

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

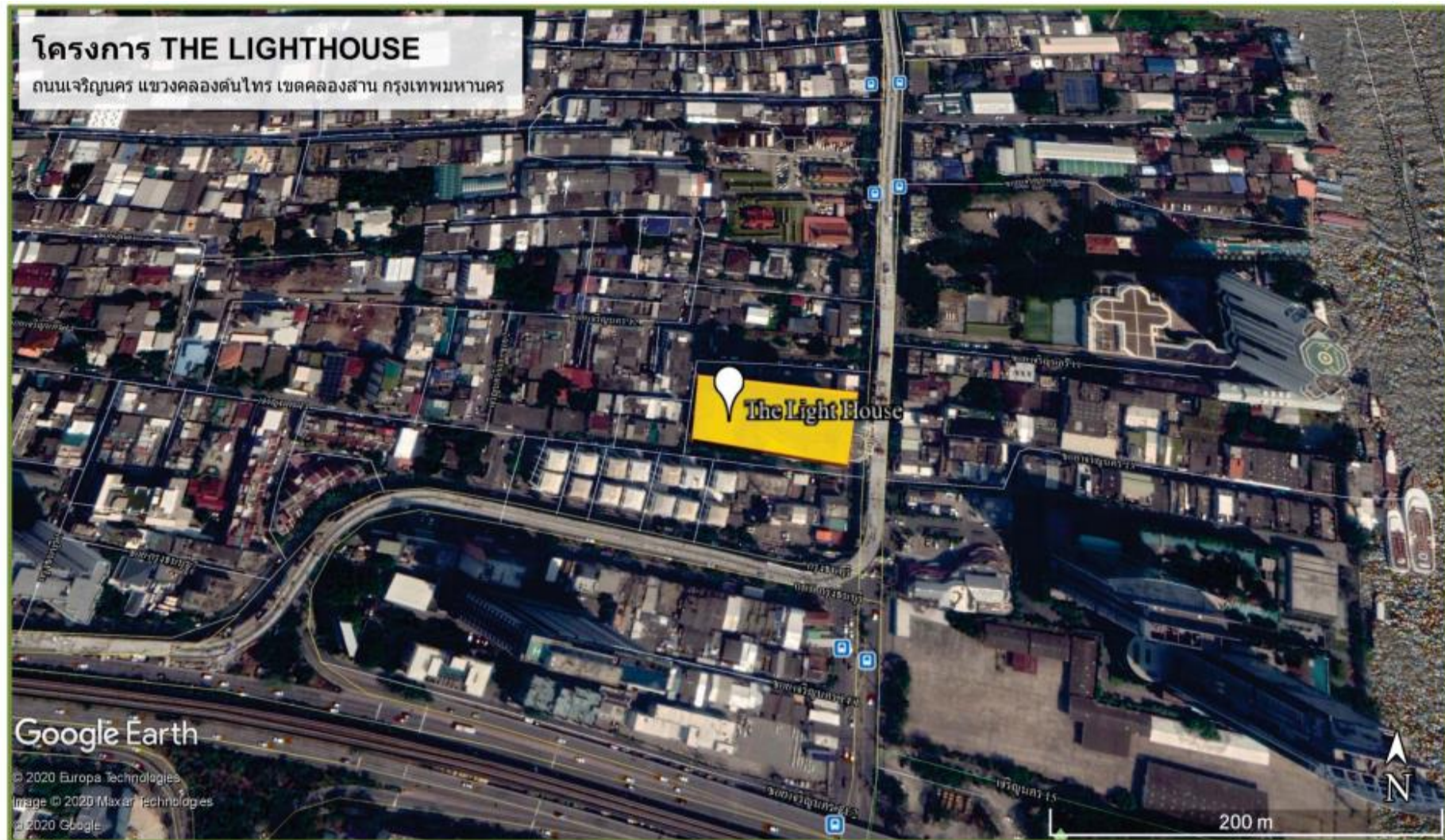
อ้างถึงประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง "กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562" ซึ่งกำหนดให้ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

โครงการ THE LIGHTHOUSE ของบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอำนาจการกำกับดูแลแก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านค้าย่อย จำนวน 1 อาคาร รวมจำนวนทั้งสิ้น 297 และห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ 107 คัน จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้างบริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงได้มีการนำเสนอรายงานฯ เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ทส. 1009.5/7175 ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะไลฟ์ เอ็นท์ ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะไลฟ์ เอ็นท์ เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE LIGHTHOUSE (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2566 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

