บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ Thonglor 25 Apartment ตั้งอยู่ที่ถนนซอยทองหล่อ 25 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ซากุระ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 49 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 7,528 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ดินโครงการ 0-3-23 ไร่ (1,292 ตารางเมตร)

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ซึ่งโครงการ Thonglor 25 Apartment ได้รับการพิจารณาเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/13921 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2556 (ภาคผนวกที่ 6) ในการนี้บริษัทฯ ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม เพื่อการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดต่อไป

การดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

1) เพื่อนำเสนอรายละเอียดของโครงการ
2) เพื่อนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน ที่อาจได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ ทั้งทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
3) เพื่อประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมอันเนื่องมาจากโครงการ ทั้งระหว่างการก่อสร้างและระหว่างการดำเนินโครงการ
4) เพื่อนำเสนอมาตรการป้องกัน ข้อคิดเห็น และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อม หรือคุณค่าต่าง ๆ
5) เพื่อนำเสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสรุป

1) ชื่อโครงการ	Thonglor 25 Apartment
2) สถานที่ตั้ง	ถนนซอยทองหล่อ 25 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
3) ชื่อเจ้าของโครงการ	บริษัท ซากุระ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
4) สถานที่ติดต่อ	ถนนซอยทองหล่อ 25 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
5) จัดทำโดย	บริษัท ซี.อี.เอ็ม เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด
6) โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2556
7) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้าย	เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2566
8) รายละเอียดโครงการ	

โครงการ Thonglor 25 Apartment ตั้งอยู่ที่ถนนซอยทองหล่อ 25 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ซากุระ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 49 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 7,528 ตารางเมตร โดยโครงการปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 53912 เลขที่ดิน 2377 ขนาดพื้นที่ 0-3-23 ไร่ หรือ 1,292 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายเกรียงศักดิ์ ภัทรบัณฑิตกุล และนางประทุม ภัทรบัณฑิตกุล โดยปัจจุบันเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวให้กับ นายปภพ ตัณศิริชัยยา โดยนายปภพ ตัณศิริชัยยา มีตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ บริษัท ซากุระ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

- กิจกรรมโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งรองรับน้ำเสียจากโครงการปริมาณ 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของแต่ละห้องพักอาศัยถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักไขมัน เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนไหลเข้าบ่อแยกกาก ส่วนน้ำโสโครกและน้ำเสียจากการอาบล้างอื่น ๆ ไหลเข้าสู่บ่อแยกกากโดยตรง จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดไหลเข้าบ่อสูบน้ำเสียและถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอนเพื่อแยกน้ำทิ้งออกจากส่วนที่เป็นตะกอนจุลินทรีย์โดยอาศัยแรงโน้มถ่วง และไหลไปยังส่วนติดตั้งเครื่องสูบตะกอนเพื่อสูบตะกอนบางส่วนกลับไปยังบ่อเติมอากาศทันที ส่วนตะกอนส่วนเกินถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอน สำหรับน้ำใสซึ่งอยู่ด้านบนของบ่อตกตะกอนไหลเข้าสู่บ่อเก็บน้ำรดน้ำต้นไม้ โดยน้ำทิ้งบางส่วนถูกนำกลับมาใช้ประโยชน์รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 ต่อไป

- สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ Thonglor 25 Apartment มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนซอยทองหล่อ 25 เขตทางกว้าง 8 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย (ร้าง) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 3 หลังถัดไปเป็นถนนซอยทองหล่อ 23 เขตทางกว้าง 10 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัยรวม (อาคารร่มไทร) ขนาดความสูง 12 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคารร้านอาหาร (Club MIYABI) ขนาดความสูง 2 ชั้น ถัดไปเป็นถนนซอยทองหล่อ 25 เขตทางกว้าง 8 เมตร

- รายละเอียดพื้นที่ตั้งของโครงการแสดงดังรูปที่ 1.1 และรายละเอียดผังแสดงการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงดังรูปที่ 1.2 และสภาพโครงการในปัจจุบันดังรูปที่ 1.3

รูปที่ 1.1 พื้นที่ตั้งของโครงการ

ทิศเหนือ: ถนนซอยทองหล่อ 25 ติดบ้านพักอาศัย (ร้าง)	**ทิศใต้:** ทาวน์เฮ้าส์
ทิศตะวันตก: อาคารร้านอาหาร (Club MIYABI)	**ทิศตะวันออก:** อาคารพักอาศัยรวม (อาคารร่มไทร) ขนาดความสูง 12 ชั้น

รูปที่ 1.2 ผังแสดงการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียง

รูปที่ 1.3 สภาพโครงการในปัจจุบัน

1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

1.1 ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่โครงการเป็นที่ตั้งของอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แทนพื้นที่เดิมซึ่งเป็นร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยพื้นที่โครงการภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จจะมีค่าระดับภายในโครงการเท่ากับระดับถนนซอยทองหล่อ 25 ดังนั้นการดำเนินโครงการจึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญทางด้านลักษณะภูมิประเทศโดยรอบโครงการ อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

1) จัดให้มีรั้วรอบพื้นที่โครงการเพื่อกั้นขอบเขตพื้นที่

2) จัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน ภายในโครงการ โดยเฉพาะบริเวณแนวเขตที่ดินเพื่อให้พืชช่วยยึดหน้าดิน

3) ดูแลสภาพรั้วโครงการให้สมบูรณ์ มั่นคง แข็งแรง

1.2 คุณภาพอากาศ

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ดังนั้น ผลกระทบด้านคุณภาพอากาศจะเกิดจากการจราจรภายในโครงการเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะบริเวณที่จอดรถและทางวิ่งภายในโครงการ ซึ่งมลพิษที่เกิดขึ้นจะมาจากท่อไอเสียรถยนต์ ได้แก่

- ไนโตรเจนออกไซด์ (NO)
- สารประกอบไฮโดรคาร์บอน (HC)
- ฝุ่นละอองรวม (TSP)
- ฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ไมครอน (PM10)
- ก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO)

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

1) ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น ป้ายจำกัดความเร็ว สันนูนลดความเร็ว เพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นบนผิวถนน

2) ติดตั้งป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ภายในบริเวณพื้นที่จอดรถ ให้สามารถสังเกตได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง

3) จัดทำป้ายและสัญลักษณ์จราจรบนพื้นทางให้ชัดเจนและไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ ทำให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการสามารถทำได้อย่างดีและปลอดภัย

