

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ เดอะ เบส การ์ดเดน - พระราม 9 ของ บริษัท พีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด (ปัจจุบันได้โอนอำนาจการกำกับดูแลแก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) มีลักษณะเป็น อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารกึ่งกลาง ขนาดความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 640 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 639 ห้อง, ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง) โดยจะ ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินขนาด 3 ไร่ 2 งาน 39 ตารางวา หรือ 5,756 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5983 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส การ์ดเดน - พระราม 9 (เอกสารแนบ 2) ซึ่งตระหนักถึงการดำเนินงาน ด้านสิ่งแวดล้อม จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส การ์ดเดน - พระราม 9 (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ เดอะ เบส การ์เดน - พระราม 9
สถานที่ตั้งโครงการ	:	ถนนพระราม 9 ตัดใหม่ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) โดยมีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ ติดกับ	:	ที่ดินของการทางพิเศษ ถัดไปเป็นถนนพระราม 9 เขตทางกว้าง ประมาณ 65 ม.
ทิศใต้ ติดกับ	:	แนวคันคลองกะจะปัจจุบันมีการปลูกสร้างเป็นบ้านพักอาศัยของบุคคลอื่น จำนวน 10 หลัง ถัดไปเป็นคลองกะจะ กว้างประมาณ 28-30 เมตร
ทิศตะวันออก ติดกับ	:	โรงเรียนแสงภักดีศึกษา และมีศูนย์รู้ลึบาตะห์
ทิศตะวันตก ติดกับ	:	โชว์รูมรถ สูง 1 ชั้น บ้านพักอาศัยจำนวน 5 หลัง พื้นที่ว่างเปล่ารอการพัฒนา
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เบส การ์เดน-พระราม 9
สถานที่ติดต่อ	:	18 ชั้นที่ 1 ถนนพระราม 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	เลขที่ ทส 10095/5983 เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2559
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	กรกฎาคม 2566
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และ ใบรับรองการก่อสร้าง แสดงดัง เอกสารแนบ 2)
ขนาดพื้นที่	:	3-2-39 ไร่ หรือ 5,756 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 จำนวนผู้พักอาศัยและเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ จะประเมินตามเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ใช้เกณฑ์ประเมินจำนวนผู้อยู่อาศัย จากจำนวนห้องชุดทั้งโครงการ 640 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดประเภทพักอาศัย 639 ห้อง และห้องชุดประเภทร้านค้า 1 ห้อง มีประมาณ 2,055 คน เจ้าหน้าที่ประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ในสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด พนักงานทำความสะอาด เจ้าหน้าที่ดูแลระบบไฟฟ้า ช่างซ่อมบำรุง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย รวมพนักงานทั้งโครงการประมาณ 5 คน รวมผู้อยู่อาศัย และเจ้าหน้าที่โครงการทั้งหมด 2,060 คน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับการออกแบบและก่อสร้างให้มีห้องชุดทั้งหมด 640 ห้อง โดยปัจจุบันมีการส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้พักอาศัยทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการยังคงมีจำนวนต่ำกว่าที่ประเมิน (จำนวนที่ได้จากการประเมินอยู่ที่ 2,060 คน) ด้วยเพราะลักษณะการอยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในครัวเรือน หรือด้วยลักษณะการทำงาน ส่งผลให้การใช้งานระบบสาธารณูปโภค เช่น ระบบน้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่จอดรถ และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ มีปริมาณต่ำกว่าที่ประเมินไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้ระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการมีเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัย

ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 77/2561 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามถูกต้องตามใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (ยผ.4) เลขที่ 52/2559 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 ถนน ลานจอดรถ และการจราจรภายในโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ถนนและการจราจรภายในโครงการ

1) ทางเข้า-ออก โครงการ มีจำนวน 1 แห่ง กว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 65 เมตร โดยตัดผ่านพื้นที่เขตการทางพิเศษ