1.2 รายละเอียดของที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 **ชื่อโครงการ :** THE LIGHTHOUSE
- 1.2.2 **สถานที่ตั้ง:** ตั้งอยู่เลขที่ 8 ซอยเจริญนคร 14 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคารและอาคารร้านค้าย่อย จำนวน 1 อาคาร รวมจำนวนทั้งสิ้น 297 และห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ 107 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
- 1.2.3 **เจ้าของโครงการ :** นิติบุคคลอาคารชุด เดอะไลท์ เฮ้าส์
สถานที่ติดต่อ เลขที่ 8 ซอยเจริญนคร 14 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 **จัดทำโดย :** บริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด
- 1.2.5 **โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม**
- ตามหนังสือเลขที่ ทส. 1009.5/7175 ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2551
- 1.2.6 **โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ**
- จัดทำและจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2565
- 1.2.7 **ลักษณะ/ประเภทโครงการ :** อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 1.2.8 **สถานภาพปัจจุบัน :** ปัจจุบันโครงการมีการเปิดใช้อาคารอย่างเต็มรูปแบบ รวมไปถึงมีการใช้งานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด เช่น ระบบน้ำประปา ระบบดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบอื่นๆ ทั้งนี้มาตรการป้องกันฯ ส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องถูกนำไปปฏิบัติอย่างสมบูรณ์ (หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด ตามภาคผนวก ข)
- 1.2.9 **การใช้พื้นที่ :** การใช้พื้นที่ปัจจุบันมิได้แตกต่างจากการใช้พื้นที่ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากมีการก่อสร้างอาคารและการใช้พื้นที่ตรงตามรายงานฯ โดยมิได้มีการตัดแปลงพื้นที่ไปใช้ประโยชน์อื่นอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.2.2-1 รายละเอียดที่ตั้งโครงการ

นิติบุคคลอาคารชุดเดอะไลต์ เฮ้าส์

เลขที่ 8 ซ.เจริญนคร 14 แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ บริเวณพื้นที่โครงการจะเปลี่ยนสภาพเป็นที่ตั้งของอาคารชุดพัก

อาศัย และอาคารร้านค้าย่อยความสูง 3 ชั้น ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จระดับพื้นดินของโครงการจะไม่แตกต่างจากเดิม และพื้นที่ข้างเคียงมากนัก ดังนั้น การเกิดขึ้นของโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อลักษณะภูมิประเทศ

2) ผลการดำเนินการจริง

- โครงการ THE LIGHTHOUSE เป็นอาคารชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าย่อย ขนาดความสูง 3 ชั้น ขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่จอดรถ 107 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและเปิดดำเนินการให้ผู้พักอาศัยเข้ามาพักอาศัยเป็นที่เรียบร้อยแล้วรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้เปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งนี้พื้นที่ภายในโครงการได้ก่อสร้างตามแบบที่ได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการจึงทำให้ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

