

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

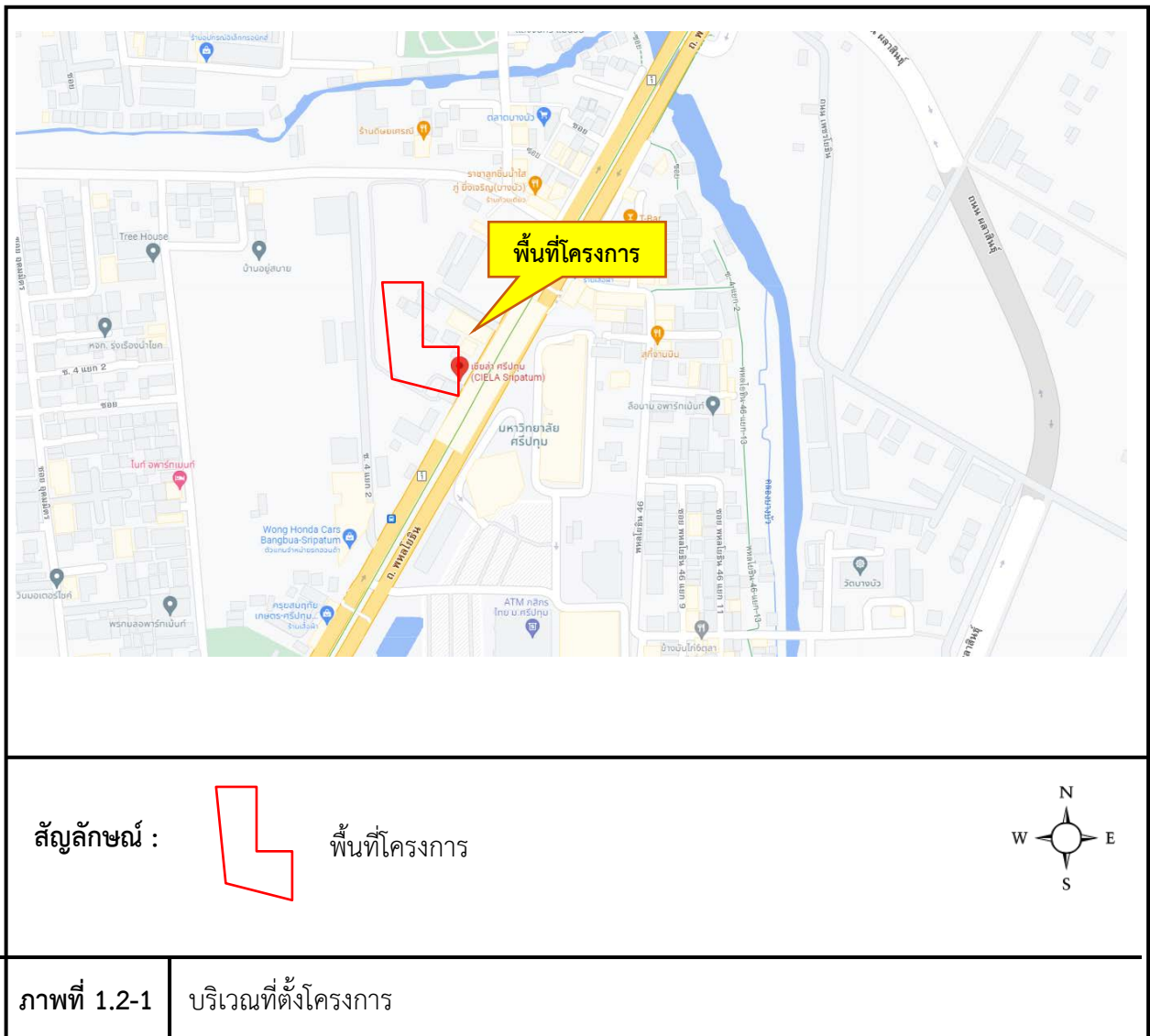
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ ยู ดีไลท์ ศรีปทุม (ปัจจุบันเรียกในนาม เซียล่า ศรีปทุม) ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ดำเนินการโดย บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ปัจจุบันบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้อโอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้วโดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น และอาคารห้องชุดเพื่อการพาณิชย์สูง 1 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 900 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ 355 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น ขนาดของโครงการ 6-1-17.3 ไร่ ทั้งนี้โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงาน EIA จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/3491 ลงวันที่ วันที่ 19 มีนาคม 2561 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เซียล่า ศรีปทุม ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เซียล่า ศรีปทุม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	ยู ดีไลฟ์ ศรีปทุม (ปัจจุบันเรียกในนาม เซียล่า ศรีปทุม)
สถานที่ตั้งโครงการ	:	เลขที่ 2999 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) โดยโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ ติดกับ	:	อาคารเรียนสูง 4 ชั้นของ โรงเรียนบางบัว และถนนซอยพหลโยธิน-วิภาวดี
ทิศใต้ ติดกับ	:	โกดังเก็บของสูง 1 ชั้น
ทิศตะวันออก ติดกับ	:	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และถนนพหลโยธินกว้าง 35 ม. ถัดไปเป็นมหาวิทยาลัย ศรีปทุม
ทิศตะวันตก ติดกับ	:	อาคารเก็บของสูง 1 ชั้น ของบริษัท Wong Automobile
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด เซียล่า ศรีปทุม (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	เลขที่ 2999 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02-005-6203
อีเมล	:	PM-CLS@plus.co.th
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	ทส.1009.5/3491 ลงวันที่ วันที่ 19 มีนาคม 2561
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	กรกฎาคม 2564
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	:	6-1-17.3 ไร่ หรือ 10,069.20 ตารางเมตร



1.3 รายละเอียดโครงการตามทีระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและผลการดำเนินการจริง

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย เท่ากับ 99.20 เมตร) อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (มีระดับความสูงจากพื้นดินถึงดาดฟ้าของอาคารจอดรถ เท่ากับ 16.50 เมตร) ประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัย 900 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้องมีที่จอดรถยนต์ 355 คัน มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่ดินเท่ากับ 10,069.20 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย

ชั้นที่ 1	สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ร้านค้า พื้นที่ส่วนกลาง (ของผู้พักอาศัย) โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องควบคุม ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ และห้องพัสดุผลอยรวม
ชั้นที่ 2	ห้องพักอาศัย จำนวน 36 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 3 - 9	ห้องพักอาศัย จำนวน 36 ห้องต่อชั้น รวมทั้งสิ้น 252 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 10	ห้องพักอาศัย จำนวน 34 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 11 - 27	ห้องพักอาศัย จำนวน 34 ห้องต่อชั้น รวมทั้งสิ้น 578 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 28	สระว่ายน้ำ FITNESS ห้องปั๊ม ห้องน้ำชาย/หญิง ห้อง Sky Longe ทางเดิน พื้นที่สีเขียว ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นดาดฟ้า	ห้องควบคุม ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำสำรอง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจอดรถ

ชั้นที่ 1	ที่จอดรถยนต์ 46 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ ทางเดินรถ บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นที่ 2	ที่จอดรถยนต์ 51 คัน ทางเดินรถ บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นที่ 3 - 5	ที่จอดรถยนต์ 51 คันต่อชั้น รวมทั้งสิ้น 153 คัน ทางเดินรถ บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร
ชั้นที่ 6	ที่จอดรถยนต์ 21 คัน ทางเดินรถ บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร

การใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละชั้นของอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์

ชั้นที่ 1 ร้านค้าจำนวน 2 ห้องห้องน้ำชาย/หญิง และทางเดิน

ผลการดำเนินการจริง

ปัจจุบันโครงการ ยู ดีไลท์ ศรีปทุม (ปัจจุบันเรียกในนาม เซียล่า ศรีปทุม) อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น ความสูง 99.20 เมตร จำนวน 1 อาคาร อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น ความสูง 16.50 เมตร จำนวน 1 อาคาร ประกอบไปด้วยห้องชุดพักอาศัย 900 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้องที่มีที่จอดรถยนต์ 355 คัน ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและเปิดดำเนินการให้ผู้พักอาศัยเข้ามาพักอาศัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ (ภาพที่ 2.2-1)

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,819.13 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารทั้งหมดรายละเอียดดังนี้