2) ระบบจราจรภายในโครงการ ออกแบบทิศทางการเดินรถโดยให้ทิศทางการเดินรถรอบอาคารโครงการเป็นแบบทิศทางเดียว ส่วนบริเวณทางเข้าออกและทางวิ่งรถบนอาคารภายในโครงการจะมีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง

3) ที่จอดรถ โครงการจัดให้มีที่จอดรถ จำนวน 254 คัน ซึ่งขนาดที่จอดรถทั้งหมดของโครงการมีความกว้าง 2.4 เมตร และความยาว 5 เมตร ทั้งนี้จะมีที่จอดรถยนต์ ของโครงการอยู่ชั้นที่ 1 บางส่วนเป็นที่จอดรถที่มีความลาดเอียงประมาณ 4.31 % และ 4.42 % จำนวน 33 คัน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้างประมาณ 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 ระบบภายในโครงการออกแบบทิศทางการเดินรถโดยให้ทิศทางการเดินรถรอบอาคารโครงการเป็นแบบทิศทางเดียว ส่วนบริเวณทางเข้าออกและทางวิ่งรถบนอาคารภายในโครงการจะมีการเดินรถแบบ 2 ทิศทาง ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกลดปัญหาการตัดกระแสระจราจร และปัญหาการเดินรถภายในโครงการ ส่วนพื้นที่จอดรถ โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการ จำนวน 254 คัน มีความเพียงพอต่อการใช้งาน นอกจากนี้โครงการยังได้จัดให้มีลูกศรบอกทิศทางและสัญลักษณ์ทางจราจรอย่างชัดเจนเพื่อป้องกันการสับสนของผู้ที่ใช้รถใช้ถนนภายในโครงการอีกด้วย โดยรวมการดำเนินการปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้จากการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยทั้งบริเวณด้านหน้าโครงการตลอดจนที่จอดรถบนอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกไม่ให้เกิดการกีดขวางการจราจรบริเวณต่าง ๆ ของพื้นที่โครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง และให้มีแม่บ้านทำความสะอาดเก็บเศษกิ่งไม้ใบไม้ เพื่อไม่ให้กีดขวางเส้นทางสัญจร และตกแต่งทรงพุ่มไม้ทุกเดือน เพื่อไม่ให้บดบังทัศนวิสัยในการมองเห็นของผู้ขับขี่ยานพาหนะ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-3 และเอกสารแนบ 3

1.3.3 น้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) แหล่งน้ำใช้ โครงการใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง โครงการอยู่ในพื้นที่การให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งสามารถจ่ายน้ำให้แก่โครงการได้อย่างเพียงพอต่อความต้องการ

2) ปริมาณน้ำใช้

(1) การใช้น้ำโดยทั่วไป คาดว่าโครงการจะมีปริมาณน้ำใช้รวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 423.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 17.64 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงเร่งด่วนสูงสุด 39.69 ลูกบาศก์เมตร โดยมีกิจกรรมการใช้น้ำดังนี้

- ห้องพักอาศัย	409 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนสำนักงานและบริการ	0.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนร้านค้า	1.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนห้องพักขยะมูลฝอย	0.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนสระว่ายน้ำ	1.59 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนห้องออกกำลังกาย	1.17 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนที่จอดรถ	9.69 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รวมปริมาณการใช้น้ำรวมของโครงการเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 423.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) การใช้น้ำกับอุปกรณ์ดับเพลิง อ้างอิงตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 18 (5) กำหนดให้การจ่ายน้ำสำรองให้อุปกรณ์ดับเพลิงอย่างน้อย 30 ลิตร/นาที และไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับท่อเย็นที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที การออกแบบระบบท่อจ่ายน้ำให้กับอุปกรณ์ดับเพลิงของโครงการ มีรายละเอียดความต้องการปริมาณน้ำสำหรับการดับเพลิงดังนี้

สำหรับหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการที่จัดเตรียมไว้ เป็นระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง และระบบท่อเย็น โดยในส่วนของพื้นที่

