

## บทที่ 2

# รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป



## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการ

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ โฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ และโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

โครงการ เคฟ วันเดอร์แลนด์ (KAVE WONDERLAND) ตั้งอยู่ที่ถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดำเนินการโดยบริษัท เอสเตท คิว จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (อาคาร A B C D E และ F) แต่ละอาคารมีความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,424 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1,423 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) ป้อมยาม ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง ความสูง 5.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 2 แห่ง และทางเชื่อม จำนวน 2 แห่ง (ได้แก่ ทางเชื่อมอาคาร A และ E จำนวน 1 แห่ง และทางเชื่อมอาคาร B และ C จำนวน 1 แห่ง)

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่การะจำยอม (โดยส่วนที่เป็นถนนการะจำยอมมีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ส่วนที่เหลือเป็นทางเท้า พื้นที่จัดสวน และพื้นที่ตั้งเสาไฟฟ้า และพื้นที่ว่าง (บุคคลอื่น) ถัดไปเป็น ถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน บริเวณพื้นที่โครงการ มีผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ความกว้าง 43 เมตร
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดินราชพัสดุของกระทรวงการคลังซึ่งกรมธนารักษ์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการพัฒนาเป็นโครงการ บ้านมั่นคง ในนามสหกรณ์ สถานปทุมโมเดล จำกัด (พื้นที่ติดโครงการด้านนี้ เป็นอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ พื้นที่ว่าง

ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ราชพัสดุของกระทรวงการคลัง ซึ่งกรมธนารักษ์เป็นผู้มีอำนาจในการจัดการพัฒนาโครงการ บ้านมั่นคงในนามสหกรณ์เคหสถานปทุมโมเดล จำกัด (พื้นที่ติดโครงการด้านนี้ เป็นถนนภายในโครงการบ้านมั่นคงฯ)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	มีอาณาเขตติดต่อกับ อาคารชุดพักอาศัย (KAVE TU) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (ติดโครงการจำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A B และ C)

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนา ณ เดือนสิงหาคม 2567 เป็นพื้นที่ว่าง สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการเป็นกลุ่มอาคารพักอาศัย กลุ่มอาคารพาณิชย์ ร้านค้า ร้านอาหาร สถานประกอบการ สถาบันการศึกษา และพื้นที่ว่าง เป็นต้น เรียงรายตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) และ ถนนเชื่อมต่อต่างๆ

ในการเดินทางเข้า-ออกโครงการจะใช้การคมนาคมทางบกเป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง เชื่อมถนนการะจำยอมเพื่อออกสู่ถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน และจากการสำรวจสภาพพื้นที่ พบว่า

1) มีสภาพเป็นถนนลาดยาง และมีการตีเส้นแบ่งช่องจราจรออกเป็น 2 ช่อง ตั้งแต่บริเวณหน้าโครงการ ยาวไปจนถึงสะพานข้ามคลองคลองเชียงรากใหญ่-บางชันฝั่งโครงการ KAVE TU และ KAVE AVA และสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางชันฝั่งโครงการ ดิคอนโด แคมป์สตรีท รังสิต

2) ถนนบริเวณเลียบริมคลองเชียงรากใหญ่-บางชันไม่มีรั้วกั้นเขตที่ดินบริเวณไหล่ทางทิศทางการสัญจร

ทั้งนี้ โครงการจะดำเนินการก่อสร้างถนนการะจำยอมโดยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1 เดือน สภาพถนนการะจำยอมเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ จะมีเขตทางกว้าง 10.00 เมตร ความยาว 67.67-75.03 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร และทางเท้า 2 ข้างทางกว้างฝั่งละ 2.00 เมตร ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่จัดสวน และพื้นที่ตั้งเสาไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) โดยริมถนนการะจำยอมจะมีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร และบ่อพักน้ำ อยู่ใต้ทางเท้าด้านทิศตะวันออกตลอดแนวถนนการะจำยอม

ทั้งนี้ ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะจัดทัศนียภาพบริเวณถนนการะจำยอม โดยปลูกต้นไม้ เช่น ค้อยดิ่ง ต้นแก้ว ตลอดแนวถนนการะจำยอม เพื่อความร่มรื่น สวยงาม และทัศนียภาพที่สวยงามรวมทั้งโครงการจัดทำรั้วโปร่ง และแต่งไฟบริเวณรั้วเพื่อให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถเดิน เข้า-ออกโครงการได้อย่างปลอดภัย



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ โดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

## 2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้าความกว้าง 3.60 เมตร และทางออกความกว้าง 3.60 เมตร (มีป้อมยามกว้าง 1.40 เมตร กั้นแบ่งทิศทางการจราจร) เชื่อมกับถนนการะจำยอมออกสู่ถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน รายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ มีดังนี้

### 1) เส้นทางการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) มุ่งทิศเหนือผ่าน มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ออกทางคู่ขนานประมาณ กิโลเมตรที่ 39 ระยะทางประมาณ 800 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่ทางแยกต่างระดับเข้าทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนบริเวณ คลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาผ่านพื้นที่การะจำยอมเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการได้

1.2) เส้นทางที่ 2 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) มุ่งทิศใต้ผ่านตลาดไท ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร ออกทางคู่ขนานประมาณกิโลเมตรที่ 41 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้าย ไปตามทางต่างระดับคลองหลวงเข้าทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ฝั่งทิศตะวันตก จากนั้นตรง ไปประมาณ 1.8 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนบริเวณ คลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาผ่านพื้นที่การะจำยอมเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการได้

1.3) เส้นทางที่ 3 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ทิศมุ่งตะวันตกตรง ไปข้ามทางต่างระดับคลองหลวง ระยะทางประมาณ 700 เมตร เลี้ยวซ้ายข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาผ่านพื้นที่การะจำยอมเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการได้

