

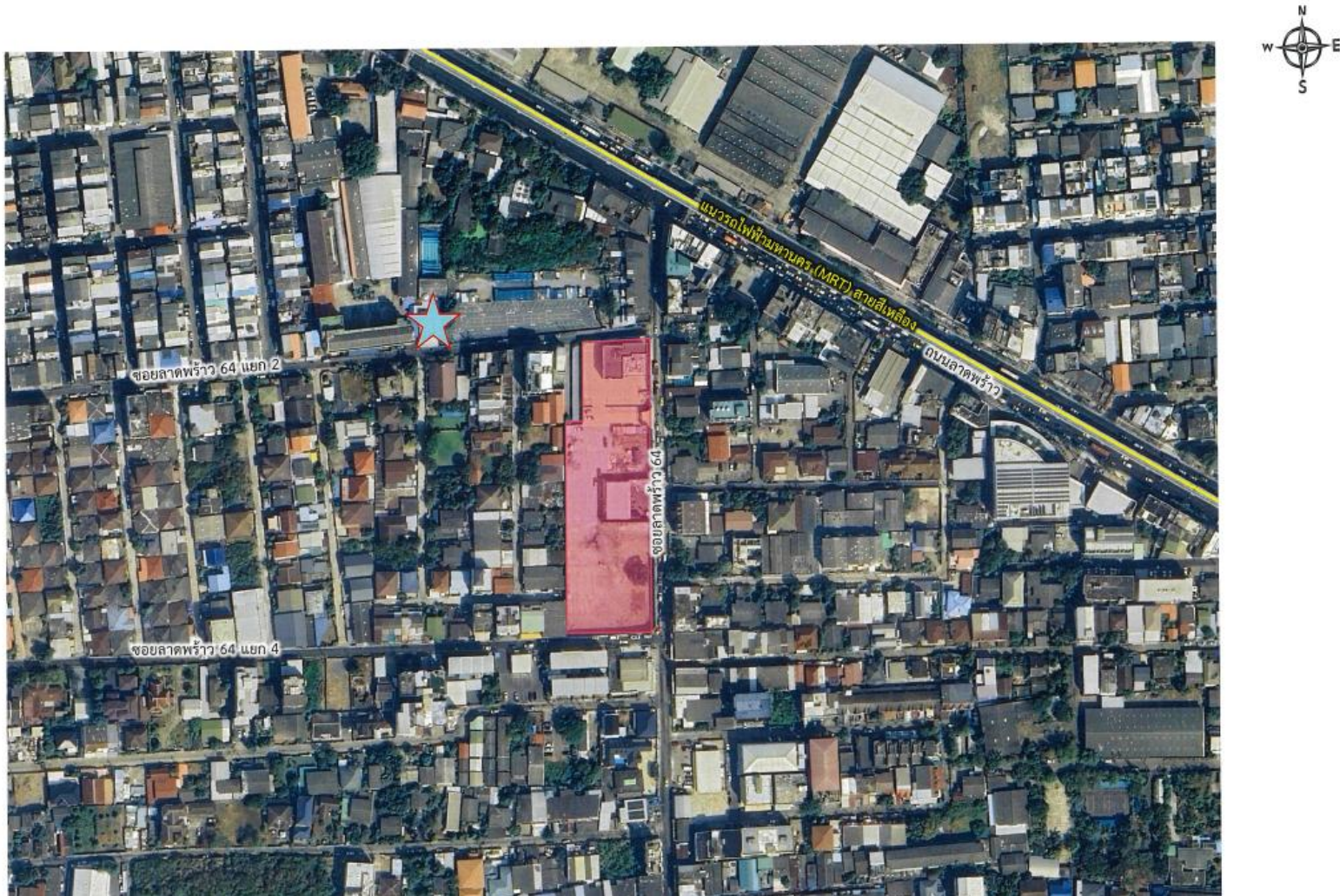
บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งและการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โค้บบ๊ ลาดพร้าว-สุทธิสาร (COBE LADPRAO-SUTTHISAN) ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว 64 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เอสซี ซีดี 2 จำกัด ซึ่งโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A B และ C) แต่ละอาคารมีความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า/หลังคา) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 9.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 690 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 684 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ โค้บบั ลาดพร้าว-สุทธิสาร (COBE LADPRAO-SUTTHISAN)

2.1.2 ขอบเขตการพัฒนาโครงการ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เอกสารสิทธิ์ และผังโนดที่ดิน

โครงการจะก่อสร้างบนที่ดิน จำนวน 10 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 5-0-59.3 ไร่ หรือ 8,237.20 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอสซี ซีดี 2 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 เขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 คูหา บ้านพักคนงานก่อสร้าง (ของบุคคลอื่น) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง และพื้นที่จอดรถของโรงเรียนถนนอมพิศวิทยา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ซอยลาดพร้าว 64 เขตทางกว้างประมาณ 8.00-9.00 เมตร* ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 คูหา โรงเก็บของ ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง ซอยลาดพร้าว 64 แยก 1 อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 1-4 ชั้น จำนวน 5 คูหา โรงเรียนสอนดนตรี และศิลปะ ผุสชา ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ซอยลาดพร้าว 64 แยก 3 และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 8 คูหา
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 เขตทางกว้างประมาณ 6.00 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน (บริษัท ที.พี.เอฟ. ซี.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 4 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	โรงเก็บของ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซอยเชื่อมแยกจากซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 (บริเวณซอยตัน) อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 6 หลัง พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) พื้นที่จอดรถของอาคารพักอาศัย (อ่าไฟ เฟลส) และพื้นที่จอดรถของโรงเรียนถนนอมพิศวิทยา

2.1.3 การจัดสรรที่ดิน

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้มีหนังสือตอบข้อหารือเรื่องของความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบสภาพที่ดินโครงการ โค้บบ์ ลาดพร้าว-สุทธิสาร (COBE LADPRAO-SUTTHISAN) (ชื่อเดิม : โครงการ แชมเบอร์ส ลาดพร้าว 64 (Chambers Ladprao 64) ตามหนังสือที่ มท 0510.03.2/1236 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 ระบุว่า “สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ขอเรียนว่าได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 11735, 11736 ตำบลวังทองหลาง อำเภอวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ไม่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 แต่อย่างใด”

2.1.4 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้คมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออกจำนวน 3 แห่ง ดังนี้

1) ทางเข้า-ออกจุดที่ 1 ด้านทิศตะวันออก ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับซอยลาดพร้าว 64 โดยเป็นทางเข้า-ออกหลักของโครงการ

2) ทางเข้า-ออกจุดที่ 2 ด้านทิศเหนือ ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 โดยใช้เป็นทางเข้า-ออกเสริม โดยในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า 06.00-10.00 น. จะปิดทางเข้า-ออกนี้ และในช่วงเวลา 15.30-20.00 น. จะเปิดทางเข้าเท่านั้น เพื่อลดผลกระทบด้านจราจรช่วงโรงเรียนถนนอมภิวิทยาลัยมีการเข้าเรียนและเลิกเรียน

3) ทางเข้าหรือออกจุดที่ 3 ด้านทิศใต้ ความกว้าง 3.5 เมตร เชื่อมกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 โดยใช้เป็นทางเข้าหรือทางออก โดยจะเปิดให้เป็นทางออกโครงการเวลา 06.00-10.00 น. และเปิดให้เป็นทางเข้าโครงการเวลา 16.00-20.00 น. เท่านั้น

ทั้งนี้ ในช่วงเวลา 16.00-19.00 น. ซอยลาดพร้าว 64 จะถูกกำหนดให้เป็นเส้นทางเดินรถทางเดียว (One-Way) เพื่อให้การจราจรคล่องตัวและเป็นระเบียบมากขึ้น โครงการแนะนำให้ผู้พักอาศัยที่ต้องการเข้าสู่โครงการจากถนนลาดพร้าวใช้เส้นทางซอยลาดพร้าว 80 แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยลาดพร้าว 80 แยก 2 เพื่อเชื่อมต่อไปยังซอยลาดพร้าว 64 ได้อย่างสะดวกในช่วงเวลาดังกล่าว สำหรับเส้นทางเข้าสู่โครงการสามารถเข้าได้ผ่านซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 (ทางเข้าหรือออกจุดที่ 3) ซอยลาดพร้าว 64 (ทางเข้า-ออกจุดที่ 1) และซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 (ทางเข้า-ออกจุดที่ 2)