- | | |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 1 | จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 2,396.97 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 1,533 ตารางเมตร และมีการปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินใต้ต้นไม้ยืนต้น ซึ่งพันธุ์ไม้ ได้แก่ หางนกยูงฝรั่ง จามจุรี บิ๊บบ กระบก หูกระจง หมาก แคนนา |
| ชั้นที่ 28 | จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 393.47 ตารางเมตร โดยปลูกเป็นไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ซึ่งพันธุ์ไม้ ได้แก่ ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ หญ้ากาวน้อย พลับพลึงหนู |
| ชั้นหลังคา | จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 28.99 ตารางเมตร โดยปลูกเป็นไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ซึ่งพันธุ์ไม้ ได้แก่ หญ้ากาวน้อย |

ผลการดำเนินการจริง

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 2 บริเวณ คือ บริเวณชั้นล่าง และชั้น 28 โดยส่วนใหญ่มีตำแหน่งและขนาดตรงตามที่ระบุในมาตรการฯ ซึ่งจากการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการในเรื่องของพื้นที่สีเขียว พบว่า พื้นที่สีเขียวของโครงการทั้งหมดมีการปลูกต้นไม้และพืชพรรณที่เหมาะสมทุกบริเวณ มีการดูแลซ่อมแซม บำรุงรักษาให้มีความสมบูรณ์อย่างต่อเนื่อง สำหรับพื้นที่สีเขียว ชั้นหลังคา อยู่ในระหว่างปรับปรุงพื้นที่เพื่อจัดเป็นพื้นที่สีเขียวในอนาคต ซึ่งการปฏิบัติดังกล่าวเป็นไปตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ภาพที่ 2.2-2)

1.3.3 ระบบน้ำใช้

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยใช้ท่อเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว รับน้ำประปาผ่านวาล์วประตูน้ำ และมาตรวัดไปเข้าเก็บน้ำได้ จำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 583.0 บล.ม. จากนั้นสูบขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 154.0 บล.ม. รวมมีความจุ 737.0 บล.ม. แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของโครงการ ดังนี้

ตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดของถังสำรองน้ำของโครงการ

ถังเก็บน้ำ	จำนวน (ถัง)	รวมความจุถังสำรองน้ำ (ลบ.ม.)	สำรองเพื่อ อุปโภค-บริโภค (ลบ.ม.)	สำรองเพื่อการดับเพลิง (ลบ.ม.)
ถังเก็บน้ำใต้ดิน	2	583	421	162
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า	2	154	154	-
รวม	4	737	575	162

(1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค รายละเอียดดังนี้

- ถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน ความจุรวม 583 ลบ.ม. โดยเป็นการสำรองเพื่อการดับเพลิง 162 ลบ.ม. คงเหลือปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 421 ลบ.ม.
- ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า ความจุรวม 154 บล.ม. สำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด

(2) ระบบการจ่ายน้ำ รายละเอียดดังนี้

ระบบการจ่ายน้ำประปาของโครงการเป็นระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยระบบการจ่ายน้ำจะใช้เครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อจ่ายให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างในโครงการสามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะแยกส่วนกับระบบจ่ายน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค โดยน้ำที่สำรองไว้ 162 บล.ม. จะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง โดยใช้ขนาดท่อ 6 นิ้ว จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) และหัวการจ่ายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkle Fire) ของแต่ละชั้น

ผลการดำเนินการจริง

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท เฉลี่ยประมาณ 737 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยใช้ท่อ เส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว รับน้ำประปาผ่านวาล์วประตูน้ำ และมาตรวัดไปเข้าเก็บน้ำได้ จำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 583.0 บล.ม. โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ และติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) จากนั้นสูบขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 154.0 บล.ม. รวมมีความจุ 737.0 บล.ม. แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ (ภาพที่ 2.2-6)