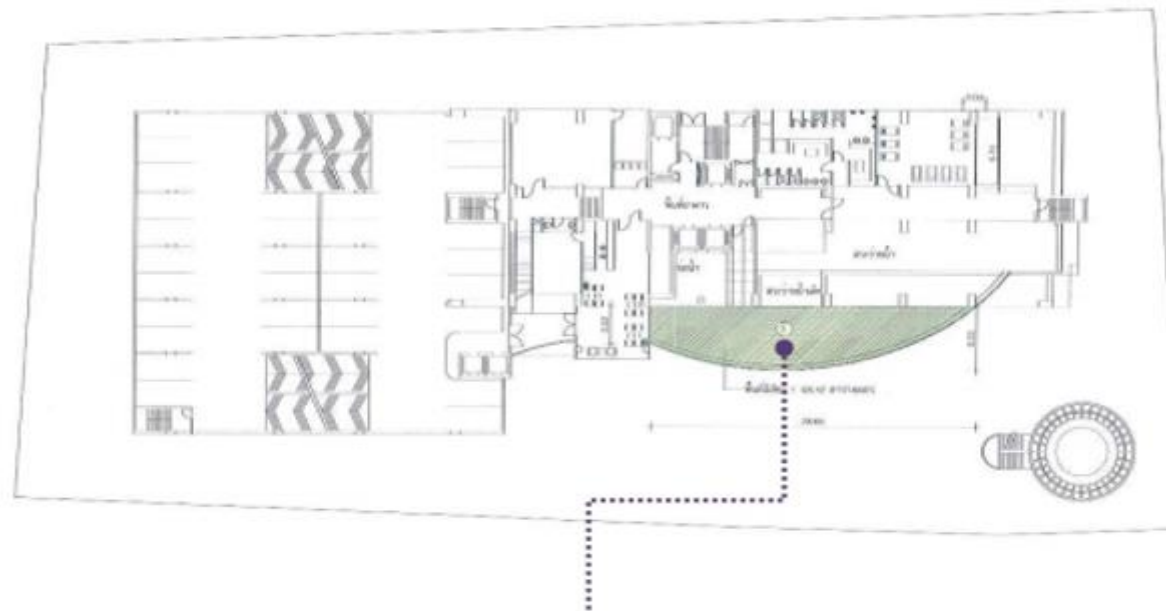
1.3.2 พื้นที่สีเขียว

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

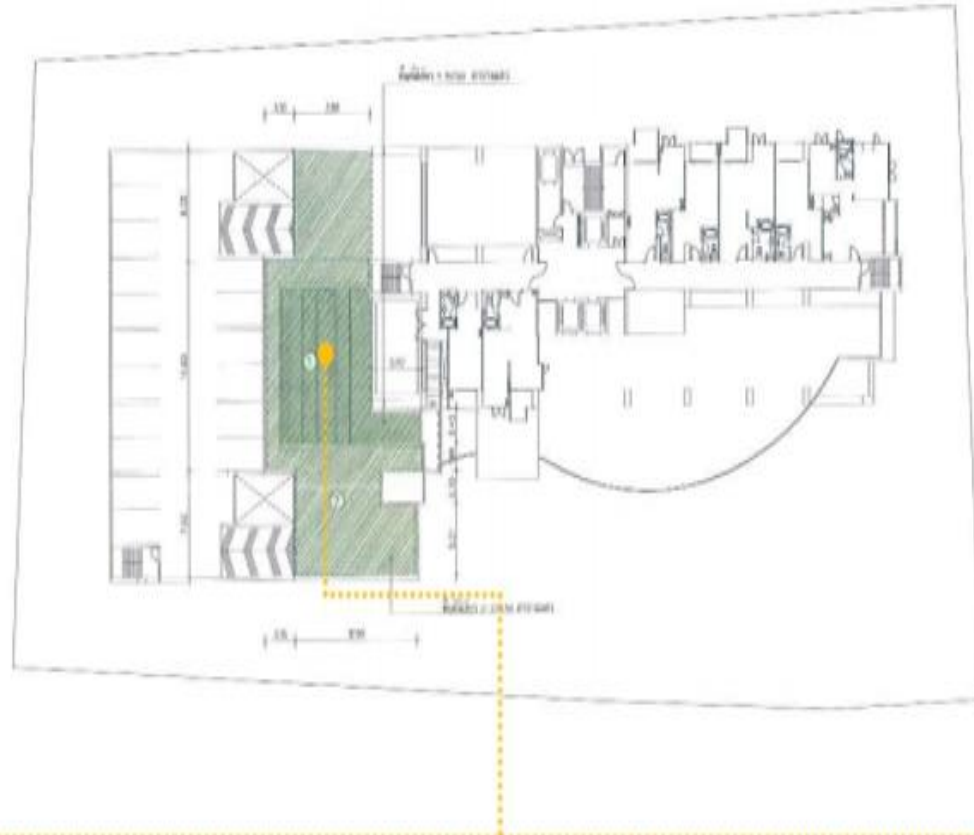
- โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ภายในพื้นที่โครงการให้มากที่สุด โดยจะจัดพื้นที่สีเขียวพื้นที่รวมประมาณ 1,399 ตร.ม. เพื่อสร้างทัศนียภาพที่ดี