โดยการบริหารจัดการทางเข้า-ออกดังกล่าวโครงการต้องแจ้งให้ผู้พักอาศัยที่สนใจซื้อห้องชุดของโครงการให้ทราบถึงการกำหนดมาตรการในการบริหารจัดการทางเข้าและออกแต่ละจุดให้ชัดเจน รวมทั้งในช่วงเปิดใช้อาคารต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้กับผู้พักอาศัยในโครงการได้รับทราบข้อมูลดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนในการใช้งานทางเข้า-ออกที่โครงการกำหนดไว้ โดยติดประชาสัมพันธ์บริเวณพื้นที่

ต่างๆ ในโครงการ ตลอดจนช่องทาง Group Line ของนิติบุคคลอาคารชุด และลูกบ้านในอนาคต รวมทั้งมีป้ายกำกับบริเวณแต่ละจุดทางเข้า-ออกอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการ มี 9 เส้นทาง ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันออก ตรงผ่านแยกถนนลาดพร้าวตัดกับถนนโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับซอยลาดพร้าว 64 เข้าซอยลาดพร้าว 64 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 40 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ (ใช้ทางเข้า-ออก 1)

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันตก ตรงผ่านแยกถนนลาดพร้าวตัดกับซอยลาดพร้าว 80 ระยะทางประมาณ 670 เมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับซอยลาดพร้าว 64 เข้าซอยลาดพร้าว 64 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 40 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ (ใช้ทางเข้า-ออก 1)

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนโชคชัย 4 มุ่งทิศใต้ เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับถนนโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยลาดพร้าว 64 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 40 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ (ใช้ทางเข้า-ออก 1)

1.4) เส้นทางที่ 4 จากซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 มุ่งทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายเข้าซอยลาดพร้าว 64 บริเวณแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 140 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 1)

1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายเข้าซอยลาดพร้าว 80 ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยลาดพร้าว 80 แยก 2 ระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยลาดพร้าว 64 บริเวณแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 10 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 ระยะทางประมาณ 140 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 1)

1.6) เส้นทางที่ 6 จากซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 มุ่งทิศตะวันออก เลี้ยวซ้ายเข้าซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 140 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 3)

1.7) เส้นทางที่ 7 จากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันออก ตรงผ่านแยกถนนลาดพร้าวตัดกับถนนโชคชัย 4 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับซอยลาดพร้าว 64 เข้าซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 เข้าซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 30 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 2)

1.8) เส้นทางที่ 8 จากถนนลาดพร้าว มุ่งทิศตะวันตก ตรงผ่านแยกถนนลาดพร้าว 64 เข้าซอยลาดพร้าว 80 ระยะทางประมาณ 670 เมตร เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับซอยลาดพร้าว 64 เข้าซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 เข้าซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 30 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 2)

1.9) เส้นทางที่ 9 จากถนนโชคชัย 4 มุ่งทิศใต้ เลี้ยวซ้ายบริเวณแยกถนนลาดพร้าวตัดกับถนนโชคชัย 4 เข้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวขวาบริเวณแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 เข้าซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 30 เมตร พบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ใช้ทางเข้า-ออก 2)

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทาง ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการ (ใช้ทางเข้า-ออก 1) เลี้ยวซ้ายออกซอยลาดพร้าว 64 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 70 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว เพื่อไปยังถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันออกได้

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการ (ใช้ทางเข้า-ออก 1) เลี้ยวซ้ายออกซอยลาดพร้าว 64 ตรงผ่านแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 70 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว เพื่อไปยังถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันออกได้

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการ (ใช้ทางเข้าหรือออก 3) เลี้ยวขวาออกซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 เพื่อไปยังถนนลาดพร้าว 64 แยก 4 มุ่งทิศตะวันตกได้

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการ (ใช้ทางเข้า-ออก 2) เลี้ยวขวาออกซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 30 เมตร เลี้ยวซ้ายออกแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ออกซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว เพื่อไปยังถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันตกได้

2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการ (ใช้ทางเข้า-ออก 2) เลี้ยวขวาออกซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ระยะทางประมาณ 30 เมตร เลี้ยวซ้ายออกแยกซอยลาดพร้าว 64 ตัดกับซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 ออกซอยลาดพร้าว 64 ระยะทางประมาณ 70 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนลาดพร้าว เพื่อไปยังถนนลาดพร้าวมุ่งทิศตะวันออกได้

นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้บริการรถยนต์รับจ้าง รถจักรยานยนต์รับจ้าง รวมทั้งระบบขนส่งสาธารณะที่อยู่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นทางเลือกที่ช่วยในการเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น รายละเอียดดังนี้

1) ระบบขนส่งมวลชน (องค์กรขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก.) มีการให้บริการผ่านถนนลาดพร้าวจำนวนทั้งหมด 15 สาย ประกอบด้วย สาย 1-13 สาย 1-37 สาย 1-42 สาย 1-54 สาย 1-26 สาย 2-38 สาย 2-42 สาย 2-46 สาย 2-51 สาย 3-18 สาย 3-38 สาย 3-48 สาย 27 สาย 92 และสาย 182 โดยป้ายรถโดยสารประจำทางที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือ ป้ายหยุดรับ – ส่ง (ตรงข้ามศึกษาภัณฑ์ลาดพร้าว) บนถนนลาดพร้าวมีระยะห่างจากโครงการตามระยะทางเดินประมาณ 140 เมตร

2) รถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตร รวม 23 สถานี มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 4 สาย คือ สายสีเทากรุงเทพ สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาละ

รถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 และสายสีเขียวช่วงเบี่ยง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง โดยสถานีที่ใกล้ที่สุด คือ สถานีโชคชัย 4 มีระยะห่างจากโครงการตามระยะทางเดินประมาณ 700 เมตร

2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

2.2.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A B และ C) แต่ละอาคารมีความสูงประมาณ 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า/หลังคา) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 9.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 690 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 684 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 233 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,983.89 ตารางเมตร

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 209 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,720.58 ตารางเมตร* โดยรายละเอียดแต่ละชั้นมีดังนี้

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 242 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,974.53 ตารางเมตร โดยรายละเอียดแต่ละชั้นมีดังนี้

4) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 9.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 1,235.91 ตารางเมตร โดยรายละเอียดแต่ละชั้น ดังนี้

5) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 แห่ง ขนาดพื้นที่ 150.00 ตารางเมตร ความลึก 0.60-1.20 เมตร

ทั้งนี้ โครงการมีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A มีความสูงจากพื้นห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดถึงพื้นชั้นที่ 2 เท่ากับ 3.00 เมตร (ระดับพื้นห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ที่ -0.05 เมตร และระดับพื้นชั้นที่ 2 อยู่ที่ +2.95 เมตร) ความสูงไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ตามข้อ 22 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.2.2 รายละเอียดถึงอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

1) สระว่ายน้ำ โครงการมีสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่ชั้นล่างภายนอกอาคาร (ระหว่างอาคาร A B และ C) มีขนาดพื้นที่ 150 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 0.60 – 1.20 เมตร โดยสระว่ายน้ำมีโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และความสะอาดง่าย น่าเชื่อถือโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมคลอไรด์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ นอกจากนี้โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็นได้อย่างชัดเจนในกรณีที่มีการใช้สระในเวลากลางคืน

ทั้งนี้โครงการจัดให้มีห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำอยู่บริเวณใต้อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร C) ซึ่งด้านบนของตำแหน่งดังกล่าวเป็นที่จอดรถของโครงการ จึงไม่มีผู้อยู่อาศัยได้รับผลกระทบด้านเสียงและความสั่นสะเทือนจากการทำงานของเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำแต่อย่างใด

2) พื้นที่ส่วนกลางกับผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัย

โครงการมีพื้นที่ส่วนกลางภายในแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้

2.1) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)

(1) ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องนันทนาการ ห้องออกกำลังกาย ส่วนต้อนรับ และห้องน้ำชา/หญิง/ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวได้โดยตรง ซึ่งบริเวณดังกล่าวไม่มีห้องพักอาศัย จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยดังกล่าว

(2) ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องนันทนาการ โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวได้ โดยใช้บันไดภายในส่วนต้อนรับบริเวณชั้นที่ 1 และลิฟต์โดยสารภายในอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) เพื่อมายังห้องนันทนาการชั้นที่ 2 ได้โดยตรง โดยไม่เข้าไปในส่วนพักอาศัยบริเวณชั้นที่ 2 และมีประตูกั้นระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับโถงลิฟต์บริเวณชั้นที่ 2 จำนวน 1 แห่ง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยในชั้นดังกล่าว