4) ดูแลรักษาความสะอาดถนนภายในโครงการ โดยฉีดล้างถนนเป็นประจำสม่ำเสมอ

5) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 267 ตารางเมตร โดยปลูกพืชคลุมพื้นที่ว่างทั้งหมดเพื่อลดมลพิษทางอากาศ

6) จัดให้มีที่จอดรถบริเวณชั้นที่ 1 ออกแบบให้มีลักษณะเปิดโล่ง ไม่ปิดทึบ มีลมพัดผ่านตลอดเวลา จึงไม่มีการสะสมของมลพิษในชั้นจอดรถ และที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดินจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยติดตั้งพัดลมดูดอากาศไว้บริเวณชั้นใต้ดินและระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารบริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ

1.3 ระดับเสียง

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม กิจกรรมหลักภายในโครงการเป็นการอยู่อาศัยและส่วนใหญ่จะอยู่ภายในห้องพักอาศัยแต่ละห้องซึ่งแยกกันอย่างเป็นสัดส่วน ระดับเสียงที่เกิดขึ้นจึงเป็นระดับเสียงที่เกิดขึ้นโดยทั่วไปในชีวิตประจำวัน สำหรับเสียงที่คาดว่าจะก่อให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยที่อยู่ข้างเคียง จะเป็นเสียงจากการสัญจรของรถภายในโครงการ ซึ่งบางครั้งอาจมีการเร่งเครื่องยนต์ และใช้ความเร็วที่ก่อให้เกิดเสียงดัง ดังนั้น โครงการกำหนดให้มีการทำสันนูน เพื่อชะลอความเร็วของรถบนถนนภายในโครงการ และลดเสียงจากการแล่นของรถยนต์ รวมทั้งติดตั้งป้ายห้ามเร่งเครื่องยนต์ไว้บริเวณที่จอดรถภายในโครงการให้เห็นอย่างชัดเจน

1.4 คุณภาพน้ำ

โครงการมีปริมาณน้ำเสียรวม 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งต้องได้รับการบำบัดก่อนที่ระบายออกสู่ภายนอก โดยโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารโครงการ และมีค่า BOD ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ที่กำหนดให้ “น้ำทิ้งจากอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จัดเป็นน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ค กำหนดให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร” โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วบางส่วนปริมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ถูกนำมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ ปริมาณ 36 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 ดังนั้น โครงการจึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญด้านคุณภาพน้ำ

2. ผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ

2.1 นิเวศวิทยาทางบก

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงโครงการ เป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูงประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย อาคารโรงแรม เป็นต้น ซึ่งระบบนิเวศวิทยาโดยรอบที่ตั้งโครงการ จัดได้ว่าเป็นระบบนิเวศวิทยาสังคมเมือง (Urban Ecology) ไม่พบว่ามีทรัพยากรทางชีวภาพที่สำคัญทางเศรษฐกิจ หรือควรค่าแก่การอนุรักษ์แต่อย่างใด ดังนั้น การเกิดขึ้นของโครงการจึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางนิเวศวิทยาทางบก อย่างไรก็ตามโครงการได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน และคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ อย่างเคร่งครัด

2.2 นิเวศวิทยาทางน้ำ

โครงการบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้น และนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการให้มากที่สุด เพื่อลดปริมาณน้ำทิ้งที่จะระบายออกนอกพื้นที่โครงการ โดยน้ำทิ้งของโครงการมีคุณภาพตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด และโครงการไม่ได้มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง แต่จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการต่อไปดังนั้น การเกิดขึ้นของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อนิเวศวิทยาทางน้ำ อย่างไรก็ตามโครงการได้จัดให้มีพนักงานดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการที่สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

3. ผลกระทบต่อคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

3.1 น้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำประมาณ 52 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยสำนักงานประปารับน้ำประปา มาจากโรงผลิตน้ำบางเขน มีปริมาณน้ำที่รับมาทั้งสิ้น 151.68 ล้านลูกบาศก์เมตร/ปี และมีน้ำจำหน่ายปริมาณ 107.23 ล้านลูกบาศก์เมตร/ปี โดยมีอัตราการสูญเสียน้ำร้อยละ 29.31 ของปริมาณน้ำที่รับมาทั้งหมด คิดเป็นปริมาณน้ำสูญเสียประมาณ 44.45 ล้านลูกบาศก์เมตร /ปี ซึ่งเพียงพอกับการให้บริการในพื้นที่รับผิดชอบในปัจจุบัน

ทั้งนี้ จากการประสานไปยังสำนักการประปาฯ เพื่อสอบถามแนวทางในการแก้ไขได้รับแจ้งว่า ในกรณีมีผู้ขอให้น้ำเพิ่มสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิทจะประสานไปยังโรงผลิตน้ำบางเขน เพื่อขอให้เพิ่มกำลังการจ่ายน้ำให้สามารถรองรับความต้องการใช้น้ำอย่างเพียงพอ ทั้งนี้ ปัจจุบันสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ โดยระบุว่า “สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท การประปานครหลวง ขอเรียนให้ทราบว่า สามารถให้บริการจ่ายน้ำประปาในพื้นที่โครงการดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ”

3.2 การว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำประมาณ 50 ตารางเมตร ความลึก 1.2 เมตร โดยการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปรคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบด้านสุขภาพอนามัยของผู้ใช้บริการ ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้มีมาตรการ ดังนี้

- มาตรการด้านโครงสร้าง เช่น โครงสร้างของสระว่ายน้ำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคง แข็งแรง น้ำซึมไม่ได้ จัดให้มีรางระบายน้ำถัน มีฝาปิดรอบสระว่ายน้ำ จัดให้มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน เป็นต้น
- มาตรการด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำ เช่น จัดให้มีป้ายบอกระดับความลึกหรือเลขบอกตัวระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต จัดให้มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำ ที่มีความรู้ด้านปฐมพาบาลคนจมน้ำ เป็นต้น
- มาตรการด้านคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ เช่น จัดให้มีการเดินระบบกรองวันละ 1 ครั้ง ครั้งละ 2 ชั่วโมง จัดให้มีป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ จัดให้มีผู้มีความรู้ความสามารถดูแลปรับปรุงคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน เป็นต้น