1.3.5 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

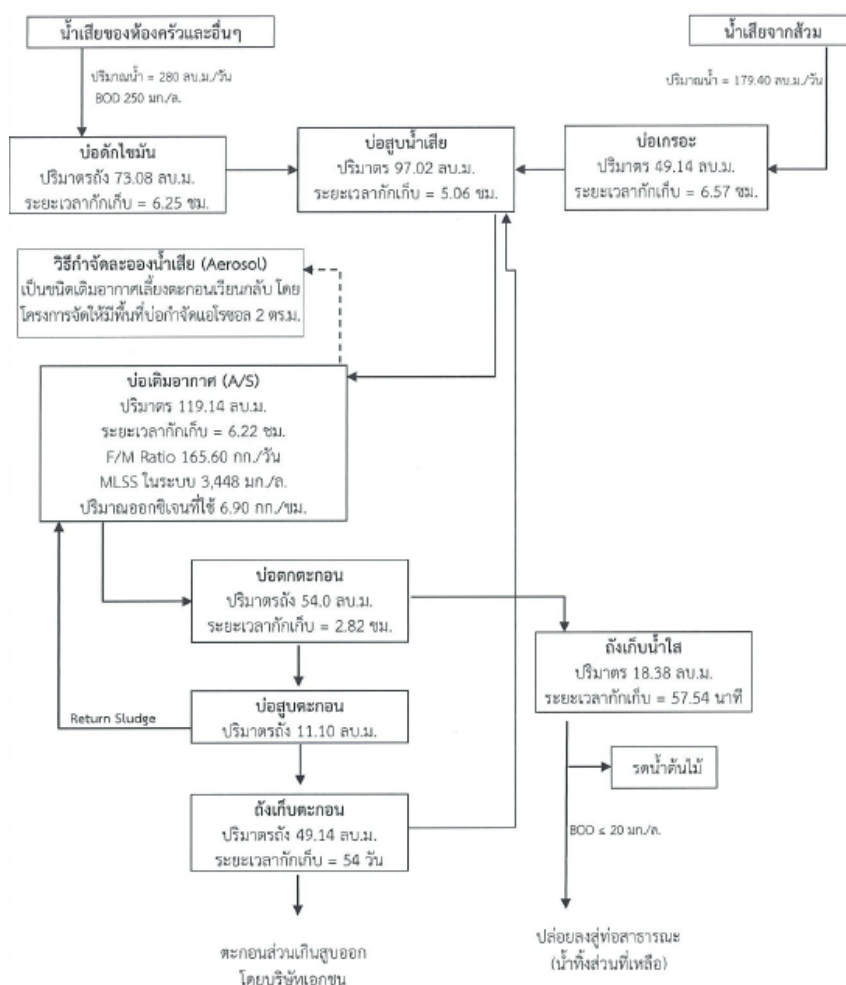
โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล โดยรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการนำมาบำบัด ซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กฝังอยู่ใต้ดิน จำนวน 4 ชุด ดังนี้

(1) ระบบบำบัดแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) รองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการประมาณ 460 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ Model ET-4,000TC รองรับน้ำเสียจากห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำพนักงาน ร้านค้า และห้องพัสดุ สามารถรองรับได้ 3.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ Model ET-3,200TC รองรับน้ำเสียจากอาคารจอดรถ สามารถรองรับได้ 3.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(4) ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ Model ET-2,200TC รองรับน้ำเสียจากห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ สามารถรองรับได้ 2.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน



ภาพที่ 1.3-1 แผนผังขั้นตอนระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) (460 ลบ.ม./วัน)

ผลการดำเนินการจริง

แหล่งน้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ แบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 460 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับน้ำทิ้งหลังบำบัดจะไหลเข้าสู่ถังเก็บน้ำใส ก่อนระบายน้ำลงทางระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการมีปริมาณน้ำเสียเฉลี่ยอยู่ที่ 80-100 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งไม่เกินความสามารถการรองรับน้ำเสียของระบบ (ภาพที่ 2.2-5)

1.3.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบแยกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยน้ำฝนที่ตกจากอาคารจะถูกรวบรวมลงมาตามท่อเพื่อระบายลงบ่อพัก (Manhole) ที่ใกล้ที่สุดและระบายผ่านท่อเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 - 0.6 เมตร ความลาดชัน 1:200 จากนั้นจะไหลลงสู่บ่อหน่วงน้ำเพื่อระบายออกสู่ท่อระบายสาธารณะต่อไป

ผลการดำเนินการจริง

ระบบระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบแยกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยน้ำฝนที่ตกจากอาคารจะถูกรวบรวมลงมาตามท่อเพื่อระบายลงบ่อพัก (Manhole) ที่ใกล้ที่สุดและระบายผ่านท่อเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 - 0.6 เมตร ความลาดชัน 1:200 จากนั้นจะไหลลงสู่บ่อหน่วงน้ำเพื่อระบายออกสู่ท่อระบายสาธารณะต่อไป ตั้งอยู่บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ (ภาพที่ 2.2-5)

