

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.1.1 ชื่อโครงการ อาคารชุด Keyne by Sansiri
- 1.1.2 สถานที่ตั้ง ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1)
- 1.1.3 ชื่อเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด Keyne by Sansiri
- 1.1.4 จัดทำโดย บริษัท โอกลา เทส汀 แอนด์ คอนซัล汀 เซอร์วิส จำกัด
โทรศัพท์ 0-2868-1246 โทรสาร 0-2868-0860
- 1.1.5 โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
(สำเนาหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/9574 ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553 แสดงไว้ในภาคผนวก 1)
- 1.1.6 การดำเนินการทั่วไปของโครงการ ระยะดำเนินการ (รูปที่ 1-2)
- 1.1.7 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติการฉบับล่าสุด ฉบับที่ 1 ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2566
- 1.1.8 รายละเอียดโครงการ

1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการอาคารชุด Keyne by Sansiri ประกอบด้วย ขนาดความสูง 28 ชั้น ความสูงของอาคาร 127 เมตร (วัดความ สูงจากระดับพื้นดินถึงระดับยอดผนังของชั้นสูงสุด) จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมจำนวน 216 ห้อง และยังมีที่จอดรถยนต์ 148 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบครัน

2) พื้นที่โครงการ

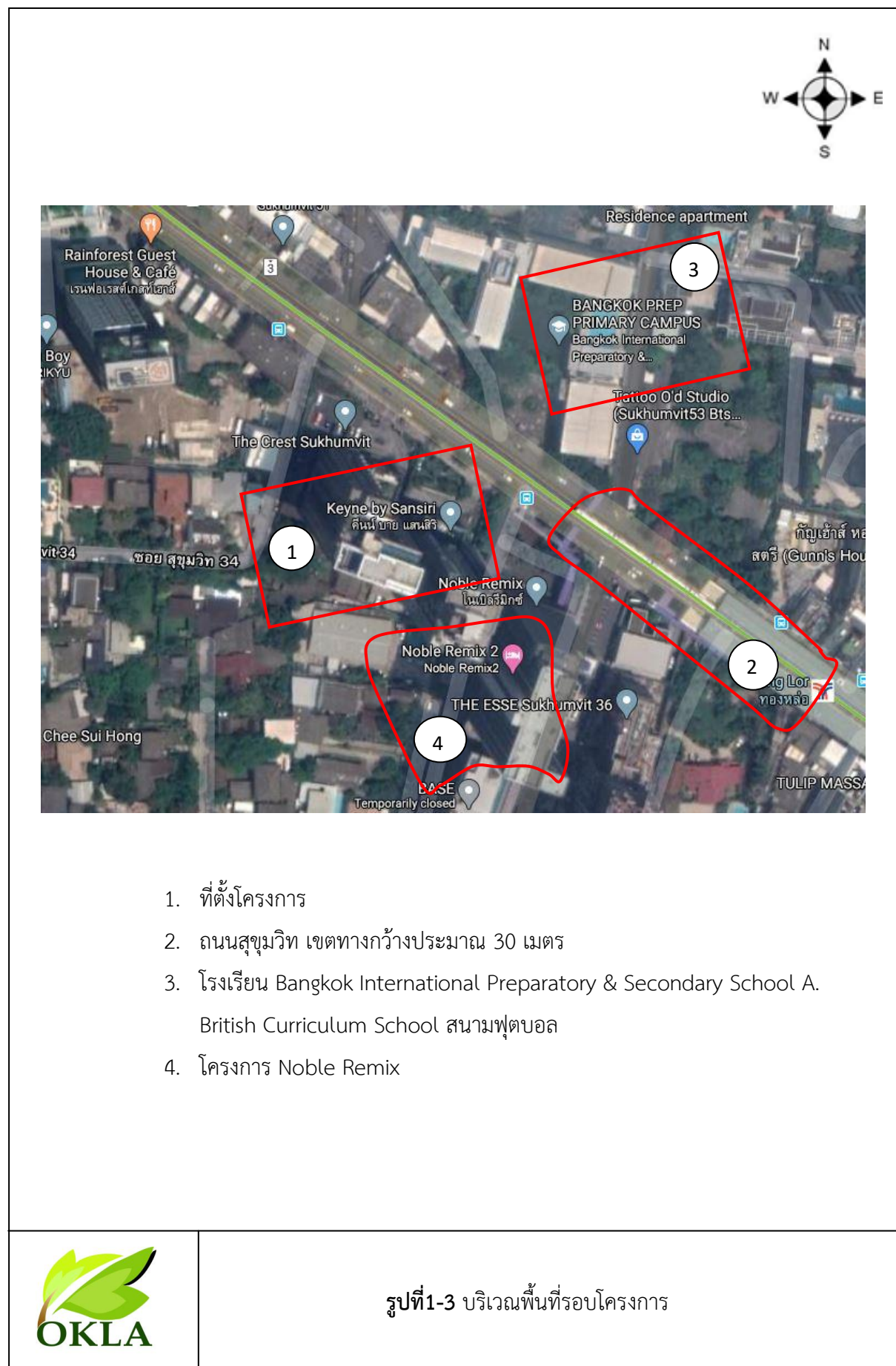
โครงการอาคารชุด Keyne by Sansiri ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ 1-2-86 ไร่ (2,744 ตารางเมตร) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3716 ซึ่งที่ตั้งโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้ (รูปที่ 1-3)