Low Zone จำนวนท่อเย็น

High Zone จำนวนท่อเย็น 2 Riser

ดังนั้น ตามมาตรฐาน NFPA จึงกำหนดขนาดของเครื่องสูบน้ำดับเพลิงดังนี้

Fire Pump 2 Riser = 750 gpm (170.25 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง)

ปริมาณน้ำสำรองสำหรับเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 30 นาที = 85.125 ลูกบาศก์เมตร/เซนติเมตร
จัดเตรียมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงดังนี้

จำนวนถังสำรองน้ำดับเพลิง จำนวน 1 ถัง

ปริมาตรถังสำรองน้ำดับเพลิง 162.63 ลูกบาศก์เมตร

ระยะเวลาสำรองเพื่อการดับเพลิง 57.31 นาที

3) การจัดการระบบน้ำใช้ของโครงการ

(1) การสำรองน้ำ การเชื่อมต่อน้ำประปา : โครงการจะทำการเชื่อมต่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง ในเขตรับผิดชอบของสำนักงานการประปาสาสุขุมวิท โดยโครงการได้จัดเตรียมถังสำรองน้ำประปาสำหรับโครงการไว้ดังนี้

- ถังสำรองน้ำประปาชั้นใต้ดิน No.1 ปริมาตรรวม = 250.95 ลูกบาศก์เมตร

- ถึงสำรองน้ำประปาชั้นใต้ดิน No.2 ปริมาตรรวม = 210 ลูกบาศก์เมตร
- ถึงสำรองน้ำประปาชั้นดาดฟ้า No.1 ปริมาตรรวม = 63.30 ลูกบาศก์เมตร
- ถึงสำรองน้ำประปาชั้นดาดฟ้า No.2 ปริมาตรรวม = 63.30 ลูกบาศก์เมตร

รวมปริมาณน้ำสำรองทั่วไปทั้งในถึงสำรองใต้ดินและถึงสำรองบนชั้นดาดฟ้าเป็น 587.55 ลูกบาศก์เมตรสามารถสำรองน้ำได้นาน 33.36 ชั่วโมง หรือ 1.39 วัน และสามารถสำรองชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดของโครงการได้นาน 14.80 ชั่วโมง สำหรับปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงจะอยู่ในถึงสำรองใต้ดิน 162.63 ลูกบาศก์เมตร

(2) ระบบจ่ายน้ำทั่วไป การจ่ายน้ำสำหรับใช้น้ำทั่วไปจะถูกแบบออกเป็น 2 ขั้นตอน โดยขั้นตอนที่ 1 เป็นการจ่ายน้ำเพื่อเติมน้ำให้แก่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และขั้นตอนที่ 2 เป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังผู้ใช้น้ำในแต่ละชั้นของอาคาร โดยชั้นที่ 1-33 จ่ายน้ำลงมาให้ผู้อยู่อาศัยตามแรงโน้มถ่วงของโลก ส่วนชั้นที่ 34-36 จ่ายน้ำโดยปั๊มแรงดัน

(3) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง การจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะจ่ายผ่านเครื่องสูบน้ำดับเพลิงควบคุมแรงดันด้วยเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน จำนวน 4 ชุด สำหรับจ่ายน้ำดับเพลิงอยู่ในห้องเครื่องสูบน้ำชั้นล่างไปยัง 2 พื้นที่ ที่อาคารโดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ ZONE 1 จ่ายน้ำบริเวณโถงลิฟต์ติดเพลิงแบ่งเป็นส่วน LOW ZONE ตั้งแต่ชั้นที่ 1-20 ใช้เครื่องสูบน้ำและเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน พร้อมอุปกรณ์แรงดันของน้ำ 1 ชุด ส่วน HIGHT ZONE ตั้งแต่ชั้นที่ 21-36 ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน 1 ชุด

- พื้นที่ ZONE 2 จ่ายน้ำผ่านท่อเย็นบริเวณหน้าบันไดหนีไฟ แบ่งเป็นส่วน LOW ZONE ตั้งแต่ชั้นที่ 1-20 ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน พร้อมอุปกรณ์แรงดันของน้ำ 1 ชุด ส่วน HIG HT ZONE ตั้งแต่ชั้น 21-36 ใช้เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน 1 ชุด