3.3 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศแบบแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) จำนวน 1 ชุดสำหรับบำบัดน้ำเสียจากอาคารโครงการ ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 41 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 92 คิดค่า BOD ของน้ำเสียที่เข้าระบบ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และมีค่า BOD ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร เป็นไปตามเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541) ที่กำหนดให้ “น้ำทิ้งจากอาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารไม่ถึง 100 ห้องนอน จัดเป็นน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ค กำหนดให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 40 มิลลิกรัม/ลิตร” โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วบางส่วนปริมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ถูกนำมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ปริมาณ 36 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 ต่อไป

3.4 บ่อเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank)

บ่อเติมอากาศ (Fixed Film Aeration Tank) จำนวน 1 บ่อ ความจุ 24.41 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียที่มาจากบ่อสูบน้ำเสีย โดยอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน ซึ่งถูกเลี้ยงบนผิวตัวกลางสังเคราะห์ ซึ่งทำการเลี้ยงตะกอนแบบชนิดติดในที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำ (Suspension) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบก่อนระบายเข้าบ่อตกตะกอน โดยภายในถังจะบรรจุตัวกลางพลาสติก (Media) มีพื้นที่ผิว 240 ตารางเมตร/ลูกบาศก์เมตร ปริมาตร 8.76 ลูกบาศก์เมตร และติดตั้งเครื่องเติมอากาศ ซึ่งมีอัตราการจ่ายอากาศ 1.2 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) จากนั้นน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอนต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้ตัวกลางสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อเนื่อง โครงการจะมีวิธีการบำรุงรักษาตัวกลาง (Media) โดยจัดให้มีฝาถังเติมอากาศขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.8 เมตร เพื่อเข้าไปทำความสะอาดโดยฉีดล้างตัวกลาง (Media) ได้อย่างสะดวกและปลอดภัย และกำหนดให้พนักงานฉีดล้างตัวกลางเมื่อพบว่ามีการอุดตันของตะกอน ตลอดจนจัดให้มีการตรวจสอบประสิทธิภาพของตัวกลาง (Media) อย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

3.5 การระบายน้ำ

สำหรับการระบายน้ำฝนจากชั้นใต้ดิน โครงการจัดให้มีรางระบายน้ำที่ชั้นใต้ดินเพื่อรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อสูบ ซึ่งภายในบ่อสูบน้ำติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำจากชั้นใต้ดินออกสู่ท่อระบายน้ำภายนอกอาคาร ซึ่งจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 ต่อไปทั้งนี้ โครงการจะดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในรางระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ และบ่อพักน้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

3.6 การจัดการมูลฝอย

โครงการแบ่งมูลฝอยเป็น 4 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ และมูลฝอยอันตราย โดยโครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่ใกล้บันได ST-2 แต่ละห้องมีความกว้าง 1 เมตร ความยาว 1.9 เมตร ขนาดพื้นที่ 1.9 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ภายในรองด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังเก็บมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร ภายในรองด้วยถุงสีส้มอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย) ส่วนห้องสำนักงาน และห้องออกกำลังกาย โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) ไว้ภายในห้องดังกล่าวซึ่งโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว โดยในแต่ละวันจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

3.7 ระบบไฟฟ้า

จากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ Thonglor 25 Apartment ปี พ.ศ. 2556 ระบุว่าโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 631 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยสามารถแจกแจงปริมาณการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการ ได้ดังนี้

- การติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า มีการใช้ไฟฟ้า 60.48 KVA คิดเป็นร้อยละ 12 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ มีการใช้ไฟฟ้า 302.4 KVA คิดเป็นร้อยละ 60 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- กิจกรรมการให้แสงสว่าง มีการใช้ไฟฟ้า 75.60 KVA คิดเป็นร้อยละ 15 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับระบบน้ำใช้ มีการใช้ไฟฟ้า 10.08 KVA คิดเป็นร้อยละ 2 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การเดินระบบลิฟต์ภายในอาคาร มีการใช้ไฟฟ้า 25.2 KVA คิดเป็นร้อยละ 5 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด
- การติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย มีการใช้ไฟฟ้า 25.20 KVA คิดเป็นร้อยละ 5 ของปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด

ทั้งนี้ ในการรับกระแสไฟฟ้าโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง ชนิด Oil type ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 12 KV เป็น 230/416 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้องโดยจะติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด

3.8 การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 49 ห้อง ได้ออกแบบอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 รายละเอียดดังนี้

(1) ค่า OTTV ของอาคารมีค่า 26.29 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 30 วัตต์ตารางเมตร)

(2) ค่า RTTV ของอาคารมีค่า 4 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร)

ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ในการออกแบบระบบไฟฟ้าโครงการเลือกใช้ค่ากำลังไฟฟ้าส่องสว่างสูงสุด (วัตต์/ตารางเมตรของพื้นที่ใช้งาน) ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กล่าวคือใช้ค่ากำลังไฟฟ้าสูงสุดไม่เกิน 12 วัตต์ตารางเมตร ของพื้นที่ใช้งานแต่ละประเภท

3.9 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 โครงการไม่จัดเป็นประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้น ในการประเมินระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยที่โครงการจัดเตรียมกับข้อกฎหมาย บริษัทที่ปรึกษาจะเปรียบเทียบกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยสามารถสรุปการประเมินได้ ดังนี้ ความสามารถของทางหนีไฟ และแผนอพยพหนีไฟ

3.10 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งสำหรับแต่ละห้องพักอาศัย โดยมีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 227 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นสำหรับความร้อนหรืออุณหภูมิที่สูงขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการนั้นเป็นความร้อนที่เกิดขึ้นจากระบบปรับอากาศ ไอความร้อนของรถยนต์ และความร้อนจากการถ่ายเทความร้อนผ่านพื้นผิววัสดุ

3.11 การจราจร

1) การประเมินความสามารถในการรองรับปริมาณจราจรของถนนบริเวณพื้นที่โครงการการประเมินผลกระทบด้านการจราจรเมื่อโครงการเปิดดำเนินการจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ Thonglor 25 Apartment ปีพ.ศ. 2556 ระบุว่าปริมาณจราจรที่มีเพิ่มขึ้นจากโครงการ โดยพิจารณาจากปริมาณจราจรที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากจำนวนที่จอดรถที่จัดเตรียมไว้สูงสุด จำนวน 49 คัน ดังนี้

