

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

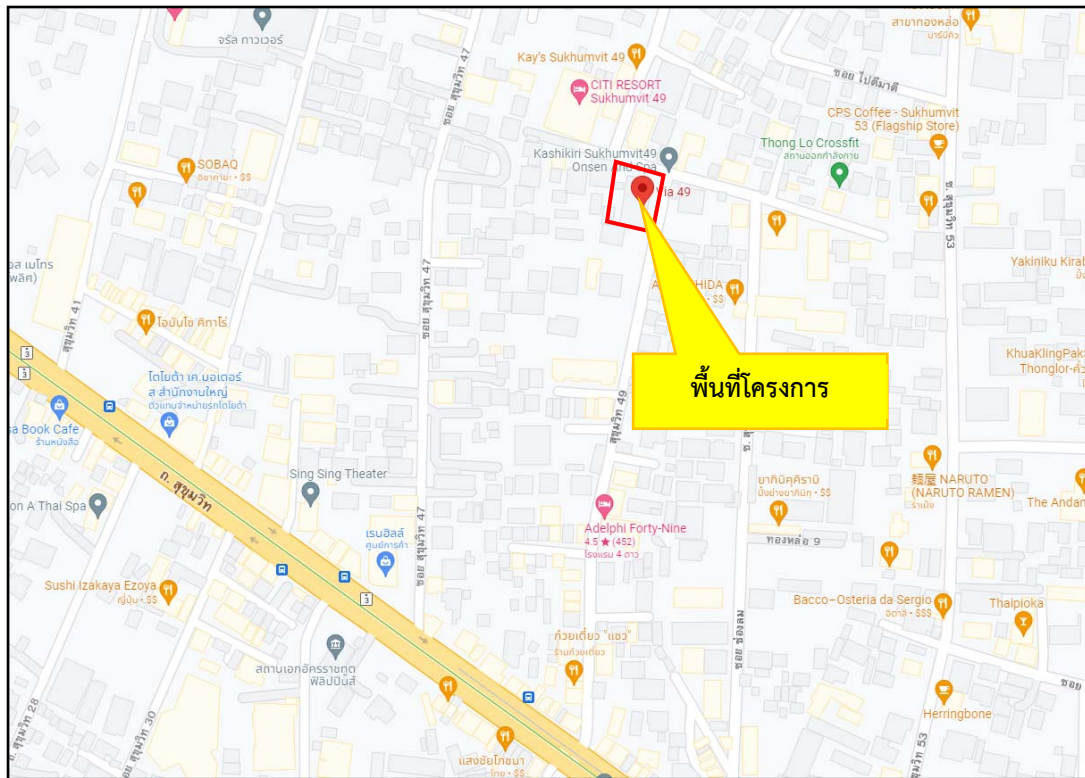
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ Via 49 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดำเนินการโดย บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 49 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่โครงการ 1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตารางเมตร โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 85 ห้อง จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการที่ต้องรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2522) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/934 ลงวันที่ 26 มกราคม 2554 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการจัดทำรายงานปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุกๆ 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เวีย 49 ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Via 49 (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ Via 49
สถานที่ตั้งโครงการ	:	ถนนซอยสุขุมวิท 49 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่างๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 49 เขตทางกว้าง 7 เมตร ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย (The Prestige 49) ขนาดความสูง 3-16 ชั้น จำนวน 3 อาคาร
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง (อยู่ภายในรั้วเดียวกัน) ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 49 เขตทางกว้าง 7.9 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด ความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อาคารชุดพักอาศัย (Plus 49) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไป เป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด เวีย 49 (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	49/2 ซอยสุขุมวิท 49(กลาง) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	ทส 1009.5/934 ลงวันที่ 26 มกราคม 2554 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	มกราคม 2566
ประเภทโครงการ	:	อาคารชุดพักอาศัย
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด และรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง
ขนาดพื้นที่	:	1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1 บริเวณที่ตั้งโครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการตามที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและผลการดำเนินการจริง

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 85 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากัน คือ 8,693.437 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 38 คัน) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 19 คัน) ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องพนักงาน ตู้ไปรษณีย์ ห้องเก็บของ สระน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ห้องพักผ่อนรวม พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง) ห้อง

	สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ/ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 4-8	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 13 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 9 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้นทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ตาดฟ้า	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำชั้นตาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั้มน้ำ ห้องพัดลมอัดแรงดันทางเดินและบันได

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการ Via 49 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 85 ห้อง ซึ่งโครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-1)

โดยปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด โดยที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 2 บริเวณสระว่ายน้ำของโครงการ ซึ่งจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวม 446.28 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว ดังนี้

1) **ชั้นที่ 1** จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 348.72 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นทั้งหมด ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ พิกุล สารภีทะเล โอศกอินเดีย และไทรใบกลม เป็นต้น

2) **ชั้นที่ 2** จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 97.56 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ พิกุลสารภีทะเล หัวใจสีม่วง ขาไก่ และหญ้าม้าเลย

ทั้งนี้ สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

(1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า **“โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตาราง**

เมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 85 ห้อง คาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวน 425 คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 425 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 212.5 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 106.25 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 446.28 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 425 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 348.72 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 212.5 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 348.72 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 106.25 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว

(2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า **“กำหนดสัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร”**

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการข้างต้น โครงการซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 1-0-47 ไร่ (1,788 ตารางเมตร) ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 536.4 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 268.2 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร 325.66 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 268.2 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 60.7 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่บริเวณชั้น 1 โดยรอบพื้นที่อาคาร และชั้น 2 ใกล้กับพื้นที่สระว่ายน้ำของโครงการ โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 446.28 ตารางเมตร โดยมีการปลูกไม้ยืนต้นบริเวณแนวเขตที่ดินของโครงการ ระหว่างอาคารโครงการกับโครงการ Plus 49 เพื่อเป็นจุดพักสายตาสำหรับผู้พักอาศัยในอาคารโครงการและผู้พักอาศัยในโครงการ Plus 49 และจัดจ้างบริษัทเอกชนให้เข้ามาดูแลพื้นที่สีเขียวในโครงการทุกวัน หากพบการตายจะดำเนินการปลูกซ่อมแซมทันที (ภาพที่ 2.2-2)

1.3.3 ระบบน้ำใช้

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุโขวิท โดยจะต่อท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดถังเก็บน้ำ ดังนี้

1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ที่ชั้นใต้ดินของโครงการ โดยถังที่ 1 มีขนาดพื้นที่ 23.50 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.8 เมตร ความจุ 65.8 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีขนาดพื้นที่ 31.20 ตารางเมตร ความ

ลึกประสิทธิภาพ 2.8 เมตร ความจุ 87.36 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุประมาณ 153 ลูกบาศก์เมตร โดยแบ่งเป็น

- น้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ปริมาณ 93 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 16 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 35 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของโครงการ

- น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ปริมาณ 60 ลูกบาศก์เมตร โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 113.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ที่ TDH 250 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 11.35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (0.189 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ที่ TDH 275 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคารโครงการกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง แต่ละถังมีความกว้าง 1.375 เมตร ยาว 3 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.5 เมตร ความจุ 10.3 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุประมาณ 20.6 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้ง Booster Pump อัตราสูบ 28.38 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (0.473 ลูกบาศก์เมตร / นาที่) ที่ TDH 140 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อจ่ายน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารโครงการ

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะต่อท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร นอกจากนี้ ทางโครงการจัดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำใช้ภายในโครงการ ปีละ 1 ครั้ง (ภาพที่ 2.2-4)

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ชนิด Sequence Batch Reactor (SBR) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 75 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารและน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ จะไหลเข้าสู่บ่อตกไขมัน (Grease Trap Tank) ก่อนไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพ (Equalization Tank) รวมกับน้ำโสโครกที่ไหลมาจากบ่อเกรอะ (Septic Tank) จากนั้นน้ำเสียจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ (Sequence Batch Reactor Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศเพื่อช่วยเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้แก่ น้ำเสีย โดยจะช่วยให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจน (Aerobic Bacteria) สามารถเจริญเติบโตและย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย จากนั้นจะหยุดการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการตกตะกอน โดยตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอน (Sludge Holding Tank) เพื่อให้รถสูบสิ่งปฏิกูลของสำนักงานเขตพัฒนามารับไปกำจัด

ต่อไป สำหรับน้ำใบบางส่วนจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเก็บรตน้ำต้นไม้ (Effluent Tank) เพื่อใช้ประโยชน์รตน้ำต้นไม้ภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะถูบระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49 ต่อไป

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ จำนวน 1 ชุด เป็นแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ชนิด Sequence Batch Reactor (SBR) ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ และทำการบำบัดก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49 ต่อไป โดยระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่บริเวณทางวิ่งรถขึ้นใต้ดินของโครงการ และโครงการมีการประสานงานให้สำนักงานเขตเข้ามาสูบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสีย ปีละ 1 ครั้ง (ภาพที่ 2.2-5)

