

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ สุขุมวิท พลัส ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท (ใกล้แยกพระโขนง) แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด โดยโครงการดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัยบนที่ดินเนื้อที่ 3-1-50 ไร่ (5,400 ตารางเมตร) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 16 ชั้น สูง 54.70 เมตร จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) มีอาคารห้องพักของทาวเวอร์ A จำนวน 179 ห้อง และจำนวนห้องพักของทาวเวอร์ B จำนวน 206 ห้อง รวมทั้งสิ้น 385 ห้อง

ทั้งนี้ โครงการมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 385 ห้องเข้าข่ายอาคารชุดพักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้อง จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/646 ลงวันที่ 20 มกราคม 2547 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด สุขุมวิท พลัส คอนโดมิเนียม ได้ตระหนักถึงด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการใช้ประโยชน์ต่อคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยทั้งในพื้นที่โครงการและพื้นที่ข้างเคียง จึงได้มอบหมายให้บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการสุขุมวิท พลัส (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับทราบต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ สุขุมวิท พลัส
สถานที่ตั้งโครงการ	:	1414 ถนน สุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1)
ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ และถนนสุขุมวิท
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นร้านค้า, อาคารพาณิชย์
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ร้านค้า อาคารพาณิชย์ ถัดไปเป็นถนนพระราม 4
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด สุขุมวิท พลัส คอนโดมิเนียม
สถานที่ติดต่อ	:	1414 ถนน สุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	เลขที่ ทส 1009/646 ลงวันที่ 20 มกราคม 2547 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	:	กรกฎาคม พ.ศ. 2566
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค ทั้งหมด รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง (เอกสารแนบ 2)
ขนาดพื้นที่	:	3-1-50 ไร่ (5,400 ตารางเมตร)



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการตามทีระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ สุขุมวิท พลัส เป็นโครงการอาคารพักอาศัยรวมที่ประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล 16 ชั้น สูง 54.70 เมตร จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) มีจำนวนห้องพักของทาวเวอร์ A จำนวน 179 ห้อง และจำนวนห้องพักของทาวเวอร์ B จำนวน 206 ห้อง รวมทั้งสิ้น 385 ห้อง รายละเอียด มีดังนี้

ชั้นใต้ดิน	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำใต้ดิน และระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ เป็นต้น
ชั้นที่ 1	เป็นสำนักงาน ร้านค้า สวนหย่อม ที่จอดรถยนต์ ทางขึ้น-ลง ทางวิ่งรถ ห้องเครื่อง ลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นที่จอดรถ ทางวิ่งรถ ทางบันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์ และห้องน้ำ
ชั้นที่ 3	เป็นที่จอดรถ ทางวิ่งรถ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์และห้องน้ำ
ชั้นที่ 4	เป็นห้องพักอาศัย 25 ห้อง ห้องออกกำลังกาย บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์ ห้องเล่นเกม ห้องอเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ
ชั้นที่ 5-12	เป็นห้องพักชั้นละ 30 ห้อง รวม 240 ห้อง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และ ลิฟต์
ชั้นที่ 13-16	เป็นห้องพักอาศัยชั้นละ 30 ห้อง รวม 120 ห้อง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และ ลิฟต์
ชั้นหลังคา	พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่อง ลิฟต์ ถังเก็บน้ำสำรอง และ ปั๊มน้ำ

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้ในโครงการซึ่งจะมีอยู่ 2 บริเวณ คือ

1) บริเวณชั้นล่าง พื้นที่ 974 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.04 ของพื้นที่โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ราเพดดอกแสด มีรูปทรงเป็นทรงแจกัน ความสูงประมาณ 2-3 เมตร มีขนาดทรงพุ่มประมาณ 2 เมตร ลำต้นเป็นสีน้ำตาลอ่อน ใบสีเขียวเป็นมัน ดอกสีขาว เหลือง ส้ม ระยะปลูกประมาณ 1-1.5 เมตร

(2) ยี่โถชมพูกอก มีรูปทรงแตกกอ แจกัน ความสูงประมาณ 2-3 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 2 เมตร ลำต้นเปลือกสีเทา ใบสีเขียว ดอกสีขาว แดง ชมพูอ่อน ชมพูเข้ม เหลือง นิยมปลูกเป็นแถว ระยะ 1.5 เมตร