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร ถัดไป เป็นโรงเรียน Bangkok International Preparatory & Secondary School A. British Curriculum School
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โครงการ Noble Remix ถัดไปเป็นซอยสุขุมวิท 36
ทิศใต้	ติดกับ	โรงพิมพ์ประชาช่าง จำกัด และบริษัท พีซีซี มัลติมีเดีย จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ปั้มน้ำมันศาลเท้กซ์ ถัดไปเป็นซอยสุขุมวิท 34



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการอาคารชุด Keyne by Sansiri
ตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร





3) กิจกรรมในโครงการ

3.1 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

3.1.1 ระบบน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค - บริโภค 194 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 8.08 ลูกบาศก์ เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงาน ประปาสาขาสุโขวิท โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บ น้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำดาดฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยจัดให้มีถัง เก็บน้ำใต้ดินขนาด 146.74 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง แบ่งออกเป็นสำรองเพื่อการอุปโภคและบริโภค จำนวน 1 ถัง และสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำดาดฟ้า ขนาด 33.66 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวมปริมาณสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค 214.06 ลูกบาศก์เมตร และน้ำสำรองน้ำเพื่อ การดับเพลิง 146.74 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) และติดตั้ง Booster Pump เพื่อเพิ่มแรงดันจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร นอกจากนี้จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 750 แกลลอน/นาที่ จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นต่างๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

สำหรับการรับน้ำจากท่อเมนประปาของการประปานครหลวงเพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังสำรอง น้ำใช้ ภายในโครงการในช่วง 24.00-05.00 น. หลังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำดาดฟ้า แล้ว จึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร ดังนั้นการสูบน้ำของโครงการจากท่อเมนประปาริมถนนสุขุมวิทจะไม่ ส่งผลกระทบต่อการใช้น้ำประปาของผู้อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงเนื่องช่วงเวลาที่กำหนดให้มีการสูบน้ำประปามา เก็บไว้ ในถังสำรองน้ำใช้เป็นช่วงเวลาที่ชุมชนโดยรอบ มีความต้องการใช้น้ำน้อย ทั้งนี้ที่ปรึกษาได้ เสนอ มาตรการลด ผลกระทบต่อการใช้น้ำประปาของผู้อยู่อาศัยข้างเคียงไว้ในตารางมาตรการป้องกัน แก้ไขและลด ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมของโครงการในระยะดำเนินการ โครงการ Keyne by Sansiri

● การประเมินปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวันทำการประเมินจากมาตรฐานขั้นต่ำที่ กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่ เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาด มากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียง เดี่ยว ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้วมีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทนซึ่งจากการ ประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 194 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