(3) ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ พื้นที่สีเขียว โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าว โดยใช้ลิฟต์โดยสารภายในอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) เพื่อมายังพื้นที่สีเขียวที่ชั้นดาดฟ้าได้โดยตรง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยในชั้นดังกล่าว

2.2) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B)

- ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องนันทนาการ และพื้นที่สีเขียว โดยผู้พักอาศัย

สามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวได้ โดยใช้บันได BST-4 และลิฟต์โดยสารภายในอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) เพื่อมายังห้องนันทนาการชั้นที่ 2 ได้โดยตรง โดยไม่เข้าไปเป็นส่วนพักอาศัยบริเวณชั้นที่ 2 และมีประตู คีย์การ์ดกั้นระหว่างโถงลิฟต์กับส่วนพักอาศัยชั้นที่ 2 จำนวน 1 แห่ง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยในชั้นดังกล่าว

2.3) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร C)

- **ชั้นที่ 2** มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องนันทนาการ โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวได้ โดยใช้บันไดบริเวณพื้นที่จัดสวน และลิฟต์โดยสารภายในอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร C) เพื่อมายังห้องนันทนาการชั้นที่ 2 ได้โดยตรง โดยไม่เข้าไปในส่วนพักอาศัยบริเวณชั้นที่ 2 และมีประตูคีย์การ์ดกั้นระหว่างโถงลิฟต์กับส่วนที่พักอาศัยชั้นที่ 2 จำนวน 1 แห่ง จึงไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยในชั้นดังกล่าว

2.4) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

- **ชั้นที่ 2** มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ พื้นที่สีเขียว ห้องน้ำชาย/หญิง/ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวโดยใช้ลิฟต์โดยสาร บันได DST-1 และ DST-2

- **ชั้นดาดฟ้า** มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ พื้นที่สีเขียว โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่ส่วนกลางในบริเวณดังกล่าวโดยใช้ลิฟต์โดยสาร และบันได DST-2

ทั้งนี้ ประตูคีย์การ์ดดังกล่าวมีระบบควบคุมประตูผ่านเข้า-ออก (Door Access Control) ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ ประตูที่ควบคุมการเข้าถึงทั้งหมดจะต้องถูกตั้งค่าเป็นสถานะปลดล็อกโดยอัตโนมัติ และสามารถเปิดเข้า-ออกได้ 2 ทิศทาง โดยมีการเชื่อมต่อกับสัญญาณระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยแผนกควบคุมระบบต้องสามารถปลดล็อกประตูผ่านเข้าออกทั้งหมด เพื่อให้คนในพื้นที่ออกมาได้โดยสะดวกเมื่อมีการแจ้งสัญญาณอพยพหนีไฟจากสวิทช์ปลดล็อกของประตุนั้นเอง โดยแผนกควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบ Keycard จะเชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการด้วย เพื่อให้มั่นใจได้ว่าระบบสามารถทำงานได้ในกรณีเกิดเหตุไฟฟ้าดับ ดังนั้น กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ผู้พักอาศัยในชั้นดังกล่าว จะสามารถเข้าถึงบันไดหนีไฟได้โดยไม่กีดขวาง โดยในแบบแปลนจะระบุระบบควบคุมประตูคีย์การ์ดเป็นปลดล็อกอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.3 พื้นที่สีเขียว และทัศนียภาพ

2.3.1 พื้นที่สีเขียว

1) รายละเอียดพื้นที่สีเขียว

โครงการมีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ชั้นดาดฟ้า (อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)) ชั้นที่ 2 (อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B)) ชั้นที่ 2 และชั้นดาดฟ้า (อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)) ขนาดพื้นที่รวม 2,229.93 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

(1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 มีพื้นที่สีเขียวขนาด 1,260.29 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคาร ปกคลุมดินทั้งหมด รวมทั้งไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวใต้แนวอาคาร ที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (66.76 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,253.02 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม ไม้คลุมดินภายนอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น 7.27 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ เสม็ดแดง กระโดน แคนา คอร์ดีย มั่งมี เลี้ยวป่าดอกขาวกอก พุดภูเก็ต ก้นกระรา โมกมัน ลำควน กระพี้จั่น และยางนา สำหรับพันธุ์ไม้พุ่มคลุมดินที่นำมาปลูก ได้แก่ ขาไก่เขียว คล้า ขุนแผนเรียกทรัพย์ คล้าม้าลาย เดหลีใบกล้วย เดหลีจักรพรรดิ ไทรเกาหลี หนุ่ยบาฮาวายดอกม่วง พุดซ้อนต่าง พลับพลึงดินเป็ด พนมสวรรค์ พัดนางชี พุดเพชรสาคร พิไลหยกมรกต เฟิร์นรัศมีโชติ เฟิร์นฮาวาย เล็บครุฑ ห้าแฉก ชันโตโซมา ซานาดู ชุ่มกระต่ายต่าง เล็บครุฑใบกระจอก เสน่ห์จันทร์แดง มอนสเตอร์รา โมกแคะต่าง หลิวเลื้อย หนวดปลาหมึกแคะเขียว หยั่วนวลน้อย และหยั่วนวลแมว โดยพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ทั้งหมดจะปลูกลงดินโดยตรง

(2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 969.64 ตารางเมตร มีดังนี้

(2.1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 2 (อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B)) มีพื้นที่ขนาด 374.30 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ขนาดพื้นที่ 13.36 ตารางเมตร) ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ เข็มชมพูพุ่ม ไทรสามเหลี่ยมต่าง พุดซ้อนต่าง พุดเพชรสาคร เล็บครุฑใบกระจอก เล็บครุฑ ห้าแฉก ตรีชา ดอด้งฝรั่งดอกขาว ชุ่มกระต่ายต่าง มاکาเร็ดดอกขาว โมกแคะต่าง หลิวเลื้อย และหยั่วนวลน้อย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม มีความลึกดินปลูก 0.70-1.14 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)

(2.2) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 2 (อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 15.37 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ เข็มชมพูพุ่ม ตรีชา พุดเพชรสาครและหลิวเลื้อย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม มีความลึกดินปลูก 0.60 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)

(2.3) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า (อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 280.41 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ขาไก่เขียว หนุ่ยบาฮาวายดอกม่วง หนุ่ยบาฮาวายดอกขาว ดอด้งฝรั่งดอกม่วง ดอด้งฝรั่งดอกขาว หยั่วนวลแมว และหยั่วนวลน้อย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม มีความลึกดินปลูก 1.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) และพื้นที่ปลูกไม้คลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร)

(2.4) พื้นที่สีเขียวชั้นลาดฟ้า (อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)) มีพื้นที่สีเขียวขนาด 299.56 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูกได้แก่ เข็มชมพู พุฒนาบาวายดอกขาว พุดซ้อนค้าง พุดเพชรสาคร เล็บครุฑห้าแฉก ตริชวา ต้อยติ่งฝรั่งดอกขาว ต้อยติ่งฝรั่งดอกม่วง อเมริกันบิวตี้ หลิวเลื้อย หล้าหนวดแมว และหญ้านวลน้อย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม มีความลึกดินปลูก 0.7-1.20 เมตร (ไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) และพื้นที่ปลูกไม้คลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร)

ทั้งนี้โครงการออกแบบให้มีราวกันตกบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นลาดฟ้า อาคาร A ความสูง 1.20 เมตร (ความสูงวัดจากขอบกระเบื้องรองวัสดุปลูก) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตกความสูง 2.10 และ 1.80 เมตร (ความสูงวัดจากขอบกระเบื้องรองวัสดุปลูก) เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียว

สำหรับการแบ่งพื้นที่ไม่ใช้งานจะอยู่ที่ชั้นลาดฟ้า/หลังคาอาคาร A โดยออกแบบให้มีผนังทึบความสูง 1.80 เมตร กันด้านที่ติดกับพื้นที่ใช้งาน (พื้นที่หลังคา ค.ศ.ล. ของอาคาร A) เพื่อกันพื้นที่ส่วนที่ไม่ใช้งานอย่างชัดเจน และเพิ่มเติมสัญลักษณ์การแบ่งพื้นที่ใช้งานและไม่ใช้งาน

อย่างไรก็ตาม โครงการต้องควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่ออกแบบและดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มีความสวยงามอยู่เสมอ หากมีพื้นที่สีเขียวบางบริเวณหรือต้นไม้บางต้นเหี่ยวเฉาหรือตายต้องปลูกทดแทนทันที รวมทั้งต้องส่งมอบพื้นที่ตามแบบแปลนที่เสนอในรายงาน EIA ต่อนิติบุคคลอาคารชุดที่บริหารจัดการโครงการต่อไปและกำหนดมาตรการไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการที่อาจส่งผลกระทบต่อขนาดพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีภายในโครงการ

2.4 รายละเอียดระยะก่อสร้าง

2.4.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2568 เป็นอาคารสำนักงานขายชั่วคราว (อาคาร ค.ศ.ล. ขนาดความสูง 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่จอดรถ (ลาดยางมะตอย) พื้นที่สวน ร้านสะดวกซื้อโลตัส โกเฟรช ลาดพร้าว 64 (อาคาร ค.ศ.ล. ขนาดชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร พื้นคอนกรีต และพื้นที่ว่างมีระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 8 เดือน (รวมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม 3 เดือน) นับตั้งแต่ขั้นตอนการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม การทำเสาเข็มและฐานราก จนถึงขั้นตอนการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์

2.4.2 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

1) งานทำเสาเข็มและฐานราก

(1) งานเสาเข็ม (Pilling) ในการก่อสร้างอาคารโครงการใช้เสาเข็มกด (Jack in Pile) จำนวน 816 ต้น แบ่งเป็น

- เสาเข็มกลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 เมตร ความลึก 27 เมตร จำนวน 174 ต้น
- เสาเข็มกลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.35 เมตร ความลึก 27 เมตร จำนวน 29 ต้น
- เสาเข็มกลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.50 เมตร ความลึก 27 เมตร จำนวน 91 ต้น
- เสาเข็มกลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลึก 27 เมตร จำนวน 398 ต้น
- เสาเข็มรูปตัวไอ ขนาด 0.26 x 0.26 เมตร ความลึก 19 เมตร จำนวน 94 ต้น
- เสาเข็มหกเหลี่ยม ขนาด 0.15 x 0.15 เมตร ความลึก 6 เมตร จำนวน 30 ต้น

ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) มีการก่อสร้างเสาเข็มรูปตัวไอ ขนาด 0.26 x 0.26 เมตร ความลึก 19 เมตร จำนวน 94 ต้น ซึ่งเป็นตำแหน่งที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) ของโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2567 โดยโครงการจะดำเนินการรื้อถอนอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) ให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มก่อสร้างอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลารื้อถอนประมาณ 2 เดือน (ดำเนินการรื้อถอนในช่วงเดือนที่ 7-8 ของการก่อสร้างโครงการ) โดยในการรื้อถอนจะไม่มีการรื้อถอนเสาเข็มอาคารเดิมแต่จะใช้วิธีทำเสาเข็มใหม่เพื่อรองรับน้ำหนักอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ที่จะก่อสร้าง โดยเสาเข็มใหม่จะเป็นเสาเข็มกลม ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 เมตร ความยาว 27 เมตร จำนวน 86 ต้น ซึ่งเป็นเสาเข็มกดระบบไฮดรอลิก (เสาเข็มเดิมเป็นเสาเข็มรูปตัวไอ ขนาด 0.26 x 0.26 เมตร ความยาว 19 เมตร จำนวน 94 ต้น) และในการทำฐานรากจะตัดหัวเสาเข็มเดิมและก่อสร้างฐานรากใหม่

(2) งานฐานรากและโครงสร้างใต้ดิน (Foundation and Substructure Work) ได้แก่งัดเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ระบบบำบัดน้ำเสียรวม และบ่อหน่วงน้ำ ที่มีการขุดดินลึกอาจทำให้เกิดการเคลื่อนตัวของดิน โครงการป้องกันการพังทลายของดินโดยใช้ Sheet Pile เป็นโครงสร้างกันดินชั่วคราว หลังจากนั้นจึงทำการขุดดินและติดตั้งค้ำยันชั่วคราว (Bracing) เมื่อขุดดินจนถึงระดับที่กำหนด จึงทำการก่อสร้างโครงสร้างถาวร (Permanent Structure) จากส่วนที่อยู่ด้านล่างสุดจนถึงส่วนที่อยู่ระดับที่ต้องการ สลับกับการปลดค้ำยันชั่วคราวออก โดยใช้ Sheet Pile แบบ Type IV ความยาว 18 เมตร ใช้ระบบ Silent Piler ในการกด Sheet Pile เพื่อลดผลกระทบด้านความสั่นสะเทือน และในช่วงการถอน Sheet Pile ต้องดำเนินการกลบร่องที่เกิดจากการถอน Sheet Pile โดยทันที และบดอัดดินกลบให้แน่น เพื่อป้องกันการเคลื่อนตัวของดิน

1) การป้องกันการพังทลายโดยวิธีการทำกำแพง Sheet Pile

การป้องกันการพังทลายของดินชุดในระยะก่อสร้างจะเกิดการขุดดินเพื่อทำฐานรากและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ระบบบำบัดน้ำเสียรวม และบ่อน้ำ โครงการจัดให้มีการทำกำแพง Sheet Pile ความยาว 18 เมตร และทำค้ำยันเหล็ก (Wale) และ Strut เพื่อป้องกันการพังทลายของดินต่อพื้นที่ข้างเคียง โดยขั้นตอนการทำงานระบบป้องกันดินพัง เพื่อการก่อสร้างฐานรากและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน มีดังนี้

(1) ดำเนินการปักติดตั้ง Sheet Pile ความยาว 18 เมตร และ King post ตามตำแหน่งที่ระบุในแบบ

(2) ทำการติดตั้ง Plat form และขุดดินถึงระดับ -1.50 เมตร

(3) ติดตั้งระบบค้ำยันชั่วคราว (Wale) และขุดดินต่อไปถึงระดับฐานราก

(4) ก่อสร้างฐานราก พื้น และผนังถาวรและถมทรายกลับ

(5) ดำเนินการรื้อถอนระบบค้ำยันก่อสร้าง จนถึงระดับพื้นชั้นล่าง และรื้อถอน Plat form

(6) จากนั้นดำเนินการ Sheet pile ออก เสร็จสิ้นงานฐานราก ในการออกแบบ Sheet Pile โดยไม่เกิดความเสียหายต่อพื้นที่ข้างเคียงทำได้โดยใช้ระบบอัดดินน้ำปูนผสมเบนโทไนท์ลงไปแทนที่หลังจากถอน Sheet Pile ออกแล้ว

(7) ดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนต่างๆ ที่อยู่เหนือขึ้นไป

2) การป้องกันการรบกวนของวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง และมาตรการควบคุมตำแหน่งการกวาดแขนของเครนให้อยู่เฉพาะในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดจากการตกหล่นของวัสดุจากการก่อสร้าง และ Tower Crane มีรายละเอียดดังนี้

(1) จัดให้มีบริษัทควบคุมงานรื้อถอน/ก่อสร้าง ควบคุมผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด และคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และกำหนดเงื่อนไขต้องปฏิบัติตามมาตรการ ทั้งนี้ หากไม่ปฏิบัติตามจะมีบทปรับโดยเงื่อนไขดังกล่าวจะระบุอยู่ใน TOR ในสัญญาว่าจ้าง

(2) ก่อนรื้อถอน/ก่อสร้างโครงการต้องสำรวจถ่ายภาพสภาพรั้ว กำแพงบ้าน และตัวอาคารของบ้าน/อาคารติดโครงการทุกหลัง และบ้าน/อาคารในระยะ 100 เมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ (ที่ได้รับการร้องขอ) เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานและรับผิดชอบหากทำให้เกิดความเสียหาย โดยต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน

(3) จัดให้มีเงินสำรองประจำโครงการ จำนวน 5 ล้านบาทถ้วน สำหรับการซ่อมแซมหรือชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ โดยไม่ต้องรอการดำเนินการของบริษัทประกันภัย ทั้งนี้ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีมีความแตกต่างกัน จำนวนเงินชดเชยเยียวยาจึงขึ้นอยู่กับผลการเจรจาหรือข้อตกลงระหว่างโครงการและผู้ได้รับผลกระทบแต่ละราย กรณีตกลงกันไม่ได้ให้เข้าสู่

กระบวนการตามพระราชบัญญัติใกล้เคียงข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยโครงการเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น (ถ้ามี)

(4) จัดให้มีการประกันการเสี่ยงภัยทุกชนิด (ประกัน Contractor All Risk) ที่ครอบคลุมความเสียหายต่อบ้านทรัพย์สินและหรือการบาดเจ็บต่อบุคคลที่ 3 ให้กับพื้นที่ติดโครงการทุกหลัง และ/หรือต้องมีวงเงินครอบคลุมความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย ค่ารักษาพยาบาล และทรัพย์สินของบุคคลที่ 3 จากการก่อสร้างโครงการ ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 โดยให้แสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบริเวณด้านหน้าโครงการ