(3) มะฮอกกานี มีรูปทรงกระบอก ความสูงประมาณ 15-18 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 5-6 เมตร ลำต้นสีน้ำตาลปนดำ หลังใบสีเขียวเข้มเป็นมันท้องใบสีเขียวอ่อนกว่า เส้นกลางใบสีน้ำตาลแดงใบยาว 5-6 เซนติเมตร กว้าง 2.2-2.5 เซนติเมตร ดอกสีเหลืองอมเขียว ระยะปลูกประมาณ 4 เมตร นิยมปลูกให้ร่มเงาแก่ลานจอดรถริมถนน

(4) เฟื่องฟ้าสุมาลี มีขนาดเถาใหญ่แข็งแรง ลำต้นสีน้ำตาล ใบสีเขียว ดอกสีแดง ขาว ชมพูบานเย็น ม่วงแดง ระยะปลูกประมาณ 1.5 เมตร

(5) ประดู่เหลือง มีรูปทรงแผ่กว้าง ความสูง 20 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 5-8 เมตร ลำต้นสีน้ำตาลแตกเป็นร่องตามยาว ใบสีเขียว ดอกสีเหลือง ระยะปลูกประมาณ 4-5 เมตร

(6) โมก มีรูปทรงแจ่ม มีความสูงประมาณ 4-5 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 1.5 เมตร ลำต้นมีสีน้ำตาลดำมีจุดขาวเล็กๆ ใบมีสีเขียวทั้งใบฤดูหนาว ดอกสีขาว มีทั้งดอกกลา และดอกซ้อน มีกลิ่นหอม ระยะปลูกประมาณ 1.5-2 เมตร

(7) พญาสัตบรรณ มีรูปทรงไข่ มีความสูงประมาณ 20-30 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 5-7 เมตร ลำต้นสีน้ำตาลอ่อนปนเทา มีน้ำยางมาก ใบเดี่ยวรูปหอก ออกตามข้อเรียงกันเป็นฉัตร 3-7 ใบ ดอกสีขาว ขาวอมเหลือง มีกลิ่นหอมเย็น ระยะปลูกประมาณ 4-5 เมตร นิยมปลูกประดับสวนเพราะแข็งแรง โตเร็ว พุ่มใบสวย และสามารถจัดหาต้นขนาดใหญ่ได้ง่าย

(8) ปาล์ม มีรูปทรงปาล์ม มีความสูงประมาณ 15-20 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 4-5 เมตร ลำต้นสีเทา ใบสีเขียวสด ดอกสีครีมเป็นมัน, ระยะปลูก 4 เมตร

2) บริเวณชั้น 4 พื้นที่ 452.2 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) สารภี มีรูปทรงไข่ ความสูงประมาณ 10-15 เมตร ขนาดทรงพุ่มประมาณ 5-7 เมตร ลำต้นสีเทาปนดำแตกร่องเป็นสะเก็ด ใบสีเขียวเป็นมัน ดอกสีขาว ก่อนโรยเปลี่ยนเป็นสีเหลือง มีกลิ่นหอมแรง ระยะปลูก 3-4 เมตร

(2) หนากเยอรมัน มีรูปทรงปาล์ม มีความสูงประมาณ 4-6 เมตร ขนาดทรงพุ่ม 1.5-2.5 เมตร ลำต้นสีน้ำตาลอ่อนเห็นข้อชัดเจน ใบสีเขียวอ่อน กาบใบสีขาวนวล ไม่มีดอก ระยะปลูกประมาณ 2 เมตร

(3) หนากเหลือง มีรูปทรงกอก ความสูงประมาณ 3-5 เมตร ขนาดพุ่ม 2-3.5 เมตร ลำต้นสีเขียวเห็นข้อชัดเจน มีกาบใบสีเหลือง แตกกอ ใบสีเหลืองอ่อนปนชมพูหรือส้มเล็กน้อย ไม่มีดอก ระยะปลูกประมาณ 1.5 เมตร นิยมปลูกเป็นฉากกั้นหรือเป็นแนวขอบพื้นที่