2) ผลการดำเนินการจริง

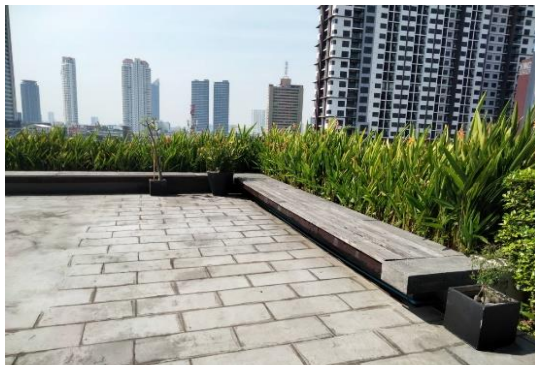
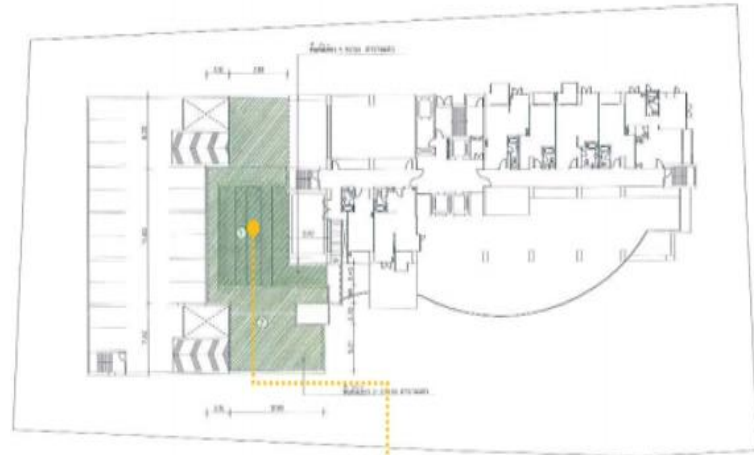
- ปัจจุบันโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวครบทั้งหมด 4 บริเวณ ได้แก่ ชั้นที่ 1 ชั้นที่ 5 ชั้นที่ 6 และชั้นที่ 32 โดยส่วนใหญ่มีตำแหน่งและขนาดส่วนใหญ่ตรงตามที่ระบุในมาตรการ ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 1 บางส่วนถูกเปลี่ยนแปลงไปเป็นทางเดินและทางวิ่งรถ อนึ่ง พื้นที่สีเขียวของโครงการได้รับการดูแล ซ่อมแซมบำรุงรักษาให้มีความสมบูรณ์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการปฏิบัติดังกล่าวเป็นไปตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวจึงทำให้ผลการดำเนินการจริงส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.2-1 พื้นที่สีเขียวชั้น 1

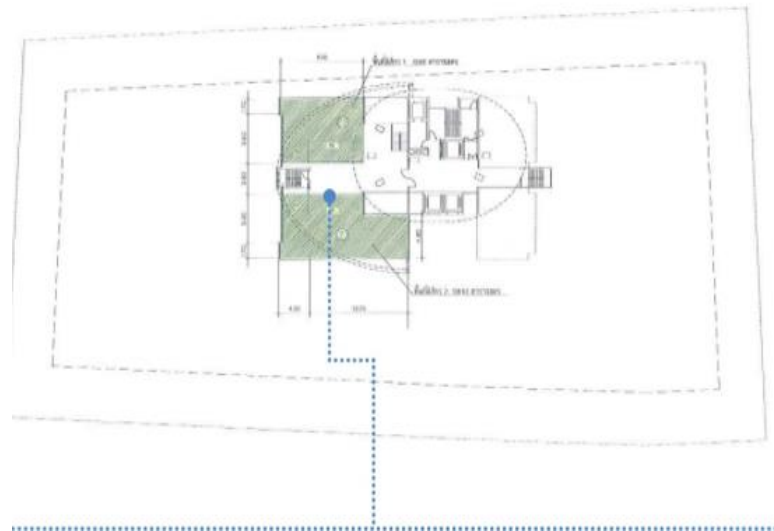


ภาพที่ 1.3.2-2 พื้นที่สีเขียวชั้น 5



ภาพที่ 1.3.2-3 พื้นที่สีเขียวชั้น 6





ภาพที่ 1.3.2-4 พื้นที่สีเขียวชั้น 32

1.3.3 ระบบน้ำใช้

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการมีความต้องการใช้น้ำ 303 ลบ.ม./วัน โดยใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการน้ำประปาในเขตพื้นที่รับผิดชอบได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม สำนักงานประปาสาขาทากสิน ก็ได้จัดเตรียมแผนเพื่อรองรับความต้องการใช้น้ำที่มีแนวโน้ม มีความต้องการใช้น้ำเพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น วางท่อส่งน้ำในพื้นที่ชานเมือง ปรับปรุง ซ่อมแซมเส้นท่อส่งน้ำให้สามารถส่งน้ำไปยังพื้นที่บริการได้อย่างเพียงพอ เพิ่มกำลังการผลิตให้เพียงพอับความต้องการ พร้อมทั้ง ผนวกให้ประชาชนใช้น้ำอย่างประหยัด เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำอย่างยั่งยืน ดังนั้น การใช้น้ำของโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการใช้น้ำของชุมชนโดยรอบแต่อย่างใด

2) ผลการดำเนินการจริง

- ปัจจุบันโครงการ THE LIGHT HOUSE รับน้ำจากการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขาทากสิน เฉลี่ย 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ จำนวน 1 ถัง และจากนั้นจะทำการสูบโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนอาคาร และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคาร ทั้งนี้ เมื่อเทียบความต้องการน้ำประปาปัจจุบันกับความต้องการน้ำจากการประเมิน(การประเมินอยู่ที่ 303 ลูกบาศก์เมตร/วัน) พบว่า ความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้จากการประเมิน ดังนั้นผลการดำเนินการจริงเป็นส่วนใหญ่ไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.3-1 ระบบปั๊มและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า



