

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะควีป พلاس พหลโยธิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

---

## บทที่ 1

### บทนำ และรายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### บทนำ และรายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะคิวิ พลัส พหลโยธิน 56 ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยโครงการรวม 11,40.31 ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 282 ห้อง จัดเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2555) และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามหนังสือของสำนักงานนโยบายและแผนฯ ที่ ทส 1010.5/14832

รายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะคิวิ พลัส พหลโยธิน 56 ฉบับประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยได้มอบหมายให้ บริษัท ไอ.เอ. เคมีคอลส์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานฯ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา

#### 1.2 ข้อมูลทั่วไป

|                     |  |
|---------------------|--|
| ชื่อโครงการ         | : เดอะคิวิ พลัส พหลโยธิน 56                                |
| เจ้าของโครงการ      | : บริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด                  |
| ที่ตั้งโครงการ      | : ซอยพหลโยธิน 56 ถนนพหลโยธิน แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพฯ |
| ผู้ประสานงานโครงการ | : นายอานัติ วังสินธุ์สุขสม                                 |
| ตำแหน่ง             | : ผู้จัดการคอนโด   |
| โทรศัพท์            | : 095-5248834  |

#### 1.3 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

##### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการเดอะคิวิ พลัส พหลโยธิน 56 โดย บริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด หรือชื่อเดิม บริษัท คิวิ เรียด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 56 ถนนพหลโยธิน แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพฯ มีขนาดที่ดินโครงการรวม 2-1-82 ไร่ หรือเท่ากับ 3,928 ตารางเมตร เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบทั้ง 4 ด้านดังนี้

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะควีว พلاس พหลโยธิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

|             |        |  |
|-------------|--------|--|
| ทิศเหนือ    | ติดกับ | ซอยพหลโยธิน 56 เขตทางกว้างประมาณ 11.70 เมตร  |
| ทิศใต้      | ติดกับ | กลุ่มบ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 7 หลัง  |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และบ้านพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง<br>รวมทั้งพื้นที่ในอาณาเขตบ้านที่มีต้นไม้และวัชพืชปกคลุม |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับ | มอینگสวีทคอนโดมิเนียม อาคารสูง 7 ชั้น  |



ภาพที่ 1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส พหลโยธิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

### 1.3.2 เนื้อที่โครงการ

โครงการเดอะคิวบ์ พลัส พหลโยธิน 56 ตั้งอยู่บนที่ดินที่ประกอบด้วยที่ดินทั้งหมด 3 โฉนด ดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 รายละเอียดกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ

| แปลงที่ | เลขที่โฉนด | เลขที่ดิน | เนื้อที่ (ไร่) | เนื้อที่ (ตร.ม.) |
|---------|------------|-----------|----------------|------------------|
| อาคาร A |            |           |                |                  |
| 1       | 134026     | 2169      | 1-0-90         | 1,960            |
| 2       | 13176      | 1124      |                |                  |
| อาคาร B |            |           |                |                  |
| 3       | 13177      | 351       | 1-0-92         | 1,968            |
| รวม     |            |           | 2-1-82         | 3,928            |

### 1.3.3 รูปแบบอาคารและการจัดพื้นที่ใช้สอย

ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.70 เมตร เท่ากันทั้งสองอาคาร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร A เท่ากับ 5,870.32 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร B เท่ากับ 5,868.99 ตารางเมตร

#### 1) การจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

อาคาร A ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น 1 อาคารมีรายละเอียดดังนี้

ชั้น 1 เป็นห้องโถงห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า ห้องปั๊ม ห้องออกกำลังกาย ห้องพักอาศัย โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดที่จอดรถ และห้องพักรวม

ชั้น 2-7 เป็นห้องพักอาศัย ห้องพักรวมประจำชั้น โถงลิฟต์ลิฟต์และบันได

ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได

อาคาร B ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น 1 อาคารมีรายละเอียดดังนี้

ชั้น 1 เป็นห้องโถงห้องไฟฟ้าห้องปั๊มห้อง Co-Working Space สระว่ายน้ำ ห้องพักอาศัย โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดที่จอดรถ และห้องพักรวม

ชั้น 2-7 เป็นห้องพักอาศัยห้องพักรวมประจำชั้น โถงลิฟต์ลิฟต์และบันได

ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได

#### 2) รายละเอียดห้องพักอาศัย

โครงการมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทุกแปลง จำนวน 282 ห้อง ดังนี้

อาคาร A มีห้องพักอาศัย 141 ห้อง

อาคาร B มีห้องพักอาศัย 141 ห้อง

โครงการมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 282 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ประมาณ 25.25, 28.00, 32.70 และ 34.81 ตารางเมตร

### 1.3.4 การบริหารจัดการอาคารชุด

โครงการจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยจะจดทะเบียนและบริหารโดย 1 นิติบุคคลอาคารชุด (ตำแหน่งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 39.60 ตารางเมตร ซึ่งเพียงพอและสะดวกต่อการใช้งาน และจะดำเนินการจดทะเบียนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกำหนดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและกระทำโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับและตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีการว่าจ้าง บริษัท ผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยรวมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