1.4) เส้นทางที่ 4 จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ทิศมุ่งตะวันออกกลับรถ ณ จุดกลับรถได้สะพานต่างระดับคลองหลวง จากนั้นตรงไปประมาณ 900 เมตร เลี้ยวซ้ายข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวา ผ่านพื้นที่การะจำยอมเพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการได้

### 2) เส้นทางการเดินทางออกจากโครงการ มีจำนวน 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากพื้นที่โครงการผ่านพื้นที่การะจำยอมเลี้ยวซ้ายออกถนนบริเวณคลองเชียงราก ใหญ่-บางขัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาสู่สะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางขัน เลี้ยวซ้ายออกทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถ

ที่จุดกลับรถบริเวณใต้ทาง ขยกระดับออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ถึงทางแยกต่างระดับคลองหลวงเลี้ยวซ้ายออกทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศมุ่งเหนือได้

**2.2) เส้นทางที่ 2** จากพื้นที่โครงการผ่านพื้นที่การระจำยอมเลี้ยวซ้ายออกถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน เลี้ยวซ้ายออกทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณใต้ทาง ขกระดับออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ทิศมุ่งตะวันออกถึงทางแยกต่างระดับคลองหลวง ขึ้นสะพานข้ามแยกและกลับรถมุ่งไปยังทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทิศมุ่งใต้ได้

**2.3) เส้นทางที่ 3** จากพื้นที่โครงการผ่านพื้นที่การระจำยอมเลี้ยวซ้ายออกถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน เลี้ยวซ้ายออกทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถบริเวณใต้ทาง ขกระดับออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) มุ่งหน้าไปยังทิศตะวันออกได้

**2.4) เส้นทางที่ 4** จากพื้นที่โครงการผ่านพื้นที่การระจำยอมเลี้ยวซ้ายออกถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน ระยะทางประมาณ 55 เมตร เลี้ยวขวาข้ามสะพานข้ามคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน เลี้ยวซ้ายออกทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 (ถนนคลองหลวง) มุ่งไปยังทิศตะวันตกได้

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ รายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ และการบริหารจัดการโครงการ

### 2.2.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (อาคาร A B C D E และ F) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,424 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1,423 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) ป้อมยาม สระว่ายน้ำและทางเชื่อม 2 แห่ง รายละเอียดดังนี้

**1) อาคาร A** เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 234 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,730.91 ตารางเมตร

<b>ชั้นที่ 1</b>	ประกอบด้วย	ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร A จำนวน 29 คัน (รวมที่จอดรถ สำหรับผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน) ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านเด้ารับ จำนวน 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน และทางวิ่งรถ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องจดหมาย ห้องซักผ้า ห้องเก็บของ ห้องแม่บ้าน ห้องควบคุม ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ
------------------	------------	---

		ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องพักรวมฝอยรวม โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉินและทางเดิน
ชั้นที่ 3-5	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 36 ห้อง/ชั้น (รวม 108 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง พื้นที่ทำงานร่วมกัน ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 32 ห้อง ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ส.ล

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 231 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,741.34 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร B จำนวน 23 คัน ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านตัวรับ จำนวน 1 คัน และทางวิ่งรถ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 9 ห้อง พื้นที่พักผ่อน/พื้นที่ทำงานร่วมกัน ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ระบายน้ำ ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
-----------	------------	--

ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ห้องเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง/ชั้น (รวม 170 ห้อง) ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ห้องเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง ห้องเล่นเกมสล็อตอิเล็กทรอนิกส์ ห้องสันทนาการ ห้องน้ำ ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ศ.ด

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 268 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,985.68 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร C จำนวน 30 คัน (รวมที่จอดรถ สำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านเดือรับ จำนวน 1 คัน และทางวิ่งรถ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้อง เครื่องไฟฟ้า ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ห้องแม่บ้าน โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 37 ห้อง/ชั้น (รวม 185 ห้อง) ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 35 ห้อง ห้องสันทนาการ ห้องพักรวมผ่อนปรนจำนวน 1 ห้อง ไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน



ชั้นหลังคา ประกอบด้วย ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ส.ล

4) อาคาร D เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 226 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,971.56 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร D จำนวน 68 คัน (รวมที่จอดรถ สำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านเด้ารับ จำนวน 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 61 คัน และทางวิ่งรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ ระบายน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 28 ห้อง ระบายน้ำ ห้องซักผ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องพักผ่อนผ่อนปรน ห้องไฟฟ้าผ่อนปรน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน

ชั้นที่ 3-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 33 ห้อง/ชั้น (รวม 198 ห้อง) ห้องพักผ่อนผ่อนปรน ห้องไฟฟ้าผ่อนปรน ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน

ชั้นหลังคา ประกอบด้วย ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ส.ล

5) อาคาร E เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 249 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,764.23 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร E จำนวน 20 คัน (รวมที่จอดรถ สำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านเด้ารับ จำนวน 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 5 คัน และทางวิ่งรถ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่อง สูบน้ำ พื้นที่

		พัก่อน ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ห้องพักรมฝอย ประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 28 ห้อง ห้องพักรมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 3-7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 36 ห้อง/ชั้น (รวม 180 ห้อง) ห้องพักรมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 30 ห้อง ห้องพัก่อน ห้องน้ำ ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรมฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได บันไดหนีไฟฉุกเฉิน และทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ส.ล

6) อาคาร F เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.55 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีห้องชุดจำนวน 216 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 215 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,237.92 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร F จำนวน 21 คัน (รวมที่จอดรถ สำหรับผู้พิการฯ จำนวน 2 คัน) ที่จอดรถพลังงานไฟฟ้า (EV) จำนวน 1 คัน ที่จอดรถสำหรับการชาร์จไฟฟ้าผ่านเดีร์รับ จำนวน 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 6 คัน และทางวิ่งรถ ห้อง ชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ห้องน้ำสำหรับผู้ พิการฯ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้อง MDB ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงต้อนรับ ลิฟต์ โถงลิฟต์บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 3-4	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น (รวม 58 ห้อง) ห้องสันทนาการ ห้องน้ำ ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 5	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องสันทนาการ พื้นที่สีเขียว ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 7-8	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น (รวม 58 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และโถงทางเดิน
ชั้นหลังคา	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได และหลังคา ค.ส.ล

7) ป้อมยาม ขนาดชั้นเดียว ความสูง 5.80 เมตร จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9.60 ตารางเมตร ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

8) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

(1) สระว่ายน้ำ 1 ตั้งอยู่ระหว่างอาคาร A B และ F จำนวน 1 แห่ง (แยกโครงสร้างจากอาคาร A B และ F) มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 300 ตารางเมตร ความลึก 0.90 เมตร มีความจุ 270 ลูกบาศก์เมตร

(2) สระว่ายน้ำ 2 ตั้งอยู่ระหว่างอาคาร C และ E จำนวน 1 แห่ง (แยกโครงสร้างจากอาคาร C และ E) มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 427 ตารางเมตร ความลึก 1.30 เมตร มีความจุ 555.10 ลูกบาศก์เมตร

9) ทางเชื่อมระหว่างอาคาร โครงการมีทางเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 2 แห่ง ดังนี้

(1) ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ F จำนวน 1 แห่ง เชื่อมระหว่างชั้นที่ 6 ของทั้ง 2 อาคาร ความกว้าง 3.50 เมตร ที่ระดับความสูง 13.90 เมตร (สูงจากระดับพื้นหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของ โครงสร้างที่มีใช้เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม) วัสดุที่ใช้ทำทางเชื่อมเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ความหนา 0.42 เมตร สามารถทนไฟได้นาน 3 ชั่วโมง (ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง) หน้าพื้นปูกระเบื้องผิวหยาบกันลื่นเพื่อป้องกันการลื่นเวลาฝนตก รวากันตกเป็นเหล็กทาสีกันสนิมทาด้วยสีน้ำมัน ความหนา 1 นิ้ว ความสูงของราวกันตก 1.80 เมตร

(2) ทางเชื่อมระหว่างอาคาร B และ C จำนวน 1 แห่ง เชื่อมระหว่างชั้นที่ 8 ของทั้ง 2 อาคาร ความกว้าง 4.15 เมตร ที่ระดับความสูง 19.50 เมตร (สูงจากระดับพื้นหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่มีใช้เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม) วัสดุที่ใช้ทำทางเชื่อมเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ความหนา 0.42 เมตร สามารถทนไฟได้นาน 3 ชั่วโมง (ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง) หน้าพื้นปูกระเบื้องผิวหยาบกันลื่นเพื่อป้องกันการลื่นเวลาฝนตก ราวกันตกเป็นเหล็กทาสีกันสนิมทาบด้วยสีน้ำมัน ความหนา 1 นิ้ว ความสูงของราวกันตก 1.80 เมตร

## 2.2.2 รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

### 1) สระว่ายน้ำ โครงการมีสระว่ายน้ำ จำนวน 3 แห่ง ดังนี้

#### (1) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่

- สระว่ายน้ำ 1 ระหว่างอาคาร A B และ F จำนวน 1 แห่ง (แยกโครงสร้างจากอาคาร A B และ F) มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 300 ตารางเมตร ความลึก 0.90 เมตร มีความจุ 270 ลูกบาศก์เมตร

- สระว่ายน้ำ 2 ระหว่างอาคาร C และ E จำนวน 1 แห่ง (แยกโครงสร้างจากอาคาร C และ E) มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 427 ตารางเมตร ความลึก 1.30 เมตร มีความจุ 555.10 ลูกบาศก์เมตร

(2) สระว่ายน้ำบนอาคาร ได้แก่ สระว่ายน้ำ 3 ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 อาคาร D จำนวน 1 แห่ง มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 137.32 ตารางเมตร ความลึก 0.90 เมตร มีความจุ 123.59 ลูกบาศก์เมตร

### 2) ผลกระทบจากพื้นที่ส่วนกลางต่อการอยู่อาศัยของห้องชุดพักอาศัย และความปลอดภัย

#### (1) อาคาร A

(1.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 6 ได้แก่ พื้นที่ทำงานร่วมกัน ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้ โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมายังชั้นที่ 6 รวมทั้งสามารถใช้ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A กับอาคาร F เพื่อย้ายพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

#### (2) อาคาร B

(2.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 1 ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน พื้นที่ทำงานร่วมกัน ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับ ห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และ โครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(2.2) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 8 ได้แก่ ห้องเล่นเกมสปีดอิเล็กทรอนิกส์ ห้องสันทนาการ และห้องน้ำ ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้ โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 8 รวมทั้งสามารถใช้ทางเชื่อมระหว่างอาคาร B กับอาคาร C เพื่อมายังพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวได้ โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

### (3) อาคาร C

(3.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 8 ได้แก่ ห้องสันทนาการ ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้ โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 8 รวมทั้งสามารถใช้ทางเชื่อมระหว่างอาคาร B กับอาคาร C เพื่อมายังพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการ จัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

### (4) อาคาร D

(4.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 2 ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด และห้องน้ำชาย-หญิง ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้ โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 2 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

### (5) อาคาร E

(5.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 1 ได้แก่ พื้นที่พักผ่อน/ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า/ห้องซาวน่า ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(5.2) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 8 ได้แก่ ห้องพักผ่อน และห้องน้ำ ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในชั้นดังกล่าวได้ โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 8 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

### (6) อาคาร F

(6.1) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 3 ได้แก่ ห้องสันทนาการ และห้องน้ำ ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 3 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(6.2) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 4 ได้แก่ ห้องสันทนาการ และห้องน้ำ ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับ ห้องพักอาศัย โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาชั้นที่ 4 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูกั้นส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(6.3) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 5 ได้แก่ ห้องสันทนการ และพื้นที่สีเขียว ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาจากชั้นที่ 5 ได้โดยตรงไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการจัดให้มีประตูคีย์การ์ดกันส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(6.4) พื้นที่ส่วนกลางบริเวณชั้นที่ 6 ได้แก่ พื้นที่สีเขียว ซึ่งอยู่ชั้นเดียวกับห้องพักอาศัย โดยใช้ลิฟต์โดยสารขึ้นมาจากชั้นที่ 6 หรือบันไดบริเวณพื้นที่สีเขียวที่เชื่อมระหว่างชั้นที่ 5 มายังชั้นที่ 6 รวมทั้งสามารถใช้ ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A กับอาคาร F เพื่อมายังพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวได้โดยไม่ต้องผ่านห้องพักอาศัย และโครงการ จัดให้มีประตูคีย์การ์ดกันส่วนพักอาศัยในชั้นดังกล่าว

### 2.2.3 รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) และร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม มีดังนี้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ดิน 14-2-53.1 ไร่ (23,412.40 ตารางเมตร)

ดังแสดงในตารางที่ 2.2.3-1

ตารางที่ 2.2.3-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในอาคาร

ลักษณะการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1.พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม (อาคาร A B C และ F และป้อมยาม)	8,270.25
2.พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	11,110.93
3.พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร (รวมพื้นที่สีเขียวความกว้างไม่ถึง 1 เมตร)	4,031.21
- พื้นที่สีเขียว ความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร	4,010.73
- พื้นที่สีเขียว ความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร	20.48
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>23,412.40</b>

#### 2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	=	23,412.40	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวม	=	59,168.24	ตารางเมตร
- อาคารชุดพักอาศัย รวม 6 อาคาร	=	58,431.64	ตารางเมตร
- สระว่ายน้ำ 2 สระ (ภายนอกอาคาร)	=	727	ตารางเมตร
- ป้อมยาม 1 หลัง	=	9.60	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	59,168.24 / 23,412.40	
	=	2.53: 1	

### 3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมพื้นที่ดินโครงการ

พื้นที่ดินโครงการ	=	23,412.40	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมทุกอาคาร	=	8,270.25	ตารางเมตร
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	23,412.40 - 8,270.25	
	=	15,142.15	ตารางเมตร

ทั้งนี้ พื้นที่อาคารชั้นที่ 1 (เป็นชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด) (อาคาร A B C D F ป้อมยาม จำนวน 1 หลัง และสระว่ายน้ำ 2 สระ)

	=	8,997.25	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละ	=	(15,142.15 x 100) / 8,997.25	
	=	168.30	ของพื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุด

#### 2.2.4 การบริหารจัดการโครงการ

การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้ว จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยโครงการมีห้องนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A ขนาดพื้นที่ 43.78 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้อง ดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะและเก้าอี้ จำนวน 8 ตัว เพียงพอต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการ ชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา จ่ายซ่อมบำรุงต่างๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสาร ซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่ น้อยกว่า 10 ปี

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 6 อาคาร (อาคาร A B C D E และ F) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,424 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,423 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) ป้อมยาม สระว่ายน้ำ และทางเชื่อมระหว่างอาคาร เนื้อที่รวม 14-2-53.1 ไร่ หรือ 23,412.40 ตารางเมตร รายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีดังนี้

##### 1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดพักอาศัย 1,423 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย ดังนี้

- (1) อาคาร A มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 234 ห้อง
- (2) อาคาร B มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 231 ห้อง
- (3) อาคาร C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 268 ห้อง
- (4) อาคาร D มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 226 ห้อง
- (5) อาคาร E มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 249 ห้อง

(6) อาคาร F มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น จำนวน 216 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 234 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง)

- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินมิใช่เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ดังนี้

(1) โฉนดที่ดินโครงการ จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 14-2-53.1 ไร่ หรือ 23,412.40 ตารางเมตร

(2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา ผนังรับน้ำหนัก คาน พื้น ผนังภายนอกอาคาร ดาดฟ้า กันสาด หลังคาอาคาร ระเบียงกันตก ส่วนกลาง

(3) รั้วรอบโครงการ

(4) ถนนเข้า-ออก และทางเดินรถ

(5) พื้นที่สีเขียวของโครงการ

(6) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายนอกอาคาร และอุปกรณ์ทั้งหมด

(7) ป้อมยาม

(8) อาคารหรือส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

## 2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

ที่จอดรถยนต์ และที่จอดรถจักรยานยนต์ทั้งหมดภายในโครงการ ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

## 3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้บุคลากร ที่ให้บริการร่วมกันและแบ่งโครงสร้างการบริหาร การบริหารจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และฝ่ายบริหารนิติบุคคลในการบริหารโครงการ และผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมดูแลการบริหารจัดการโครงการ ซ่อมบำรุง การจัดจ้างคู่สัญญาในการดูแลรักษาความปลอดภัยและรักษาความสะอาดรวมถึงดูแลส่วนงานควบคุมระบบดูแลสาธารณูปโภค และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ด้วย



### 2.3 จำนวนคนในโครงการ

ในการประเมินจำนวนคนในโครงการ จากการประเมินพบว่า โครงการจะมีคนภายในโครงการ จำนวน 4,294 คน (แบ่งเป็นผู้พักอาศัย จำนวน 4,269 คน พนักงานโครงการ จำนวน 20 คน และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 5 คน) รายละเอียดการประเมินดังแสดงในตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 สรุปรายละเอียดจำนวนคนภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องชุด	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการคิดคน (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย/ พนักงาน (คน)
1. อาคาร A			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	234	3	702
- พนักงานโครงการ	-	-	20
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร A</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>722</b>
2. อาคาร B			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	231	3	693
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร B</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>693</b>
3. อาคาร C			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	268	3	804
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร C</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>804</b>
4. อาคาร D			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	226	3	678
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร D</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>678</b>
5. อาคาร E			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	249	3	747
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร E</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>747</b>
6. อาคาร F			
- ห้องชุดพักอาศัย มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	215	3	645
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 35 ตารางเมตร	1	5	5
<b>รวมจำนวนคนในอาคาร F</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>650</b>
<b>รวมจำนวนคนในโครงการ</b>	<b>1,424</b>	<b>-</b>	<b>4,294</b>

## 2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการมีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวม 4,393.86 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 มีขนาดพื้นที่รวม 4,010.73 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (20.48 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,742.41 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดิน 4,010.73 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก เช่น โมกมัน ไคร้ช้อย อินทนิลน้ำ บุนหาลำไย ก้านกระ เลื้อยปาดอกขาว กอ ป๊อบ ตะแบก จำปี กระโดน ขานาง ขางนา สะเดา มะฮอกกานีใบเล็ก พะยอม แก้วมุกดา แคนา เกล็ดแก้ว เฟิร์นรัชมิโชติ เล็บครุฑ ใบกระจอก ปริกน้ำค้าง พลูดู่ ชุ่มกระต่ายเขียว หนวดปลาหมึกแคระ เงินไหลมา ลั่นมั่งกรเขียว หล้ามาเลเซีย และหล้าวนวลน้อย เป็นต้น

2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร มีขนาดพื้นที่รวม 383.13 ตารางเมตร ประกอบด้วย

(1) ชั้นที่ 2 (อาคาร D) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 103.04 ตารางเมตร

(2) ชั้นที่ 5 (อาคาร F) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 58.24 ตารางเมตร

3) ชั้นที่ 6 (อาคาร F) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 51.49 ตารางเมตร

(4) ชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 170.36 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ไม้พุ่มคลุมดินดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำ นอกจากนี้ โครงการต้องกำหนดมาตรการให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลพื้นที่สีเขียว และหมั่นตรวจดูแลไม่ให้เศษวัสดุ เศษใบไม้หรือสิ่งต่างๆ ไม้ให้อุดตันหรือเกิดความเสียหายกับระบบระบายน้ำ

## 2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างหลังจากได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลา  
ก่อสร้างโครงการประมาณ 15 เดือน โดยมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1) งานปรับสภาพพื้นที่โครงการ                              | ใช้เวลาประมาณ 2 เดือน |
| 2) งานทำเสาเข็ม และทำฐานราก                               | ใช้เวลาประมาณ 3 เดือน |
| 3) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค | ใช้เวลาประมาณ 9 เดือน |
| 4) งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด          | ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน |
- สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

#### 1) การปรับพื้นที่โครงการและรายละเอียดแหล่งดินถม

จากการสำรวจค่าระดับดินในพื้นที่โครงการ โดยบริษัท เอส ที เอส เอ็นจิเนียริง คอนสตรัคชั่น จำกัด พบว่า พื้นที่โครงการก่อนพัฒนาเป็นพื้นที่ว่าง มีสภาพเป็นที่ลุ่มค่าระดับไม่สม่ำเสมอ โดยมีระดับต่ำกว่าถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน ประมาณ 0.01 ถึง 2.88 เมตร ซึ่งในการพัฒนาโครงการ จะมีการปรับถมดินภายในพื้นที่ให้มีค่าสูงกว่าถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน 0.30 เมตร ดังนั้น ในระยะก่อสร้างจะมีการปรับถมดิน โดยนำดินจากภายนอกพื้นที่โครงการ 45,936.80 ลูกบาศก์เมตร มาปรับถมพื้นที่ภายในโครงการขนาด 23,412.40 ตารางเมตร โดยภายหลังการปรับถมพื้นที่โครงการจะมีระดับเท่ากับถนนภายในโครงการ โดยโครงการจะนำดินถมจากบ่อดินพลวิวัฒน์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลหันตะเภา อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามระยะทางการเดินรถประมาณ 38 กิโลเมตร ซึ่งในการขนส่งดินมาถมจะใช้รถบรรทุก 10 ล้อ จำนวน 21 คัน ขนส่งดิน 63 เที่ยว/วัน (ขนส่งคันละ 3 เที่ยว) ภายในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้าง

#### 2) งานเสาเข็มและทำฐานราก

(1) งานเสาเข็ม (Piling) ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายเครื่องจักร และอุปกรณ์เข้าพื้นที่งาน  
สำรวจและงานขุดเจาะดิน งานเสาเข็มจะเป็นระบบเสาเข็มกด มีรายละเอียดดังนี้

- เสาเข็มอาคาร A ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 จำนวน 125 ต้น
- เสาเข็มอาคาร B ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 จำนวน 127 ต้น
- เสาเข็มอาคาร C ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 จำนวน 122 ต้น
- เสาเข็มอาคาร D ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 จำนวน 129 ต้น
- เสาเข็มอาคาร E ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 จำนวน 120 ต้น

- เสาค้ำอาคาร F ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22-24 เมตร จำนวน 127 ต้น
- เสาค้ำบ่อน้ำ 1 ขนาด 0.18 x 0.18 เมตร ความยาว 6-8 เมตร จำนวน 96 ต้น
- เสาค้ำบ่อน้ำ 2 ขนาด 0.18 x 0.18 เมตร ความยาว 6-8 เมตร จำนวน 75 ต้น

(2) งานฐานรากและโครงสร้างใต้ดิน (Foundation and Substructure Work) ได้แก่ งานก่อสร้างถึงเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อปัม และบ่อน้ำ โดยภายหลังปรับถมดินดิน โครงการเริ่มงานทำเสาค้ำฐานราก และขุดดินเพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ซึ่งจะมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานราก และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ใต้ดินของโครงการปริมาณ 14,911.19 ลูกบาศก์เมตร โครงการจะบริหารจัดการนำดินขุดปริมาณ 12,461.36 ลูกบาศก์เมตร ปรับพื้นที่โครงการให้มีค่าระดับสูงกว่าถนนบริเวณคลองเชียงรากใหญ่-บางชัน 0.30 เมตร และมีปริมาณดินที่ต้องขนออกภายนอกโครงการประมาณ 2,449.83 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งในการขนส่งดินออกจากโครงการจะใช้รถบรรทุก 10 ล้อ จำนวน 2 คัน ขนส่งดิน 4 เที่ยว/วัน ภายในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้าง โดยนำดินขนออกนอกพื้นที่โครงการไปถมพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 57843 เลขที่ดิน 335 ตั้งอยู่ที่ตำบลศาลาครุ อำเภอนองเสือ จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนางอำพร พลตาล ตั้งอยู่ห่างจากโครงการตามระยะทางเดินรถประมาณ 52 กิโลเมตร มีขนาดพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 10-0-0 ไร่ หรือ 16,000 ตารางเมตร แบ่งใช้เป็นที่ทิ้งดิน 1-3-0 ไร่ หรือ 2,800 ตารางเมตร โดยลักษณะทางกายภาพของที่ดินทิ้งดิน เดือนมีนาคม 2567 มีสภาพเป็นบ่อดินขุดมีระดับต่ำกว่าทางสาธารณประโยชน์ ประมาณ 1.20 เมตร (หรืออยู่ที่ระดับ -1.20 เมตร เมื่อเทียบ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ทางสาธารณประโยชน์) โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์ (มีค่าระดับอยู่ที่ $\pm 0.00$ เมตร)
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่เกษตรกรรม (มีค่าระดับอยู่ที่ $\pm 0.00$ เมตร)
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่เกษตรกรรม (มีค่าระดับอยู่ที่ $\pm 0.00$ เมตร)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) (มีค่าระดับอยู่ที่ $\pm 0.00$ เมตร)

สำหรับการขุดดินนั้น โครงการจะมีการขุดดินเพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ถึงเก็บน้ำใต้ดิน บ่อลิฟต์ ระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อปัม และบ่อน้ำ ซึ่งโครงการป้องกันการพังทลายของดินจากการขุดดินเพื่อทำระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ฝังอยู่ใต้ดิน ได้แก่ ถึงเก็บน้ำใต้ดิน บ่อลิฟต์ และบ่อน้ำ โดยก่อสร้าง Sheet Pile และทำค้ำยันเหล็ก (Bracing) และในช่วงการถอน Sheet Pile ต้องรับดำเนินการกลบร่องที่เกิดจากการถอน Sheet Pile ทันที และอัดดินกลับให้แน่นเพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดิน

ส่วนการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อป๋ม โครงการก่อสร้างโดยใช้วิธีถมถึงในชั้นดินเหนียวอ่อน โดยโครงสร้างของบ่อเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และพิจารณาออกแบบให้สามารถรับแรงดันดินได้ รวมทั้งเพื่อป้องกันการพังทลายของดินข้างเคียง ซึ่งวิธีการนี้เป็นการทำเสาเข็มและหล่อผนังคอนกรีตของระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อป๋มแล้วจึงขุดดินในบ่อให้บ่อจมลงไปในดินด้วยน้ำหนักตัวเอง จากนั้นหล่อผนังส่วนที่เหลือ แล้วค่อยๆ ขุดดินออกจนถึงระดับกับบ่อและหล่อกับบ่อปิดพื้นเข้าผนังและทำการหล่อฝาปิด

### 3) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตราย ที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

(1) จัดเก็บอุปกรณ์ให้เป็นหมวดหมู่ อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน

(2) มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกกันน็อก ปลายเท้าป้องกันเสียง ที่ครอบหู แวนตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น

(3) กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้

(4) ควบคุมการกวาดแชน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะพื้นที่โครงการเท่านั้น

(5) ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ

เมื่อทำฐานรากเสร็จเรียบร้อยแล้วโครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่นๆ

อนึ่ง งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค จะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 9 เดือน

#### 4) งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลุกต้นไม้ จัดสวน ซึ่งพื้นที่โครงการ ใช้เวลาประมาณ 4 เดือน โดยควบคู่ไปกับงานตกแต่งภายใน และเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จ

ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีรั้ว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร ด้านทิศตะวันออก ทิศใต้ และทิศตะวันตก ซึ่งทิศดังกล่าวเป็นย่านที่อยู่อาศัยและพื้นที่ชุมชน ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบการสะท้อนแสงของ Metal Sheet จึงมีการติดไวน์ลปิดทับรั้ว Metal Sheet ตลอดแนวรั้วด้านทิศตะวันออก ทิศใต้ และทิศตะวันตก เพื่อเพิ่มความสวยงามสบายตาอีกทางหนึ่ง

##### 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานสูงสุดประมาณ 500 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการก่อสร้างบ้านพักคนงาน ต้องก่อสร้างตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ รายละเอียดดังนี้

1. ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านหน้าพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยระบุชื่อบริษัท ผู้รับเหมาซื้อผู้รับเหมา/ผู้ควบคุมงาน พร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่บ้านพักคนงาน ได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมาผู้ควบคุมงานได้โดยตรง ในกรณีได้รับความเดือดร้อนจากบ้านพักคนงาน

2. จัดให้มีหัวหน้าคนงาน คอยควบคุมดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ก่อความเดือดร้อนต่อผู้ที่อยู่ข้างเคียง

3. ออกกฎระเบียบการปฏิบัติภายในบ้านพักคนงาน เช่น

- ห้ามก่อไฟก่อนได้รับอนุญาตเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย
- ห้ามเล่นการพนันทุกประเภท เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการมั่วสุมและการทะเลาะวิวาท
- ห้ามขายยาเสพติดทุกประเภทและมีไว้ในครอบครอง เพื่อความปลอดภัยของคนงานและผู้ที่พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง
- ห้ามส่งเสียงดังรบกวนบุคคลข้างเคียง
- ห้ามทะเลาะวิวาททุกกรณี เพื่อความสงบเรียบร้อยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน หากมีการทะเลาะวิวาทเกิดขึ้นพิจารณาให้ออกทั้งสองฝ่าย