3.1.2 รายละเอียดและขั้นตอนบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge จำนวน 1 ชุด รองรับน้ำเสียได้ 150 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 95 (BOD เข้าระบบ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และค่า BOD ที่ออกจากระบบ 12.5 มิลลิกรัม/ลิตร) สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารจะไหลเข้าบ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) ส่วนน้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพน้ำ (Equalizing Tank) จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) เจริญได้ดีและสัมผัสกับอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้อย่างทั่วถึงเพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อดกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาจุลินทรีย์ที่และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้งโดยตะกอนที่จมลงก้นบ่อดกตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศ และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบเข้าสู่บ่อกักตะกอน (Sludge Holding Tank) สำหรับน้ำใสจากบ่อดกตะกอนจะไหลเข้าสู่บ่อกักน้ำทิ้ง (Effluent Tank) น้ำทิ้งที่จะถูกนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ (Recycled Water) โดยการติดตั้งระบบท่อรดน้ำต้นไม้แบบซึมดินซึ่งฝังไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะไหลผ่านบ่อกักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสุขุมวิทต่อไป สำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย มีดังนี้

(1) บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 1.0 เมตร ความยาว 3.6 เมตร ความลึก 3.2 เมตร ความจุ 11.5 ลูกบาศก์เมตร จะรองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารซึ่งมีปริมาณ 22.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 15 ของปริมาณน้ำเสีย) จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพน้ำต่อไป

(2) บ่อปรับสภาพน้ำ (Equalizing Tank) จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 4.4 เมตร ความยาว 3.6 เมตร ความลึก 3.2 เมตร ความจุ 50.7 ลูกบาศก์เมตร เป็นบ่อที่ทำหน้าที่ปรับอัตราการไหลของน้ำเสียเข้าระบบ เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล เช่น Peak Flow หรือ Minimum Flow ซึ่งจะมีผลต่อระยะเวลาในการบำบัดน้ำเสียของบ่อเติมอากาศและบ่อดกตะกอน และช่วยในการปรับสภาพน้ำเสียให้มีคุณสมบัติเท่าเทียมกันทั้งหมด จากนั้นน้ำเสียจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ

(3) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 10.8 เมตร ความยาว 3.6 เมตร ความลึก 3.2 เมตร ความจุ 124.4 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้นยังมีสาหร่ายและโปรโตซัวอีกบ้าง จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ละลายอยู่ และบางส่วนของแขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย การกวนหรือการเติมอากาศจะเป็นการเพิ่มออกซิเจนแก่น้ำเสียและทำให้จุลินทรีย์เจริญได้ดี และสัมผัสกับอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้อย่างทั่วถึงไม่ตกตะกอนเร็วเกินไปก่อนปฏิบัติการย่อยสลายสมบูรณ์ อินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ถูกย่อยสลายแล้วจะถูกจุลินทรีย์นำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่อีกจำนวนมากมายมหาศาล ผลจากการกวน หรือเติมอากาศจะทำให้แบคทีเรียรวมทั้งจุลินทรีย์อื่นๆ ที่มีอยู่บ้างเล็กน้อย เกิดการจับตัวกันเป็นตะกอนที่เรียกว่า Floc ซึ่งมักจะมีสีน้ำตาลกระจายกันทั่วไปซึ่งเมื่อ Floc นี้ตกตะกอนรวมกันก็จะกลายเป็น Sludge โดยภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศ อัตราการจ่ายอากาศ 1.4 กิโลกรัม

O₂/ชั่วโมง ที่ TDH 3.2 เมตร กำลังมอเตอร์ 0.75 กิโลวัตต์ จำนวน 4 เครื่อง (ใช้งานจริง 3 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง แต่ละตัวสลับทำงาน)

(4) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 1 บ่อ ความจุ 29.5 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติมอากาศจะมีตะกอนจุลินทรีย์บางส่วนปะปนมาด้วย แล้วจึงไหลมายังบ่อตกตะกอน ตะกอนแบคทีเรียจะตกตะกอนอยู่ที่ก้นบ่อตกตะกอน ตะกอนบางส่วนกลับไปยังบ่อเติมอากาศ สำหรับตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเก็บตะกอน