### 1.3.5 ประเภท ขนาดโครงการ และจำนวนประชากร

#### 1) ประเภทและขนาดโครงการ

ขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณาดังนี้

1) ใช้เกณฑ์จำนวนห้องพัก : โครงการมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 282 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักของอาคาร A จำนวน 141 ห้องและห้องพักอาคาร B จำนวน 141 ห้อง เช่นกัน เมื่อพิจารณาตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548 อ้างอิงตามประเภทอาคารอาคาร A และอาคาร B จัดเป็นอาคารประเภท ข. เนื่องจากมีจำนวนห้องพัก 100 ถึงน้อยกว่า 500 ห้อง

2) ใช้เกณฑ์ความสูงของอาคาร : อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้นของโครงการทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.70 เมตร เมื่อพิจารณาตามคำนิยามในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงไม่จัดว่าอาคารพักอาศัยของโครงการ ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B เป็นอาคารสูงเนื่องจากมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร

3) ใช้เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย : โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น ของโครงการทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยโครงการรวม 11,740.31 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 5,870.32 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ใช้สอยอาคาร B เท่ากับ 5,869.99 ตารางเมตร โดยอาคารพักอาศัยของโครงการทั้ง 2 อาคารคืออาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.70 เมตร เท่ากันทั้งสองอาคาร เมื่อพิจารณาตามคำนิยามในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารขนาดใหญ่หมายความว่าอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังคาเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรหรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังคาเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จึงจัดอาคารพักอาศัยของโครงการทั้ง 2 คือ อาคาร A และอาคาร B เป็นอาคารขนาดใหญ่

#### 2) จำนวนประชากร

จำนวนประชากรของโครงการโดยการประเมินจากจำนวนห้องพัก และพนักงานโครงการคาดว่าจะมีจำนวนรวม 856 คน แยกเป็นผู้พักอาศัยของอาคาร A และพนักงานของโครงการ จำนวน 428 คน และอาคาร B รวมพนักงานของโครงการ จำนวน 428 คน ดังตารางที่ 1-2

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส พหลโยธิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

ตารางที่ 1-2 จำนวนประชากรของโครงการ

| แหล่งกำเนิดประชากร            | จำนวน (ห้อง) | ประชากร/หน่วย (คน) | ประชากรรวม (คน) |
|-------------------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| อาคาร A                       |              |                    |                 |
| 1. ห้องพักอาศัย               |              |                    |                 |
| ห้องพักอาศัยขนาด <35 ตร.ม.    | 141          | 3                  | 423             |
| 3. พนักงาน                    | -            | -                  | 5               |
| รวม อาคาร A                   | 141          | -                  | 428             |
| อาคาร B                       |              |                    |                 |
| 1. ห้องพักอาศัย               |              |                    |                 |
| - ห้องพักอาศัยขนาด < 35 ตร.ม. | 141          | 3                  | 423             |
| 3. พนักงาน                    | -            | -                  | 5               |
| รวม อาคาร B                   | 141          | -                  | 428             |
| รวมทั้งโครงการ                | 282          | -                  | 856             |

### 1.3.6 ลักษณะอาคาร และสัดส่วนการใช้ที่ดิน พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารและระยะร่นต่างๆ

#### 1) สัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการ

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) 19.35% ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และมีพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม 2,271.25 ตารางเมตร ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำตามข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร รวมทั้งมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 971.10 ตารางเมตร สูงกว่า 587.02 ตารางเมตร ตามขั้นต่ำที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดไว้ โดยรายละเอียดสัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการแสดงในตารางที่ 1-3

ตารางที่ 1-3 สัดส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ

| รายการ   | การใช้พื้นที่ | เกณฑ์/กำหนด                         |
|--|---------------|-------------------------------------|
| 1. พื้นที่ดิน (ตร.ม.)                                  | 3,928.00      | -                                   |
| 2. พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)                             | 11,740.31     |                                     |
| 3. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.)                       | 1,656.75      |                                     |
| 4. พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)                                 | 2,271.25      |                                     |
| 5. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR) (2/1)       | 2.99:1        | ไม่น้อยกว่า 3 : 1                   |
| 6. อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อที่ดิน (BCR) (3/1) | 45.18 %       | -                                   |
| 7. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อที่ดิน (4/1)                 | 57.82 %       | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30                |
| 8. อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) (4/2)  | 19.35 %       | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10                |
| 9. อัตราส่วนพื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้           | 82.72 %       | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง |

## 2) การจัดที่ว่างด้านหน้าอาคาร

โครงการประกอบไปด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคาร A และอาคาร B เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อยู่ติดกับถนนพหลโยธินซอย 56 มีระยะห่างจากเขตทางของถนนพหลโยธินซอย 56 เป็นระยะ 10.54-19.82 เมตร (ไม่เกิน 20 เมตร) ทั้งนี้อาคาร A และอาคาร B สูง 7 ชั้นของโครงการ มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร 176.18 เมตร และแนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะยาวประมาณ 25.80 เมตร ซึ่งมีความยาวไม่น้อยกว่า 22.02 เมตร (176.18/8) ดังนั้นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคาร A และอาคาร B เป็นอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคารของโครงการจึงมีความยาวด้านประชิดติดทางสาธารณะ (ถนนพหลโยธินซอย 56) และไม่ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร สอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อ 53

## 3) ระยะร่นของอาคาร

โครงการได้ออกแบบระยะร่นระหว่างอาคารภายในโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2520 ดังนี้

- อาคาร A และอาคาร B มีระยะห่างระหว่างอาคาร 6.00 เมตรซึ่งสอดคล้องตามข้อ 48 (1) (ค) ที่ต้องมีระยะห่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับระยะร่นของอาคารในทิศทางต่างๆ ได้ออกแบบให้สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