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรับน้ำจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท เฉลี่ยประมาณ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการจำนวน 2 ถัง ความจุรวม 460.95 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง ความจุรวม 126.60 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายไปยังผู้ใช้น้ำในแต่ละชั้นของอาคาร และยังเป็นน้ำสำรองสำหรับดับเพลิง 162.63 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ เมื่อเทียบความต้องการใช้น้ำในปัจจุบันกับความต้องการใช้น้ำจากการประเมิน (การประเมินอยู่ที่ 423.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน พบว่า ความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้ประเมินไว้ รวมถึงจัดให้มีช่างของโครงการคอยตรวจสอบลักษณะทางกายภาพของน้ำประปาเป็นประจำทุกวัน ในเรื่องของสี กลิ่น และรสชาติต่าง ๆ ที่ตกหล่นไปถึงถังเก็บน้ำ ทั้งนี้ จัดให้มีการเก็บตัวอย่างน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดิน และส่งวิเคราะห์คุณภาพน้ำโดยห้องปฏิบัติการที่ได้มาตรฐาน เพื่อหาเชื้อ *E.coli* เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุก 3 เดือน ทั้งนี้ จะนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการตรวจสอบการปนเปื้อนของน้ำ และควบคุมคุณภาพน้ำภายในถังเก็บน้ำใต้ดินให้เป็นไปตามมาตรฐานกำหนด

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 ตารางที่ 3.5-6 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

1.3.4 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การประมาณปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมในการดำเนินชีวิตตามกิจวัตรประจำวันทั่วไปของแหล่งที่พักอาศัย เช่น การชักล้าง การอาบน้ำ ห้องส้วมและห้องครัว ทั้งนี้ น้ำเสียที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีประมาณร้อยละ 85 ของน้ำใช้เฉลี่ย คือ ประมาณ 350.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด จากนั้นจะรวบรวมน้ำทิ้งตามท่อชั้นหลักของแต่ละชนิดของแหล่งกำเนิด เช่น ท่อน้ำทิ้ง ท่อส้วม ท่อจากครัว เป็นต้น ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการตามแนวการรวบรวมน้ำเสียซึ่งฝังอยู่ใต้ดินทั้งนี้ ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการประกอบด้วย ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง ท่อระบายน้ำเสียจากครัว ท่ออากาศ

3) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล น้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการประกอบด้วย น้ำเสียจากสวนที่เป็นห้องพัก ส่วนนิติบุคคล และพนักงาน สระว่ายน้ำ และห้องพักขยะรวม มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้น 350.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจะใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบระบบบำบัดรวมจำนวน 1 ชุด เป็นระบบชนิด Activated Sludge โดยออกแบบเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กฝังไว้ใต้ดินบริเวณทางรวิงของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ถังดักไขมัน ถังเกราะ ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน บ่อพักน้ำใส

4) การนำน้ำทิ้งกลับมาใช้ประโยชน์ ปริมาณน้ำทิ้งที่นำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ โครงการมีนโยบายลดการใช้น้ำประปาด้วยการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วกลับมารดน้ำต้นไม้ในสวนรอบโครงการ (ชั้นที่ 1) มีพื้นที่ 1,061.3 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่มและหญ้าคลุมดิน คิดเป็นปริมาณน้ำทิ้งที่ต้องนำมารดน้ำต้นไม้ทั้งหมด 13.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน

5) ระบบกำจัดมีเทน (CH₄) จากระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการเลือกใช้ระบบกำจัดก๊าซมีเทนด้วยการใช้แบคทีเรียที่มีอยู่ในดินธรรมชาติ โดยการเปลี่ยนก๊าซมีเทนผ่านกระบวนการเมตาบอลิซึมเป็นก๊าซ

คาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งวิธีนี้มีอัตราการลดก๊าซมีเทน 2,400 ลิตร/ตร.ม/วัน โดยโครงการใช้พื้นที่สีเขียวที่ระดับดินลึก 0.7 เมตรในการบำบัด