ภาพที่ 1.3.3-2 ระบบปั๊มและถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

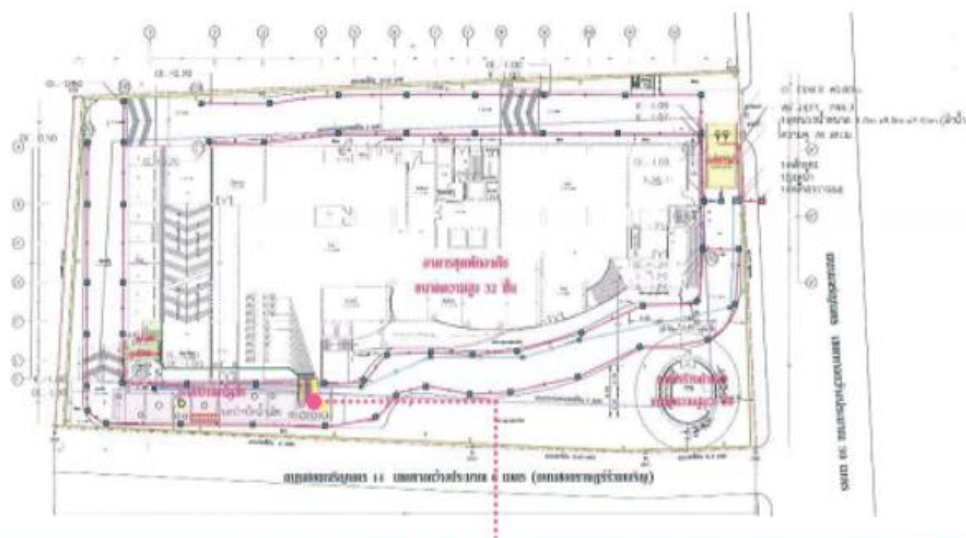
1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- น้ำเสียจากโครงการปริมาณ 242 ลบ.ม./วัน ผ่านการบำบัดน้ำเสียโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ จำนวน 1 ชุด บำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้ง โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วบางส่วนถูกนำมาใช้รดน้ำต้นไม้และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนครบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ดังนั้น จะเห็นได้ว่าโครงการได้มีการระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรง จึงคาดว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพน้ำ

2) ผลการดำเนินการจริง

- โครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด มีความสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 242 ลบ.ม./วัน ปัจจุบันโครงการได้เข้าสู่ระยะดำเนินการและมีน้ำเสียเกิดขึ้นโดยเฉลี่ยมีน้ำเสียที่เข้าระบบเฉลี่ย 50 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งมีได้เกินกว่าปริมาณน้ำเข้าระบบบำบัดที่ได้จากการประเมินประมาณ 242 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยผลการดำเนินการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นผลการดำเนินการจริงส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.4-1 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

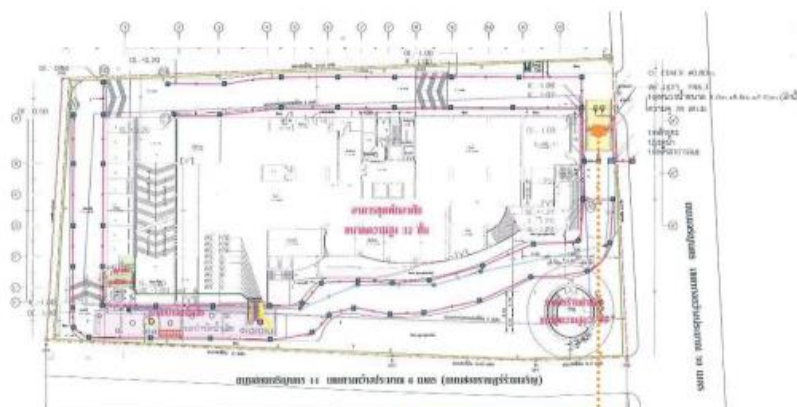
1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- การพัฒนาพื้นที่โครงการ ทำให้อัตราการระบายน้ำออกจากโครงการเพิ่มขึ้นจากเดิม 0.041 ลบ.ม

ต่อ วินาที เป็น 0.094 ลบ.ม/วินาที และมีน้ำหลากส่วนเกินที่ต้องกักเก็บประมาณ 45 ลบ.ม. ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของชุมชนบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีมาตรการควบคุมอัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการ ไม่ให้เพิ่มขึ้นจากก่อนพัฒนาพื้นที่โครงการ