1.3.7 การจัดการมูลฝอย

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแห้ง มูลฝอยรีไซเคิล มูลฝอยเปียก และมูลฝอยอันตราย อย่างละ 1 ถัง ชนิดมีฝาปิดมิดชิด และจัดวางไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นทุกชั้น และจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยในพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ เช่น บริเวณโถงทางเดิน โดยทุกวันจะมีพนักงานทำความสะอาดเข้าไปจัดเก็บและรวบรวมมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ในช่วงเวลา 13.00 - 14.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้พักอาศัยออกไปปฏิบัติงาน

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่ชั้นที่ 1 มีขนาดพื้นที่ประมาณ 22.66 ตารางเมตร โดยจะแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ห้องพักมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ 3.87 ตารางเมตร ความจุ 12.072 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงกองมูลฝอย 1.2 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการ ได้แก่ เศษอาหาร พืชผัก เปลือกผลไม้ โดยสามารถกักเก็บมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน

(2) ห้องพักมูลฝอยแห้งทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 1.36 ตารางเมตร ความจุ 1.632 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งของโครงการ ได้แก่ ยาง เศษผล และถุงพลาสติก ประมาณ 0.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถกักเก็บมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 6 วัน

(3) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ 9.19 ตารางเมตร ความจุ 11.028 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งของโครงการ ได้แก่ พลาสติก ขวดแก้ว และโลหะ ประมาณ 3.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถกักเก็บมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน โดยภายในห้องมีถังรีไซเคิลขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง

(4) ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 2.05 ตารางเมตร ความจุ 2.46 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ความสูงของมูลฝอย 1.2 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งของโครงการ ได้แก่ หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย ตลับหมึกเครื่องพิมพ์ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง และแบตเตอรี่โทรศัพท์ ประมาณ 0.76 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถกักเก็บมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน

ผลการดำเนินการจริง

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟต์ของแต่ละชั้น ซึ่งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นได้รับการติดตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 3 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังพักมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ส่วนบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทางโครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยทั่วไป ขนาดไม่น้อยกว่า 50 ลิตร ไว้ทั่วบริเวณโครงการ ได้แก่ พื้นที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม เป็นต้น (ภาพที่ 2.2-9)

1.3.8 ระบบไฟฟ้า

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ผ่าน Transformer ชนิดแห้ง 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำสำหรับจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบสุขาภิบาล ลิฟต์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบไฟฟ้าแสงสว่างของโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งจะสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง เพื่อสำรองไปให้ระบบไฟฟ้าสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) และป้ายทางออกและทางหนีไฟ (Exit Sign) ซึ่งแยกอิสระจากระบบไฟฟ้าอื่นๆ

ผลการดำเนินการจริง

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน แบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ผ่าน Transformer ชนิดแห้ง 1,600 KVA จำนวน 2

ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำสำหรับจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งจะสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง เมื่อระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง (ภาพที่ 2.2-10)

1.3.9 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการทำการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบเตือนภัยไว้ในพื้นที่โครงการทั่วทั้งโครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุดหรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้ได้รับแจ้งได้ทราบ โดยมีอุปกรณ์ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Pane) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) และอุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุแบบกริ่งสัญญาณ (Alarm Bell)

2) ระบบสำรองน้ำดับเพลิง (Fire Water Reserve)

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงประมาณ 162 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน ไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

3) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 162 ลูกบาศก์เมตร โดยน้ำจะถูกจ่ายเข้าระบบจ่ายน้ำดับเพลิงด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบเครื่องยนต์ ขนาด 90 ลิตร/วินาที ในท่อยืน สำรองเพื่อดับเพลิงไม่น้อยกว่า 30 นาที โดยมีขนาดท่อ 6 นิ้ว จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) บริเวณบันไดหนีไฟและหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkle Fire) ของแต่ละชั้น

4) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connector : FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยมีหัวรับน้ำ 1 หัว 2 ทาง ขนาด 6 x 2½ x 2½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด

5) ระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System)

ระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ท่อยืนติดตั้งภายในอาคารเป็นท่อยืนประเภทที่ 3 ตามมาตรฐาน ซึ่งจะประกอบอยู่ในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาด 2.5 นิ้ว ความยาว 30 เมตร และวาล์วขนาด 65 มิลลิเมตร และถังดับเพลิงมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