1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว แล้วจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร และไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

2.1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้างและอื่น ๆ เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

2.2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เข้าสู่บ่อเกรอะภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

2.3) ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียจากครัว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องชุดพักอาศัยเข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝน และน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

3.1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อดักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ และรางระบายน้ำ ขนาดความกว้าง 0.2 เมตร ระดับความลึกเริ่มต้นที่ 0.02 เมตร ความลาดเอียง 1 : 300 ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อดักน้ำ ก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดสร้างบ่อดักน้ำจำนวน 1 บ่อ ไว้บริเวณใต้ชั้นใต้ดินด้านทิศเหนือของโครงการ ขนาดความกว้าง 3 เมตร ความยาว 3 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.5 เมตร ความจุ 22.5 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงสร้างของบ่อดักน้ำจะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก สามารถรองรับน้ำหนักได้

อย่างมีประสิทธิภาพ และจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบน้ำเครื่องละ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/นาทิต (0.01 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อสูบน้ำไปยังบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49 ต่อไป

3.2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะถูกสูบน้ำตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 300 จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49 ต่อไป โดยบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะนี้ จะใช้ประโยชน์เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งร่วมด้วย โดยจะเชื่อมต่อกับบ่อน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 49 จำนวน 1 จุด

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำ แบ่งเป็น ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ระบบระบายน้ำภายในอาคาร และระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วย ท่อรับน้ำฝน ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน แล้วจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร และไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการต่อไป
- ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำโสโครก และท่อระบายน้ำเสียจากครัว ซึ่งจะรวบรวมน้ำเสียจากส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ
- ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ประกอบด้วย ระบบระบายน้ำทิ้ง และระบบระบายน้ำฝน โดยระบบระบายน้ำทิ้ง จะรวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะทางด้านหน้าโครงการต่อไป และในส่วนของระบบระบายน้ำฝน จะทำการรวบรวมน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่โครงการผ่านท่อระบายน้ำฝนในแนวตั้งลงสู่ Manhole รับน้ำฝนรอบ ๆ อาคารเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนรอบโครงการเพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ จากนั้นทำการสูบน้ำออกในอัตราที่ควบคุม ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำในช่วงก่อนพัฒนาโครงการ (ภาพที่ 2.2-7)

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ปริมาณและลักษณะของมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีปริมาณมูลฝอย 1.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2 - 8 (ซึ่งเป็นชั้นพักอาศัย) จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ความกว้าง 1.787 เมตร ความยาว 1.9 เมตร (ดูรูปที่ 2.7.4-1 และ 2.7.4-2 ประกอบ) ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร (ภายในรองด้วยถุงดำ) จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร (ภายในรองด้วยถุงสีส้ม) จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย) โดยจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว สำหรับในส่วนห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าหรือห้องอบไอน้ำ (ตั้งอยู่ชั้นที่ 2) โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร (ภายใน

รองด้วยถุงดำ) จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องดังกล่าว **“พร้อมทั้งติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในพื้นที่โครงการรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ”** และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอย ไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดนำมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวม โดยในการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นจะให้พนักงานขนไปทิ้งถังโดยใช้ลิฟต์ เพื่อป้องกันกรณีถุงดำภายในถังฉีกขาดและอาจมีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น ซึ่งโครงการจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ที่เป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติภารกิจนอกบ้าน

อนึ่ง โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นใต้ดิน-ชั้นที่ 1 ด้านทิศเหนือของอาคาร โดยแบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยแห้งและห้องพักมูลฝอยเปียกแยกกันอย่างชัดเจน ในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บมูลฝอยของโครงการเพื่อนำไปกำจัด ซึ่งในการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนาจะจอดจัดเก็บมูลฝอยบนถนนซอยสุขุมวิท 49 ด้านทิศเหนือใกล้กับห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ และจัดให้มีพนักงานขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมายังรถเก็บขนมูลฝอย เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดเก็บมูลฝอยให้กับสำนักงานเขตวัฒนา โดยในการขนย้ายจะให้พนักงานขนย้ายไปทิ้งถังมูลฝอย ทั้งนี้ ในการเข้าเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนา จะมาถึงโครงการเวลาประมาณ 21.00-22.00 น. โดยจะใช้เวลาจัดเก็บไม่นาน (ไม่เกิน 5 นาที)