2) ผลการดำเนินการจริง

- ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายน้ำ 2 ประเภทใหญ่ คือ ระบบระบายน้ำฝน และระบบระบายน้ำผ่าน การบำบัด ซึ่งระบบต่าง 1 ปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพในการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมนอกจากนี้ระบบระบายน้ำฝนจะทำหน้าที่รองรับน้ำฝนส่วนเกินที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ พร้อมทั้งหน่วงน้ำด้วยบ่อหน่วงน้ำขนาด 78 ลบ.ม. เพื่อจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอกโครงการไม่ให้เกินก่อนการพัฒนา ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนครต่อไป ทั้งนี้ โครงการมีการบำรุงรักษาระบบระบายน้ำเป็นประจำ โดยรวมผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.5-1 บ่อหน่วงน้ำ



ภาพที่ 1.3.5-2 ท่อระบายน้ำและรางระบายน้ำ

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการมีประมาณ 5.5 ลบ.ม./วัน แบ่งเป็น มูลฝอยแห้งประมาณ 3.6 ลบ.ม./วัน มูลฝอยเปียกประมาณ 1.6 ลบ.ม./วัน และ มูลฝอยอันตรายประมาณ 0.3 ลบ.ม./วัน ซึ่งหากโครงการ ไม่มีการจัดการที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดแหล่งเพาะตัวของเชื้อโรคและปัญหากลิ่นรบกวนได้

2) ผลการดำเนินการจริง

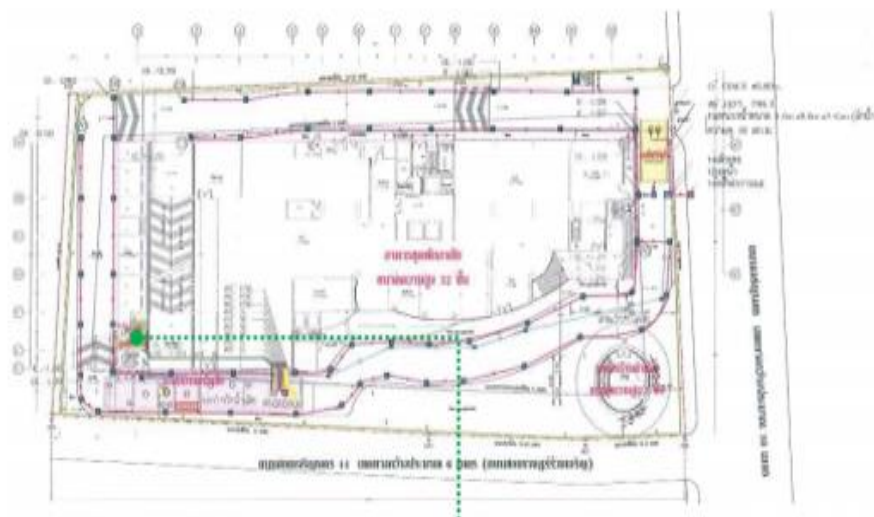
- ปัจจุบันโครงการได้กำหนดให้ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งอยู่ชานพักบันได ST-1 ของชั้นที่ 5 ถึงชั้นที่ 31 เป็นพื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง โดยประกอบด้วย ถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยแห้ง โดยโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการเก็บรวบรวมเป็นประจำทุกวันเวลาประมาณ 09.00-10.00 น. และ 14.00-15.00 น. ทั้งนี้ มูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร ซึ่งมีจำนวน 2 ห้องที่มีขนาดที่แตกต่างกัน เพื่อรองรับจำนวนมูลฝอยที่เกิดขึ้นแต่ละชนิด ประกอบด้วย ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยแห้ง อนึ่ง โครงการจัดให้มีการเก็บไปกำจัดโดยสำนักงานเขตคลองสาน 2 วัน/ครั้ง ซึ่งภายหลังการเก็บขนพนักงานจะล้างทำความสะอาดเป็นประจำ ด้วยน้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานฯ ก่อนระบายทิ้งต่อไป โดยรวมผลการดำเนินการจริงส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.6-1 ที่พักขยะประจำชั้น



ภาพที่ 1.3.6-2 ที่พักขยะรีไซเคิลชั้น 1



ภาพที่ 1.3.6-3 ห้องพักขยะมูลฝอยรวม

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการสำนักงานการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเสียบ ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการไฟฟ้าแก่ชุมชน และโครงการได้อย่างเพียงพอ โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านค้าย่อย ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 2,558 KVA เกิน 1,000 KVA จึงต้องมีมาตรการ อนุรักษ์พลังงานเพื่อเป็นการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