### 1.3.7 การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อรองรับแผ่นดินไหว

จากข้อกำหนดของกฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2559 พื้นที่ตั้งของโครงการเดอะควีป พลัส พหลโยธิน 56 ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครจัดอยู่ในบริเวณที่ซึ่งหมายความว่าถึงพื้นที่หรือบริเวณที่เป็นดินอ่อนมากที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกลและลักษณะอาคารของโครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.70 เมตร เท่ากันทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B จึงจัดเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป (ข้อ 3) ทำให้ต้องออกแบบโครงสร้างอาคารให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ ซึ่งโครงการได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารที่รองรับแรงแผ่นดินไหวโดยอ้างอิงข้อกำหนดตามมาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ. 1302 (2552) กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

### 1.3.8 ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ภายในโครงการ

#### 1) ระบบการจราจรของโครงการ

##### ทางเข้า-ออก และถนนภายในโครงการ

โครงการออกแบบทางเข้า-ออก กว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร เชื่อมกับถนนพหลโยธิน (พหลโยธิน 56) ด้านหน้าโครงการซึ่งเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างเขตทางประมาณ 11.70 เมตร

สำหรับถนนภายในโครงการออกแบบให้มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร มีทิศทางการเดินรถแบบสองทิศทาง

##### จำนวนที่จอดรถ

โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยโครงการรวม 11,740.31 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง 1,054.27 ตารางเมตร จึงมีพื้นที่ใช้สอยไม่นับรวมที่จอดรถ

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะควีว พลัส พลอยอิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

รถและทางวิ่ง 10,686.04 ตารางเมตร จึงต้องจัดให้มีที่จอดรถ (10,686,04 / 120) 90 คัน (ไม่รวมที่จอดรถเก็บขยะ 1 คัน) จึงเพียงพอและสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ

ดังนั้นโครงการจัดให้มีที่จอดรถทั้งโครงการเท่ากับ 91 คัน จึงเพียงพอและสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง

## 2) ระบบประปาและน้ำใช้

### แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จะจ่ายให้กับโครงการ ได้แก่ การประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางเขน

### ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำและกิจกรรมการใช้น้ำ มีปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการรวมเท่ากับ 174.48 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### ระบบจ่ายน้ำและการสำรองน้ำ

โครงการจัดให้มีระบบการจ่ายน้ำของแต่ละอาคาร โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง มีรายละเอียดดังนี้

ระบบจ่ายน้ำอุปโภค-บริโภค จะต่อท่อรับน้ำประปาจากท่อเมนของการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์น้ำและท่อประปาไปเก็บกักไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินแต่ละอาคาร และสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำบนหลังคาของแต่ละอาคาร สำหรับการกระจายน้ำเข้าสู่ห้องพักจะปล่อยน้ำจากถังเก็บน้ำบนหลังคาลดด้วยหลักแรงโน้มถ่วงของโลกตามเส้นท่อแนวตั้งกระจายเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้น สำหรับชั้นบนของแต่ละอาคารจะมีปัญหาเรื่องแรงดันในการจ่ายน้ำน้อย ดังนั้นทางโครงการจึงติดตั้ง Booster Pump ช่วยเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำในชั้นที่ 7 ถึงชั้นที่ 8

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง โครงการมีท่อขึ้นหลักสำหรับดับเพลิงประจำแต่ละอาคารจำนวน 2 เส้นหลัก เพื่อจ่ายน้ำให้กับตู้ดับเพลิง (FHC; Fire Hose Cabinet) แต่ละจุดของทุกชั้นและเส้นท่อบริเวณชั้นล่างของทุกอาคารจะมีหัวรับน้ำดับเพลิง (Siamese Connection หรือ FDC: Fire Department Connection) เพื่อรอเชื่อมต่อรับน้ำจากรถดับเพลิงและมีการเชื่อมต่อท่อขึ้นกับถังเก็บน้ำหลังคาโดยที่ถังเก็บน้ำหลังคาจะมีการสำรองน้ำดับเพลิงสำหรับช่วยในการดับเพลิงเบื้องต้นประมาณ 15 นาที

การสำรองน้ำใช้อุปโภค-บริโภค โครงการจัดสำรองน้ำใช้จากถังเก็บน้ำใต้ดินและถังสำรองน้ำหลังคาในแต่ละอาคาร โดยสามารถสำรองน้ำใช้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

## 3) ระบบไฟฟ้า

### ระบบไฟฟ้าของอาคาร

โครงการรับพลังงานไฟฟ้าผ่านสายเมนของการไฟฟ้านครหลวงเขตสายไหม โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับอาคาร A ประมาณ 412.12 KVA และอาคาร B ประมาณ 412.12 KVA โดยติดตั้งหม้อแปลงชนิดน้ำมันแยกแต่ละอาคารเพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ของอาคาร ซึ่งตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าของแต่ละอาคารอยู่ด้านนอกอาคาร

อาคาร A: TR. A ขนาด 630 KVA อยู่ทางด้านทิศเหนือของอาคาร A มีระยะห่างจากแนวอาคารโครงการประมาณ 1 เมตร และมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือประมาณ 2.52 เมตร

อาคาร B: TR. B ขนาด 630 KVA อยู่ทางด้านทิศเหนือของอาคาร B มีระยะห่างจากแนวอาคาร B ประมาณ 1 เมตร และมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือประมาณ 3.11 เมตร