(5) บ่อเก็บตะกอน (Sludge Holding Tank) จำนวน 1 บ่อ ขนาดความกว้าง 3.6 เมตร ความยาว 2.4 เมตร ความลึก 3.2 เมตร ความจุ 27.6 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่กักเก็บปริมาณตะกอนส่วนเกินที่ถูกสูบมาจากบ่อตกตะกอนภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำตะกอนกลับไปยังบ่อเติมอากาศ อัตราการสูบ 6.25 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 4 เมตร กำลังมอเตอร์ 0.4 กิโลวัตต์ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) เพื่อสูบน้ำตะกอนบางส่วนกลับไปยังบ่อเติมอากาศ โดยโครงการจะติดต่อให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตคลองเตย มาสูบน้ำไปกำจัด 4 เดือน/ครั้ง

(6) บ่อพักน้ำทิ้ง (Effluent Tank) จำนวน 1 บ่อ ขนาดความกว้าง 1.2 เมตร ความยาว 3.6 เมตร ความลึก 3.2 เมตร ความจุ 13.8 ลูกบาศก์เมตร จะรองรับน้ำใสจากบ่อตกตะกอน โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 12.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 8 เมตร กำลังมอเตอร์ 0.75 กิโลวัตต์ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) เพื่อสูบน้ำทิ้งบางส่วนไปใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการผ่านระบบท่อซึมซึ่งโครงการจะฝังท่อไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสุขุมวิทต่อไป สำหรับปริมาณน้ำทิ้งที่ไร่น้ำต้นไม้บริเวณชั้น 1 คำนวณได้ดังนี้

พื้นที่สีเขียวบริเวณ 1A	=	388.25 ตร.ม.
พื้นที่สีเขียวบริเวณ 1G	=	53.90 ตร.ม.
พื้นที่สีเขียวบริเวณ 1C	=	39.04 ตร.ม.
รวมพื้นที่สีเขียวที่ติดตั้งแนวท่อรดน้ำต้นไม้แบบซึมดิน	=	481.19 ตร.ม.
อัตราการซึมน้ำ (Rate of Wastewater Application)	=	0.1 ลบ.ม./ตร.ม./วัน
ปริมาณน้ำรดน้ำต้นไม้	=	481.19 x 0.1
	=	48.12 ลบ.ม./วัน

ทั้งนี้เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ โครงการต้องจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการโดยเฉพาะแยกจากระบบไฟฟ้าอื่นๆ

3.1.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

3.1.3.1 ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย ท่อรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

3.1.3.2 ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3, 4, 6 และ 10 นิ้ว รับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4, 6 และ 10 นิ้ว รับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3, 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่บ่อดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

3.1.3.3 ระบบน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารจะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย รางระบายน้ำ กว้าง 0.30 เมตร ลึก 0.50 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รวบรวมน้ำหลากภายใน โครงการก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสุขุมวิทด้วยวิธี Gravity Flow ในอัตราที่ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการสำหรับระบบระบายน้ำเสียจะมีท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อพักสุดท้ายและไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนน สุขุมวิทต่อไป

เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะทำให้อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพเดิมก่อนมีการพัฒนาโครงการ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราการระบายน้ำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบด้านการระบายน้ำและปัญหาน้ำท่วมต่อพื้นที่ใกล้เคียงได้ทางโครงการจึงได้ประเมินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการพบว่าอัตราการระบายน้ำสูงสุด 0.023 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังการพัฒนาโครงการพบว่าอัตราการระบายน้ำสูงสุด 0.047 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ทำให้มีปริมาณน้ำเพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการ 21.88 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้โครงการออกแบบให้รางระบายน้ำภายในโครงการสามารถรองรับ ปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้ 25.5 ลบ.ม. จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่จะ เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ

3.1.4 การจัดการมูลฝอย

3.1.4.1 ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	=	928	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ล. / คน/ วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	=	928 x 3	
	=	2,784	ล. / วัน

2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน	=	10	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ล. / คน/ วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	=	10 x 3	
	=	30	ล. / วัน

รวมปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการ	=	2, 784 + 3 0	
	=	2, 814	ล. / วัน
	≈	2.9	ลบ.ม. / วัน

ดังนั้นโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 2.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยแห้งประมาณ 1.74 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 60 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยเปียกประมาณ 0.87 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด) และขยะอันตรายประมาณ 0.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