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ภายในตึงบังกรับมูลฝอยจำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังรองรับมูลฝอยแห้งและถังรองรับมูลฝอยเปียก สำหรับพื้นที่ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดห้องออกกำลังกาย และห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า หรือห้องอบไอน้ำ ทำการตั้งถังรองรับมูลฝอย จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปและถังรองรับมูลฝอยอันตราย โดยจัดให้เจ้าหน้าที่เก็บขนมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ มาไว้ยังจุดทิ้งมูลฝอยด้านหน้าโครงการทุกวัน เวลาประมาณ 15.00 น. เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขต เนื่องจากทางโครงการไม่ได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมในพื้นที่โครงการ (ภาพที่ 2.2-6)

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 12/24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Indoor Dry Type Cast Resin ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟฟ้าให้

เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น ประมาณ 808 KVA

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 125 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง และติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ขนาด 12 V บริเวณโถงลิฟต์และโถงบันได

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง มีอุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า โดยจะรับไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Indoor Dry Type Cast Resin ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในโครงการ นอกจากนี้ทางโครงการยังจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator) จำนวน 1 ชุด กรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติเกิดขัดข้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะทำงานโดยทันที (ภาพที่ 2.2-9)

1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อน้ำ จัดให้มีท่อน้ำ (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ซึ่งจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซลมีอัตราสูบ 113.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (1.89 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา) ที่ TDH 250 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราสูบ 11.35 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (0.189 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา) ที่ TDH 275 เมตร

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด บริเวณด้านทิศเหนือใกล้เคียงกับทางเข้าห้องพัสดุฝอยรวมโครงการ ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานดับเพลิงคลองเตยเพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อน้ำ และจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีหัวจ่ายน้ำดับเพลิง (Fire Hydrant) ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงใช้อุปกรณ์ดังกล่าวดับเพลิงด้านทิศใต้และทิศตะวันตกซึ่งเป็นจุดที่รถดับเพลิงเข้าไม่ถึง

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว)

พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงเคมีมือถือชนิดผงเคมีแห้งแบบ ABC ขนาด 10 ปอนด์

ทั้งนี้โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) โดยติดตั้งไว้ที่บริเวณบันได ST-1 จำนวนรวมทั้งสิ้น 9 ตู้ (1 ตู้/ชั้น) โดยมีระยะทางลากสายฉีดน้ำดับเพลิงไกลสุดประมาณ 24 เมตร

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบและหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้บริเวณโถงลิฟต์ โถงต้อนรับ ห้องพนักงาน ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกกำลังกาย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเก็บของ ทางเดิน และภายในห้องชุดพักอาศัย จำนวนรวมทั้งสิ้น 264 จุด

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้งภายในห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้องจำนวนรวมทั้งสิ้น 85 จุด

(4) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) เป็นกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย โดยติดตั้งอยู่บริเวณบันได ST-1 และบันได FS-1 จำนวนรวมทั้งสิ้น 20 จุด

(5) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station) ติดตั้งไว้บริเวณเดียวกับกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 20 จุด

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินปริมาณ 60 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 31 นาที

4) ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟได้ จำนวน 2 แห่ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) บันได ST-1 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา ถึงชั้นที่ 1 และขึ้นจากชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.25 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้างประมาณ 1.6 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกลโดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศ ขนาด 17,000 ลูกบาศก์ฟุต/นาฬิกา จำนวน 1 ตัว มีความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลมาตร

(2) บันได FS-1 จำนวน 1 แห่ง เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นหลังคา ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9 เมตร ลูกตั้งสูง 0.225 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.225 เมตร ชานพักกว้างประมาณ 1 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศ ขนาด 17,000 ลูกบาศก์ฟุต/นาฬิกา จำนวน 1 ตัว มีความดันลมภายในบันไดขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลมาตร

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.8 เมตร ความสูง 1.9 เมตร โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานให้วิทยากรจากสถานดับเพลิงคลองเตยมาฝึกอบรมให้เป็นประจำ ซึ่งรายละเอียดของแผนการอพยพหนีไฟ โดยโครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร ที่แสดงตำแหน่งติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ไว้บริเวณโถงทางเดินในแต่ละชั้นของอาคารให้เห็นได้อย่างชัดเจน