(5) จัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ในพื้นที่โครงการ เพื่อการตรวจติดตามการปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ ที่จะส่งผลสำคัญต่อการลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เช่น บริเวณจุดล้างล้อทำความสะอาดรถบรรทุกดินที่เข้า-ออก บริเวณพื้นที่กองรวมมูลฝอยก่อสร้างที่ต้องมีการฉีดน้ำ หรือคลุมผ้าใบเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง ฯลฯ และเชื่อมต่อการเผยแพร่ภาพจากกล้องไปยังเว็บไซต์บริเวณโครงการที่สามารถเปิดดูได้แบบ Real Time ซึ่งสามารถเรียกดูข้อมูลเพื่อการตรวจติดตามการปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ หรือกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินได้ ซึ่งในการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) จะต้องเลือกมุมมองที่ไม่เห็นตัวบุคคล เพื่อป้องกันการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act PDPA)

(6) คัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และกำหนดเงื่อนไขต้องปฏิบัติตามมาตรการ ทั้งนี้ โครงการต้องกำกับผู้รับเหมาและคนงานปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดอย่างเคร่งครัด กรณีผู้รับเหมาไม่ปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง จะต้องถูกกล่าวตักเตือน ปรับ และบอกเลิกสัญญาจ้างตามความหนักเบาของการไม่ปฏิบัติตาม และหากมีการร้องเรียนต้องรีบแก้ไข หากไม่ดำเนินการแก้ไข โครงการขอสงวนสิทธิ์ตัดจ่ายค่าจ้างเงินงวดจนกว่าการแก้ไขแล้วเสร็จ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะระบุอยู่ใน TOR ในสัญญาว่าจ้าง

(7) จัดให้มีมาตรการเกี่ยวกับทาวเวอร์เครนให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดมาตรการสำหรับทาวเวอร์เครนระหว่างก่อสร้าง รวมทั้งการติดตั้งการถอนทาวเวอร์เครนตามกฎกระทรวงกำหนด

(8) จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำบริเวณเขตพื้นที่โครงการ เพื่อคอยตรวจตรา เฝ้าระวัง ทั้งเรื่องความปลอดภัยจากเศษวัสดุตกหล่นจากที่สูง การกวาดแขนของทาวเวอร์เครน รวมทั้งติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อติดตามหากเกิดเหตุ โดยพนักงานดังกล่าวจะต้องรายงานให้เจ้าหน้าที่ประสานงานโครงการทราบทุกวัน และหากเกิดเหตุจะต้องแจ้งผู้แทนบ้าน/อาคารข้างเคียงทันที

(9) กำหนดให้แขนของเครนต้องอยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น ไม่ล้ำไปยังพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

(9.1) จัดให้มีผู้ควบคุมการทำงานของเครนอย่างใกล้ชิด

(9.2) ขนาดน้ำหนักและจุดศูนย์ถ่วงของการยก จะต้องได้รับการพิจารณาอย่างรอบคอบ และต้องได้รับการตรวจสอบอย่างถูกต้อง โดยผู้ควบคุมงานหรือวิศวกร

(9.3) ก่อนลงมือปฏิบัติงานทุกครั้ง ต้องมีการตรวจสอบสภาพของการใช้งานเกี่ยวกับระบบเบรก Limit Switch สถิง เชือก อุปกรณ์การยก และต้องทดสอบควบคุมโดยไม่มี Load

(9.4) ขณะปฏิบัติงานเมื่อพบว่ามีความเสี่ยงเกิดขึ้น ให้หยุดงาน และแจ้งให้ผู้ควบคุมงานหรือวิศวกรทราบเพื่อแก้ไขโดยทันที

(9.5) การติดตั้งเครนต้องมีวิศวกรวิชาชีพเป็นผู้รับรองรวมทั้งวิศวกรผู้ควบคุมการติดตั้งต้องมีคุณสมบัติ เช่น ผ่านการฝึกอบรมก่อนปฏิบัติ เป็นต้น

(9.6) ผู้ควบคุมเครน ผู้ให้สัญญาณในการเกี่ยวสิ่งของหรือวัสดุ จะต้องเป็น ผู้ที่ผ่านการอบรมจากกรมคุ้มครองแรงงานและสวัสดิการ และ/หรือสถาบัน/องค์กรที่จัดการอบรมด้านอาชีวอนามัย และมีประสบการณ์ในการทำงานในกรณีดังกล่าวมาแล้ว

(9.7) จัดให้มีการตรวจปีสภาวะและเป่าแอลกอฮอล์ก่อนเริ่มงานทุกครั้งเพื่อทดสอบความพร้อมของผู้ขับเครน

(10) ตรวจสอบส่วนประกอบของอุปกรณ์ของทาวเวอร์เครน ทุก 3 เดือน ตามแบบที่กรมแรงงานกำหนด โดยวิศวกรเครื่องกลที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพควบคุมตามระดับที่กำหนดไว้

(11) จัดให้มีค่าปรับกรณีมีเศษวัสดุจากการก่อสร้างร่วงหล่นเข้ามาในบริเวณบ้าน/อาคารข้างเคียง ซึ่งค่าปรับจะเป็นเท่าใดขึ้นอยู่กับข้อตกลงของทั้ง 2 ฝ่าย

(3) ปริมาณดินขุดดินถมและการจัดการ

ในการก่อสร้างมีดินขุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานราก และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ดินปริมาณ 7,538.58 ลูกบาศก์เมตร และนำดินขุดดังกล่าวปรับพื้นที่ภายในโครงการ 7,130.38 ลูกบาศก์เมตร โดยมีปริมาณดินที่ต้องขนออกภายนอกโครงการ 408.20 ลูกบาศก์เมตร สำหรับลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการปัจจุบัน พบว่า มีระดับอยู่ในช่วง-0.48 ถึง +0.63 เมตร

2) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค

โครงการใช้นั่งร้านเหล็กเพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้าง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้าง วัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

1. จัดเก็บอุปกรณ์ไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน
2. มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกแข็งนิรภัย ปลั๊กเสียบหูป้องกันเสียง ที่ครอบหู แวนตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น

3. กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้างซึ่งอาจได้รับอันตรายได้

4. ควบคุมการกวาดแขวน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น

5. ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ

6. โครงการจัดให้มีแผงป้องกันวัสดุตกหล่น เช่นลิงค์ (Chain Link) ที่ขอบอาคาร (อยู่ในแนวเขตที่ดินโครงการ ไม่ล้ำไปยังพื้นที่ข้างเคียง)

เมื่อทำฐานรากเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ

อนึ่ง งานโครงสร้างอาคาร และงานสถาปัตยกรรม รวมงานระบบสาธารณูปโภค ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 12 เดือน (ช่วงเดือนที่ 6-17)

3) งานตกแต่งภายในและภายนอก รวมงานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลุกต้นไม้ จัดสวน ซึ่งพื้นที่โครงการใช้เวลาประมาณ 9 เดือน (ช่วงเดือนที่ 10-18) โดยควบคู่ไปกับการตกแต่งภายใน และเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จ

อนึ่ง โครงการกำหนดให้มีมาตรการควบคุมกำกับดูแลการก่อสร้างอาคารอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อนจากการก่อสร้างอาคารที่อาจเกิดขึ้น ทั้งความสูง และขนาดอาคารเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการดังนี้

1) การควบคุมงานก่อสร้างด้านพื้นที่อาคาร

(1) จัดให้มีการทำมาตรฐานระดับ (Bench Mark) เป็นคอนกรีตหรือวัสดุที่มั่นคงแข็งแรงไว้ที่หน้าโครงการหรือตำแหน่งที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นตำแหน่งอ้างอิง และตั้งกล้องวัดระยะขนาดพื้นที่ของอาคารในแต่ละชั้นให้เป็นไปตามแบบ ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

(2) จัดให้มีการตรวจสอบแบบก่อสร้าง Shop Drawing ของผู้รับเหมา โดยวิศวกรระดับสามัญวิศวกรลงนามรับรองในแบบให้ตรงกับแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการ

(3) จัดให้มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง ระดับสามัญวิศวกรควบคุมตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและลงนามรับรองการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบก่อสร้าง Shop Drawing ในแต่ละชั้นจนแล้วเสร็จ

2) การควบคุมงานก่อสร้างด้านระดับความสูงอาคาร

(1) จัดให้มีการทำหมุดระดับ (Bench Mark) เป็นคอนกรีตหรือวัสดุที่มั่นคงแข็งแรงไว้ที่หน้าโครงการหรือตำแหน่งที่เหมาะสม เพื่อใช้เป็นตำแหน่งอ้างอิง และตั้งกล้องวัดความสูงของอาคารในแต่ละชั้นให้เป็นไปตามแบบตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