#### 4) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบไปด้วย

##### (1) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- แผงควบคุมแสดงสัญญาณตำแหน่งหรือพื้นที่ที่เกิดเหตุเพลิงไหม้
- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ
- อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณเพื่อแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- อุปกรณ์ตรวจจัดควัน

##### (2) ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายดิน

##### (3) ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ

- ระบบท่อเย็น
- ระบบสำรองน้ำดับเพลิง
- ตู้ดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิง
- เครื่องดับเพลิงมือถือ
- บันไดหนีไฟ
- ป้ายบอกทางหนีไฟและไฟสำรองฉุกเฉิน

##### (4) จดรวมคนในโครงการ

#### 5) การบำบัดน้ำเสีย

##### ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในโครงการประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยและกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 80% ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำเสียจากห้องพักขยะจะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมิน 138.96 ลูกบาศก์เมตร/วัน

##### ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการและขั้นตอนการบำบัด

การรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักและส่วนอื่นๆ ของอาคารเพื่อมายังระบบบำบัดน้ำเสียนั้น ถูกรวบรวมโดยท่อระบายน้ำเสียแนวดิ่งซึ่งจะประกอบด้วยท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วมและท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) ที่รองรับน้ำจากห้องครัว หรือส่วนซักล้าง จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นล่างของโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกส่วนการบำบัดออกเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียอาคารพักอาศัย อาคาร A และอาคาร B : โครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบยัดเวลาขนาดระบบบำบัดน้ำเสียขนาด 70 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการประเมิน (68.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ซึ่งทางโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการนี้โดยมีค่า BOD ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 325 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดรวมร้อยละ 96.4 ทำให้น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีค่า BOD ไม่เกิน 11.7 มิลลิกรัม/ลิตร



(2) ระบบบำบัดน้ำเสียห้องออกกำลังกายและห้องพักขยะรวมอาคาร A, อาคาร B: เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะกรองไร้อากาศและเติมอากาศ สามารถรองรับน้ำเสียสูงสุด 2.00 ลบ.ม./วัน ซึ่งทางโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการนี้ โดยมีค่า BOD ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 250 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดรวมร้อยละ 92 ทำให้น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร

#### การกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสียที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย

##### (1) การกำจัดก๊าซมีเทน

ก๊าซมีเทนเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียส่วนที่ไม่ได้เติมอากาศ โดยมีปริมาณการมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมเท่ากับ 3.52 ลบ.ม./วัน ซึ่งทางโครงการจะใช้การบำบัดด้วยวิธีทางชีวภาพ (Biological Oxidation) คือการบำบัดด้วยปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Mature Compost) เพื่อให้จุลินทรีย์กลุ่มเมทาโนโทรฟ (Methanotroph) ในปุ๋ยหมักช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นของโครงการซึ่งจุลินทรีย์ชนิดนี้สามารถเปลี่ยนรูปก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงานและเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์

ทั้งนี้ทางโครงการจะทำการต่อท่อระบายก๊าซ เพื่อนำก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียไปยังพื้นที่บำบัดก๊าซมีเทนขนาด 3.00 ตร.ม./ระบบ และจะมีการปลูกต้นไม้ไว้ด้านบนของพื้นที่บำบัดก๊าซมีเทน

##### (2) การกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)

ละอองน้ำเสีย (Aerosol) ในระบบบำบัดน้ำเสียเกิดจากการเติมอากาศในบ่อเติมอากาศจะทำให้เกิดละอองน้ำขนาดเล็กที่ปนเปื้อนเชื้อโรค (Aerosol) ที่อยู่ในน้ำเสียฟุ้งกระจายในบ่อเติมอากาศ ถ้าระบายอากาศส่วนนี้ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียละอองน้ำขนาดเล็กที่ปนเปื้อนเชื้อโรคก็จะกระจายในบรรยากาศและส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่อยู่อาศัย โครงการจึงได้ออกแบบระบบบำบัดละอองน้ำเสียโดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองน้ำเสียเพื่อควบคุมไม่ให้ละอองน้ำเสียส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอก

ทั้งนี้ทางโครงการจะทำการต่อท่อระบายอากาศ เพื่อนำละอองน้ำเสียที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการไปยังพื้นที่บำบัดละอองน้ำเสียขนาด 3.00 ตร.ม./ระบบ และจะมีการปลูกต้นไม้ไว้ด้านบนของพื้นที่บำบัดละอองน้ำเสีย

#### **6) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม**

โครงการได้ออกแบบระบบระบายตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในบ่อหน่วงน้ำของโครงการเพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยพลโยธิน 56 รายละเอียดของระบบระบายน้ำของโครงการสรุปได้ดังนี้

##### ระบบระบายน้ำของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัยและกิจกรรมอื่นๆ ของแต่ละอาคารจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่งซึ่งน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครกที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วมและน้ำเสียจากท่อน้ำทิ้งที่รองรับน้ำเสียจากห้องครัวหรือส่วนซักล้างจะผ่านบ่อเกราะและตกไขมันจากนั้นน้ำเสียจะถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียขึ้นอื่นๆ ของโครงการต่อไป ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนมีคุณภาพเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งฯ จะระบายไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายลงท่อระบายน้ำของโครงการจากนั้นจึงระบายน้ำทั้งหมดลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยพลโยธิน 56