- ห้ามทำลาย เคลื่อนย้าย คัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินของบริษัทผู้รับเหมาทุกกรณี
- ห้ามลักขโมย หากมีการลักขโมยเกิดขึ้นต้องถูกส่งดำเนินคดี
- ห้ามนำบุคคลภายนอกมาพักในพื้นที่บ้านพักคนงานโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อความเป็นระเบียบและความปลอดภัยภายในบริเวณบ้านพักคนงาน
- ห้ามเลี้ยงสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคทุกชนิด ฯลฯ
- 4. กำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนและดำเนินการโดยเด็ดขาด ในกรณีที่มีผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบต่างๆ
- 5. กำหนดเวลาเปิด-ปิดประตูเข้า-ออกบ้านพักคนงาน ในช่วงเวลา 20.00-05.00 น.
- 6. ติดตั้งกล้องวงจรปิดรอบบริเวณบ้านพักคนงาน
- 7. โครงการต้องจัดให้มีรั้วล้อมรอบพื้นที่บ้านพักคนงาน และป้อมยามดูแลรักษาความปลอดภัย

ทั้งนี้ โครงการต้องจัดให้มีมาตรการในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่แพร่ระบาดในปัจจุบัน ภายในพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง โดยนำมาตรการของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุขมากำหนดเป็นมาตรการโครงการ

### 2.5.3 น้ำใช้

#### 1) พื้นที่ก่อสร้าง แบ่งเป็น

##### (1) ปริมาณน้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในระยะก่อสร้างจะใช้น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขา คลองหลวง มีความต้องการน้ำใช้ในระยะก่อสร้างรวม 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1.1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง จำนวนคนงานก่อสร้าง 500 คน มีความต้องการใช้น้ำ 35 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้น้ำ 70 ลิตร/คน/วัน

(1.2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาด เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

##### (2) การจัดการน้ำใช้

ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้และถังเก็บน้ำดื่ม ความจุ 2.5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 16 ถัง มีความจุรวม 40 ลูกบาศก์เมตร

## 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคในบ้านพักคนงาน จำนวนคนงานก่อสร้าง 500 คน มีความต้องการใช้น้ำ 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน

ทั้งนี้ โครงการต้องจัดให้มีถังเก็บน้ำความจุไม่น้อยกว่า 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน ในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง เพื่อสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

### 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วมของคนงานในระยะก่อสร้าง ให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยในระยะก่อสร้าง มีจำนวนคนงาน 500 คน โดยคนงานชายจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม รวมอยู่ในห้องเดียวกันจำนวน 17 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 อ่าง

#### 1) พื้นที่ก่อสร้าง

โครงการจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมชายรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 17 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 อ่าง ห้องน้ำห้องส้วมหญิงรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 17 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 อ่าง ไว้ที่บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่ก่อสร้าง จำนวน 34 ห้อง โดยมีน้ำเสียประมาณ 28 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจะใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบบให้รองรับน้ำเสียได้ 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่บ่อพักน้ำริมถนนการะจำยอม เข้าบ่อตรวจระดับน้ำทิ้งและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และระบายลงสู่คลองเชียงรากใหญ่-บางชัน ต่อไป

สำหรับน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะหมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปตามธรรมชาติ

#### 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ผู้รับเหมาต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมชายรวมอยู่ในห้องเดียวกันจำนวน 17 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 อ่าง ห้องน้ำห้องส้วมหญิงรวมอยู่ในห้องเดียวกันจำนวน 17 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 อ่าง โดยมีน้ำเสียประมาณ 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ของคนงานก่อสร้าง) ต้องใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสีย



ให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกนอกพื้นที่บ้านพักคนงาน ทั้งนี้ ตะกอนส่วนเกินที่เกิดจากถังบำบัดน้ำเสียผู้รับเหมา ต้องประสานให้รถสูบน้ำตะกอนส่วนเกินของเอกชนที่ให้บริการในพื้นที่มาสูบน้ำไปกำจัดต่อไป

## 2.5.5 การระบายน้ำ

### 1) พื้นที่ก่อสร้าง

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 และ 0.60 เมตร และความลาดเอียง 1 : 200 โดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อดักขยะเพื่อให้เศษดินหรือเศษหิน กรวด ทรายที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่บ่อพักน้ำริมถนนการะจำยอม เข้าบ่อตรวจระดับน้ำทิ้งและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และระบายลงสู่คลองเชียงรากใหญ่-บางขันต่อไป

ทั้งนี้ โครงการต้องดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อดักขยะอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณพื้นที่โครงการ

นอกจากนี้ โครงการต้องจัดให้มีบ่อล้างล้อรถบรรทุกทุกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งการทำความสะอาดล้อรถบรรทุกก่อนออกจากบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทุกครั้ง ต้องล้างล้อรถบรรทุก โดยใช้เครื่องฉีดน้ำแรงดันสูงฉีดชะล้างทำความสะอาดและช่วงล่างของรถบรรทุกทุกบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และโคลนที่ติดกับล้อรถ ซึ่งน้ำที่เกิดจากการล้างล้อจะถูกรวบรวมเข้าบ่อตกตะกอน และไหลเข้าสู่บ่อสูบน้ำล้างล้อเพื่อสูบกลับมาหมุนเวียนใช้ในการล้างล้อรถคันต่อไป โดยต้องจัดให้มีพนักงานตกตะกอนดินในบ่อตกตะกอนทุกวัน

### 2) พื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง

กรณีที่ฝนตกต้องควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อ/รางระบายน้ำชั่วคราวบริเวณโดยรอบพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง และจัดให้มีบ่อดักขยะเพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทรายที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่ภายนอกต่อไป