(2) กำหนดให้มีการตรวจสอบระดับความสูงจากระดับอ้างอิงด้วยกล้องวัดมุม (Theodolite หรือ Total Station) ในทุกๆ ชั้น ตำแหน่งเดียวกันต่อเนื่องตลอดการก่อสร้าง เพื่อตรวจสอบความสูงของอาคารให้เป็นไปตามแบบ

(3) กำหนดให้มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้าง ระดับสามัญวิศวกรลงนามรับรองในการตรวจสอบระดับความสูงทุกครั้ง ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

2.4.3 คนงานรื้อถอน/ก่อสร้าง

ในการรื้อถอน/ก่อสร้างใช้คนงานสูงสุดประมาณ 270 คน (รวมผู้ควบคุมการรื้อถอน/ก่อสร้าง 20 คน) โดยคนงานทั้งหมดพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน โดยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างบ้านพักคนงานก่อสร้าง (นอกพื้นที่โครงการ) โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐาน วสท. 1010-34) ทั้งในเรื่องข้อกำหนดผังบริเวณบ้านพักคนงาน อาคารพักอาศัยของคนงานก่อสร้าง ห้องน้ำ ห้องส้วมของคนงาน ฯลฯ โดยมีรายละเอียดปริมาณน้ำใช้ และน้ำเสีย ภายในพื้นที่บ้านพักคนงาน (นอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการ) ดังนี้

1) น้ำใช้ จำนวนคนงานรื้อถอน/ก่อสร้าง 270 คน มีความต้องการใช้น้ำ 54 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา Water Supply Engineering, 2557) ดังนั้น โครงการกำหนดให้มีถังเก็บน้ำเพื่อสำรองน้ำสำหรับการอยู่อาศัยภายในบ้านพักคนงานความจุไม่น้อยกว่า 54 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำเสีย ปริมาณน้ำเสีย 54 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คือน้ำเสียร้อยละ 100 ของน้ำใช้ 200 ลิตร/คน/คน/วัน) ซึ่งโครงการออกแบบถังบำบัดน้ำเสียขนาดไม่น้อยกว่า 54 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยเลือกใช้ระบบบำบัดแบบเติมอากาศและกำหนดค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

2.4.4 การใช้น้ำ

น้ำใช้สำหรับโครงการในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาลาดพร้าว โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ภายในพื้นที่รื้อถอน/ก่อสร้าง ความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดย

โครงการมีความต้องการน้ำใช้ในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างรวม 23.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

- 1) **น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคของแรงงานรื้อถอน/ก่อสร้าง** จำนวน 270 คน มีปริมาณ 18.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน คำนวณจากอัตราการใช้น้ำ 70 ลิตร/คน/คน/วัน (อ้างอิง เกียรติก้อง อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประจำ Water Supply Engineering, 2557)
- 2) **น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง** เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยคาดว่าในส่วนนี้จะใช้น้ำประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- 3) **การจัดการน้ำใช้** โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ภายในพื้นที่รื้อถอน/ก่อสร้าง ความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง (ไม่น้อยกว่า 23.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2.4.5 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วมของแรงงานในระยะรื้อถอน/ก่อสร้าง ให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีน้ำเสียเกิดขึ้นปริมาณ 18.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมชาย-หญิง จำนวนรวม 14 ห้อง แบ่งเป็นห้องน้ำห้องส้วมชายรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 7 ห้อง และอ่างล้างมือ 7 อ่าง ห้องน้ำห้องส้วมหญิงรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 7 ห้อง และอ่างล้างมือ 7 อ่าง ไว้บริเวณทิศตะวันออกของพื้นที่ก่อสร้าง และจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วมของสำนักงานผู้ควบคุมงานจำนวน 2 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องน้ำห้องส้วมชายรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 1 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 อ่าง และห้องน้ำห้องส้วมหญิงรวมอยู่ในห้องเดียวกัน จำนวน 1 ห้อง และอ่างล้างมือ 1 อ่าง จะอยู่ใกล้กับห้องน้ำห้องส้วมของแรงงาน โดยกั้นพื้นที่แยกห้องน้ำห้องส้วมของสำนักงานผู้ควบคุมงานและห้องน้ำห้องส้วมของแรงงานออกจากกัน และติดป้ายระบุให้ชัดเจน ซึ่งมีลักษณะมิดชิดไม่รบกวนผู้อยู่อาศัยข้างเคียง โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแรงงาน โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 และไหลไปยังท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 จากนั้นจะไหลไปทางด้านทิศตะวันตกระบายลงสู่คลองลาดพร้าวต่อไป

การจัดการถังบำบัดน้ำเสียของแรงงาน (ระยะรื้อถอน/ก่อสร้าง)

โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูประยะรื้อถอน/ก่อสร้างของแรงงาน จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อรองรับน้ำเสียปริมาณ 18.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแรงงานรื้อถอน/ก่อสร้าง จำนวน 270 คน โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 และไหลไปยังท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 แยก 4

จากนั้นจะไหลไปทางด้านทิศตะวันตกระบายลงสู่คลองลาดพร้าวต่อไป โดยโครงการเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ โดยอาศัยจุลินทรีย์ชนิดใช้อากาศ (Aerobic Bacteria) ในการย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำทิ้งที่ไหลเข้าระบบโดยการเพาะเลี้ยงจุลินทรีย์ด้วยสื่อชีวภาพ (Biomedia) ในถังสำเร็จรูปที่มีรูปร่างแบบเคลือบผลิตจากไฟเบอร์กลาส (Fiberglass Reinforce Plastic, FRP) ป้องกันการกัดกร่อนของกรด-ด่าง ได้เป็นอย่างดี

สำหรับการจัดการถังบำบัดน้ำเสียของคณงาน (ระยะรื้อถอน/ก่อสร้าง) ในกรณีที่ชำรุดไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ในโครงการอื่นต่อไป ผู้รับเหมาต้องจัดการถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้ง โดยประสานให้บริษัทที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เช่น บริษัท โก กรีน เวส เมเนจเม้นท์ จำกัด (หรือเทียบเท่า) เป็นต้น มารับไปกำจัด โดยก่อนขนย้ายต้องประสานให้สำนักงานเขตวังทองหลางมาสูบตะกอนในถังดังกล่าวออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยใช้วิธีเติมน้ำลงในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปและสูบออกหลายๆ ครั้ง ซึ่งน้ำเสียที่เกิดจากการล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าว จะถูกสูบเข้าระบบบำบัดน้ำเสียในระยะเปิดดำเนินการของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เพื่อบำบัดก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 และไหลไปยังท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 จากนั้นจะไหลไปทางด้านทิศตะวันตกระบายลงสู่คลองลาดพร้าวต่อไป

2.4.6 การระบายน้ำ

ในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างกรณีที่ฝนตก โครงการต้องควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีรางระบายน้ำคอนกรีต ความกว้าง 0.35 เมตร ความลึก 0.30 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง โดยน้ำที่ระบายมาตามรางระบายน้ำจะถูกรวบรวมเข้าบ่อดักขยะ/ตะกอนดิน จำนวน 1 บ่อ โดยออกแบบให้มีขนาด ความกว้าง 1 เมตร ความยาว 2 เมตร และความลึก 1 เมตร เพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวดทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 และไหลไปยังท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 จากนั้นจะไหลไปทางด้านทิศตะวันตกระบายลงสู่คลองลาดพร้าวต่อไป รวมทั้งโครงการจะเพิ่มมาตรการการขุดลอกท่อระบายน้ำในระหว่างการก่อสร้าง (ซึ่งใช้เวลารวม 18 เดือน) ก่อนเข้าหน้าฝน โดยจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางในการขุดลอกท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 ซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 และซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 บริเวณโครงการ ตลอดจนเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ ก่อนเปิดใช้อาคารจะประสานสำนักงานเขตวังทองหลางในการขุดลอกท่อระบายน้ำริมซอยลาดพร้าว 64 ซอยลาดพร้าว 64 แยก 2 และซอยลาดพร้าว 64 แยก 4 บริเวณโครงการอีกครั้งหนึ่ง

2.4.7 การจราจร

ในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างมีรถรับส่งคณงาน รถขนส่งเศษวัสดุจากการรื้อถอน/ก่อสร้าง รถคอนกรีตผสมเสร็จ รถขนส่งดิน และรถผู้ควบคุมงานก่อสร้าง และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เข้า-ออกโครงการรวม

