนี้ โครงการจะติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ชนิดผงเคมีแห้ง (Dry Chemical) ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้จะติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 ม. ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้ สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และติดตั้งในห้องเก็บของของพื้นที่ก่อสร้าง นอกจากนี้ โครงการจะมีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ฝึกซ้อมดับเพลิง ฝึกเจ้าหน้าที่/คนงานในการใช้อุปกรณ์ดับเพลิง รวมทั้งได้จัดทำแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้าง

2.6.3.7 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

ในการก่อสร้างสร้างโครงการ มีการขุดดินจากการก่อสร้างในพื้นที่โครงการ เพื่อก่อสร้างฐานราก และวางระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ (การก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบ่อหน่วงน้ำ) โดยมีปริมาณดินขุดทั้งหมดประมาณ 2,594.20 ลบ.ม. และถมดินกลับในพื้นที่โครงการประมาณ 20,479.83 ลบ.ม. ทั้งนี้ โครงการจึงต้องมีการขนดินเข้าพื้นที่โครงการประมาณ 17,885.63 ลบ.ม.

ทั้งนี้ โครงการจะนำดิน ที่ขุดมาจากโครงการก่อสร้างของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ในเครือเดียวกับโครงการ ปริมาตร 17,885.63 ลบ.ม. มาปรับถมในพื้นที่โครงการ โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ที่ ถนนบางบัวทอง-บางพูน ตำบลพูน อำเภอปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ในการขนส่งดินมายังพื้นที่โครงการ จะใช้เส้นทางหลักคือถนนพหลโยธิน ถนนเทพกษัตร 1 และถนนการะจำยอม

โดยในการขนส่งดินมายังพื้นที่โครงการ จะใช้รถขนดินขนาด 10 ล้อ ซึ่งสามารถขนดินได้ เที่ยวละประมาณ 20 ลบ.ม. (20 ตัน) ดังนั้นจำนวนเที่ยวรถขนดินทั้งหมดจะประมาณ 895 เที่ยว โดยกำหนดให้ขนส่งดินประมาณ 20 เที่ยว/วัน ให้ขนส่งวันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 10.00-15.00 น. และกำหนดให้ขนส่งดินขึ้นรถบรรทุกในเวลากลางวัน เพื่อป้องกันเสียงดังรบกวนช่วงเวลาพักผ่อนของบ้านพักอาศัยข้างเคียง นอกจากนี้โครงการจะกำชับให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 อย่างเคร่งครัด

สำหรับถนนการะจำยอมซึ่งเป็นถนนที่ใช้ขนส่งดินเข้าสู่พื้นที่โครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความกว้าง 10.80-12.00 ม. ซึ่งถนนการะจำยอมสามารถรองรับน้ำหนักบรรทุกได้ประมาณ 25 ตัน โดยรถบรรทุกของโครงการที่จะใช้มีน้ำหนักสูงสุดต่อน้ำหนักกลางเพลาบรรทุกไม่เกิน 10 ตัน น้ำหนักบรรทุกเฉลี่ยรวมสูงสุดประมาณ 25 ตัน ดังนั้นถนนการะจำยอมจึงสามารถรองรับน้ำหนักของรถบรรทุกดินที่จะใช้ในการขนดินในช่วงก่อสร้างของโครงการได้

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการกองดินที่มีความสูงประมาณ 1.0 ม. และเว้นระยะกองดินห่างจากที่ดินข้างเคียงโดยรอบ ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ. 2548 “ข้อ 16 การถมดิน ส่วนฐานของเนินดินจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของบุคคลอื่น หรือที่สาธารณะเป็นระยะไม่น้อยกว่าความสูงของเนินดินที่จะถมดิน เว้นแต่จะได้มีการจัดการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการรับรองจากผู้มีใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร” นอกจากนี้ โครงการได้กำหนดให้ติดตั้งระบบป้องกันการพังทลายของดินล้อมรอบพื้นที่ก่อสร้างในส่วนที่ต้องขุดดินลึก โดยผนังกันดินต้องได้รับการออกแบบให้สามารถรับแรงดันของดินโดยรอบได้ตามมาตรฐานทางวิศวกรรม เพื่อป้องกันการพังทลายของดินจากที่ดินข้างเคียง