- ช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า ปริมาณจราจรที่เกิดจากโครงการ มีการออกจากโครงการสูงสุดร้อยละ 80 (คิดเป็นจำนวน 39 คัน/ชั่วโมง) และเข้าโครงการสูงสุดร้อยละ 20 (คิดเป็นจำนวน 10 คัน/ชั่วโมง)
- ช่วงเวลาเร่งด่วนเย็น ปริมาณจราจรที่เกิดจากโครงการ มีการเข้าโครงการสูงสุดร้อยละ 65 (คิดเป็นจำนวน 32 คัน/ชั่วโมง) และออกจากโครงการสูงสุดร้อยละ 35 (คิดเป็นจำนวน 17 คัน/ชั่วโมง)

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นเมื่อโครงการเปิดดำเนินการและอัตราส่วนระหว่างปริมาณจราจรกับค่าความจุถนน พบว่าปริมาณจราจรที่เกิดขึ้นจากโครงการ จำนวน 49 คัน นั้นเมื่อกระจายเข้าโครงข่ายบนถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ ถนนเหล่านั้นยังสามารถรองรับปริมาณจราจรที่เกิดจากโครงการได้ โดยเมื่อโครงการเปิดดำเนินการผลกระทบที่เกิดขึ้นจะไม่ทำให้สภาพจราจรเปลี่ยนแปลงจากสภาพปัจจุบันมากนัก

2) การประเมินผลกระทบบริเวณทางเข้า-ออกโครงการบริเวณด้านหน้าโครงการจากสภาพกายภาพและการจัดการจราจรแบบเดินสวนทางของถนนซอยทองหล่อ 25 บริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งมีจำนวนช่องจราจร 1 ช่องจราจร/ทิศทาง ดังนั้น การเดินทางเข้าและออกโครงการจึงเกิดการตัดกระแสจราจรบนถนนซอยทองหล่อ 25 การประเมินผลกระทบด้านการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกในช่วงเร่งด่วนเช้า และช่วงเร่งด่วนเย็น พบว่าจากการสำรวจสภาพและปริมาณจราจร พบว่า การเข้า-ออกโครงการไม่ส่ง

ผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการชะลอตัวของปริมาณจราจรบนถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนซอยสุขุมวิท 40 ถนนซอยสุขุมวิท 42 ถนนซอยสุขุมวิท 55 ถนนซอยทองหล่อ 20 และถนนซอยทองหล่อ 25 มากนัก อย่างไรก็ตามโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดทำเครื่องหมายจราจรบนพื้นทางแบ่งช่องจราจรการเดินรถให้ชัดเจนรวมทั้งป้ายต่างๆ ตลอดจนติดตั้งกระจกนูนเพื่อเพิ่มทัศนะวิสัยในการเดินรถออกจากโครงการเข้าถนนซอยทองหล่อ 25 และเพื่อแก้ไขผลกระทบต่อการตัดกระแสการจราจรบนถนนซอยทองหล่อ 25 ทำให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการสามารถทำได้อย่างดีและปลอดภัย

2. จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในการเข้า-ออกโครงการไม่ให้เกิดการกีดขวางกระแสจราจรบนถนนซอยทองหล่อ 25 โดยเน้นให้รถสามารถเข้าโครงการได้สะดวกและรวดเร็ว และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการ เดินรถตามการจัดจราจรอย่างเคร่งครัด เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการเดินรถ

3. ติดตั้งป้ายชื่อโครงการ ลูกศรแสดงทิศทาง บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และอยู่ในระยะทางพอสมควรที่จะชะลอรถได้ทัน เพื่อเข้าสู่โครงการได้อย่างปลอดภัย และลดการเดินรถที่ใช้ความเร็วไม่เหมาะสมอันเป็นสาเหตุของปัญหาจราจรและอุบัติเหตุได้

4. ติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่างเพิ่มเติมในกรณีที่จำเป็น บริเวณช่องทางเข้า-ออกโครงการให้สามารถมองเห็นรถที่เข้าและออกโครงการได้อย่างชัดเจนในช่วงเวลากลางคืน

5. ในการจัดการเดินรถและควบคุมปริมาณรถที่ผู้พักอาศัยที่มีรถเข้ามาพักอาศัยเป็นจำนวนมาก อาจเกิดปัญหาการจราจรและที่จอดรถ ดังนั้น ทางโครงการจะให้ผู้พักอาศัยที่มีรถยนต์ส่วนตัวแจ้งให้เจ้าหน้าที่โครงการทราบ และจัดทำเป็นบัญชี เพื่อตรวจสอบความเพียงพอของที่จอดรถ และปริมาณรถที่จะเข้ามาในโครงการได้ เพื่อเป็นการช่วยให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยให้สามารถดูแลและคอยอำนวยความสะดวกได้ง่ายยิ่งขึ้น

6. ขอความร่วมมือไม่ให้มีการจอดรถบริเวณทางเข้า-ออกของโครงการ และในถนนซอยทองหล่อ 25 บริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินรถ และไม่กีดขวางการจราจรของรถที่จะเข้าหรือออกจากโครงการ

3.12 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

โครงการซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ลักษณะการดำเนินการเพื่อการอยู่อาศัย ถือเป็นกิจการหลักที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทนี้ โดยโครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 5.82 : 1 (ไม่เกิน 7 : 1) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 5.15 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5) มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30) และมีพื้นที่อาคารรวม 7,528 ตารางเมตร นอกจากนี้ โครงการมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม 338.76 ตารางเมตร (ร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม) ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านไม่น้อยกว่า 169.38 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างดังกล่าว) ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่าน (พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1) ประมาณ 212 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 169.38 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 63 ของพื้นว่างต่อพื้นที่อาคารรวม จึงมีความสอดคล้องในด้านการเปลี่ยนแปลงการดำเนินชีวิตของชุมชน คาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าวัยทำงานซึ่งจะมองหาทำเลที่พักที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับที่เดิม เนื่องจากความคุ้นเคยหรือใกล้กับที่ทำงาน โดยมีความสะดวกในการที่จะเดินทางในชีวิตประจำวัน ซึ่งโครงการจะตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มนี้ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการเป็นการพัฒนาเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน ก่อให้เกิดที่พักอาศัยที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ดังนั้นโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

อนึ่ง จากศักยภาพของพื้นที่ในปัจจุบันและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต ซึ่งเป็นผลมาจากข้อได้เปรียบด้านที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงได้สะดวก และศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ที่สามารถรองรับการพัฒนาโครงการรวมทั้งความสามารถในการรองรับปริมาณการจราจร การให้บริการไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย บริการด้านการจัดเก็บมูลฝอย และอื่น ๆ โดยโครงการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในโครงการอย่างครบถ้วน และได้ประสานไปยังหน่วยงานผู้ให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น การไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิทสำนักงานเขตวัฒนา ในเรื่องของการจัดเก็บมูลฝอย เพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับการเกิดขึ้นของโครงการ