3.1.4.2 การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละ ชั้นของอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 8 - 28 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นมีขนาดความกว้าง 1.6 เมตร ความยาว 1.0 เมตร ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับบันได ST-1 โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) สำหรับห้องออกกกำลังกายบริเวณชั้น 7 จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอย แห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องออกกกำลังกาย ทั้งนี้เมื่อเปิดดำเนินการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมโดยจัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการและคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอยพร้อมทั้งติดฉลากบอกประเภทมูลฝอยนั้นๆ และกำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานรวบรวมและขนย้ายมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

(2) พักมูลฝอยรวม จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้บริเวณชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยเปียก และจัดให้มีถังรองรับขยะอันตรายไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้ง รายละเอียดมีดังนี้

- ห้องพักมูลฝอยแห้ง ความกว้าง 1.9 เมตร ความยาวประมาณ 2.2 เมตร ความจุประมาณ 6.3 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้งของโครงการได้นาน 3 วัน (อัตราการเกิดมูลฝอยแห้งของโครงการประมาณ 1.74 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

- ห้องพักมูลฝอยเปียก มีความกว้าง 0.8 เมตร ความยาว 2.2 เมตร ความจุประมาณ 2.6 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการได้นาน 3 วัน (อัตราการเกิดมูลฝอยเปียกของโครงการ 0.87 ลูกบาศก์เมตร/วัน) ได้อย่างเพียงพอสำหรับน้ำเสียที่เกิดจากการล้างถังพักมูลฝอยรวมของโครงการจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

- จัดให้มีถังรองรับขยะอันตรายไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้ง โดยโครงการมีลักษณะเป็นอาคารเพื่อการพักอาศัยขยะอันตราย (Hazardous Waste) ที่จะเกิดขึ้น อาทิเช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระจก ยารักษาโรค ยาเสื่อมคุณภาพ เป็นต้น คาดว่าจะมีปริมาณขยะอันตรายเกิดขึ้นประมาณร้อยละ 10 ของขยะที่เกิดขึ้นทั้งหมด คิดเป็น 0.29 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยอันตรายขนาด 250 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้ง ซึ่งจะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” เพื่อให้สำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือมารับไปกำจัดพร้อมกับมูลฝอยทั่วไป ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการคัดแยกเก็บขน และกำจัดขยะอันตรายมีความถูกต้องเหมาะสมเสนอให้มีพนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ในการรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและบริเวณต่าง ๆ และคัดแยกมูลฝอยใส่ถุงมูลฝอยแต่ละประเภทจากนั้นนำไปไว้ในถังมูลฝอยอันตรายของห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตคลองเตยนั้นสามารถเข้าพื้นที่โครงการโดยใช้ เส้นทางถนนสุขุมวิทเข้าสู่ถนนภายในโครงการซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร โดยรอบอาคาร พร้อมทั้งจัดให้มีที่จอดรถสำหรับเก็บขนมูลฝอยได้สะดวก ดังแสดงตำแหน่งที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยไว้ใน และจากการ สอบถามสำนักงานเขตคลองเตยได้รับแจ้งว่ารถเก็บขนมูลฝอยจะมาเก็บมูลฝอยบริเวณโครงการในช่วงเวลา 24.00 - 7.00 น. ซึ่งในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอยนอกจากนี้โครงการจะควบคุมพนักงานให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมให้สะอาดอยู่เสมอ ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการประสานกับสำนักงานเขตคลองเตย เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองการจัดเก็บมูลฝอยให้กับโครงการ

3.1.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการประสานกับการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการ โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้าดังนี้

3.1.5.1 ระบบไฟฟ้าปกติ

อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ด แรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้า นครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติ โดยหม้อแปลงที่ 1 จ่ายไปยัง โหลดห้องชุดพักอาศัยชั้นที่ 8-17 และ SDP-A ซึ่งมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า 838 KVA และหม้อแปลงที่ 2 จ่ายไปยัง โหลดห้องชุดพักอาศัยชั้นที่ 18-28 และ EDB ซึ่งมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า 941 KVA