การระบายน้ำของพื้นที่โครงการเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กและจัดให้มีบ่อกักน้ำเป็นระยะๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำจากนั้นน้ำทั้งหมดจะถูกรวบรวมตามท่อระบายน้ำของพื้นที่โครงการ

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส พหลโยธิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

ไปยังบ่อหนึ่งน้ำและระบายออกด้วยเครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งอยู่ในบ่อหนึ่งน้ำ โดยควบคุมกำลังการสูบน้ำออกจากบ่อหนึ่งน้ำไม่เกินอัตราการระบายน้ำฝนก่อนพัฒนาโครงการและระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยพหลโยธิน 56

#### การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในบ่อหนึ่งน้ำก่อนที่จะทยอยระบายน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อกันข้างเคียง โดยแบ่งการหนึ่งน้ำออกเป็น 2 ส่วน ตามพื้นที่แต่ละอาคาร ดังนี้

พื้นที่อาคาร A จัดให้มีบ่อหนึ่งน้ำจำนวน 2 บ่อ มีปริมาตรที่สามารถชะลอน้ำไว้ในบ่อหนึ่งน้ำ 1 ของพื้นที่อาคาร A เท่ากับ 19.92 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหนึ่งน้ำ 2 ของพื้นที่อาคาร A เท่ากับ 20.64 ลูกบาศก์เมตร รวมมีปริมาตรที่สามารถชะลอน้ำไว้ในพื้นที่อาคารเท่ากับ 40.56 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอน้ำไว้ในพื้นที่อาคาร A ในช่วงที่เกิดฝนตกจากการคำนวณ (34.37 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะฝนตกจะระบายน้ำออกจากบ่อหนึ่งน้ำ 1 และ 2 ของพื้นที่อาคาร A ด้วยเครื่องสูบน้ำที่มีกำลังการสูบน้ำเท่ากันคือ 0.42 ลูกบาศก์เมตร/นาที่/จุด รวมมีอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่อาคารเท่ากับ 0.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งเท่ากับอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาพื้นที่อาคาร A (0.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยพหลโยธิน 56

พื้นที่อาคาร B จัดให้มีบ่อหนึ่งน้ำจำนวน 2 บ่อ มีปริมาตรที่สามารถชะลอน้ำไว้ในบ่อหนึ่งน้ำ 1 ของพื้นที่อาคาร B เท่ากับ 19.92 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหนึ่งน้ำ 2 ของพื้นที่อาคาร B เท่ากับ 20.64 ลูกบาศก์เมตร รวมมีปริมาตรที่สามารถชะลอน้ำไว้ในพื้นที่อาคาร B เท่ากับ 40.56 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอน้ำไว้ในพื้นที่อาคาร B ในช่วงที่เกิดฝนตกจากการคำนวณ (34.60 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะฝนตกจะระบายน้ำออกจากบ่อหนึ่งน้ำ 1 และ 2 ของพื้นที่อาคาร B ด้วยเครื่องสูบน้ำที่มีกำลังการสูบน้ำเท่ากันคือ 0.42 ลูกบาศก์เมตร/นาที่/จุด รวมมีอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่อาคาร B เท่ากับ 0.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งเท่ากับอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาพื้นที่อาคาร B (0.84 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยพหลโยธิน 56

### **7) การจัดการขยะมูลฝอย**

#### ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะแยกออกได้เป็น 4 ประเภทหลัก ได้แก่

- (1) ขยะมูลฝอยทั่วไปหรือขยะแห้ง เช่น เศษกระดาษ ถุงพลาสติก
- (2) ขยะมูลฝอยย่อยสลายได้หรือขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้
- (3) ขยะมูลฝอยรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น
- (4) ขยะมูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

ปริมาณขยะมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ ซึ่งมีจำนวนประมาณ 856 กก./วัน ประเมินจากอัตราการเกิดขยะมูลฝอยแต่ละประเภท และจำนวนประชากรโครงการ

#### การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

ภายในอาคารพักอาศัยของโครงการ (อาคาร A และอาคาร B)

จัดให้มีห้องพักขยะในส่วนพักอาศัยในแต่ละชั้น (ชั้นที่ 2-7) ของทุกอาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีตำแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นอยู่ติดกับลิฟต์โดยสารของอาคาร เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถนำขยะมาทิ้งรวมไว้ในถังขยะซึ่งโครงการได้จัดตั้งถังรองรับขยะตามประเภทขยะทั้งหมด 4 ประเภท ได้แก่ ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะแห้ง ถังสีส้ม