4. ผลกระทบต่อคุณค่าคุณภาพชีวิต

4.1 การประเมินผลกระทบทางสังคม

จากลักษณะของโครงการและข้อมูลจากการสำรวจด้านสังคมบริเวณโครงการและภายในพื้นที่เขตวัฒนาที่สามารถประเมินผลกระทบด้านสังคมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปิดดำเนินโครงการต่อผู้ที่อยู่ใกล้เคียงและผู้ใช้ถนนสายต่าง ๆ บริเวณพื้นที่โครงการ ดังสรุปผลกระทบ และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1) น้ำใช้

ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการใช้น้ำ คือผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการเนื่องจากในช่วงเปิดดำเนินการกรณีที่โครงการมีการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดจะทำให้ค่าการสูญเสียแรงดันที่บริเวณด้านหน้าโครงการเพิ่มขึ้น ทั้งนี้โครงการได้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีน้ำสำรองเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้นานไม่น้อยกว่า 1 วัน

2. จัดให้มีระบบสูบน้ำในอาคารซึ่งทำหน้าที่สูบจ่ายน้ำโดยไม่ดึงน้ำใช้มาจากท่อประปาโดยตรงและควบคุมการจ่ายน้ำด้วยระบบตั้งเวลา ซึ่งกำหนดเวลาการสูบน้ำในช่วง 24.00-05.00 น. ซึ่งอยู่นอกช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยใกล้เคียงมีการใช้น้ำ

2) น้ำเสีย

ไม่มีผู้ได้รับผลกระทบ เนื่องจากโครงการจะบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นและจะนำน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดส่วนหนึ่งมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ โดยใช้ระบบแบบซึมดิน ซึ่งจะไม่มีผู้สัมผัสกับน้ำทิ้งดังกล่าว สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยทองหล่อ 25 ต่อไป

3) การระบายน้ำ

ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการระบายน้ำ คือพื้นที่โดยรอบและใกล้เคียงโครงการ เนื่องจากหากโครงการไม่มีการควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนพัฒนา อาจทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมได้ อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. จัดให้มีการหน่วงน้ำไว้ในท่อระบายน้ำ และควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้มีค่ามากกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

2. จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาระบบรางระบายน้ำภายในโครงการไม่ให้อุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

4) ขยะมูลฝอย

ผู้ที่ได้รับผลกระทบ คือผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้ที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ อาจได้รับการส่งกลิ่นรบกวนผู้ทั้งนี้ โครงการจึงประสานรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนาเข้ามากำจัดขยะมูลฝอยอย่างสม่ำเสมอ อย่างไรก็ตามโครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยแห้ง เปียก และอันตราย และนำมูลฝอยกลับมาใช้ประโยชน์ (Reuse) เพื่อลดปริมาณมูลฝอย

2. ประสานให้สำนักงานเขตวัฒนามาจัดเก็บเป็นประจำ เพื่อไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง

3. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดล้างห้องพักมูลฝอยเป็นประจำสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอยจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

5) จราจรติดขัด

เนื่องจากรถจากโครงการมีน้อย โดยถนนสายต่าง ๆ มีค่า V/C Ratio เปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบันไม่มาก อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1. จัดทำเครื่องหมายจราจรบนพื้นทางแบ่งช่องจราจรการเดินรถให้ชัดเจนรวมทั้งป้ายต่างๆ รวมทั้งติดตั้งกระจกนูน เพื่อเพิ่มทัศนะวิสัยในการเดินออกจากโครงการเข้าสู่ถนนซอยซอยทองหล่อ 25 และเพื่อลดผลกระทบต่อการตัดกระแสการจราจรบนถนนซอยทองหล่อ 25 ทำให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการสามารถทำได้อย่างดี และปลอดภัย

2. จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในการเข้า-ออกโครงการ ไม่ให้เกิดการกีดขวางกระแสจราจรบนถนนซอยทองหล่อ 25 โดยเน้นให้รถสามารถเข้าโครงการได้สะดวกและรวดเร็วและขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการ เดินรถตามการจัดจราจรอย่างเคร่งครัด เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการเดินรถ

4.2 สภาพเศรษฐกิจ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนซอยทองหล่อ 25 โดยริมถนนดังกล่าวและตามถนนซอยต่าง ๆ บริเวณโครงการ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัย อาคารพักอาศัย ร้านค้า และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้การพัฒนาของโครงการถือได้ว่าเป็นการสร้างแหล่งงานให้กับแรงงานและธุรกิจการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องทั้งระบบและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน ทำให้มีเงินหมุนเวียนภายในระบบ จึงเป็นการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจโดยรวม

4.3 สุขภาพและการสาธารณสุข

การบริการทางด้านสาธารณสุข จากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ Thonglor 25 Apartment ปี พ.ศ. 2556 ระบุว่าในกรณีเมื่อมีผู้พักอาศัยในโครงการและทำให้มีคนในพื้นที่เพิ่มขึ้น จะทำให้แพทย์และสถานพยาบาลต้องรองรับผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นตามไปด้วยนั้น คาดว่าการดำเนินโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญทางด้านนี้ เนื่องจากบริเวณโครงการตั้งอยู่ในชุมชนเมือง ซึ่งมีสถานบริการทางการแพทย์และจำนวนบุคลากรทางการแพทย์อย่างเพียงพอ และมีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกรวดเร็วสำหรับการศึกษาข้อมูลสุขภาพของชุมชนบริเวณโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ข้อมูลจำนวนผู้เจ็บป่วยนอกแยกตามกลุ่มสาเหตุการป่วย (21 กลุ่มโรค) ย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2550-2554 ของศูนย์บริการสาธารณสุข 10 สุขุมวิท ห่างจากโครงการประมาณ 300 เมตร ซึ่งจากข้อมูลสถิติจำนวนผู้ป่วยดังกล่าว พบว่า กลุ่มสาเหตุของโรคที่เป็นสาเหตุการป่วยมากที่สุด 4 ลำดับแรก ได้แก่ โรคระบบไหลเวียนเลือด โรคเกี่ยวกับต่อมไร้ท่อ โภชนาการ และเมตะบอลิซึมโรค อาการแสดงสิ่งปกติที่พบได้จากการตรวจคลินิก และโรคระบบทางเดินหายใจ

