

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	โครงการ ดี คอนโด รามคำแหง 64
สถานที่ตั้งโครงการ	900/1 ซอยรามคำแหง 64 ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กทม. 10240 โทรศัพท์ 02-735-0599
เจ้าของโครงการ	พัฒนาโครงการโดย บริษัท อาณาวรรธ จำกัด ปัจจุบันได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยใช้ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ดี คอนโด รามคำแหง 64
จัดทำโดย	บริษัท ไท - ไท วิศวกร จำกัด
ได้รับความเห็นชอบ	หนังสือที่ ทส 1009/6481 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2555
ประเภทโครงการ	เป็นอาคารที่พักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และ อาคารสโมสร 1 อาคาร มีห้องพัก รวมทั้งหมด 486 ห้อง
สถานภาพปัจจุบัน	โครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารทั้งหมดเสร็จเรียบร้อยแล้ว และอยู่ในระยะดำเนินการ





1.2 รายละเอียดโครงการ

โครงการดี คอนโด รามคำแหง 64 ตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขต บางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.94 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 486 ห้อง (ได้แก่ อาคาร A จำนวน 236 ห้อง และอาคาร B จำนวน 250 ห้อง) อาคารสโมสร (อาคาร C) ขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 7.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) และห้องพักผ่อนหย่อนใจของโครงการ ความสูง 2.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 ห้อง

1.2.1 การใช้น้ำ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 324 ลบ.ม./วัน โดยรับน้ำจากประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท แม้ว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำสูงสุด 73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมงก็ตามแต่เนื่องจากโครงการต่อท่อรับน้ำประปาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้วเพื่อนำน้ำประปามาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะเห็นได้ว่าการจ่ายน้ำประปาไปยังส่วนต่าง ๆ ไม่ได้ดึงน้ำประปาจากท่อเมนโดยตรงดังนั้นการใช้น้ำของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการใช้น้ำของชุมชนโดยรอบอย่างไรก็ตามโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นนอกจากนี้โครงการจะต้องกำหนดให้มีมาตรการดูแลถึงสำรองน้ำใช้เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้พักอาศัย

- อาคาร A ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถใต้อาคาร A โดยถังเก็บน้ำมีความจุประสิทธิภาพ 178.8 ลบ.ม. ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง มีความจุประสิทธิภาพ 48.3 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ทั้งหมด

- อาคาร B ถึงเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณใต้อาคาร B โดยถังเก็บน้ำมีความจุประสิทธิภาพ 160.8 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด ถึงเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง มีความจุ ประสิทธิภาพ 48.3 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภคทั้งหมด

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ การใช้ น้ำ

โครงการ ดี คอนโด รามคำแหง 64 ประกอบไปด้วย อาคาร A และ B โดยรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานการประปาสาขาสุขุมวิท แล้วนำมาเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินแต่ละอาคาร และทำการสูบไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จากนั้นจึงจ่ายไปส่วนต่าง ๆ ของโครงการ



บ่อเก็บน้ำชั้นหลังคา



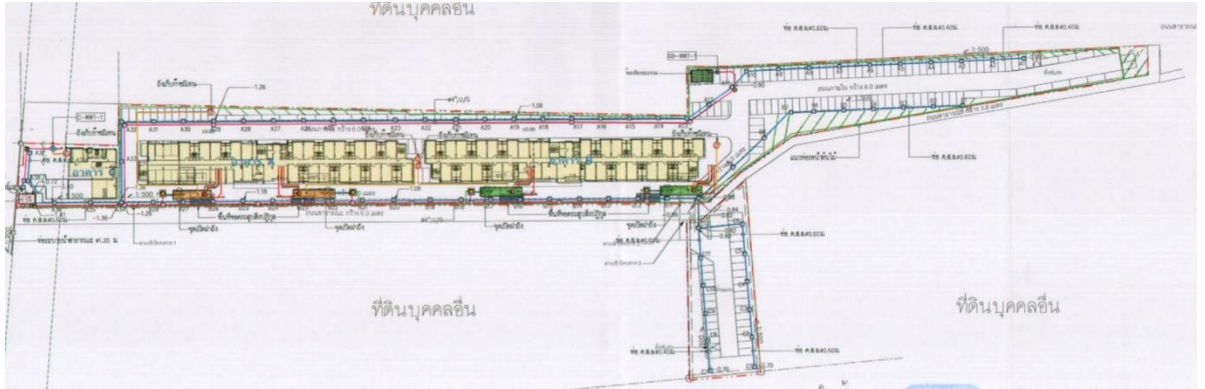
บ่อเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

1.2.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียจากโครงการปริมาณ 259 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วบางส่วนจะถูกนำมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการและน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนน รามคำแหงต่อไป ดังนั้นการดำเนินโครงการจึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญด้านการบำบัดน้ำเสีย โดยจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ขนาด 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด ขนาด 70 ลูกบาศก์เมตร/วันจำนวน 3 ชุดบำบัดน้ำเสียจากอาคาร A และ B และระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเกราะกรองเติมอากาศขนาด 2.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุดบำบัดน้ำเสียจากอาคารสโมสรสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งประเภท ข ซึ่งกำหนดให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ ระบบบำบัดเสีย

โครงการดี คอนโด รามคำแหง 64 ประกอบไปด้วย อาคาร A B และ C โดยจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย
แบบเติมอากาศ จำนวน 6 ชุด



1.2.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการจะจัดเตรียมบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ มีการหน่วงน้ำส่วนเกินไว้ในระบบท่อระบายน้ำ โดยน้ำฝนที่ตกลงสู่พื้นที่โครงการ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบ ท่อระบายน้ำภายในโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 และ 0.6 ม.ความลาดเอียง 1500 ซึ่งสามารถรองรับน้ำได้ 203 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งระบบท่อระบายน้ำสามารถ รองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการปริมาณ 126 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีท่อรับน้ำฝนจากหลังคาและท่อรับน้ำฝนโดยรอบโครงการ ซึ่งจะไหลไปยังบ่อหน่วงน้ำบริเวณทิศใต้ของโครงการ



แนวท่อรับน้ำฝนรอบโครงการ



บ่อหน่วงน้ำ

1.2.4 การจัดการขยะมูลฝอย

มีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น 4.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นมูลฝอยทั่วไปปริมาณ 0.13 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยย่อยสลายได้ปริมาณ 2.01 ลูกบาศก์เมตร/วัน มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ปริมาณ 1.84 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมูลฝอยอันตรายปริมาณ 0.39 ลูกบาศก์เมตร/วัน พบว่าเมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะต้องจัดเก็บมูลฝอยเพิ่มขึ้นอีก 1.5 ตัน/วัน ทำให้รถเก็บมูลฝอยที่เก็บในปัจจุบันรองรับมูลฝอยเพิ่มขึ้นเป็น 6.44 ตัน/วัน ซึ่งทางโครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ห้องมูลฝอยประจำชั้นแต่ละอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- อาคาร A และ B ตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นที่ 3 จัดให้มี ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้องชั้น ตั้งอยู่บริเวณ บันไดหนีไฟ มีความกว้าง 1.8 เมตร ความยาว 2.0 เมตร (ขนาดพื้นที่ $1.8 \times 2.0 = 3.6$ ตารางเมตร) ภายในห้อง พักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถึงมูลฝอย 200 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอย แห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยอันตราย) ไว้ภายในห้อง ดังกล่าว
- อาคารสโมสรภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1) และห้องออกกำลังกาย (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 2) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง)

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นละ 1 ห้อง โดยจัดให้มีถังขยะเปียก และถังขยะแห้ง อย่างละ 1 ถัง อาคารสโมสร 1 ถัง บริเวณด้านข้างอาคาร A และ B อย่างละ 1 ถัง และจัดให้มีห้องพักขยะรวมตั้งอยู่บริเวณชั้นล่าง ด้านหลังโครงการ และประสานงานให้ สำนักงานเขตบางกะปิเข้ามาเก็บขยะเป็นประจำทุกวัน



ห้องพักขยะประจำชั้น



ห้องพักขยะรวม

1.2.5 การใช้ไฟฟ้า

จัดให้มีระบบไฟฟ้าปกติ โดยใช้ Transformer ชนิด Oil Immerse แปลงไฟ 12/24 KV เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ การใช้ไฟฟ้า

โครงการ จัดให้มีหม้อแปลงจำนวน 2 ตัว ขนาด 800 KVA



หม้อแปลงไฟฟ้า อาคาร A และ B

1.2.6 การป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการรายละเอียดดังนี้

- ระบบท่อยืน ภายในอาคาร A และ B จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ/อาคาร รับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงสถานีหัวหมาก
- หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ติดตั้งสำหรับแต่ละอาคารจำนวน 1 ชุด (อยู่บริเวณหน้าอาคาร A และ B) ขนาด 6x2, x 2 นิ้ว พร้อม Check Valve ซึ่งตำแหน่งติดตั้งดังกล่าวมี ความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงจากสถานีดับเพลิง หัวหมาก เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืนแต่ละอาคาร และจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ชั้นล่างอาคาร สโมสร โดยเป็นเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิด เครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 3.785 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 100 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับ เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.07 ลูกบาศก์

เมตร/นาที่ ที่ TDH 10 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำจากสระว่ายน้ำ (ความจุรวม 130.5 ลูกบาศก์เมตร) ไปยังท่อน้ำในแต่ละชั้น ของอาคาร A และ B กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ทั้งนี้ โครงการมีสระว่ายน้ำบริเวณด้านทิศเหนือของ พื้นที่โครงการ ความจุรวม 130.5 ลูกบาศก์เมตร จ่าย ไปตามท่อน้ำดับเพลิงภายในอาคาร A และ B เพื่อช่วย เสริมดับเพลิง กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

- **ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)** ไว้ภายในแต่ละชั้นของอาคาร A และ B โดยติดตั้งบริเวณบันได ST-01, ST-02 และโถงลิฟต์ของ แต่ละชั้น จำนวน 3 ชั้น (รวมจำนวน 24 ตู้/อาคาร) แต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุด ประมาณ 43 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

- **บันไดหนีไฟ** มีรายละเอียดดังนี้

ST1 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) จำนวน 1 แห่ง เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นล่าง ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร บันได

ST2 (บันไดหนีไฟ) จำนวน 1 แห่ง เป็น บันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นล่าง ตัวบันไดทำด้วย คอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.25 เมตรบันได

ST3 (บันไดหนีไฟ) จำนวน 1 แห่ง เป็น บันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นล่าง ตัวบันไดทำด้วย คอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.25 เมตร

- **ถังดับเพลิงเคมี ชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์** ซึ่งจะติดตั้งไว้ ภายในตู้ FHC ในแต่ละชั้นของแต่ละอาคารพักอาศัย

2) ระบบเตือนภัย

- **แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP)** จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่ง สัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุม ตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณ แจ้งเหตุให้ทราบทั่วแต่ละอาคาร

- **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)** เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้ง เครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง โถงบันได โถงลิฟต์ และทางเดิน ดังนี้

- อาคาร A จำนวน 379 จุด
- อาคาร B จำนวน 388 จุด
- อาคารสโมสร จำนวน 2 จุด

- **เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)** จะติดตั้ง อยู่ภายในห้องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ ห้องน้ำ ห้องเก็บของ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และโถงลิฟต์ ดังนี้

- อาคาร A จำนวน 315 จุด
- อาคาร B จำนวน 292 จุด
- อาคารสโมสร จำนวน 4 จุด นอกจากนี้จัดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้นไว้บริเวณที่ว่างด้านข้างของแต่ละอาคาร จำนวนทั้งสิ้น 9 จุด ให้เพียงพอต่อจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด

- **เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station)** เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่อง แจ้งเหตุโดยใช่มือดึงบริเวณโถงบันไดทุกชั้นของอาคาร ดังนี้

- อาคาร A จำนวน 29 จุด
- อาคาร B จำนวน 20 จุด

- **กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Bell)** ติดตั้งบริเวณเกี่ยวกับ Fire Alarm Manual Station

ผลการดำเนินการปัจจุบัน ในหัวข้อ การป้องกันอัคคีภัย

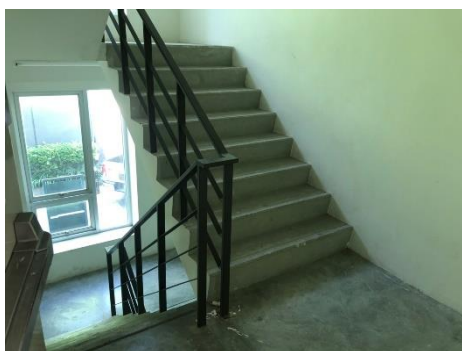
โครงการ จัดให้มีถังสำรองน้ำเพื่อการการดับเพลิง จำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ระหว่าง อาคาร A และ C จัดให้มีปั๊มน้ำดับเพลิง จำนวน 1 เครื่อง และในแต่ละอาคารจะมีการติดตั้ง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) อาคารละ 24 ตู้ และจัดให้มีบันไดหนีไฟ อาคารละ 3 นอกจากนี้จัดให้มี Fire Alarm Control Panel : FCP อยู่ใต้อาคาร A และ B และจัดให้มี Heat Detector Fire Alarm Manual Station และ Alarm Bell ในแต่ละอาคาร



ปั๊มสูบน้ำดับเพลิง



ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง



บันไดหนีไฟ



หัวรับน้ำดับเพลิง



Fire Alarm Control Panel: FCP



เครื่องตรวจจับความร้อน

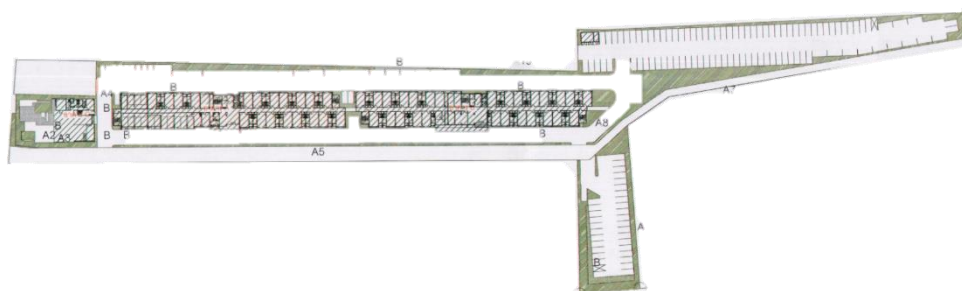


การซ้อมดับเพลิงประจำปี



1.2.7 ทักษณียภาพ

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว โดยจะปลูกต้นไม้บริเวณชั้นล่างทั้งหมดให้ได้มากที่สุด ขนาดพื้นที่รวม 2,304.2 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ สีเขียวผู้พักอาศัย 1.57 ตร.ม./คน (ผู้พักอาศัยประมาณ 4,844 คน) โดยจัดให้เป็นพื้นที่ ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 1,944.4 ตารางเมตร คิดเป็น ร้อยละ 57 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ กระทิง สารภีมะฮอกกานีใบใหญ่ และตีนเป็ดน้ำ เป็นต้น



1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ดี คอนโด รามคำแหง 64 ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2