สำหรับขยะอันตราย และสิ่งเหลือสำหรับขยะที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยโครงการจะกำหนดขนาดถังขยะทั้ง 4 ประเภทเป็นถังขยะขนาด 240 ลิตรประเภทละ 1 ถัง (หรือขนาดอื่นที่สามารถรองรับปริมาณขยะที่เกิดขึ้นอย่างน้อย 1 วัน) ซึ่งเพียงพอต่อการเก็บขยะในแต่ละชั้นพักอาศัยต่อ 1 วัน (ปริมาณขยะมูลฝอยในแต่ละชั้นที่เกิดขึ้นมากที่สุดประมาณ 1.72 ลบ.ม./วัน) โดยเป็นถังขยะชนิดมีฝาปิดมิดชิดรอกันด้วยถุงดำเพื่อให้ผู้พักอาศัยมาทิ้งรวมกันไว้ และมีพนักงานทำความสะอาดทำการรวบรวมขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละอาคารไปยังห้องพักขยะรวมของโครงการทุกวันจึงไม่มีขยะตกค้างภายในถังพักขยะและส่งกลับเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย นอกจากนี้โครงการกำหนดช่วงเวลาการขนขยะจากอาคารพักอาศัยไปยังห้องพักขยะรวมที่จะไม่รบกวนต่อการสัญจรของผู้พักอาศัยภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมของโครงการ 2 ตำแหน่ง คืออาคาร A มีตำแหน่งอยู่บริเวณชั้นล่างทางด้านทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ ส่วนอาคารพักขยะรวมของอาคาร B มีตำแหน่งอยู่บริเวณชั้นล่างทางด้านทิศตะวันออก โดยห้องพักขยะรวมของโครงการทั้งหมดแบ่งเป็นส่วนห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะรีไซเคิล และห้องพักขยะอันตราย ทั้งนี้ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะรีไซเคิล และห้องพักขยะอันตราย ของอาคาร A และอาคาร B มีขนาดความจุของส่วนพักขยะแห้ง ขยะเปียก ขยะรีไซเคิล และขยะอันตรายของแต่ละอาคาร (ความสูงกักเก็บเท่ากับ 1.2 เมตร) เท่ากับ 1.20 ลบ.ม. 2.76 ลบ.ม. 6.03 ลบ.ม. และ 0.72 ลบ.ม. ตามลำดับ และมีความจุรวมทั้งโครงการในส่วนของส่วนพักขยะแห้ง ขยะเปียก ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย (ความสูงกักเก็บเท่ากับ 1.2 เมตร) เท่ากับ 2.4 ลบ.ม. 5.52 ลบ.ม. 12.06 ลบ.ม. และ 1.44 ลบ.ม. ตามลำดับ โดยออกแบบให้ห้องพักขยะแห้ง และห้องพักขยะเปียก มีความจุได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักขยะรีไซเคิลมีความจุไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามลำดับ และห้องพักขยะอันตรายสามารถรองรับขยะอันตรายของโครงการได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน สอดคล้องกับการจัดเก็บขยะอันตรายของสำนักงานเขตสายไหมที่เข้ามาจัดเก็บขยะอันตราย 2 ครั้ง/เดือน ในทุกวันที่ 1 และ 15 ของเดือน ทั้งนี้ภายในห้องพักขยะรวมได้จัดให้มีรางระบายน้ำโดยรอบเพื่อรวบรวมน้ำชะขยะและน้ำจากการล้างทำความสะอาดเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ในส่วนระบายอากาศของห้องพักขยะรวมจะใช้การระบายอากาศโดยจัดให้มีหน้าต่างและติดตั้งพัดลมดูดอากาศภายในห้องพักขยะเปียกไปบำบัดด้านหลังห้องพักขยะรวม

การรวบรวมขยะจากอาคารพักอาศัยแต่ละอาคารมายังห้องพักขยะรวม จะมีพนักงานทำความสะอาดประจำอาคารทำการรวบรวมจากห้องพักขยะประจำชั้นของแต่ละอาคารมายังอาคารพักขยะรวมของโครงการทุกวัน สำหรับขยะที่ถูกรวบรวมไว้ในห้องพักขยะรวมจะถูกเก็บขนไปกำจัดโดยสำนักงานเขตสายไหม ซึ่งจากการประสานเบื้องต้นในการเข้ามาจัดเก็บขยะของทางสำนักงานเขตฯ คาดว่าจะเข้ามาดำเนินการจัดเก็บขยะภายในโครงการ 3 วันสัปดาห์ (วันจันทร์ วันพุธ และวันศุกร์) ในช่วงเวลา 03.00-10.00 น. หรือกำหนดให้เหมาะสมตามปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจริง และตามที่โครงการได้ประสานกับทางเขตฯ ให้เข้ามาจัดเก็บ ในส่วนขยะอันตรายนั้นมีปริมาณต่อวันค่อนข้างน้อยจะถูกจัดเก็บอยู่ในถังที่มีฝาปิดมิดชิดบริเวณห้องพักขยะรีไซเคิล เพื่อให้เจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตฯ เข้ามาจัดเก็บเดือนละ 2 ครั้ง คือ วันที่ 1 และ 15 ของทุกเดือน อย่างไรก็ตามกรณีเขตฯ ไม่สามารถเก็บขนขยะมูลฝอยให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอและเกิดปัญหาขยะตกค้างโครงการจะจัดจ้างให้ บริษัท เอกชนเข้ามาเก็บขนขยะมูลฝอยเพื่อป้องกันการเกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง

นอกจากนี้โครงการได้จัดตำแหน่งของที่จอดรถเก็บขนขยะมูลฝอยจากสำนักงานเขตฯ ไว้บริเวณด้านข้างของห้องพักขยะรวมซึ่งไม่อยู่บนถนนภายในของโครงการเพื่อความสะดวกปลอดภัยและไม่กีดขวางการจราจรภายในโครงการ โดยทางสำนักงานเขตฯ คาดว่าจะใช้รถเก็บขนชนิดอัตร้ายขนาดความจุ 5 ตัน เข้ามาเก็บขนขยะซึ่งรถเก็บขนแบบอัตร้ายขนาด 5 ตัน

รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะควีว พลัส พลอยอิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