ทั้งนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้ประเมินผลกระทบต่อสุขภาพที่เกิดจากกิจกรรมของโครงการในช่วงเปิดดำเนินการ ตามแนวทางการประเมินผลกระทบทางสุขภาพ ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของประเทศไทย ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งตามที่โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการในช่วงเปิดดำเนินการ มาตรการดังกล่าวจะสามารถช่วยป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสุขภาพอนามัยของประชาชนโดยรอบได้อีกทางหนึ่ง เช่น มาตรการในการจัดการน้ำเสีย มาตรการด้านการจัดการมูลฝอย มาตรการด้านการจราจร เป็นต้น ดังนั้นเมื่อโครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ คาดว่าโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านสุขภาพที่มีนัยสำคัญต่อประชาชนที่อยู่โดยรอบ

4.4 ความเป็นส่วนตัวต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยโดยรอบโครงการ

1) พื้นที่ด้านทิศเหนือ จะเป็นบ้านพักอาศัย (ร้าง) ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลังซึ่งอยู่ถัดจากถนนซอยทองหล่อ 25 เขตทางกว้าง 8 เมตร โดยผลกระทบจากการมองเห็นจะเกิดในระดับสายตา ดังนั้น จึงอาจเกิดผลกระทบในชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นชั้นพักอาศัย แต่ทั้งนี้ ในการออกแบบโครงการจัดให้มีห้องพักด้านทิศเหนือให้เป็นผนังทึบไม่มีระเบียงและมีจำนวนห้องพักจำนวน 2 ห้อง นอกจากนี้ ปัจจุบันบ้านพักอาศัยดังกล่าวไม่มีผู้อยู่อาศัยจึงไม่ส่งผลกระทบต่อบ้านพักอาศัยดังกล่าวแต่อย่างใด ทั้งนี้โครงการจัดให้มีการปลูกต้นไม้แสงจันทร์ และตะแบกนา ให้มากที่สุดตลอดแนวด้านนี้ เพื่อช่วยลดผลกระทบด้านมุมมองความเป็นส่วนตัวดังกล่าว

2) พื้นที่ด้านทิศตะวันออก จะเป็นอาคารพักอาศัยรวมแบบให้เช่า (อาคารร่มไทร) ขนาดความสูง 12 ชั้น (อยู่ระหว่างปรับปรุงอาคารซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2556) ซึ่งแนวอาคารโครงการมีระยะห่างจากอาคารร่มไทรประมาณ 9 เมตร โดยผลกระทบจากการมองเห็นจะเกิดในระดับสายตาดังนั้น จึงอาจเกิดผลกระทบตั้งแต่ชั้นที่ 2-7 ซึ่งเป็นชั้นพักอาศัย แต่ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารโครงการจัดให้มีห้องพักด้านทิศตะวันออกมีระเบียงและมีจำนวนห้องพัก 3 ห้อง/ชั้น เท่านั้น สำหรับชั้นที่ 8 แม้ว่าจะเป็นพื้นที่จัดสวนแต่มีการปลูกต้นโมกเพื่อลดผลกระทบในด้านมุมมองความเป็นส่วนตัวดังกล่าว ดังนั้น ระยะร่นแนวอาคารที่ห่างกันและจำนวนห้องพักที่น้อยจึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญ

3) พื้นที่ด้านทิศใต้ จะเป็นทาวน์เฮาส์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 3 หลัง ซึ่งทาวน์เฮาส์ดังกล่าวจะหันด้านหลังของตัวอาคารเข้าสู่พื้นที่โครงการ ทั้งนี้ ผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวจะเกิดขึ้นจากการมองเห็นในระดับสายตา ซึ่งอาคารโครงการจะมีชั้นพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 ดังนั้น จึงอาจเกิดผลกระทบในชั้นที่ 2-3 แต่ทั้งนี้ในการออกแบบอาคารโครงการห้องพักด้านนี้จะไม่มีระเบียง และมีจำนวนห้องพัก 2 ห้อง/ชั้น สำหรับชั้นที่ 4-8 จะเป็นมุมมองก้ม ซึ่งมองเห็นได้ไม่ชัดเจน ประกอบกับทาวน์เฮาส์ดังกล่าวมีระแนงไม้และมีหน้าต่าง ประตู เป็นกระจกสีดำซึ่งถูกปิดตลอดเวลา จึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้โครงการจัดให้มีการปลูกต้นเสม็ดแดงให้มากที่สุดตลอดแนวด้านนี้ เพื่อช่วยลดผลกระทบด้านมุมมองความเป็นส่วนตัวดังกล่าว

4) พื้นที่ด้านทิศตะวันตก จะเป็นอาคารร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งอาคารร้านอาหารดังกล่าวจะหันด้านข้างของอาคารซึ่งเป็นผนังทึบเข้าสู่พื้นที่โครงการ ทั้งนี้ผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวจะเกิดขึ้นจากการมองเห็นในระดับสายตา ซึ่งอาคารโครงการจะมีชั้นพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 ดังนั้น จึงจะเกิดผลกระทบในชั้น 1- 2 เท่านั้น ในการออกแบบอาคารโครงการ ห้องพักทุกห้องทางด้านนี้จะไม่มีระเบียง และมีจำนวนห้องพัก 4 ห้อง/ชั้น รวมทั้งโครงการจัดให้มีแนวรั้วความสูง 2-3 เมตร ซึ่งช่วยบังสายตา สำหรับชั้นที่ 3-8 จะเป็นมุมมองแบบก้ม ซึ่งมองเห็นได้ไม่ชัดเจน จึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการปลูกต้นไม้ ได้แก่ ต้นปีบ ให้มากที่สุดตลอดแนวด้านนี้ เพื่อช่วยลดผลกระทบด้านมุมมองความเป็นส่วนตัวดังกล่าว

4.5 การบดบังแสง และทิศทางลม

1) การบดบังแสงแดด

จากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ Thonglor 25 Apartment ปี พ.ศ. 2556 ระบุว่าการจำลองการเกิดเงาของอาคารโครงการในช่วงเวลาต่าง ๆ จะใช้วิธีการประมวลผลจากโปรแกรม SKETCH UP ซึ่งเป็นโปรแกรมช่วยในการออกแบบสถาปัตยกรรม ประเมินเรื่องการบดบังแสงของอาคารโครงการต่ออาคารข้างเคียง โดยเริ่มประมวลผลตั้งแต่เวลา 06.30-18.00 น. ในแต่ละฤดูกาลครอบคลุมตลอดปี ได้แก่ ฤดูร้อน ฤดูฝน และฤดูหนาว