3.1.5.2 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติ ขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด

3.1.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

3.1.6.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อเย็น โครงการจะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่ Low Zone (ชั้นที่ 1 - 14) และพื้นที่ High Zone (ชั้นที่ 15 - ชั้นห้องเครื่องลิฟต์, ถังเก็บน้ำดาดฟ้า) โดยแต่ละพื้นที่ ประกอบด้วย ท่อเย็น (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจาก ถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการซึ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 750 แกลลอน/ นาที ที่ TDH 175 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 25 แกลลอน/นาที ที่ TDH 185 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำจาก ถังเก็บน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection : FDC) ไว้บริเวณริมรั้วบริเวณด้านหน้าโครงการ (ฝั่งติดถนนสุขุมวิท) ขนาด $6 \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 2 ชุด (สำหรับพื้นที่ Low Zone 1 ชุด และพื้นที่ High Zone 1 ชุด) ซึ่งระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงคลองเตยสามารถจอดเทียบที่ริมถนนสุขุมวิทเพื่อให้เขาสูบน้ำดับเพลิงกับโครงการได้สะดวก

(2) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้สามารถฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 15 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย ห้องสำนักงาน ห้องออกกำลังกาย ระเบียงสระว่ายน้ำ บริเวณลานจอดรถ โถงลิฟต์ และทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จะติดตั้งอยู่ บริเวณทางเดินของแต่ละชั้น จำนวน 2 ตู้/ชั้น ยกเว้นชั้น 6 ลอย ชั้นหลังคา และชั้นห้องเครื่องลิฟต์, ถังเก็บน้ำดาดฟ้า ติดตั้งจำนวน 1 ตู้/ชั้น รวมจำนวน 59 ตู้ โดยตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย ติดไว้ทุกระยะห่างกันประมาณ 32 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร) ถังดับเพลิงเคมี

แบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ โดยแต่ละตู้ที่ติดตั้งจะมีระยะห่างกันประมาณ 32 เมตร (ไม่เกิน 45 เมตร)

(4) ลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3.1.6.2 ระบบเตือนอัคคีภัย

ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับโดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้ริมทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ที่ราบทั่วทั้งอาคาร สำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องชุดพักอาศัยห้องออกกำลังกาย ห้องสำนักงาน ห้องเครื่อง ห้องเครื่องปั๊ม ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องควบคุม โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร โดยจะเป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ที่ราบทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ในห้องครัวภายในห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้องสำหรับอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) จะติดตั้งอยู่บริเวณบันได ST-1 และ ST-2 ชั้นละ 2 จุด

3.1.6.3 การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถัง ปริมาตร 146.74 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 52 นาที โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง	=	146.74	ลบ.ม.
เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขนาด	=	2.84	ลบ.ม./นาที
สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน	=	146.74/2.84	
	≈	52	นาที
	>	30	นาที (ผ่าน)

กฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้สำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงต้องสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

3.1.6.4 ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้แต่ละอาคารมีบันได จำนวน 2 แห่ง ซึ่งเป็นทางขึ้น - ลง ของอาคารใน ช่วงเวลาปกติ โดยออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ ได้แก่ ST-1 และ ST-2 โดยบันได ST-1 และ ST-2 ทำด้วย คอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟมีความดันลม 3.86 ปาสกาลมาตรฐานสามารถทำงานได้ โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ทางหนีไฟได้ ได้แก่ ST-1 และ ST-2 สามารถลงจากชั้นห้องเครื่องลิฟต์, ถังเก็บ น้ำบาดาลฟ้าถึงชั้นที่ 1 ความกว้างของบันได ST-1 และ ST-2 เท่ากับ 1.50 เมตร และ

0.90 เมตร ตามลำดับ บันได ST-1 และ ST-2 ห่างกันประมาณ 30 เมตร (ไม่เกิน 60 เมตร) ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูกันไฟ พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินแสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้ติดตั้งเครื่องหมาย “EXIT ทางออก” และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัด ตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

3.1.6.5 แผนการป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดย ประสานไปยังฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของสำนักงานเขตคลองเตย เพื่อร่วมซักซ้อมแผนการป้องกัน อัคคีภัยเป็นประจำ