มีความกว้างประมาณ 2.2 เมตร ยาว 6 เมตรและสูง 2.3 เมตร โดยตำแหน่งที่จอดรถเก็บขยะที่ทางโครงการจัดไว้อยู่ในบริเวณด้านข้างของห้องพักขยะรวมของแต่ละอาคารมีความกว้างและยาวประมาณ 3 เมตรและ 6 เมตร ตามลำดับ ซึ่งเพียงพอสำหรับรถเก็บขยะของทางสำนักงานเขตฯ

#### การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียก

การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียกของโครงการเพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการจึงใช้หลักการในการบำบัดมลพิษทางอากาศโดยใช้พืชดินและจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดินซึ่งเป็นกระบวนการทางชีวภาพในการบำบัดกลิ่นและต้องมียุทธศาสตร์ระยะเวลาเก็บกักจริง (True residence time) อย่างน้อย 60 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการกำจัดกลิ่น ซึ่งทางโครงการได้กำหนดพื้นที่สีเขียวในการบำบัดกลิ่นไว้ 4.00 ตารางเมตร และจะมีการปลูกต้นไม้ไว้ด้านบนของพื้นที่การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียก

### **8) ระบบระบายอากาศ และปรับอากาศภายในอาคาร**

#### ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคารโครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติและระบบระบายอากาศทางกล โดยระบบระบายอากาศทางธรรมชาติเป็นการระบายอากาศผ่านทางช่องเปิดของห้องพักอาศัย ได้แก่ ระเบียง และประตูหน้าต่าง และมีพื้นที่พื้นที่บางส่วนที่ไม่อาจจัดให้มีการระบายอากาศทางธรรมชาติได้โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลโดยใช้พัดลมระบายอากาศให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

#### ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนส่วนกลางและบริเวณห้องพักอาศัยจะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมด โดยโครงการได้ออกแบบขนาดเครื่องปรับอากาศตามขนาดพื้นที่ ซึ่งภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้รวมของแต่ละอาคาร ดังนี้

อาคาร A (อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น) เท่ากับ 2,208,456 BTUH หรือ 184.04 ตันความเย็น

อาคาร B (อาคารพักอาศัยสูง 7 ชั้น) เท่ากับ 2,208,456 BTUH หรือ 184.04 ตันความเย็น

ดังนั้น โครงการมีภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศทุกอาคารรวมทั้ง 2 อาคารเท่ากับ 368.08 ตันความเย็น

### **9) การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ**

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,918.02 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 971.10 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวบนอาคารบริเวณชั้น 7 เท่ากับ 46.92 ตารางเมตร (พื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้แนวอาคารและเป็นพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร จะไม่นำมาคิดรวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อประชากรทั้งโครงการจะเท่ากับ 1.19 ตารางเมตรต่อคน (โครงการมีประชากร 856 คน) สำหรับพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูกจะมีทั้งไม้ยืนต้น สลับกับไม้พุ่มและไม้คลุมดิน

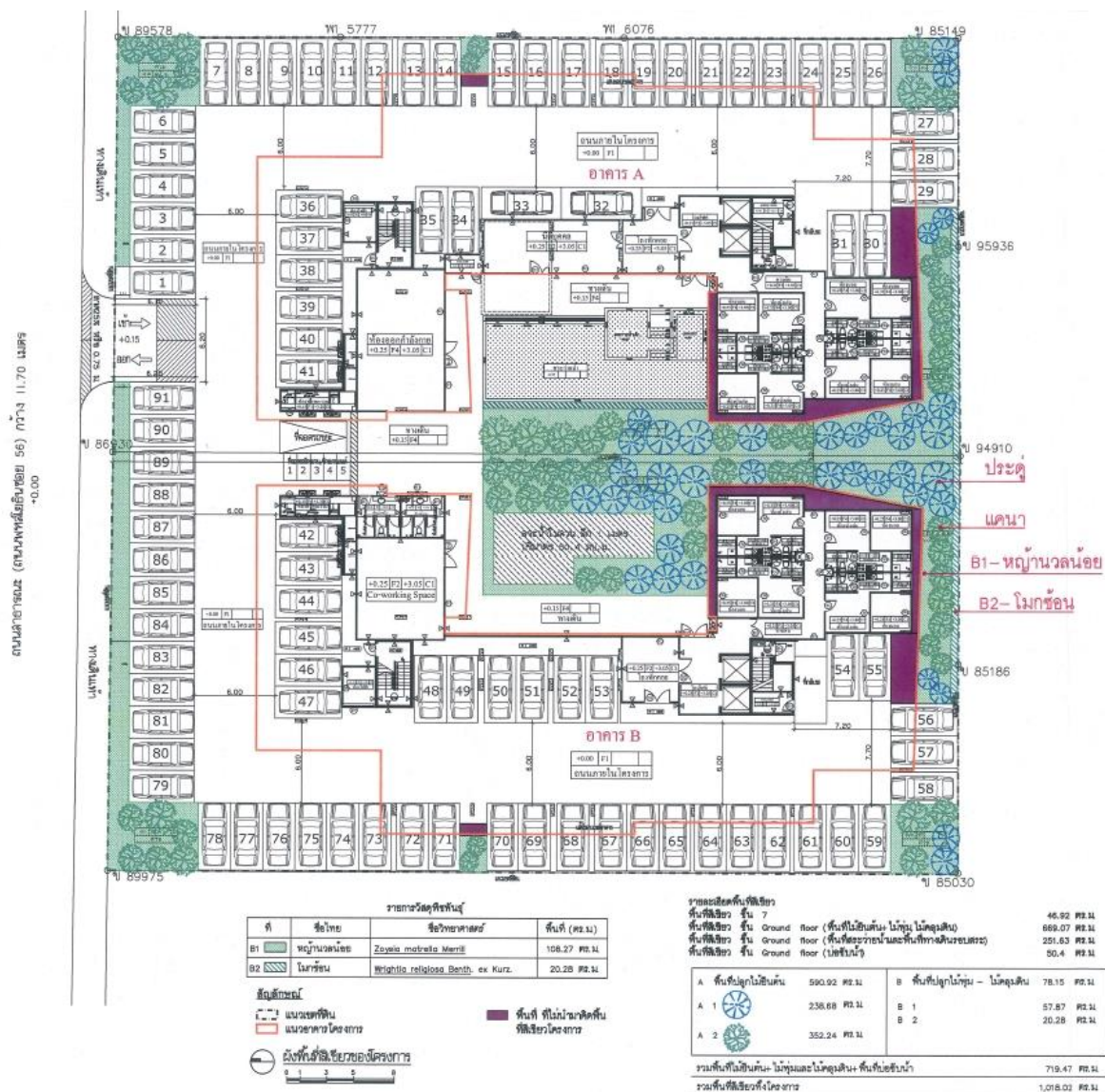
พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 971.10 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อประชากรของโครงการเท่ากับ 1.19 ตารางเมตรต่อคน โดยเป็นพื้นที่สำหรับปลูกไม้ยืนต้นเท่ากับ 590.92 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 58.05 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ ประดู่ แคนา ส่วนไม้พุ่ม-ไม้คลุมดินที่ปลูก ได้แก่ หนุ่ย นวลน้อย โมกซ้อน



รายงานการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ)

โครงการ เดอะคิวบ์ พลัส พลอยอิน 56 ประจำเดือน กรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2564

พื้นที่สีเขียวบนอาคาร บริเวณชั้น 7 ของอาคาร เท่ากับ 46.92 ตารางเมตร ไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้า นวลน้อย โดยการปลูกต้นไม้ในอาคารจะจัดให้มีระบบระบายน้ำที่พื้น (Drainage del)



ภาพที่ 1-3 แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง

#### 10) การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

โครงการมีสระว่ายน้ำจำนวน 1 สระ ขนาด 130.56 ลูกบาศก์เมตร อยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A สำหรับให้บริการ เฉพาะผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยจัดให้มีการจัดการสระว่ายน้ำ ดังต่อไปนี้

## (1) ล้างทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ได้แก่

- ซ้อนใบไม้และสิ่งสกปรกที่อยู่ในสระออกให้หมดเป็นประจำทุกวัน
- ขัดกระเบื้องพื้นและผนังของสระว่ายน้ำโดยเฉพาะร่องยาแนวกระเบื้องจะต้องขูดสะอาดโดยทำการขัดอย่างน้อยสัปดาห์ละหนึ่งครั้งหรือตามความเหมาะสม
- ถอดตะแกรงที่วางอยู่บนรางระบายน้ำริมขอบสระออกมาล้างทำความสะอาดและขัดรางระบายน้ำริมขอบสระทุกๆ 3-6 เดือนต่อครั้ง
- ดูดตะกอนในสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ 1 ครั้งต่อเดือน

## (2) ตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (Acidity-Alkalinity) ของน้ำในสระว่ายน้ำเป็นประจำทุกวัน

## (3) ตรวจวัดและเติมคลอรีนในสระว่ายน้ำเป็นประจำทุกวัน

## (4) ล้างทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำโดยวิธีการล้างย้อน (BACK WASH) อย่างสม่ำเสมอประมาณ 2 เดือนต่อครั้ง หรือตามความเหมาะสม

**11) ระบบลิฟต์**

โครงการมีลิฟต์ทั้งหมด 4 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์สำหรับใช้ในอาคาร A 2 ชุด และสำหรับใช้ในอาคาร B 2 ชุด ซึ่งเป็นลิฟต์สำหรับโดยสารทั้งหมดมีขนาดบรรทุก 750 กิโลกรัม บรรทุกผู้โดยสารได้ 11 คน ความเร็วลิฟต์เท่ากับ 60 เมตร/นาที หยุดรับส่งผู้โดยสารทุกชั้น

**1.3.9 การรักษาความปลอดภัย**

เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการจึงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำโครงการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อดูแลและอำนวยความสะดวกการผ่านเข้า-ออกของผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อ นอกจากนี้โครงการยังมีมาตรการในการรักษาความปลอดภัยให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มเติมโดยการควบคุมการเข้า-ออกอาคารในแต่ละจุดของทุกอาคารด้วยระบบ Key Card และมีระบบทีวีวงจรปิดหรือ CCTV ติดตั้งในพื้นที่ทั่วไปของโครงการ รวมทั้งมีระบบ Network (ศูนย์รับแจ้งเหตุฉุกเฉิน) เมื่อมีเหตุการณ์ฉุกเฉินเกิดขึ้นเจ้าหน้าที่โครงการจะโทรแจ้งไปยังศูนย์รับแจ้งเหตุและศูนย์ฯ จะทำการติดต่อหน่วยงานฉุกเฉิน เช่น สถานีตำรวจ หน่วยงานดับเพลิง และโรงพยาบาล เป็นต้น เพื่อเข้ามาช่วยเหลือและบรรเทาเหตุ