6) การกำจัดละอองแขวนลอย โครงการใช้หลักการในการกำจัดมลพิษทางอากาศโดยใช้พืช ดินและจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการกำจัดเชื้อโรคที่มาจากละอองน้ำเสียและต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 10 วินาที เพื่อให้กระบวนการในการกำจัดเชื้อโรคจากละอองน้ำเสียโดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวหนา 0.40 เมตร และต้องมีความเร็วของอากาศเท่ากับ 0.04 เมตร/วินาที

7) การจัดการน้ำมันและไขมันจากบ่อดักไขมัน น้ำมันและไขมันจะเกิดขึ้นบริเวณผิวหน้าของบ่อดักไขมัน ซึ่งจะมีชั้นไขมันแยกตัวลอยออกมา โครงการจัดให้มีส่วนดักไขมันจำนวน 1 ชุด อยู่ในระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับรองรับน้ำทิ้งจากครัวและส่วนประกอบอาหาร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการ จำนวน 1 ชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสีย แบบ Activated Sludge สามารถรองรับน้ำเสียได้ 360 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบประมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร/วันซึ่งน้อยกว่าที่ประเมินไว้ในรายงาน รวมถึงจัดให้มีช่างของโครงการตรวจสอบดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และมีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ จัดให้มีการดักไขมันจากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดเป็นประจำทุกเดือน และมีการสูบน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดทุกปี อีกทั้งยังจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง จำนวน 3 จุดดังนี้ น้ำทิ้งก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดตรวจวัดบริเวณบ่อเกรอะ น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดบริเวณบ่อพักน้ำใส และ ทิ้งหลังผ่านการบำบัดตรวจวัดบริเวณบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนปล่อยออกท่อระบายน้ำสาธารณะ ความถี่ทุก 3 เดือน เพื่อประเมินและควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยออกท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น สอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ และผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำจากห้องปฏิบัติการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 ตารางที่ 3.5-2 ถึงตารางที่ 3.5-3 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

1.3.5 ระบบระบายน้ำ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบระบายน้ำภายในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 แบบ ดังนี้

(1) การระบายน้ำในแนวตั้ง เป็นระบบระบายน้ำแบบแยกโดยมีท่อระบายน้ำ โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ด้านล่างของอาคาร ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ ในแต่ละส่วนของโครงการ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งรับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายน้ำปฏิกูลในแนวนอน เพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสีย (Waste water Pipe) เป็นท่อระบายน้ำเสียที่เกิดจากการอาบน้ำ การซักล้าง และจากการประกอบอาหาร โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

- ท่อระบายน้ำจากครัว (Kitchen waste Pipe) รับน้ำจากส่วนห้องครัวของแต่ละห้องพัก

- ท่อระบายน้ำฝน (Rain Pipe) เป็นท่อระบายน้ำฝน ระบายน้ำในแนวดิ่งเพื่อรวบรวมน้ำฝนลงสู่ท่อ
รางระบายน้ำรอบโครงการต่อไป

(2) การระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบรวบรวมน้ำในแนวนอนเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด
เส้นผ่าศูนย์กลาง 0.3, 0.4, 0.6 และ 0.8 ความลาดชันของท่อพื้นที่ลาดปกติดอกแบบเป็น 1: 200

น้ำทิ้งจะผ่านการบำบัดจนมีค่าเป็นไปตามมาตรฐาน ฯ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำทิ้งของ
โครงการ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าของโครงการ ในส่วนของน้ำฝนที่เกิดขึ้นทั้งหมด
ภายในพื้นที่โครงการจะ ระบายจากด้านหลังโครงการไปยังด้านหน้าโครงการ โดยระบายผ่านท่อรวบรวมน้ำบริเวณ
รอบโครงการ จากนั้นทั้งหมดจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ มีปริมาตรกักเก็บ 478.8 ลูกบาศก์เมตร น้ำฝนบางส่วน
จะไหลชะลอภายในเส้นท่อระบายน้ำ โดยสามารถรองรับน้ำฝนที่เกิดขึ้นได้ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ
บริเวณด้านหน้าของโครงการด้วยท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร พร้อมบ่อกักน้ำระบายน้ำแบบมี
ตะแกรงดักขยะเพื่อควบคุมอัตราการระบายจากพื้นที่โครงการ