6) ความสามารถในการลำเลียงคนออกนอกอาคาร

บันไดหนีไฟของโครงการสามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการ จำนวน 2,802 คน โดยมีระยะเวลาลำเลียงคนออกนอกอาคารประมาณ 18 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

7) จุลรวมพล

จุลรวมพลของโครงการได้กำหนดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีขนาดพื้นที่รวม 1,096.02 ตารางเมตร โดยโครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

8) แผนการหนีไฟทางอากาศ

โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศที่ชั้นหลังคาเป็นเส้นทางอพยพหนีไฟสำรอง โดยมีขนาด 10 x 10 เมตร มีระดับความสูงจากพื้นดิน 99.20 เมตร

9) ความสามารถในการระงับอัคคีภัยของหน่วยงานที่รับผิดชอบ

สถานีดับเพลิงบางเขน ซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2 กิโลเมตร และใช้ระยะเวลาในการวิ่งรถดับเพลิงมาถึงพื้นที่โครงการประมาณ 5-10 นาที (ขึ้นอยู่กับปริมาณจราจรในพื้นที่) นอกจากนั้นยังสามารถขอความช่วยเหลือจากสถานีดับเพลิงที่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง

ผลการดำเนินการจริง

โครงการมีการจัดให้มีระบบเตือนภัยและป้องกันอัคคีภัยเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และดำเนินการติดตั้งตามที่ได้ออกแบบไว้ ประกอบไปด้วย ระบบท่อเย็น หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร หัวจ่ายน้ำดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ลิฟต์ดับเพลิง แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตราดัง กริ่งสัญญาณเตือนภัย โครงการมีการจัดทำแผนผังทางหนีไฟและอุปกรณ์ไว้บริเวณหน้าลิฟต์โดยสาร และจัดให้มีบันไดหนีไฟทั้งหมด 3 แห่ง ได้แก่ ST1 และ ST-2 เป็นบันไดที่ พร้อมจัดเตรียมพื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้าและบริเวณชั้น 1 ที่เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ มีขนาดพื้นที่รวม 1,096.02 ตารางเมตร

1.3.10 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศของโครงการ จะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 1,846 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลางและห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

ผลการดำเนินการจริง

ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศของโครงการ เป็นไปตามการออกแบบทุกประการ โดยโครงการจัดมีระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย ส่วนระบบระบายอากาศ จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย 1. ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ประตู หน้าต่าง 2. ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย (ภาพที่ 2.2-4)

1.3.11 การจราจร

ผลการประเมินตามรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการเชื่อมออกสู่ถนนพหลโยธินและถนนพหลโยธิน-วิภาวดี เป็นขนาด 2 ช่องจราจร ขาเข้าและขาออกโครงการจำนวนอย่างละ 1 ช่องจราจร โดยจัดเส้นทางเดินรถภายในอาคารแบบเดินรถ 2 ทาง และเส้นทางสัญจรภายในโครงการจัดให้มีเส้นทางเดินรถรอบอาคารหลัก เป็นการเดินรถแบบทางเดียว (One-Way Traffic) ความกว้างของทางสัญจรไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2) ที่จอดรถโครงการ

โครงการได้มีการจัดให้มีที่จอดรถได้จำนวน 355 คัน ซึ่งเพียงพอตามกฎหมายกำหนด

ผลการดำเนินการจริง

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการ 1 แห่งเชื่อมออกสู่ถนนพหลโยธินและถนนพหลโยธิน-วิภาวดี สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบทางเดียว ซึ่งมีการติดตั้งป้ายและมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนถนนภายในโครงการและชั้นจอดรถยนต์อย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถ โครงการจัดเตรียมไว้อย่างเพียงพอ โดยจะจัดให้มีที่จอดรถรอบอาคาร และอาคารจอดรถ รวมทั้งสิ้น 355 คัน (ภาพที่ 2.2-2)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม


ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เซียล่า ศรีปทุม ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดัง**บทที่ 2**

1.5 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 ประกอบด้วย การตรวจติดตามคุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย และสุขภาพและการสาธารณสุข ดังตารางที่ 1.5-1


ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำ												
1.2 น้ำใช้												
1.3 มูลฝอย												
1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.5 ระบบระบายอากาศ												
1.6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ												
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
1.8 สุขภาพและการสาธารณสุข												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												


หมายเหตุ :  ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน

 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี

 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566

 ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ

 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์

 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2565