2.7 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการได้กำหนดแผนการดำเนินงานในการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชน พร้อมรับฟังความคิดเห็นต่อการดำเนินงานจากทุกภาคส่วน และเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้ที่ได้รับผลกระทบสามารถเข้ามาร้องเรียนได้ตลอดเวลา ซึ่งก่อนการดำเนินโครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าพบผู้ที่อยู่โดยรอบโครงการ เพื่อประชาสัมพันธ์รายละเอียดแผนการก่อสร้างและช่องทางรับเรื่องร้องเรียนกรณีได้รับผลกระทบจากโครงการ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการบริหารโครงการในด้านการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังนี้

1) การรับเรื่องร้องเรียน โครงการจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะเปิดดำเนินการ ดังนี้

ช่องทางติดต่อ

ระยะก่อสร้าง

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณพื้นที่โครงการ ติดตั้งบริเวณป้อมยาม
- ทางโทรศัพท์: 02-541-4642 หรือ 086-6254-433 คุณปริพัตร ตรีตรอง หรือ 089-8965-650 คุณรชานนท์ เกลิมชัย (ตัวแทนเจ้าของโครงการ)
- เว็บไซต์ (Website): www.sena.co.th/contactus/
- จดหมายทางไปรษณีย์: บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด เลขที่ 448 อาคารรัชฎ์ลักษณะภาคย์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- เทศบาลเมืองท่าโขลง เลขที่ 1 หมู่ 10 ถนนสีขาว ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12110 โทรศัพท์: 02-529-5146 โทรสาร: 0-2529-5154 อีเมล: admin@thakhlong.go.th

2) ขั้นตอนและกระบวนการ

ระยะก่อสร้าง

(1) เมื่อได้รับแจ้งเรื่องร้องเรียน โครงการต้องดำเนินการตรวจสอบความเสียหายทันที

(2) ประเมินความเสียหายที่เกิดขึ้นเบื้องต้นภายใน 24 ชม. พร้อมแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบและหาข้อตกลงร่วมกันภายใน 24 ชม. ในขณะเดียวกันจะต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้น

(3) กรณีตกลงร่วมกันได้ ในการชดเชยค่าสินไหมทดแทน โดยมีแนวทางในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนดังนี้

(3.1) การชดเชยเป็นเงิน โดยโครงการกำหนดให้มีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดอาการที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 ดังนี้

- กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพจำนวนไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน และค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง

- ความเสียหายต่อทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง

(3.2) โครงการจัดให้มีเงินสำรองเยียวยา จำนวน 5,000,000 บาท เพื่อแก้ไขปัญหาหรือผลกระทบที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ และเพื่อความรวดเร็วในระหว่างรอการดำเนินการตามขั้นตอนของบริษัทประกันภัย โดยจะชดเชยค่าเสียหายเบื้องต้นไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของค่าสินไหมที่เกิดขึ้นจริง ภายใน 7 วัน ส่วนที่เหลือรอจากบริษัทประกันภัย

(3.3) การซ่อมแซมหรือแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น จะดำเนินการแก้ไขทันทีหรือภายใน 3 วัน

(4) กรณีทั้ง 2 ฝ่าย ไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ย (ถ้าหากมี)

2.8 กิจกรรมเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR)

โครงการเสนาธิท พหลโยธิน-นวนคร (เฟส 1) ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด จะจัดให้มีกิจกรรมเพื่อสังคมบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ โดยจัดให้มีกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชนและชุมชนสัมพันธ์ บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ดังนี้

ระยะก่อสร้างโครงการ

จัดให้มีแผนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ของโครงการ โดยประสานงานกับเทศบาลเมืองท่าโขลง และภาคส่วนต่างๆ ดังนี้

1) ด้านภูมิทัศน์และทำความสะอาด: เข้าร่วมกิจกรรมของเทศบาลเมืองท่าโขลงเกี่ยวกับโครงการทำความสะอาดและดูแลสภาพคลองชลประทานที่ 1 (คลองหนึ่ง) ที่อยู่ด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ

2) ด้านพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรม: โครงการจะเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนงานพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรมบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กม. หรือตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

3) ด้านการศึกษา: โครงการเข้าร่วมและสนับสนุนด้านการศึกษาให้แก่สถานศึกษา/บริเวณชุมชน
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กม. หรือตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม