

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า (ปัจจุบันโครงการได้เปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิมคือโครงการ อาคารชุดพักอาศัย 12 ชั้น เป็นโครงการ นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 ดังแสดงในภาคผนวก ข ตั้งอยู่ที่ 1989 หมู่ 9 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 3 อาคาร สูง 12 ชั้น ประกอบด้วยอาคาร A, B และ C มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 572 ยูนิต

โครงการอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า ของนิติบุคคลอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่ร่วมอาศัยรวม (ให้เช่า) ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ค ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/9306 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ดังแสดงในภาคผนวก ก และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากเทศบาลตำบลสำโรงเหนือแล้วตามหนังสือเลขที่ 10/2562 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

โครงการอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก จ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า ของนิติบุคคลอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า (ระยะดำเนินการ) ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต

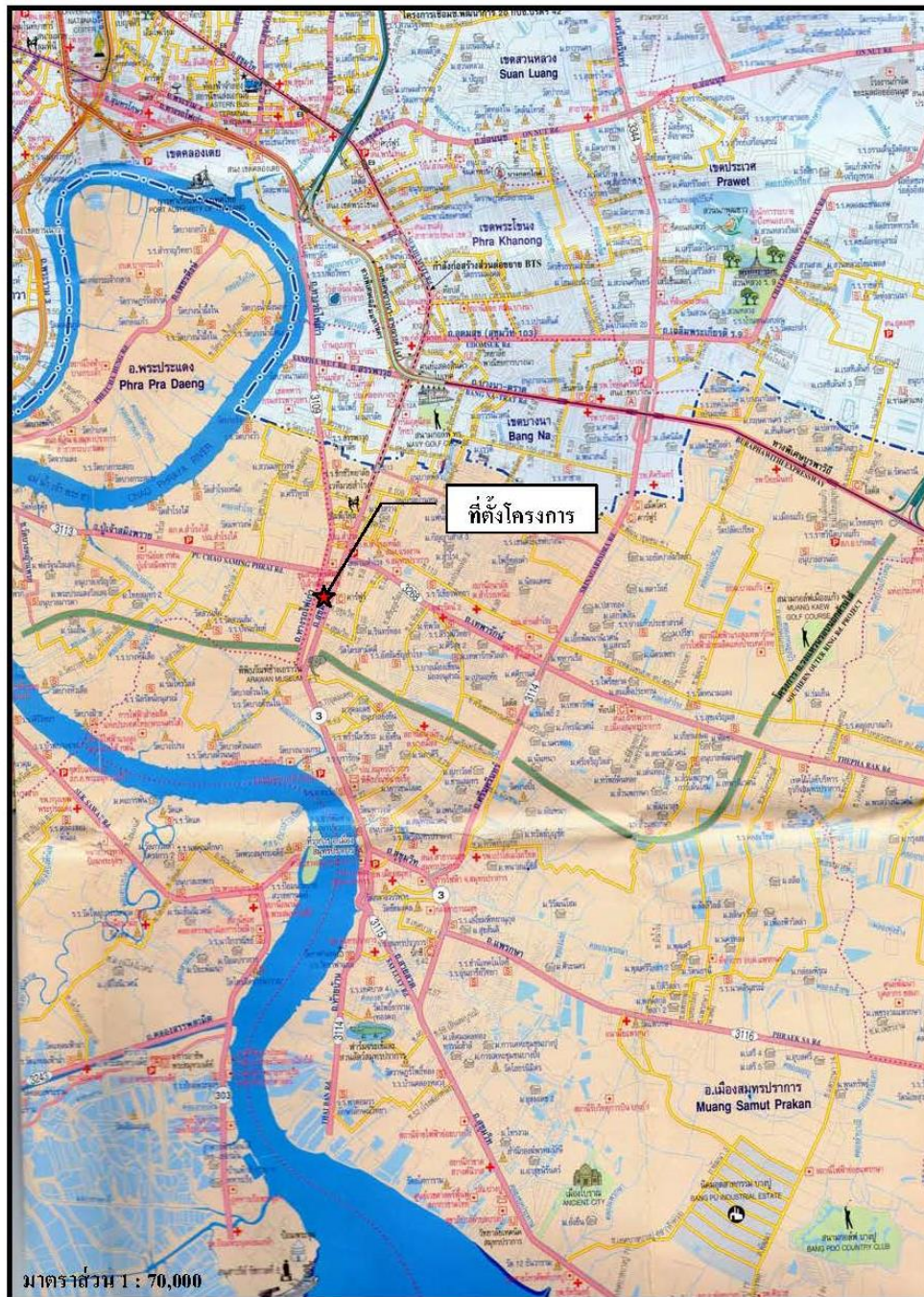
(เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ) และสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)
ต่อไป

ทั้งนี้โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงาน
ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ
ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 ต่อหน่วยงานอนุญาต (เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ)
และสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เรียบร้อยแล้ว
เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ดังแสดงในภาคผนวก จ

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด นิคม โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า ของนิติบุคคลอาคารชุด นิคม โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า ตั้งอยู่ที่ 1989 หมู่ 9 ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง

1.2.2 การคมนาคมเข้าพื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร A จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออกจะเชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังรูปที่ 1-2 ดังนี้

1.1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

(1) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนปู้เจ้าสมิงพราย ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเทศบาลสำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุภูมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(2) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งเหนือ) จากทางปากน้ำตามเส้นทางถนนสุขุมวิท บริเวณทางแยกเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า (หน้าพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ) จะถึงทางแยกเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ให้เบี่ยงซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า (สามารถใช้เส้นทางนี้มุ่งตรงไปเชื่อมต่อกับถนนสรรพาวุธได้) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(3) จากถนนเทพารักษ์ (ทิศมุ่งตะวันตก) เมื่อถึงแยกเทพารักษ์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 300 เมตร จะถึงแยกปู้เจ้าสมิงพราย เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนปู้เจ้าสมิงพราย ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเทศบาลสำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุภูมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(4) จากถนนปู้เจ้าสมิงพราย (ทิศมุ่งตะวันออก) เมื่อถึงแยกซอยเทศบาลสำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) เลี้ยวขวาเข้าซอยเทศบาลสำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสุภูมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ทางเข้า-ออกจะเชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า ซึ่งมีการจัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) การออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่าในทิศมุ่งเหนือ ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะถึงแยกสรรพาวุธ ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนปู้เจ้าสมิงพราย (ทิศมุ่งตะวันออก) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะถึงแยกปู้เจ้าสมิงพรายซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท (เลี้ยวซ้ายมุ่งทิศเหนือไปบางนา, เลี้ยวขวามุ่งทิศใต้ไปปากน้ำ) 2) การเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร B, C จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า -ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังรูปที่ 1-3 ดังนี้

2.1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

(1) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) ผ่านแยกเทพารักษ์และแยกปุเจ้าสมิงพรายรวมระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณด้านหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งเหนือ) จากปากน้ำตามเส้นทางถนนสุขุมวิท ผ่านพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติเฮอร์วีน (อยู่ทางด้านขวามือ) ระยะทางอีกประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (ตรงข้ามห้างคาร์ฟูร์)

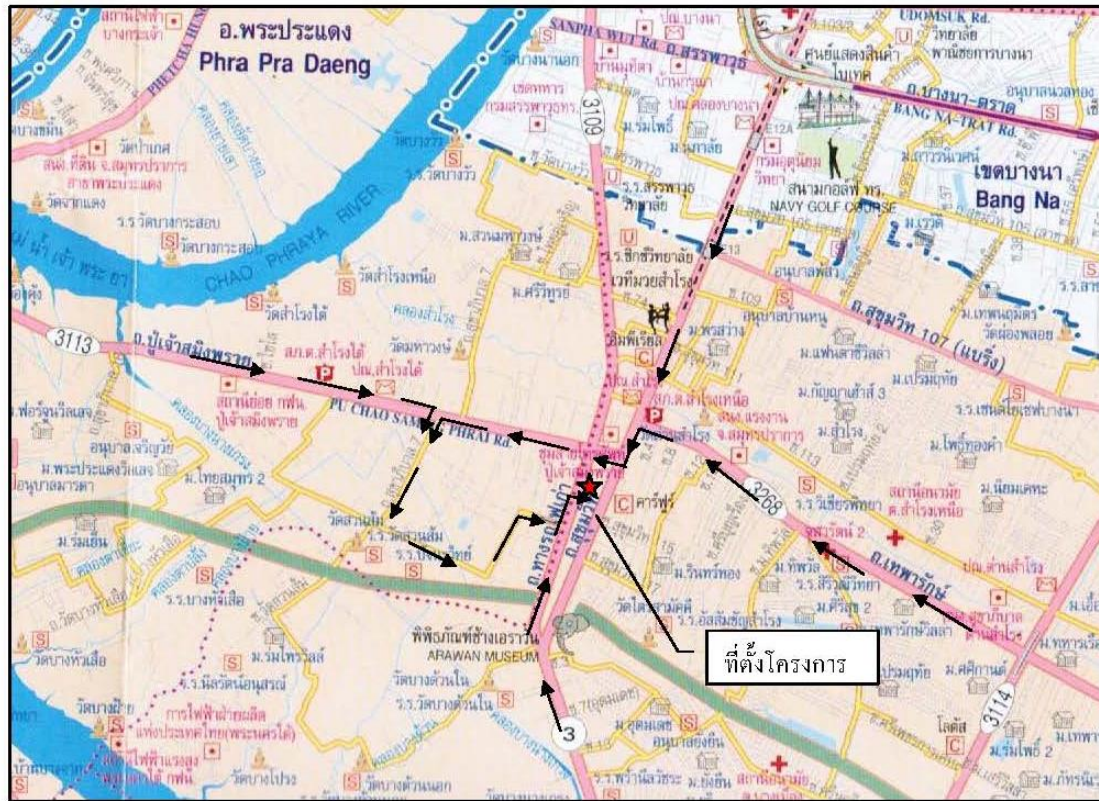
(3) จากถนนเทพารักษ์ (ทิศมุ่งตะวันตก) เมื่อถึงแยกเทพารักษ์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร กลับรถที่บริเวณหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(4) จากถนนปุเจ้าสมิงพราย (ทิศมุ่งตะวันออก) เมื่อถึงแยกปุเจ้าสมิงพราย เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถที่บริเวณหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทางประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

2.2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะใช้การคมนาคมทางบก โดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร B, C จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ดังนี้

(1) ไปบางนาใช้ถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งเหนือ) เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งเหนือเพื่อไปบางนา

(2) ไปปากน้ำใช้ถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งเหนือระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร ผ่านแยกเทพารักษ์ อีกประมาณ 200 เมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามคลองสำโรง เข้าสู่ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งใต้เพื่อไปปากน้ำ



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้า - ออก พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)



รูปที่ 1-3 เส้นทางเข้า - ออก พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด นิคม โมโน สุขุมวิท-ปทุมวัน โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด ความสูง 12 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A, B และ C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 572

ทั้งนี้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว รวมถึงมีการดำเนินการจดทะเบียน จัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดโดยเป็นผู้ดูแลทั้ง 3 อาคาร ดังนี้

- อาคารชุดอาคาร A B และ C มีการบริหารจัดการพื้นที่โครงการ โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ (จำนวน 138 คัน), ทางวิ่ง, พื้นที่สีเขียว, ห้องพื้นที่ทำงานร่วม (Co-Working), ห้องออกกำลังกาย, ที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง, สนามเด็กเล่น, พื้นที่พักผ่อน, ห้องนั่งเล่น, ห้องสตริม, ห้องชานา, ห้องปฐมพยาบาล, ห้องระบบสุขาภิบาล, ที่นั่งเล่น, เครื่องชาร์จ EV, พื้นที่รับรองชั้นคาเฟ่, พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง, ห้องพักผ่อนผ่อนรวม, ห้องพักผ่อนผ่อนประจำชั้น, ห้องไฟฟ้า, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักน้ำ, บ่อหน่วงน้ำ, ถังเก็บน้ำ, บันได, ลิฟต์, ทางเดิน, ห้องเครื่อง, อุปกรณ์เครื่องดับเพลิง และสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร A, B และ C มีดังต่อไปนี้

1) อาคาร A มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 198 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร รายละเอียดมีดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย, ที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง, สนามเด็กเล่น, พื้นที่พักผ่อน, ทางเดิน, บันได, ลิฟต์, โถงลิฟต์, ห้องเครื่อง, ที่จอดรถยนต์, ทางวิ่ง 311 ตารางเมตร (จำนวนที่จอดรถ 46 คัน) และอุปกรณ์เครื่องดับเพลิง ชั้นที่ 2-12 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องพักผ่อนผ่อนประจำชั้น, ห้องไฟฟ้า, บันได, ทางเดิน และลิฟต์ ชั้นหลังคา ประกอบด้วย บันได, ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ชั้นห้องเครื่องเป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง

2) อาคาร B มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 176 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 10,838 ตารางเมตร รายละเอียดมี ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องนั่งเล่น, ห้องสตริม, ห้องชานา, สระว่ายน้ำ, ทางเดิน, บันได, ลิฟต์, โถงลิฟต์, ห้องเครื่อง, ที่จอดรถยนต์, ทางวิ่ง 282 ตารางเมตร (จำนวนที่จอดรถ 46 คัน) และอุปกรณ์เครื่องดับเพลิง ชั้นที่ 2-12 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 16 ห้อง/ชั้น, ห้องพักผ่อนผ่อนประจำชั้น, ห้องไฟฟ้า, บันได, ทางเดิน และลิฟต์ ชั้นหลังคา ประกอบด้วย บันได, ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ชั้นห้องเครื่องเป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง พื้นที่รับรองชั้นคาเฟ่ชั้น 13, พื้นที่นั่งเล่นกลางแจ้ง ชั้น 13

3) อาคาร C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 198 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร รายละเอียดมีดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมชุด 1 ห้อง, ห้องพื้นที่ทำงานร่วม (Co-Working), ห้องปฐมพยาบาล, ที่นั่งเล่น, เครื่องชาร์จ EV, ทางเดิน, บันได ลิฟต์, โถงลิฟต์, ห้องเครื่อง, ที่จอดรถยนต์, ทางวิ่ง 311 ตารางเมตร (จำนวนที่จอดรถ 46 คัน) และอุปกรณ์เครื่องดับเพลิง ชั้นที่ 2-12 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผ่อนชำระจำชั้น, ห้องไฟฟ้า, บันได, ทางเดิน, และลิฟต์ ชั้นหลังคา ประกอบด้วย บันได, ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ชั้นห้องเครื่องเป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง

1.4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังรูปที่ 1-4 ทั้งนี้โครงการได้ขออนุญาตเปิดใช้อาคาร และได้ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง



รูปที่ 1-4 สภาพปัจจุบันของโครงการ

1.5 ระบบน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุมทราการ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยแต่ละอาคารจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 190 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถังรวมปริมาณสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค 230 ลูกบาศก์เมตร สำหรับแหล่งน้ำสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 170 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) และติดตั้ง Booster Pump เพื่อเพิ่มแรงดันจ่ายน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร และติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 45 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.11 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 76 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นต่างๆของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ทั้งนี้ สำนักงานประปาสาขาสุมทราการได้ออกหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการไว้ ณ ดังแสดงในภาคผนวก ข

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียอาคารละ 1 ชุด แต่ละชุดออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแต่ละอาคาร (ปริมาณ 102 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร) โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารจะไหลเข้าบ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) ส่วนน้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่ถังแยกกาก (Solid Sparation Tank) จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) ซึ่งถูกเลี้ยงบนผิวตัวกลางสังเคราะห์ทำการเลี้ยงตะกอนแบบชนิดติดในที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำเสีย (Suspension) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาจุลินทรีย์และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้ง โดยตะกอนที่จมลงก้นบ่อตกตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศโดยทันที และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบเข้าสู่บ่อย่อยสลายตะกอน จากนั้นตะกอนที่เหลือจากการย่อยสลายจะไหลไปยังถังแยกกากและเก็บตะกอน (Solid Sparation Tank) ต่อไป สำหรับน้ำโสโครกจากถังตกตะกอนจะไหลเข้าสู่ถังระบายน้ำทิ้ง ขนาด 6.7 ลูกบาศก์เมตร และเพื่อนำน้ำทิ้งมาใช้น้ำรดต้นไม้ภายในโครงการ (Recycled Water) จะถูกสูบไหล

เข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำแบบซึมดินซึ่งฝังไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงคัดขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะระบายลงท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่า และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะระบายลงท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไป ดังรูปที่ 1-5



รูปที่ 1-5 ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของแต่ละอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร รับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร รับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน ดังนั้นระบบระบายน้ำภายในอาคารได้ออกแบบพื้นที่ระบายน้ำออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นที่ตั้งของอาคาร A ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตารางเมตร และพื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เป็นที่ตั้งของอาคาร B, C ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดของพื้นที่ระบายน้ำในแต่ละส่วนดังนี้

(1) พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝนประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เพื่อระบายน้ำบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ขนาดพื้นที่รับน้ำ 3,204 ตารางเมตร พบว่ามีอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการมีค่า 0.041 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังการพัฒนาโครงการมีค่า 0.087 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ในช่วงฝนตกต่อเนื่อง 3 ชม. โครงการต้องการชะลอน้ำเท่ากับ 111 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการนี้ออกแบบให้มีการหน่วงน้ำในเส้นท่อ สำหรับท่อระบายน้ำออกแบบให้มีขนาด 0.60 ม. โดยรอบพื้นที่ส่วนที่ 1 สามารถหน่วงน้ำในท่อได้เป็นปริมาตรเท่ากับ 114 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าความต้องการพื้นที่ชะลอน้ำจริง จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่จะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอการควบคุมปริมาณน้ำฝนไหลออกของโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เลือกใช้ท่อที่มีขนาดเล็กกว่าท่อระบายน้ำภายในพื้นที่ เพื่อเป็นการควบคุมอัตราการไหลออกไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ และท่อระบายน้ำออกที่ออกแบบ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตร จำนวน 2 จุด สำหรับระบบระบายน้ำเสียจะมีท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่าต่อไป

(2) พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝนประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เพื่อระบายน้ำบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B และ C) ขนาดพื้นที่รับน้ำ 6,480 ตารางเมตร พบว่ามีอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการมีค่า 0.082 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังการพัฒนาโครงการมีค่า 0.172 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ในช่วงฝนตกต่อเนื่อง 3 ชั่วโมง โครงการต้องการชะลอน้ำเท่ากับ 218 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการนี้ออกแบบให้มีการหน่วงน้ำในเส้นท่อ สำหรับท่อระบายน้ำที่ออกแบบมีขนาด 0.60 เมตร และ 0.80 เมตร โดยรอบพื้นที่ส่วนที่ 2 สามารถหน่วงน้ำในท่อได้เป็นปริมาตรเท่ากับ 230 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าความต้องการพื้นที่ชะลอน้ำจริง จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่จะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ การควบคุมปริมาณน้ำฝนไหลออกของโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B และ C) เลือกใช้ท่อที่มีขนาดเล็กกว่าท่อระบายน้ำภายในพื้นที่ เพื่อเป็นการควบคุมอัตราการไหลออกไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ และท่อระบายน้ำออกที่ออกแบบ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร จำนวน 2 จุด สำหรับระบบระบายน้ำเสียจะมีท่อขนาดเส้น

ผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย (โดยไม่เข้าบ่อ
หน่วงน้ำ) และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไป



รูปที่ 1-6 ท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ

1.8 การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการประกอบด้วยมูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร เป็นต้น ในส่วน
ของมูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก เป็นต้น โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่
โครงการอย่างเพียงพอ ดังรูปที่ 1-7



รูปที่ 1-7 ถังขยะภายในพื้นที่โครงการ

1.9 การใช้ไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจาก การไฟฟ้านครหลวงเขตสมุทรปราการ โดยทางโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตสมุทรปราการมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงหนังสือยืนยันการให้บริการการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการ ดังแสดงในภาคผนวก ข

1.10 กำหนดจุดรวมพล

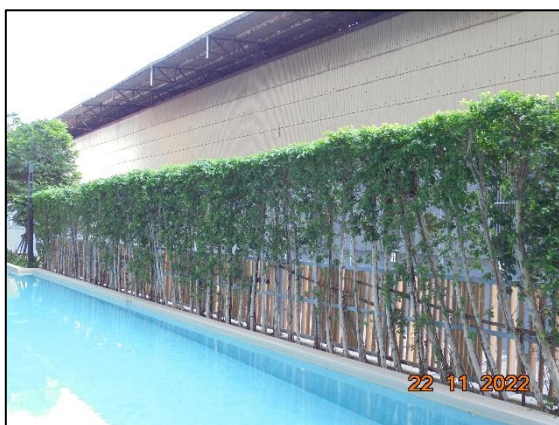
โครงการกำหนดจุดรวมพล ทางด้านหน้าโครงการ ซึ่งเพียงพอต่อจำนวนพนักงานของโครงการ ดังรูปที่ 1-8



รูปที่ 1-8 จุดรวมพล

1.11 พื้นที่สีเขียวและการจัดภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการ

เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว ดำเนินการจัดตั้งสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมชุดแยกกัน โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ดังนั้นในการออกแบบพื้นที่สีเขียวได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่แต่ละส่วนอย่างเพียงพอ ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” นอกจากนี้ได้พิจารณาปลูกพันธุ์ไม้ที่ทนต่อสภาพน้ำกร่อยได้ดี ได้แก่ โพธิ์ทะเล หางนกยูง พญาสัตบรรณ เหลืองปรีดิยาทร ดังรูปที่ 1-9



รูปที่ 1-9 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