#### 2.5.6 การจราจร

ในระยะก่อสร้างโครงการมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง เข้า-ออกโครงการสูงสุด ประมาณ 89 เที่ยว/วัน ดังนี้

1) รถคอนกรีตผสมเสร็จ	ประมาณ	6	เที่ยว/วัน
2) รถขนส่งดิน (10 ล้อ)	ประมาณ	63	เที่ยว/วัน
3) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง (10 ล้อ)	ประมาณ	6	เที่ยว/วัน
4) รถขนส่งคนงานก่อสร้าง (6 ล้อ)	ประมาณ	8	เที่ยว/วัน
5) รถขนส่งแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) (10 ล้อ)	ประมาณ	3	เที่ยว/วัน
6) รถขนส่งเหล็ก (18 ล้อ)	ประมาณ	3	เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 4 เดือนแรกของการก่อสร้าง (ช่วงปรับพื้นที่ ช่วงทำเสาเข็มและงานฐานรากของโครงการเท่านั้น)

#### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในระยะก่อสร้างสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท รายละเอียดดังนี้

##### 1.1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตรโดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ดังนั้น โครงการมีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร เท่ากับ 59,001 ตารางเมตร จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 3,318 ตัน ( $59,001 \times 56.23 = 3,307,626.23$  กิโลกรัม) ดังแสดงในตารางที่ 2.5.7-1

ตารางที่ 2.5.7-1 องค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ

ชนิด	ร้อยละ	ปริมาณมูลฝอย (ตัน)	วิธีการจัดการ	
			นำกลับมาใช้ใหม่ โดยผู้รับเหมา	บริษัทรับกำจัด
1. คอนกรีต	23	763.14	-	✓
2. กระเบื้อง	18	597.24	-	✓
3. ฝ้าเพดาน	15	497.70	-	✓
4. เหล็ก	13	431.34	✓	-
5. ไม้	6	199.08	✓	-
6. บรรจุกัมภ์	6	199.08	-	✓
7. อลูมิเนียม	5	165.90	-	✓
8. พลาสติก	5	165.90	-	✓
9. กระฉก	4	132.72	-	✓
10. ทราาย	3	99.54	✓	-
11. อื่นๆ เช่น ท่อประปา ท่อไฟฟ้า โกลุขกัมภ์ เป็นต้น	2	66.36	-	✓
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>3,318</b>	-	-

สำหรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในระยะก่อสร้าง ได้แก่ กระจกสเปร์ย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น ซึ่งจะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากมูลฝอยบางประเภท เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ มีอายุการใช้งานยาวนาน ส่วนมูลฝอยอันตรายประเภท กระจกสเปร์ย์ กระจกสี ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่างๆ ส่วนมากจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างในช่วงงานตกแต่งภายใน และภายนอกอาคาร โดยในการจัดการมูลฝอยอันตรายโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาไปกำจัด โดยจะระบุในสัญญาว่าจ้างให้ชัดเจน ซึ่งผู้รับเหมาต้องมีแหล่งกำจัดมูลฝอยอันตรายที่ถูกสุขลักษณะ

**1.2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง** เช่น กระดาษ และถุงพลาสติก จะเกิดจากคนงานก่อสร้าง จำนวน 500 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 500 กิโลกรัม/คน/วัน คำนวณจากอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน หรือคิดเป็น 2.37 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังแสดงในตารางที่ 2.5.7-2 ถึง ตารางที่ 2.5.7-3

สำหรับมูลฝอยติดเชื้อคำนวณจากจำนวนคนงานสูงสุด 500 คน ใช้หน้ากากอนามัย วันละ 1 ชิ้น ซึ่งหน้ากากอนามัยแบบ Surgical Mask น้ำหนัก 3.08 กรัม ในการประเมินจึงมีปริมาณมูลฝอยจากหน้ากากอนามัยประมาณ 1.54 กิโลกรัม/วัน

ตารางที่ 2.5.7-2 ปริมาณมูลฝอยคนงานก่อสร้างแยกตามประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)

ปริมาณมูล ฝอยของ โครงการ (กิโลกรัม/วัน)	ประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)				
	มูลฝอยทั่วไป (ร้อยละ 3.10 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด) <sup>1/</sup>	มูลฝอยย่อยสลาย ได้ (ร้อยละ 57.99 ของปริมาณมูล ฝอยทั้งหมด) <sup>1/</sup>	มูลฝอยรีไซเคิล (ร้อยละ 38.11 ของปริมาณมูล ฝอยทั้งหมด) <sup>1/</sup>	มูลฝอยอันตราย (ร้อยละ 0.80 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด) <sup>1/</sup>	มูลฝอย ติดเชื้อ (กรัม/ชิ้น) <sup>2/</sup>
500	15.50	289.95	190.55	4.00	1.54

ตารางที่ 2.5.7-3 ปริมาณมูลฝอยคนงานก่อสร้างแยกตามประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ชนิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นของมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
มูลฝอยทั่วไป	15.50	150 <sup>1/</sup>	0.10
มูลฝอยย่อยสลายได้	289.95	300 <sup>1/</sup>	0.97
มูลฝอยรีไซเคิล	190.55	150 <sup>1/</sup>	1.27
มูลฝอยอันตราย	4.00	150 <sup>1/</sup>	0.03
มูลฝอยติดเชื้อ	1.54	100 <sup>2/</sup>	0.02
รวมปริมาณมูลฝอย			2.39

## 2.5.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคครั้งเดียว โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงชั่วคราวสำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค คลองหลวง สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

### 2.5.9 การป้องกันอัคคีภัย

กิจกรรมการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การอ้อก การเชื่อมซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

(1) จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีอย่างเพียงพอ อย่างน้อย 1 ถัง/ชั้น/อาคาร เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอหากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที

(3) ติดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์แต่ละตัวไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที

(4) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้ โดยติดต่อประสานกับงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเทศบาลเมืองคลองหลวง ให้มาจัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ ปีละ 1 ครั้ง