2) ผลการดำเนินการจริง

- ปัจจุบันโครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าฉุกเฉินโดยระบบไฟฟ้าปกติ จะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเสียบ ผ่าน Transformer ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด ส่วนระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุดสามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง ทั้งนี้ ระบบไฟฟ้าดังกล่าวปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ อนึ่งโครงการมีการบำรุงรักษาระบบและทดสอบระบบเป็นประจำ โดยรวมผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.7-1 ระบบไฟฟ้าปกติ



ภาพที่ 1.3.7-2 ระบบไฟฟ้าสำรอง

1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 32 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารเกิน 10,000 ตร.ม. เมื่อพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 โครงการ จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยโครงการจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยตามข้อกำหนดของกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และ ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ทุกประการ โดยโครงการจะจัดให้มีถนนโดยรอบอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น ความกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม.ซึ่งทำให้รถดับเพลิงสามารถเข้าทำการดับเพลิงได้สะดวก นอกจากนี้ จากการคำนวณระยะเวลาหนีไฟของอาคารโครงการจะใช้เวลาประมาณ 11 นาที ซึ่งไม่เกินมาตรฐานที่กำหนด คือ 60 นาที ดังนั้น อาคารโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญด้านการเกิดอัคคีภัยต่อพื้นที่ใกล้เคียง

2) ผลการดำเนินการจริง

- ปัจจุบันโครงการมีระบบป้องกันอัคคีภัย ที่ประกอบไปด้วยระบบระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) และระบบเตือนอัคคีภัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่น ๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกันอัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิง ระบบทางหนีไฟ ระบบลิฟต์ดับเพลิง และแผนป้องกันอัคคีภัย ซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการ ซึ่งครอบคลุมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบบำรุงรักษาเป็นประจำ โดยรวมผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.8-1 ระบบป้องกัน แจ้งเตือน และระงับอัคคีภัย



ภาพที่ 1.3.8-2 บันไดหนีไฟ ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ



ภาพที่ 1.3.8-3 พื้นที่จุดรวมพล

1.3.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ความร้อนที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินโครงการ เป็นความร้อนที่เกิดขึ้นจากระบบปรับอากาศไอความร้อนของรถยนต์ และความร้อนจากการถ่ายเทความร้อนผ่านพื้นผิววัสดุ ซึ่งทำให้อุณหภูมิผสมของบรรยากาศบริเวณพื้นที่โครงการสูงขึ้นจากเดิม 29 องศาเซลเซียส เป็น 29.19 องศาเซลเซียส ซึ่งเป็นอุณหภูมิที่สูงขึ้นเพียงเล็กน้อย คือ 0.19 องศาเซลเซียส และอุณหภูมิ 29.19 องศาเซลเซียสนั้นยังคงถือว่าเป็นอุณหภูมิปกติของบรรยากาศของกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตามโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

2) ผลการดำเนินการจริง

- ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายอากาศแบ่งออกเป็น 2 วิธี ได้แก่ การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ประตูและหน้าต่าง การระบายอากาศโดยวิธีกล และระบบอัดอากาศโกลด์ฟิตต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ ซึ่งระบบดังกล่าวโครงการได้ออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ โดยรวมผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.9-1 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1.3.10 การจราจร

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- จากการประเมินผลกระทบบนถนนสายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ถนนกรุงธนบุรี ถนนเจริญนคร และถนนคูขนนของถนนกรุงธนบุรี โดยเมื่อพิจารณาจาก ค่า V/C Ratio ที่เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากมีโครงการกรณีเลวร้ายที่สุดพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงจากเดิมไม่มากนัก ก่อให้เกิดผลกระทบต่อปัญหาการจราจรในระดับที่ยอมรับได้ สำหรับถนนเจริญนครซึ่งเป็นถนนด้านหน้าโครงการ พบว่า ในปัจจุบันมีปริมาณจราจรน้อยสำหรับการเดินทางเข้าสู่โครงการเป็นการเดินทางแบบλεύวช้า ตลอดจนปริมาณจราจรที่ผ่านหน้าโครงการถูกควบคุมด้วยจังหวะสัญญาณไฟจราจรบริเวณแยกเจริญนครเหนือ จึงทำให้ปริมาณจราจร ผ่านทางเข้า - ออกโครงการบริเวณถนนเจริญนครมีปริมาณน้อย อย่างไรก็ตาม โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