2) การบดบังทิศทางลม

การประเมินผลกระทบจากการบดบังกระแสลมของอาคารโครงการต่อกลุ่มอาคารโดยรอบโครงการ จากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโครงการ Thonglor 25 Apartment ปี พ.ศ. 2556 ระบุว่าข้อมูลทิศทางลมที่จะพัดผ่านพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตามสถิติข้อมูลภูมิอากาศในคาบ 30 ปี (ระหว่างปี 2524-2553) เปรียบเทียบกับสภาพพื้นที่ที่มีอาณาเขตต่อกับพื้นที่โครงการในแต่ละด้าน โดยสามารถประเมินผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามทิศทางลมในช่วงเดือนต่าง ๆ ได้ดังนี้ ช่วงเดือนมกราคม-พฤษภาคม, ช่วงเดือนมิถุนายน-กันยายน และช่วงเดือนตุลาคม-ธันวาคม

(1) ช่วงเดือนมกราคม-พฤษภาคม

พื้นที่โครงการได้รับอิทธิพลจากลมที่พัดมาจากทิศใต้ โดยลมจะพัดผ่านกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศใต้มายังอาคารโครงการ ดังนั้น อาคารโครงการจึงบดบังทิศทางลมที่พัดไปยังกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศเหนือ

(2) ช่วงเดือนมิถุนายน-กันยายน

พื้นที่โครงการได้รับอิทธิพลจากลมที่พัดมาจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ โดยลมจะพัดผ่านกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้มายังอาคารโครงการ ดังนั้น อาคารโครงการจึงบดบังทิศทางลมที่พัดไปยังกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

(3) ช่วงเดือนตุลาคม-ธันวาคม

พื้นที่โครงการได้รับอิทธิพลจากลมที่พัดมาจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือ โดยลมจะพัดผ่านกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือมายังอาคารโครงการ ดังนั้น อาคารโครงการจึงบดบังทิศทางลมที่พัดไปยังกลุ่มอาคาร/บ้านพักอาศัยด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้

จากการประเมินการบดบังแสงแดดของกลุ่มอาคารโครงการเห็นได้ว่าการบดบังแสงแดดของโครงการที่มีต่อพื้นที่ข้างเคียง จะเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่พระอาทิตย์ทำมุมต่ำกับท้องฟ้า ได้แก่ ช่วงเวลา 07.00-10.00 น. และ 14.00-18.00 น. เนื่องจากเงาของอาคารภายในโครงการทอดตัวไปยังพื้นที่ข้างเคียงในระยะทางยาว แต่ทั้งนี้ การบดบังแสงแดดในแต่ละพื้นที่เกิดขึ้นเป็นช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ในแต่ละวันเท่านั้นตามการเคลื่อนตัวของดวงอาทิตย์ มิได้บดบังพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งตลอดทั้งวัน สำหรับผลกระทบด้านการบดบังทิศทางลม พบว่า ผู้ที่อยู่ด้านทิศเหนือ และทิศตะวันตกเฉียงใต้ ได้รับผลกระทบเนื่องจากลมที่พัดจากทิศเหนือและทิศใต้ อย่างไรก็ตาม ลมที่พัดผ่านในแต่ละฤดูกาลจะหมุนเวียนเปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลา จึงไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการในการแก้ไขผลกระทบด้านการบดบังแสงแดดและทิศทางลม ต่อผู้พักอาศัยที่อยู่ข้างเคียงที่อาจได้รับผลกระทบ ซึ่งโครงการได้ทำหนังสือแจ้งผู้พักอาศัยที่อาคาร/บ้านพักอาศัยที่อยู่ในระยะ 100 เมตร โดยรอบที่อาจได้รับผลกระทบด้านการบดบังแสงแดดและทิศทางลมจากอาคารโครงการ ณ วันที่เริ่มลงมือก่อสร้าง ในหนังสือดังกล่าวระบุชื่อและหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่จะเป็นผู้รับเรื่อง ผู้ที่ได้รับผลกระทบสามารถติดต่อกับโครงการได้โดยตรง ซึ่งในการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว บริษัท ซากุระ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการเป็นผู้รับผิดชอบผลกระทบที่เกิดขึ้น

4.6 การบดบังคลื่นวิทยุ โทรทัศน์

การประเมินผลกระทบจากการดูดกลืนคลื่นวิทยุ และบดบังสัญญาณโทรทัศน์ ของอาคารโครงการต่ออาคาร/บ้านพักอาศัยโดยรอบโครงการ บริษัทที่ปรึกษาได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งเสนอมาตรการแก้ไขผลกระทบดังกล่าว โดยในการดำเนินโครงการซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาจส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยโดยรอบ จากการลดทอนความเข้มสัญญาณวิทยุและโทรทัศน์ลง ส่งผลให้ภาครับของเครื่องวิทยุและโทรทัศน์ได้รับสัญญาณที่มีความเข้มลดลง ดังนี้ คลื่นสัญญาณวิทยุ และคลื่นสัญญาณโทรทัศน์

ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการบดบังคลื่นสัญญาณโทรทัศน์ โครงการได้ทำหนังสือแจ้งผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการในรัศมี 100 เมตร ซึ่งอาจเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบด้านการบดบังคลื่นสัญญาณโทรทัศน์จากอาคารโครงการ ณ วันที่เริ่มลงมือก่อสร้าง ในหนังสือดังกล่าวจะระบุชื่อและหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลที่จะเป็นผู้รับเรื่อง ซึ่งผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงโครงการที่ได้รับผลกระทบสามารถติดต่อกับโครงการได้ โดยโครงการจะดำเนินการติดตั้งจานรับสัญญาณดาวเทียมให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบเหล่านี้หลังจากที่ได้รับแจ้งภายใน 2 สัปดาห์ รวมทั้งจะดำเนินการปรับจานรับสัญญาณดาวเทียมให้กับบ้านพักอาศัยที่มีจานรับสัญญาณดาวเทียมอยู่แล้ว และได้รับผลกระทบจากอาคารโครงการ ซึ่งในการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว โครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งในการติดตั้งหรือการปรับจานรับสัญญาณดาวเทียม โดยความรับผิดชอบจะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากที่โครงการเปิดดำเนินการ ทั้งนี้โครงการได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2556