จำนวน 51 คัน/วัน (93 PCU/hr.) หรือประมาณ 17 คัน/ชั่วโมง (28 PCU/hr.) ทั้งนี้ ปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นในช่วงก่อสร้างนั้นโดยปกติแล้วจะไม่สามารถเกิดขึ้นพร้อมกันได้ เนื่องจากรถก่อสร้างบางประเภทมีข้อจำกัดการเดินรถได้เฉพาะบางช่วงเวลาเท่านั้น แต่เพื่อให้เห็นถึงภาพรวมของสภาพการจราจรในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case) จึงได้นำปริมาณจราจรของรถในช่วงก่อสร้างดังกล่าวทั้งหมดทุกประเภทในงานรื้อถอน/ก่อสร้าง คือใช้ 28 PCU/me เข้าไปกับปริมาณจราจรบนโครงข่ายถนนโดยรอบโครงการ เพื่อวิเคราะห์ค่าความเร็วเฉลี่ยของถนนสายต่างๆ ทั้งในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้าและเย็น ของทั้งวันทำการและวันหยุด

2.4.8 การจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุ

1) มูลฝอยจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนพฤษภาคม 2568 เป็นอาคารสำนักงานขายชั่วคราว (อาคาร ค.ส.ล. ขนาดความสูง 2 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่จอดรถ (ลาดยางมะตอย) พื้นที่สวน ร้านสะดวกซื้อ โลตัส โกเฟรช ลาดพร้าว 64 (อาคาร ค.ส.ล. ขนาดชั้นเดียว) จำนวน 1 อาคาร พื้นคอนกรีต และพื้นที่ว่างโดยแบ่งการรื้อถอนเป็น 2 ช่วง รายละเอียดดังนี้

(1) ร้านสะดวกซื้อโลตัส โกเฟรช ลาดพร้าว 64 (อาคาร ค.ส.ล. ขนาดชั้นเดียว), พื้นที่จอดรถ (ลาดยางมะตอย) ของส่วนอาคารสำนักงานขาย (บางส่วน) และพื้นคอนกรีต ขนาดพื้นที่รวม 2,485 ตารางเมตร ใช้เวลารื้อถอนประมาณ 1 เดือน (เดือนที่ 1 ของการก่อสร้าง)

(2) อาคารสำนักงานขายชั่วคราว (อาคาร ค.ส.ล. ขนาดความสูง 2 ชั้น), พื้นที่จอดรถ (ลาดยางมะตอย) ของส่วนอาคารสำนักงานขายส่วนที่เหลือ และพื้นที่สวน ขนาดพื้นที่รวม 1,310 ตารางเมตรใช้เวลารื้อถอนประมาณ 2 เดือน (เดือนที่ 7-8 ของการก่อสร้าง)

2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก (ร้อยละโดยน้ำหนัก) คือ คอนกรีต ร้อยละ 78.23 (อ้างอิงระบุร้อยละ 76.70) อิฐร้อยละ 13.73 เหล็กร้อยละ 4.94 กระเบื้องเซรามิกร้อยละ 2.72 ยิปซั่มบอร์ด ร้อยละ 0.33 และอื่นๆ (เช่น ไม้ เศษกระจก เศษแก้ว เศษพลาสติก เศษกระดาดหรือบรรจุภัณฑ์ เศษขยะที่มาจากการตกแต่งหรือส്മาร์ทบอร์ด) ร้อยละ 0.05

ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวม 31,064.91 ตารางเมตร จึงมีปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้างรวมประมาณ 1,747 ตัน (คิดคำนวณจาก $31,064.91 \times 56.23 = 1,746,779.89$ กิโลกรัม)

3) ปริมาณมูลฝอยจากคนงานรื้อถอนก่อสร้าง เช่น กระดาษ และถุงพลาสติก จะจากคนงานจำนวน 270 คน อัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ

และสิ่งแวดล้อม, 2560) สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท คือ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย โดยอ้างอิงข้อมูลจากกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ (พ.ศ. 2565) และมูลฝอยติดเชื้อจากหน้ากากอนามัยแบบ Surgical Mask น้ำหนัก 3.08 กรัม (คนงาน 270 คน ใช้หน้ากากอนามัยวันละ 1 ชิ้น) คิดเป็นปริมาณมูลฝอยรวม 270.83 กิโลกรัม/วัน หรือคิดเป็น 1.5133 ลูกบาศก์เมตร/วัน

4) มูลฝอยจากบ้านพักคนงาน (นอกพื้นที่โครงการ)

(1) มูลฝอยจากคนงานรื้อถอน/ก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในบ้านพักคนงานที่เกิดจากคนงานในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างจำนวนสูงสุด 270 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 270 กิโลกรัม/วัน คำนวณจากอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) หรือคิดเป็น 1.3777 ลูกบาศก์เมตร/วันสามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท คือ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย โดยอ้างอิงข้อมูลจากกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ (พ.ศ. 2565) หน้า 12 องค์ประกอบขยะมูลฝอยของประเทศ

(2) มูลฝอยจากการรื้อถอนบ้านพักคนงาน

บ้านพักคนงานก่อสร้างจะตั้งอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ซึ่งจากจำนวนคนงานที่มีจำนวนสูงสุด 270 คน จึงต้องมีบ้านพักคนงาน 145 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 135 ห้อง) วัสดุที่เกิดจากการรื้อถอนส่วนใหญ่จะนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างบ้านพักคนงานในพื้นที่อื่นต่อไป เช่น สังกะสี หลังคา Metal Sheet วงกบและประตู ชุดสุขภัณฑ์ อุปกรณ์ก๊อกน้ำ อ่างล้างหน้า หลอดไฟ และชุดปลั๊กและสวิตช์ โดยองค์ประกอบหลักของมูลฝอยที่เกิดจากการรื้อถอนบ้านพักคนงานและการจัดการ

2.4.9 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการรื้อถอน/ก่อสร้างโครงการขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตนครหลวง โดยโครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการรื้อถอน/ก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตนครหลวง สามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในระยะรื้อถอน/ก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.4.10 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการใช้เวลาในการรื้อถอน/ก่อสร้างเป็นระยะรวม 18 เดือน (รวมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม 3 เดือน) มีคนงานรื้อถอน/ก่อสร้างจำนวน 270 คน (รวมผู้ควบคุมการรื้อถอน/ก่อสร้าง 20 คน) โดยพื้นที่ที่ดำเนินการรื้อถอน/ก่อสร้างจัดเป็นเขตรื้อถอน/ก่อสร้าง ซึ่งภายในเขตรื้อถอน/ก่อสร้างมีบริเวณที่เป็นเขตอันตรายซึ่งเป็นสถานที่ที่กำลังรื้อถอน/ก่อสร้าง ที่ติดตั้งนั่งร้าน ใช้ปั้นจั่น หรือใช้เครื่องจักรหรืออุปกรณ์

ไฟฟ้าเพื่อการรื้อถอน/ก่อสร้าง พื้นที่ที่เป็นทางลำเลียงวัสดุเพื่อการรื้อถอน/ก่อสร้าง หรือพื้นที่ที่ใช้เป็นสถานที่เก็บเชื้อเพลิง หรือวัสดุรื้อถอน/ก่อสร้าง โดยสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากความประมาท และกิจกรรมการรื้อถอน/ก่อสร้างที่ต้องใช้ความร้อน เช่น การเชื่อม การตัดด้วยไฟหรือการดำเนินงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับไฟหรือประกายไฟ เช่น การสูบบุหรี่ของคนงานรื้อถอน/ก่อสร้างภายในพื้นที่อาคาร เป็นต้น ซึ่งโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2559 โดยทำการจัดเตรียมระบบดับเพลิง ช่วงที่ 1 (งานโครงสร้าง) ช่วงที่ 2 (ช่วงงานสถาปัตยกรรมและระบบไฟฟ้า-เครื่องกลช่วงแรก) และช่วงที่ 3 (ช่วงการตกแต่งภายในและงานระบบไฟฟ้า-เครื่องกลส่วน 2) ดังนี้

1) จัดเตรียมระบบดับเพลิงช่วงที่ 1 (งานโครงสร้าง)

1. จัดทำแผนจัดเตรียมระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย และกำหนดผู้รับผิดชอบให้ชัดเจน โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาความปลอดภัย เวย์ม ช่วยกันดับเพลิงโดยใช้ถังดับเพลิงแบบมือถือในการควบคุมเหตุเพลิงไหม้เบื้องต้น