2) ระบบป้องกันน้ำท่วม

(1) อัตราการระบายน้ำฝน น้ำฝนที่ตกลงสู่พื้นที่ วางรอบอาคารและตัวอาคารของโครงการทั้งหมดจะ
ถูกรวบรวมสู่ท่อระบายน้ำฝนขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.3, 0.4, 0.6, และ 0.8 เมตร มีความลาดเอียง 1 :200 การ
หาปริมาณน้ำฝนที่ตกสะสมในพื้นที่โครงการ ได้เลือกใช้สมการ Rational Method สำหรับปริมาณน้ำฝนที่ต้อง
ชะลอไว้ในพื้นที่โครงการ จะใช้วิธีคำนวณตามข้อแนะนำวิธีการคำนวณหาปริมาตรการหน่วงน้ำจากกองควบคุม
และจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เอกสารการอบรมเชิงปฏิบัติการแนวทางการประเมิน
และตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีรายละเอียดดังนี้

อัตราการระบายน้ำฝนก่อนการพัฒนา = 218.8 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

= 3.65 ลูกบาศก์เมตร/นาที่

อัตราการระบายน้ำฝนหลังพัฒนาโครงการ = 568 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

= 9.47 ลูกบาศก์เมตร/นาที่

ปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้อย่างน้อย = 465.24 ลูกบาศก์เมตร

(2) การป้องกันน้ำท่วม

- น้ำฝนจะระบายจากด้านหลังโครงการไปยังด้านหน้าโครงการ โดยระบายผ่านท่อรวบรวมน้ำที่ต่อ
ไว้ตามแนวริมถนนจากนั้นทั้งหมดจะรวบรวมลงสู่บ่อหน่วงน้ำ มีปริมาตรกักเก็บ 478.8 ลูกบาศก์เมตร

- ท่อระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำมีเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 :200 โครงการ
จะมีการควบคุมการระบายน้ำโดยโครงการจะใช้บ่อหน่วงน้ำขนาด 478.8 ลูกบาศก์เมตร ในการระบายน้ำออกจาก
บ่อหน่วงน้ำจะใช้เครื่องสูบน้ำ อัตราสูบ 56 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง สลับกัน ซึ่งจะควบคุมอัตราการ
ไหล เพื่อไม่ให้อัตราการระบายน้ำไม่เกิน 218.8 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งเป็นอัตราการระบายน้ำที่ควบคุมให้
ระบายออกได้ตามปกติก่อนมีโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้จัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการ 2 แบบ คือ ระบบระบายน้ำในแนวตั้ง และท่อระบายน้ำในแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำแบบแยกโดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ด้านล่างของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่อระบายน้ำเสีย ท่อระบายน้ำเสียจากครัว ท่อระบายน้ำฝน ซึ่งน้ำทิ้งจะผ่านการบำบัดจนมีค่าเป็นไปตามมาตรฐานฯ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าของโครงการ ส่วนน้ำฝนที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในพื้นที่โครงการจะระบายจากด้านหลังโครงการไปยังด้านหน้าโครงการ โดยระบายผ่านท่อรวบรวมน้ำบริเวณรอบโครงการ จากนั้นทั้งหมดจะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ น้ำฝนบางส่วนจะไหลชะลอภายในเส้นท่อระบายน้ำ โดยสามารถรองรับน้ำฝนที่เกิดขึ้นได้ ก็ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ บริเวณด้านหน้าของโครงการพร้อมบ่อพักน้ำระบายน้ำแบบมีตะแกรงดักขยะเพื่อควบคุมอัตราการระบายจากพื้นที่โครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ปริมาณมูลฝอยตามกิจกรรมในโครงการ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในโครงการเป็นการคาดการณ์จากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในประกอบด้วยอาคารออกกําลังกาย 1 อาคาร และอาคารพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 36 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีจำนวนทั้งหมด 640 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 639 ห้อง และร้านค้าเพื่อการพาณิชย์จำนวน 1 ห้อง และกิจกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นดังนี้