2) ผลการดำเนินการจริง

-ปัจจุบันทางเข้า-ออกของโครงการมีจำนวน 2 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนเจริญนคร พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลเรื่องความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่ผู้พักอาศัยสำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างให้สามารถจอดได้ 160 คัน ซึ่งมีความเพียงพอต่อจำนวนรถของผู้พักอาศัย โดยรวมผลการดำเนินการจริงส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.10-1 ระบบจราจรและพื้นที่ลานจอด

1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE LIGHT HOUSE ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาที่ทำการตรวจสอบ 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.
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี	○					○						

1.4.2 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2566 ประกอบด้วยสภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหว คุณภาพอากาศ คุณภาพเสียง สระว่ายน้ำ คุณภาพน้ำ น้ำใช้ การระบายระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ การป้องกันอัคคีภัย คมนาคม ความปลอดภัยสาธารณะ ทัศนียภาพ ดังตารางที่ 1.4.2-1

1.4.2-1 แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่	ช่วงเวลาที่ทำการตรวจสอบ 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.
1.คุณภาพอากาศ	-ถนนภายในพื้นที่โครงการ และบริเวณทางเข้า – ออก	- ภาพป้ายสัญญาณที่ ควบคุมความเร็วของรถ และป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ ทั้งไว้	เดือนละ 1 ครั้ง												
2.เสียงและความสั่นสะเทือน	-ถนนภายในโครงการ	- สภาพป้ายสัญญาณ ควบคุมความเร็วของรถ	เดือนละ 1 ครั้ง												
3.คุณภาพน้ำ 3.1คุณภาพน้ำทั้งก่อนการ บำบัด	-บ่อเกรอะ	- pH - BOD - SS - Sulfide - Oil & Grease - Total Coliform	เดือนละ 1 ครั้ง												
3.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการ บำบัด	- บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อบำบัด น้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรง ดั๊กขยะ	- pH - BOD - SS - Sulfide - Oil & Grease - Total Coliform	เดือนละ 1 ครั้ง												
4.น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	-การแตกรั่วของท่อ น้ำประปา	เดือนละ 1 ครั้ง												

■ 1 ครั้ง/เดือน ■ 3 ครั้ง/เดือน ■ ตลอดระยะดำเนินการ

1.4.2-1 (ต่อ) แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 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.
5. มลฝอย	- บริเวณห้องพักมูลฝอย ประจำชั้น และห้องพักมูล ฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	ตลอดระยะเวลา เปิด ดำเนินการ												
6. ระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ในระบบ และ สัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	3 เดือน/ครั้ง												
	- ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ ตลอดเวลา และมีสภาพ พร้อม	เดือนละ 1 ครั้ง												
	- บ้ายและเรื่องหมาย แสดง การหนีไฟ และ แผนผัง เส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นอย่าง ชัดเจนและไม่ลบลบเลือน	เดือนละ 1 ครั้ง												
	- อุปกรณ์ดับเพลิง 1) เครื่องดับเพลิงแบบหัว ได้	- สภาพพร้อมใช้งาน - อายุการใช้งาน	เดือนละ 1 ครั้ง												
	2) หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน - เข้าถึงได้สะดวก	เดือนละ 1 ครั้ง												
	3) ถังเก็บน้ำใช้และน้ำ	- สภาพของถังพร้อมใช้งาน	เดือนละ 1 ครั้ง												

■ 1 ครั้ง/เดือน ■ 3 ครั้ง/เดือน ■ ตลอดระยะดำเนินการ

1.4.2-1 (ต่อ) แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	ความถี่	ช่วงเวลาที่ทำการตรวจสอบ 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.
6. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	4) สายฉีดน้ำดับเพลิงและ ตู้เก็บสายฉีด (FHC)	-สภาพพร้อมใช้งาน	เดือนละ 1 ครั้ง												
	5) Sprinkler System	-สภาพพร้อมใช้งาน	เดือนละ 1 ครั้ง												
	-บันไดหนีไฟและเส้นทาง การหนีไฟ	-สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง	เดือนละ 1 ครั้ง												
7.ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศ ธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง และประตู	-ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	เดือนละ 1 ครั้ง												
8. คุณภาพและความพึงพอใจ ของผู้พักอาศัย	-ผู้อาศัย	-ประเมินเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอนะ และข้อคิดเห็น ของผู้พักอาศัย	ตลอดระยะ ดำเนินการ												

■ 1 ครั้ง/เดือน
 ■ 3 ครั้ง/เดือน
 ■ ตลอดระยะดำเนินการ