2. เตรียมน้ำเพื่อใช้ในกรณีเหตุเพลิงไหม้ โดยเมื่อถึงเก็บน้ำจริงก่อสร้างเสร็จสามารถเก็บน้ำไว้ใช้ดับเพลิงได้ และจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดหาบหาม กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้เครื่องสูบน้ำดังกล่าวต่อเข้ากับถังเก็บน้ำสำรองเพื่อสูบน้ำขึ้นมาฉีดดับเพลิงได้

2) จัดเตรียมระบบดับเพลิงช่วงที่ 2 (ช่วงงานสถาปัตยกรรม และระบบไฟฟ้า-เครื่องกลช่วงแรก)

1. เตรียมน้ำเพื่อใช้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยเมื่อถึงเก็บน้ำจริงก่อสร้างแล้วเสร็จสามารถเก็บน้ำไว้ใช้ดับเพลิงได้ และจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดหาบหาม กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้เครื่องสูบน้ำดังกล่าวต่อเข้ากับถังเก็บน้ำสำรองเพื่อสูบน้ำขึ้นมาฉีดดับเพลิงได้

2. จัดหาถังดับเพลิงให้เพียงพอกับปริมาณงาน แบ่งถังดับเพลิงออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกวางประจำอยู่ในตำแหน่งที่กำหนดตามแผนดับเพลิง เพื่อให้สามารถหยิบมาใช้ได้ในทันทีเมื่อเพลิงไหม้ ส่วนที่สองไว้ในตำแหน่งต่าง ๆ ที่ทำงานแล้วมีประกายไฟ

3) จัดเตรียมระบบดับเพลิงช่วงที่ 3 (ช่วงการตกแต่งภายใน และงานระบบไฟฟ้า-เครื่องกลส่วนที่สอง)

เมื่อถึงขั้นตอนตกแต่งภายในแล้ว ระบบดับเพลิงถาวร งานก่อสร้างของอาคารในส่วนหลักๆ จะติดตั้งแล้วเสร็จ ยังคงเหลือส่วนย่อยที่ต้องติดตั้งประสานกับงานตกแต่งภายใน และการทำงานของระบบโดยรวม ในขั้นนี้จัดเตรียมระบบดับเพลิงที่มีประสิทธิภาพเพื่อใช้งานได้ดังนี้

1. ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า/หลังคาแล้วเสร็จ และมีการเตรียมน้ำสำรองไว้ตลอดเวลา

2. ระบบท่อขึ้นต่อเข้ากับถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า/หลังคาและในท่อน้ำที่มีความดันในระดับที่สามารถดับเพลิงได้

3. ตู้อัดสายดับเพลิง และสายดับเพลิง ติดตั้งให้ครอบคลุมได้ทั้งอาคาร และมีการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ให้สามารถใช้สายดับเพลิงได้ถูกต้อง

4. จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดหาลาม กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้เครื่องสูบน้ำต่อเข้ากับถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อสูบน้ำขึ้นมาฉีดดับเหตุเพลิงไหม้ได้

5. ถังดับเพลิงชนิดหัวได้ มีถังดับเพลิงชนิดหัวได้ประจำอยู่ที่ตู้เก็บสายดับเพลิง และในจุดที่มีการเชื่อมต่อเหล็ก-ท่อทองแดง จุดที่มีการพันสีกด้วยเครื่องอัดลม

6. การจัดการเศษวัสดุก่อสร้างและบรรจุภัณฑ์ ให้มีการกำจัดเศษวัสดุก่อสร้าง เช่น เศษไม้ ทราย และบรรจุภัณฑ์ต่างๆ เช่น ถังกระป๋อง ถังทินเนอร์ ถังสี เป็นต้น และควบคุมให้มีปริมาณของเศษวัสดุก่อสร้างอยู่ตามพื้นที่ต่างๆ ให้น้อยที่สุด

7. ระบบท่อน้ำ ที่เชื่อมต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังตู้เก็บสายดับเพลิงส่วนใหญ่ของอาคาร การใช้ระบบท่อน้ำช่วงนี้อาจจะไม่สามารถเปิดอัตโนมัติได้โดยสมบูรณ์ แต่จัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลระบบท่อน้ำเป็นประจำและกรณีฉุกเฉิน และติดตั้งค่าใช้งานให้ทำงานอัตโนมัติในระดับหนึ่ง

8. ตั้งก๊าซหุงต้ม ห้ามเก็บถังก๊าซหุงต้มไว้ในอาคารในระหว่างการก่อสร้าง ให้นำถังก๊าซหุงต้มออกจากพื้นที่ทำงาน หลังเลิกงานทุกครั้ง และนำไปเก็บนอกอาคารจัดให้มีการป้องกันอัคคีภัยและตรวจสอบดูแลอยู่ตลอดเวลา

2.5 การรับเรื่องร้องเรียนและการจัดการปัญหาและขอชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A B และ C) แต่ละอาคารมีความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า/หลังคา) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 9.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 9.50 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร จำนวน 1 แห่ง มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 690 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 684 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) ใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 18 เดือน (รวมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม 3 เดือน)

ทั้งนี้ ในการจัดโครงการทั้งในระยะรื้อถอน/ก่อสร้าง และเปิดดำเนินการ จัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน และขอชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังนี้

2.5.1. การรับเรื่องร้องเรียน

1.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

1) ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน กำหนดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน (ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง) ได้แก่

- ทางโทรศัพท์สามารถติดต่อตามเบอร์โทรศัพท์ที่ให้ไว้จากการเข้าพบในช่วงก่อนการรื้อถอน/ก่อสร้าง, E-mail, ID Line และ Group Line
- เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ

- กล่องรับความคิดเห็นที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้าง
- ป้ายประชาสัมพันธ์โครงการ โดยแสดงชื่อ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ผู้รับเรื่องร้องเรียน

ติดด้านหน้าพื้นที่โครงการ

2) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบดำเนินการรับเรื่องร้องเรียน

(1) ผู้ได้รับผลกระทบแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนตามข้อ 1

(2) เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน เมื่อได้รับเรื่องแล้วจะต้องดำเนินการบันทึกและรายงานข้อร้องเรียนให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ผู้ควบคุมงาน) ทราบทันที

(3) ผู้ควบคุมงานต้องประสานแจ้งผู้รับเหมาภายใน 1 ชั่วโมง โดยผู้รับเหมาเข้าตรวจสอบสำรวจ และประเมินความเสียหายที่เกิดขึ้นทันที

(3.1) หากปัญหานั้นแก้ไขได้จะต้องแก้ไขทันที และแจ้งผลให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง

(3.2) หากปัญหาแก้ไขไม่ได้ ผู้รับเหมาต้องแจ้งตัวแทนโครงการภายใน 3 ชั่วโมง และโครงการต้องดำเนินการแก้ไขความเสียหายและชดเชยเยียวยาผู้เสียหายภายใน 7 วัน และแจ้งผลให้ทราบทุก 7 วัน หากไม่แล้วเสร็จตามที่กำหนด

3) มาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่รับเรื่องต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงาน และมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

4) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการต้องจัดให้มีรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทุก 6 เดือน

2.5.2 การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยา

1. การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบระยะรื้อถอน/ก่อสร้าง

1) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ

เมื่อเจ้าหน้าที่ของโครงการได้รับเรื่องร้องเรียน และได้ตรวจสอบความเสียหาย หากเป็นความเสียหายแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องดำเนินการดังนี้

1.1) แก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยโครงการ ซึ่งโครงการต้องรับผิดชอบในการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือความเสียหายเบื้องต้นโดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบทุก 7 วัน และโครงการต้องกำหนดให้มีวงเงินสำรอง ชดเชยเยียวยาเบื้องต้น 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือชดเชยเยียวยาผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ โดยไม่ต้องรอการดำเนินการของประกันภัย ทั้งนี้ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดขึ้นในแต่ละกรณีอาจแตกต่างกัน ซึ่งจำนวนเงินชดเชยเยียวยาจะขึ้นอยู่กับผล

การเจรจาหรือข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการและผู้ที่ได้รับผลกระทบแต่ละราย ในกรณีทั้งสองฝ่ายไม่สามารถเจรจาดกกลงกันได้ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติใกล้เคียงข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น (ถ้ามี)

1.2) ในขณะเดียวกันโครงการต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

- กรณีตกลงกันได้สำรวจความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

- กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการใกล้เคียงข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยโครงการเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น (ถ้ามี)

2) มาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่โครงการต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงานและมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

3) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการจะต้องจัดให้มีรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทุก 6 เดือน