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อสั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันเวลาที่ โดยโครงการจะกำหนดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้นอยู่ที่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือและทิศตะวันออก ขนาดพื้นที่ประมาณ 114 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคน ได้ 456 คน (1 คน ใช้พื้นที่ยืน 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งสามารถรองรับจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน ภายในโครงการจำนวน 435 คน ($425 + 10 = 435$ คน) ได้อย่างเพียงพอ ซึ่งเมื่อตรวจเช็คจำนวนคนแล้วเสร็จสามารถอพยพผู้พักอาศัยออกสู่ภายนอกโครงการได้โดยตรง เพื่อออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 49

ทั้งนี้ จุดรวมคนดังกล่าวข้างต้น เป็นจุดรวมคนที่กำหนดไว้ในเบื้องต้นเท่านั้น ซึ่งหากในอนาคตเมื่อโครงการเปิดดำเนินการ จะจัดให้มีการซักซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการซักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการจะประสานกับเจ้าหน้าที่ของสถานดับเพลิงคลองเตยในการที่จะกำหนดจุดรวมคนที่เหมาะสมในสถานการณ์ขณะนั้นต่อไป

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยภายในโครงการ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น หัวรับน้ำดับเพลิง หัวจ่ายน้ำดับเพลิง เก็บบายฉีदनํ้าดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ บันไดหนีไฟ และระบบเตือนภัย ประกอบด้วย แผงควบคุม เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน กริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้อัตราเสียง นอกจากนี้ทางโครงการยังจัดให้มีจุดรวมพลอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของโครงการ และจัดให้มีการอบรมและซ้อมหนีไฟภายในโครงการ ปีละ 1 ครั้ง (ภาพที่ 2.2-8)

1.3.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 235 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ

จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและโดยวิธีทางกล โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ ซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด โดยจะจัดให้มีอัตราการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องปั๊ม ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องเครื่องลิฟต์ห้องรับแขก และห้องนอน เป็นต้น ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศ 50-8,400 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก

ทั้งนี้ การระบายอากาศบริเวณที่จอดรถยนต์ชั้นใต้ดิน โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศ อัตราการระบายอากาศ 4,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก จำนวน 2 ชุด โดยจะระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารที่บริเวณพื้นที่จอดรถชั้นที่ 1 ด้านทิศเหนือติดกับถนนซอยสุขุมวิท 49 ทั้งนี้บริเวณปลายท่อระบายอากาศทั้ง 2 จุด จะติดตั้งแผ่นกรองอากาศ ซึ่งแผ่นกรองอากาศดังกล่าวมีประสิทธิภาพการกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีการปลูกต้นไม้ตลอดแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ ซึ่งเป็นเสมือนแนวกันชนช่วยลดซับกลิ่น ควน ที่เกิดจากควันรถยนต์ที่ชั้นใต้ดิน เพื่อลดผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีเครื่องปรับอากาศชนิดแยกส่วน (Split type) ติดตั้งไว้ทุกห้อง และจัดให้มีการระบายอากาศธรรมชาติ เช่น ประตู หน้าต่าง ภายในพื้นที่โครงการ รวมถึงจัดให้มีการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศภายในพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน/ครั้ง และจัดให้มีการตรวจสอบดูแลไม่ให้มีสิ่งกีดขวางช่องทางการระบายอากาศธรรมชาติ (ภาพที่ 2.2-10)

1.3.10 การจราจร

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 49

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 49 สำหรับการจราจรภายในโครงการ มีถนนความกว้าง 6 เมตร การจราจรมีลักษณะเดินรถแบบ 2 ทิศทางสวนกัน โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถนั้นโครงการจะจัดเตรียมไว้เพียงพอ โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 1 จำนวนรวมทั้งสิ้น 57 คัน

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการออกแบบระบบการจราจรภายในโครงการมีลักษณะเดินรถแบบ 2 ทิศทางสวนกัน โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน โดยจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 ทาง เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 49 โดยกำหนดให้ที่จอดรถเป็นแบบหมุนเวียนที่จอด ไม่มีการกำหนดที่จอดรถตายตัว ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ (ภาพที่ 2.2-3)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Via 49 ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2566 ประกอบกับการตรวจวัดคุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้ อาศัย												
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน

ดำเนินการตรวจวัดทุกวัน

ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี



ดำเนินการตรวจวัดตลอดระยะเวลาการเปิดดำเนินการ

ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง

ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566