(1) จำนวนห้องพักทั้งหมดของโครงการ	= 639 ห้อง
ห้องพักขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	= 575 ห้อง
ผู้เข้าพักอาศัย (3x575)	= 1,725 คน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณมูลฝอยสำหรับห้องพักขนาด <35 ตารางเมตร	= 5,175 ลิตร/วัน
(2) ห้องพักขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	= 64 ห้อง
ผู้เข้าพักอาศัย (5x64)	= 320 คน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณขยะมูลฝอยสำหรับห้องพัก >35 ตารางเมตร	= 960 ลิตร/วัน
(3) พื้นที่ร้านค้า 102.96 ตารางเมตร	= 10 คน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณมูลฝอยสำหรับร้านค้า	= 30 ลิตร/วัน

(4) สำนักงานนิติบุคคลคิดเป็น	= 5 คน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณขยะมูลฝอยสำหรับสำนักงานนิติบุคคล	= 15 ลิตร/วัน
(5) สระว่ายน้ำ จำนวนผู้เข้ามาใช้บริการ	= 50 คน/วัน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณขยะมูลฝอยสำหรับสระว่ายน้ำ	= 150 ลิตร/วัน
(6) พื้นที่ห้องออกกำลังกายจำนวนผู้เข้ามาใช้บริการ	= 50 คน/วัน
อัตราการเกิดมูลฝอย	= 3 ลิตร/คน/วัน
รวมปริมาณขยะมูลฝอยสำหรับห้องออกกำลังกาย	= 150 ลิตร/วัน
รวมปริมาณขยะมูลฝอยทั้งโครงการ	= 6,480 ลิตร/วัน
	= 6.48 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ปริมาณมูลฝอยจำแนกตามชนิดการจัดเก็บ ปริมาณมูลฝอยแยกตามชนิดการจัดเก็บและการจัดการมูลฝอย ของกรมควบคุมมลพิษสามารถจำแนกออกได้ 4 ประเภท ดังนี้

(1) มูลฝอยที่ย่อยสลาย (มูลฝอยเปียก)	4.147 ลูกบาศก์เมตร/วัน
(2) มูลฝอยรีไซเคิล	1.944 ลูกบาศก์เมตร/วัน
(3) มูลฝอยอันตราย	0.194 ลูกบาศก์เมตร/วัน
(4) มูลฝอยทั่วไป	0.194 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การรวบรวมมูลฝอย

(1) การรวบรวมมูลฝอยภายในอาคาร มูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นของอาคาร คำนวณจากชั้นที่มีจำนวนห้องพักอาศัยมากที่สุดคือ 20 ห้อง คิดเป็นมูลฝอยรวม 192 ลิตร/ชั้น/วัน หากประเมินปริมาณแยกประเภท จะได้ปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทต่อชั้นต่อวันได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ 122.88 ลิตร มูลฝอยที่นำไปรีไซเคิลได้ 57.6 ลิตร มูลฝอยทั่วไป 5.76 ลิตร และมูลฝอยอันตราย 5.76 ลิตร

โครงการจัดให้มีห้องรวบรวมมูลฝอยของทุกชั้น อยู่ใกล้ลิฟต์โดยสาร โดยภายในมีถังรองรับมูลฝอยแยกแต่ละประเภทได้แก่ ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ขนาดความจุ 240 ลิตร ถังรองรับมูลฝอยที่นำไปรีไซเคิลได้ขนาดความจุ 240 ลิตร ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปขนาดความจุ 120 ลิตร และถังรองรับมูลฝอยอันตรายขนาดความจุ 120 ลิตร โครงการจัดให้มีแม่บ้านทำการคัดแยกและเก็บขนมูลฝอยทุกวัน โดยนำไปรวมไว้บริเวณห้องพักรวมของโครงการ