3.1.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

3.1.7.1 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอก อย่างน้อยหนึ่งด้านซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตูหน้าต่างโดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิด เหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้องเชื่อมต่อกับห้องน้ำของห้องชุดพักอาศัยทุก ห้อง

3.1.7.2 ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละห้อง มี ขนาดความเย็นรวมทั้งสิ้น 791 ตัน

3.1.8 การคมนาคม

3.1.8.1 การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ซึ่ง โครงการ จะมีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า - ออกจะเชื่อมต่อกับถนน สุขุมวิท สำหรับโครงข่ายคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ

3.1.8.2 ถนนและที่จอดรถโครงการ

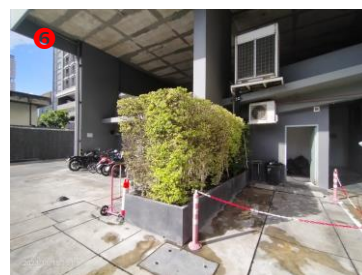
การจราจรภายในโครงการ มีถนน ภายในโครงการกว้างอย่างน้อย 6 เมตร โดยรอบ อาคาร จัดให้วิ่งรถทางเดียว ยกเว้นบริเวณด้านหน้าอาคาร มี 2 ทิศทางจราจร ซึ่งเป็นจุดจอดรับส่งและทางขึ้น ที่จอดรถ ชั้นที่ 2 ถึงชั้น 6 ลอย จึงไม่มีการตัดกระแสดการจราจรภายในโครงการแต่อย่างใด พร้อมทั้งมีลูกศร บอกทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้ อย่างเพียงพอ โดยจะจัดไว้ที่ชั้นที่ 1 ถึงชั้น 6 ลอย จำนวนรวมทั้งสิ้น 148 คัน ทั้งนี้โครงการได้การประสานกับสำนักงานเขต คลองเตยในการเชื่อมทางเข้า - ออกของโครงการกับถนนสุขุมวิท

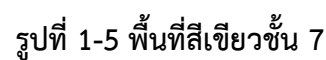
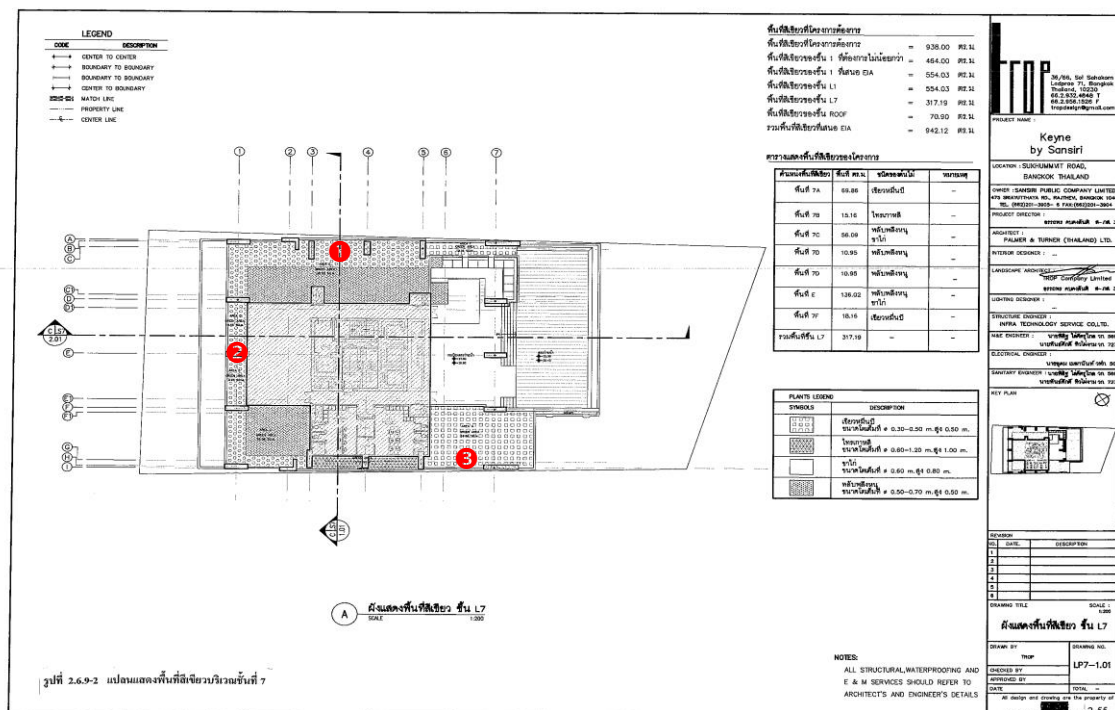
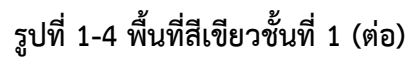
3.1.9 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดโดยจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว และจัดให้มีไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย” รายละเอียดมีดังนี้โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวม 216 ห้อง คาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการประกอบด้วยผู้พักอาศัยในส่วนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 928 คน และพนักงานจำนวน 10 คน รวมทั้งสิ้น 938 คน ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 938 ตร.ม. โดยมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 469 ตร.ม. และเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 235 ตร.ม. ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่ชั้นที่ 1 จำนวน 554.03 ตร.ม. บริเวณชั้น 7 จำนวน 317.19 ตร.ม. และบริเวณชั้นบนดาดฟ้า จำนวน 70.90 ตร.ม. รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 942.12 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วน พื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.00 ตร.ม./คน โดยจัดไว้บริเวณชั้นล่างคิดเป็นร้อยละ 58.81 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดหรือไม่น้อยกว่า 469 ตร.ม.) และบริเวณชั้นล่างปลูกไม้ยืนต้น 417.71 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 235 ตร.ม.) ดังรูปที่ 1-4 และรูปที่ 1-5

ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน การจัดพื้นที่สีเขียวบริเวณที่พักอาศัย ให้มีการปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย มีรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายฯ ของโครงการ ดังนี้

พื้นที่โครงการ	=	2,744 ตร.ม.
ที่ว่างตามกฎหมายต้องจัดให้มีร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ	=	2,744 × 0.3
	=	823.2 ตร.ม.
ดังนั้นต้องจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง	=	ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย
	=	823.2 × 0.5
	=	411.6 ตร.ม.
โครงการจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง	=	417.71 ตร.ม.
	>	411.6 ตร.ม.





1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุด Keyne by Sansiri ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย ขนาด 216 ห้อง และที่จอดรถจำนวน 148 คัน พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ครบครัน โดยโครงการดังกล่าวจัดเป็นอาคารพักอาศัยที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ซึ่งเป็นประเภทและขนาดโครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี 2535 คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้เห็นชอบต้องรายงาน EIA ของโครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เนื่องจากรายงาน EIA ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่พิจารณา รายงานฯ ได้กำหนดเงื่อนไขให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการ ติดตามตรวจสอบผลกระทบอย่างเคร่งครัด (ภาคผนวก 1) และได้ให้โครงการรายงานผลการ ปฏิบัติตามมาตรการฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงาน งานผู้ให้อนุญาตรับทราบผลการดำเนินงานทุก 6 เดือน ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด Keyne by Sansiri ในฐานะ ผู้จัดการโครงการจึงได้ว่าจ้าง บริษัท โอกลา เทสติ้ง แอนด์ คอนซัลติ้ง เซอร์วิส จำกัด ศึกษาผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการและจัดทำรายงานความก้าวหน้าผลการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตคันนายาว ซึ่งรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับ ฉบับที่ 2 ประจำเดือนกรกฎาคม- ธันวาคม พ.ศ. 2566 ที่รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2566

1.3 การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข

การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของโครงการ ประกอบด้วย การดำเนินการ 2 ส่วนดังนี้

การติดตามตรวจสอบผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะ ดำเนินการ โดยตรวจสอบตามมาตรการฯ ที่ระบุไว้ในรายงาน EIA ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ ดังรายละเอียดที่แสดงในบทที่ 2 หัวข้อ 2.1 และตารางที่ 2-1

สำหรับการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ รายละเอียด ดังแสดงไว้ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.2 และตารางที่ 2-2