1.3 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบ และติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Thonglor 25 Apartment สามารถพิจารณารายละเอียดได้ดังตารางที่ 1.1 ตารางที่ 1.2 และแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมประจำปี 2566 ดังตารางที่ 1.3

ตารางที่ 1.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2566

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ปี 2566											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- ปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม												
• ทรัพยากรกายภาพ												
• ทรัพยากรชีวภาพ												
• คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์												
• คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต												

ตารางที่ 1.2 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ความถี่ในการดำเนินการ
1. คุณภาพน้ำ 1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	- pH - BOD - Suspended Solids - Settable Solid - TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ

ตารางที่ 1.2 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ความถี่ในการดำเนินการ
1.2 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย 1) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- บ่อแยกกาก	- pH - BOD - Suspended Solids - Settable Solid - TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อเก็บน้ำรดต้นไม้	- pH - BOD - Suspended Solids - Settable Solid - TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - Total Coliform Bacteria - Fecal Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ

ตารางที่ 1.2 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ความถี่ในการดำเนินการ
2. น้ำใช้	- เส้นทอประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- ถังเก็บน้ำใช้	- ความสะอาด	- ปีละ 2 ครั้ง (6 เดือน/ครั้ง) ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
3. มูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ทุกวัน ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางการหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง - เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	-สภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- หัวรับน้ำรับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	- 3 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- ถังเก็บน้ำใช้	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง
	- บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้น	- สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
5.ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- พัดลมระบายอากาศ	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
6. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมายจราจร	- สภาพมองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	- ตลอดระยะเปิดดำเนินการ

ตารางที่ 1.2 มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ความถี่ในการดำเนินการ
7. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- พักอาศัยภายในโครงการ	- ประเมินเรื่องราวการร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ ละข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
8. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ - กรณีพื้นที่โครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การทาสีภายนอกโครงการ การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	- ติดตั้งป้ายเตือนให้ระวังบริเวณที่ปรับปรุง/ซ่อมแซมไม่มีสิ่งกีดขวาง	- ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนจากผู้ที่ได้รับผลกระทบ	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
9. สระว่ายน้ำ 9.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่แตกร้าว	- สัปดาห์ละ 1 ครั้งตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	- สภาพพร้อมใช้งานไม่ชำรุด	- สัปดาห์ละ 1 ครั้งตลอดระยะเปิดดำเนินการ
9.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	- ไม่มีน้ำขัง	- ตลอดเวลาที่เปิดให้บริการสระว่ายน้ำ
	- ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่ลบเลือน	- สัปดาห์ละ 1ครั้งตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต	- สภาพพร้อมใช้งานชำรุด	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
9.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	- pH - Residual Chlorine	- ทุกวันตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณ ละ 1 จุด	- Total Coliform Bacteria - จุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ *Escherichia coli, Staphylococcus aureus* และ *Pseudomonas aeruginosa*)	- สัปดาห์ละ 1 ครั้งตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่ชำรุด	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ
	- ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	- ไม่มีตะกอน ตะไคร่น้ำ และเศษผง	- สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเปิดดำเนินการ

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ผลการปฏิบัติ	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. คุณภาพน้ำ	- บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง	- pH	แผน												
1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกนอกโครงการ		- BOD - TSS - Settable Solid - TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - TCB - FCB	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2 ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย	- บ่อแยกกาก	- pH	แผน												
1) คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด		- BOD - TSS - Settable Solid - TDS - Sulfide - TKN - Fat Oil & Grease - TCB - FCB	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2) คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อเก็บน้ำรดต้นไม้	- pH	แผน												
		- BOD	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		- TSS													
		- Settable Solid													
		- TDS													
		- Sulfide													
		- TKN													
		- Fat Oil & Grease													
		- TCB													
		- FCB													
2. น้ำใช้	- เส้นทอประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้	- ความสะอาด	แผน												
			ผล	-	-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	✓
3. มูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. การป้องกันอัคคีภัย	1) อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-
	2) ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลาและมีสภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	3) ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางการหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-
	4) อุปกรณ์ดับเพลิง - เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	- สภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-
	- หัวรับน้ำรับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังเก็บน้ำใช้	- สภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	5) บันไดหนีไฟ เส้นทางในการหนีไฟ และ จุดรวมคนเบื้องต้น	- สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- พัดลมระบายอากาศ	- สภาพพร้อมใช้งาน	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. การจราจร	- ป้ายและเครื่องหมายจราจร	- สภาพมองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	แผน												
			ผล	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-	✓	-	-

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	- พักอาศัยภายในโครงการ	- ประเมินเรื่องราวการร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ ละข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัยภายในโครงการ	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	1) พื้นที่โครงการ - กรณีพื้นที่โครงการมีการปรับปรุง/ซ่อมแซม เช่น การทาสีภายนอกโครงการ การซ่อมบำรุงผิวจราจร การขุดลอกท่อระบายน้ำ เป็นต้น	- ติดตั้งป้ายเตือนให้ระวังบริเวณที่ปรับปรุง/ซ่อมแซม - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2) ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	- ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนจากผู้ที่ได้รับผลกระทบ	แผน												
			ผล	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. สระว่ายน้ำ 9.1 โครงสร้างสระว่ายน้ำ	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่แตกร้าว	แผน												
	- อุปกรณ์ไฟฟ้าบริเวณสระว่ายน้ำ	- สภาพพร้อมใช้งานไม่ชำรุด	ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9.2 อุบัติเหตุจากการจมน้ำ	- ขอบสระและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	- ไม่มีน้ำขัง	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่ลบเลือน	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- อุปกรณ์ประจำสระว่ายน้ำเช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต	- สภาพพร้อมใช้งานชำรุด	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.3 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ประจำปี 2566 (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	จุดเก็บตัวอย่าง	พารามิเตอร์	ผลการปฏิบัติ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
9.3 คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	- pH - Residual Chlorine	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- สระว่ายน้ำ บริเวณส่วนลึกและส่วนตื้น บริเวณละ 1 จุด	- TCB - จุลินทรีย์กลุ่มที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ *Escherichia coli, Staphylococcus aureus* และ *Pseudomonas aeruginosa)*	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ระบบกรองน้ำสระว่ายน้ำ	- สภาพดีไม่ชำรุด	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ความสะอาดของสระว่ายน้ำ	- ไม่มีตะกอน ตะไคร่น้ำ และเศษผง	แผน												
			ผล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