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง และชั้นที่ 4 บริเวณสระว่ายน้ำของอาคาร ซึ่งพื้นที่ไม้ที่เลือกปลูกเป็นพันธุ์ไม้ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ และมีคุณสมบัติดูดซับมลพิษ พร้อมทั้งจัดให้เป็นส่วนพื้นที่สำหรับการประกอบไปด้วย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น โดยรายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-2)

1.3.3 ระบบน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง (สำนักงานประปา สาขาสุขุมวิท) โดยทั้ง 2 ทาวเวอร์ จะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินรวมของโครงการ และสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ที่ถังเก็บชั้นหลังคาของแต่ละทาวเวอร์ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน เป็นถังเก็บน้ำรวมสำหรับทั้ง 2 ทาวเวอร์ จำนวน 1 ถัง มีขนาดกว้าง 7.6 เมตร ยาว 26.5 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.6 เมตร ความจุประมาณ 522 ลูกบาศก์เมตร สำรองไว้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 402 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อดับเพลิง 120 ลูกบาศก์เมตร โดยจะมีเครื่องสูบน้ำจำนวน 4 เครื่อง (สำรอง 2 เครื่อง ใช้งานจริง 2 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 70 เมตร สูบน้ำขึ้นไปเก็บบนถังเก็บน้ำชั้น หลังคาของทาวเวอร์ A และ ทาวเวอร์ B

(2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง แบ่งเป็น ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาทาวเวอร์ A และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาทาวเวอร์ B มีขนาดเท่ากัน แต่ละถังมีขนาดกว้าง 3.2 เมตร ยาว 8.2 เมตร ลึกประสิทธิภาพ 2 เมตร ความจุประมาณ 52 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ทั้งหมด

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการรับน้ำจากการประปานครหลวง (สำนักงานประปา สาขาสุขุมวิท) โดยทั้ง 2 ทาวเวอร์ จะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละทาวเวอร์ และสูบน้ำขึ้นไปเก็บไว้ที่ถังเก็บชั้นหลังคาของแต่ละทาวเวอร์ก่อนสูบจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ภายในทาวเวอร์ โดยรายละเอียดระบบน้ำใช้ของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-4)

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น 2 ชุด (โดยแยกเป็นทาวเวอร์ละ 1 ชุด) ซึ่งมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ หลังจากนั้นน้ำเสียจึงจะไหลเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นมีประกอบด้วย บ่อดักไขมัน (Grease Trap), บ่อเกรอะ (Septic Tank) และบ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalizing Tank)

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเป็นระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) แบบยืดเวลาการเติมอากาศ (Extended Aeration) ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวม ประกอบด้วย บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) บ่อดักตะกอน (Sedimentation Tank) ช่องดูดตะกอน บ่อย่อยสลายตะกอน (Sludge Digestion Tank) บ่อเก็บตะกอน และบ่อดักตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 2 ชุด (ทาวเวอร์ละ 1 ชุด) สามารถรองรับน้ำเสียจากโครงการจำนวน 285.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจะถูกปล่อยออกสู่รางระบายน้ำด้านหน้า

โครงการ โดยรายละเอียดการบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-5)

1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำของโครงการ ประกอบด้วย

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ของแต่ละอาคารมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B จะประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว แล้วจึงไหลลงสู่ท่อ ระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ของแต่ละอาคารมีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายในแต่ละทาวเวอร์ จะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครกจากส่วนต่างๆ ของแต่ละทาวเวอร์ไหลลงตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก โดยน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของแต่ละทาวเวอร์ แล้วจึงเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ของแต่ละอาคารมีรายละเอียดดังนี้

ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4, 0.6, 0.8 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่ในการระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ถนน และบริเวณลานจอดรถภายในโครงการ โดยน้ำฝนจากส่วนต่างๆ ทั้งหมดจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำและเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งมีจำนวน 1 บ่อ ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 7 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.5 เมตร ปริมาตร 70 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณลานจอดรถภายในอาคาร โดยการระบายน้ำจากบ่อหน่วงน้ำเมื่อฝนตก น้ำจะถูกจำกัดการระบายด้วยการทำงานของเครื่องสูบน้ำในบ่อหน่วงน้ำ ซึ่งได้ติดตั้งไว้ 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) ขนาดความสามารถของอัตราการสูบเครื่องละ 0.042 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยน้ำในบ่อหน่วงน้ำจะถูกสูบออกจากบ่อหน่วงน้ำไปตามท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ผ่านบ่อพักพร้อมตะแกรงดักขยะและไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำริมถนนส่วนบุคคลหน้าโครงการต่อไป

สำหรับหนังสือรับรองการอนุญาตให้ระบายน้ำนั้น เนื่องจากโครงการไม่ได้ระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยตรง แต่โครงการจะระบายน้ำออกสู่ริมถนนส่วนบุคคลด้านหน้าแล้วน้ำจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป ซึ่งปัจจุบันที่ริมถนนส่วนบุคคลดังกล่าวจะมีการระบายออกสู่ท่อสาธารณะอยู่แล้ว ดังนั้นโครงการจึงไม่ได้ขออนุญาตระบายน้ำกับสำนักงานเขตคลองเตยแต่อย่างใด

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ระบบระบายน้ำของโครงการแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย 1. ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา โดยโครงการติดตั้งหัวรับน้ำฝนอาคารให้ไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน เพื่อระบายลงสู่รางระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ 2. ระบบระบายน้ำภายในโครงการ จะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครกจากส่วนต่างๆ ของแต่ละทาวเวอร์

ไหลลงตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก โดยน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของแต่ละทาวเวอร์ แล้วจึงเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และ 3. ระบบระบายน้ำภายนอกโครงการ ซึ่งจัดให้มีท่อระบายน้ำและบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่ในการระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคารถนนและบริเวณลานจอดรถภายในโครงการ โดยน้ำฝนจากส่วนต่างๆ ทั้งหมดจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ และเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำบริเวณด้านหน้าอาคาร A โดยการระบายน้ำจากบ่อหน่วงน้ำเมื่อฝนตก น้ำจะถูกจำกัดการระบายด้วยการทำงานของเครื่องสูบน้ำในบ่อหน่วงน้ำซึ่งได้ติดตั้งไว้ 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) โดยน้ำในบ่อหน่วงน้ำจะถูกสูบออกจากบ่อหน่วงน้ำไปตามท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ผ่านบ่อพักพร้อมตะแกรงดักขยะและไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำริมถนนส่วนบุคคลหน้าโครงการต่อไป (ภาพที่ 2.2-7)

1.3.6 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การจัดการมูลฝอยทางโครงการจะจัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร วางไว้บริเวณบันไดทางขึ้น-ลงของอาคารแต่ละชั้น จำนวน 2 ถัง ชั้น/ ทาวเวอร์ แยกเป็นถังขยะเปียกชั้นละ 1 ถัง และถังขยะแห้งชั้นละ 1 ถัง ไว้ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาทิ้ง แล้วพนักงานรักษาความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดใส่ถุงดำ เพื่อนำไปไว้ที่ห้องพักขยะบริเวณชั้นล่างด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งมีความจุ 18.4 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ระดับความสูง 1.5 เมตร) ซึ่งจะเห็นได้ว่าห้องพักมูลฝอยของโครงการนั้น สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั้งหมดของโครงการได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ในแต่ละวันจะมีรถเก็บมูลฝอยที่ทางโครงการได้ติดต่อให้ฝ่ายงานรักษาความสะอาดของสำนักงานเขตคลองเตยเข้ามาจัดการเก็บให้เพื่อนำไปกำจัด

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น 1 ห้อง/ชั้น โดยในห้องพักขยะได้จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยไว้ 2 ถัง ประกอบด้วย ถังขยะเหลือทิ้ง และถังขยะรีไซเคิล ส่วนขยะอันตรายทางโครงการได้ทำการขอความร่วมมือกับผู้พักอาศัยในคัดแยกออกจากขยะทั่วไปตั้งแต่แรก แล้วนำไปทิ้งแยกกับขยะทั่วไปเพื่อง่ายต่อการคัดแยก และจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้บริเวณชั้น 1 สำหรับรวบรวมมูลฝอยจากชั้นพักอาศัย เพื่อให้สำนักงานเขตคลองเตยมารับไปกำจัด พร้อมทั้งมอบหมายให้แม่บ้านทำความสะอาดห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักขยะรวมทุกครั้งหลังเก็บขน (ภาพที่ 2.2-6)

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วยสวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าโดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด

12124 KV ผ่าน Transformer ชนิดจุ่มแช่น้ำมัน ขนาด 1,500 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 12/24 KV เป็น 4161240 V เพื่อ จ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และพบว่าโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 2,198.74 KVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องโดยแบ่งเป็น 15 (45) A เฟสเดียวสำหรับห้องแบบสตูดิโอและแบบ 1 ห้องนอน 30 (100) A เฟสเดียวสำหรับห้องนอนแบบ 2 ห้องนอน

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย ไม่สามารถให้บริการได้ ทางโครงการได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองได้นาน 2 ชั่วโมง ได้แก่ Battery ขนาด 1.2 V และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 400 KVA จำนวน 1 ชุด

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการรับกระแสไฟฟ้าการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย ผ่าน Transformer ชนิดจุ่มแช่น้ำมันขนาด 1,500 KVA จำนวน 2 ชุด เพื่อแปลงไฟจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ สำหรับระบบไฟฟ้าฉุกเฉินโครงการได้ติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง Generator ขนาด 400 KVA จำนวน 1 ชุด และ Battery ขนาด 1.2 V กรณีที่การไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตยไม่สามารถให้บริการได้ โดยรายละเอียดระบบไฟฟ้าของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-9)

1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์ เครื่องมือในการป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบการป้องกันอัคคีภัยของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบท่อเย็นและสายฉีดน้ำดับเพลิง

ทาวเวอร์ A และ B จะประกอบด้วยท่อเย็น (Stand Pipe) ที่มีเส้น ผ่านศูนย์กลางขนาด 6 นิ้ว และในแต่ละชั้นจะติดตั้งเก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ซึ่งประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตร โดย ทาวเวอร์ A และ B จะมีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ชั้นละ 2 ตู้ รวมทาวเวอร์ละ 32 ตู้ ซึ่งเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง แล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

สำหรับหัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารจะใช้ชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาด ขนาด 4 นิ้ว x 2 ½ นิ้ว x 2 ½ นิ้ว จำนวน 2 ชุด ซึ่งสามารถรับน้ำจากกรดดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็ว แล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในอาคารได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางเข้าออกโครงการ

(2) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ไว้ทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วยที่จอดรถร้านค้า ห้อง ออกกำลังกาย ส่วนสำนักงาน ห้องพักอาศัย และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) ถังดับเพลิงเคมีเอนกประสงค์ ชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์ ซึ่งจะติดตั้งไว้ภายในตู้ FHC ทุกตู้ ๆ ละ 1 ถัง และจะกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณลานจอดรถ

(4) ลิฟต์ดับเพลิง ทางโครงการได้จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยทาวเวอร์ละ 1 ชุด ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

ทางโครงการ ได้จัดเตรียมอุปกรณ์ เครื่องมือ ในการเตือนอัคคีภัยภายในแต่ละทาวเวอร์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) Smoke Detector เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากอัคคีภัยที่มีกลุ่มควันมากติดตั้งทั่วอาคาร

(2) Heat Detector เป็นเครื่องจับความร้อน จะติดตั้งอยู่ทั่วบริเวณภายในอาคาร

(3) Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย เมื่อมีผู้กดสัญญาณ และติดตั้งอยู่ ในทุก ๆ ชั้น

(4) Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง พร้อมช่องเสียบบุญแจสำหรับส่งสัญญาณเตือนไฟ จะติดตั้งทั่วบริเวณภายในอาคาร

3) ทางหนีไฟ

โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณทางหน้าห้องโถงลิฟต์ เพื่อออกสู่บันไดขึ้น-ลงของอาคาร และติดตั้งไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟในแต่ละชั้น ซึ่งแต่ละทาวเวอร์จะมีทางออกสู่บันไดหนีไฟอยู่ทุกชั้น ชั้นละ 2 จุด เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจะสามารถออกสู่ตัวอาคารได้อย่างรวดเร็ว

4) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการได้จัดให้มีน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังสำรองน้ำชั้นใต้ดิน กว้าง 7.6 เมตร ยาว 26.5 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.6 เมตร ความจุประมาณ 522 ลูกบาศก์เมตร สำรองเพื่อดับเพลิง 120 ลูกบาศก์เมตร โดยจะมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงจำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 750 แกลลอนนาทีที่ TDH 330 ฟุต และเครื่องสูบน้ำช่วย (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 50 แกลลอนนาที ที่ TDH 340 ฟุต โดยได้รับการออกแบบ ให้สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องมือในการป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ประกอบด้วย หัวรับน้ำดับเพลิงด้านนอกโครงการ จำนวน 2 ชุด ระบบท่อเย็นและสายฉีดน้ำดับเพลิง, ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ, ถังดับเพลิงเคมีเอนกประสงค์, ลิฟต์ดับเพลิง, Smoke Detector, Heat Detector Alarm Bell, Fire Alarm Manual Station และทางหนีไฟ/บันไดหนีไฟ มีจำนวน 2 ทาง/ทาวเวอร์ พร้อมทั้งโครงการยังดำเนินการติดตั้งแผนผังแสดงเส้นทางและอุปกรณ์ดับเพลิงไว้ประจำชั้นพักอาศัย และมีป้ายระบุทางหนีไฟอย่างชัดเจน พร้อมกันนี้ทางโครงการได้จัดให้มีระบบสำรองเพื่อการดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำ

ดับเพลิงจำนวน 1 เครื่อง เพื่อใช้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-8)

1.3.9 ระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายอากาศของโครงการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด โดยทางโครงการได้จัดให้พื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

สำหรับการระบายอากาศโดยวิธีกลนั้นทางโครงการได้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณบันไดหนีไฟในอาคาร, ลิฟต์

(1) บริเวณบันไดหนีไฟในอาคาร ทางโครงการได้ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ (Pressurized Fan) ซึ่งมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาลเมตร ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(2) บริเวณลิฟต์ มีการใช้อุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศช่วยในการนำอากาศจากภายนอกเข้าบริเวณลิฟต์ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 30 เท่าของปริมาตรห้องลิฟต์ใน 1 ชั่วโมง

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ระบบระบายอากาศของโครงการแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติจะเป็นการระบายอากาศโดยช่องเปิดสู่ภายนอก เช่น ประตู หน้าต่าง และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยโครงการได้ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ (Pressurized Fan) บริเวณบันไดหนีไฟ ซึ่งจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้และพัดลมระบายอากาศบริเวณลิฟต์ เป็นต้น โดยรายละเอียดระบบระบายอากาศของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-11)

1.3.10 การจราจร

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะใช้ 2 เส้นทาง คือ

(1) ถนนสุขุมวิท จากแยกพระโขนง ไปตามเส้นถนนสุขุมวิทกลับรถได้สะพานข้ามคลองพระโขนง ระยะประมาณ 200 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่โครงการบริเวณทางเข้าโครงการ จุดที่ 1

(2) ถนนพระราม 4 จากแยกพระโขนงไปตามถนนพระราม 4 ระยะทางประมาณ 9 เมตร และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการบริเวณทางเข้าโครงการจุดที่ 2

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการมีลักษณะการเดินรถทางเดียว โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรพร้อมป้ายสัญลักษณ์บอกการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถนั้นทางโครงการได้จัดเตรียมไว้เพียงพอ โดยจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 3 มีจำนวนที่จอดรถทั้งสิ้น 214 คัน

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 เส้นทาง ได้แก่ ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 หรือเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร BTS พระโขนง เป็นต้น ส่วนระบบการจราจรภายในพื้นที่โครงการจัดให้เป็นระบบการเดินรถ 2 ทิศทาง (Two way) โดยมีการติดตั้งเครื่องหมาย ทิศทางการจราจร ไว้อย่างชัดเจน พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่จอดรถจำนวน 258 คัน อย่างเพียงพอ โดยรายละเอียดการจราจรของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-3)

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ สุขุมวิท พลัส ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 ประกอบด้วย คุณภาพน้ำ น้ำใช้ ขยะมูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ และคุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินการ											
	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 ขยะมูลฝอย												
1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.5 ระบบระบายอากาศ												
1.6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้ อาศัย												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ :

- ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
- ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
- ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
- ดำเนินการตรวจวัดทุกๆ 4 เดือน
- ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
- ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566
- ดำเนินการเสนอรายงานปี 2567