(2) ห้องรวบรวมมูลฝอยทั้งโครงการและความสามารถในการรองรับ ห้องเก็บมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ด้านทิศใต้ของอาคารและมีประตูปิดมิดชิด โดยจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยก่อนนำไปเก็บโดยภายในห้องพักรวมมูลฝอย ซึ่งจะแบ่งเป็น 3 ห้องได้แก่ ห้องพักรวมมูลฝอยเปียกจัดไว้สำหรับพักรวมมูลฝอยที่สามารถย่อยสลายได้ ห้องพักรวมมูลฝอยแห้งจัดไว้สำหรับพักรวมมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยรีไซเคิล และ ห้องพักรวมมูลฝอยอันตราย

4) การเก็บขนและการกำจัดมูลฝอย พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตการให้บริการเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางกะปิโครงการได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ให้เข้ามาเก็บขนมูลฝอยบริเวณที่พักมูลฝอยรวมของโครงการแล้วและได้รับหนังสือยืนยันความสามารถในการเข้าไปดำเนินการจัดเก็บมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลจากสำนักงานเขตบางกะปิ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้กำหนดให้มีพื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งอยู่บริเวณใกล้โรงลิฟต์ของชั้นพักอาศัย ภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอย จำนวน 2 ถัง โดยประกอบด้วย ถังมูลฝอยเปียก ขนาด 120 ลิตร ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 120 ลิตร โดยโครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดทำการเก็บรวบรวมเป็นประจำทุกวัน วันละ 2 ครั้ง คือช่วงเวลา 09.00 น. และ 16.00 น. ทั้งนี้ มูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร แบ่งเป็น ส่วนพักมูลฝอยเปียก และมูลฝอยแห้ง โดยเจ้าหน้าที่จะขนมูลฝอยด้วยลิฟต์ขนของในทุกวัน จากนั้นสำนักงานเขตบางกะปิจะเข้ามาทำการเก็บขนไปกำจัดทุก ๆ 3 วัน ซึ่งภายหลังการเก็บขนพนักงานจะล้างทำความสะอาด โดยน้ำที่ใช้ล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดให้ได้คุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ก่อนการระบายสู่แหล่งน้ำสาธารณะต่อไป

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากพนักงานทำความสะอาด และช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ปริมาณความต้องการไฟฟ้าจากโครงการประมาณ 2,455 KVA การไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ได้รับรองความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าไว้ในห้องควบคุมไฟฟ้าภายในอาคารชั้น 1 ด้านตะวันออก เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Dry Type Cast Resin ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 24 kV เป็น 416/240 V อนึ่งในกรณีที่เกิดความขัดข้องของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิไม่สามารถจ่ายไฟได้หรือเกิดไฟฟ้าดับ โครงการได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองสำรองไว้ใช้ได้นาน 8 ชั่วโมง โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 500 KVA

ระบบไฟฟ้าสำรอง โครงการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 ชุด ไว้ในห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรองบริเวณชั้น 2 โดยเลือกใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 500 KVA เดินเครื่องด้วยน้ำมันดีเซล ซึ่งสำรองสำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าได้นานอย่างน้อย 8 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำรองให้แก่อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่จำเป็นกรณีเกิดไฟฟ้าดับ เช่น ไฟส่องสว่างตามทางเดิน ลิฟต์ดับเพลิง ปัมป์รักษาแรงดัน ปัมป์จ่ายน้ำ อุปกรณ์ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นต้น

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าหลัก และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยระบบไฟฟ้าหลัก จะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด และระบบไฟฟ้าสำรอง โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด เมื่อระบบไฟฟ้าปกติของการใช้ไฟฟ้าขัดข้องและดับลง ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินจะทำงานทันทีโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าดังกล่าวปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ รวมถึงจัดให้มีช่างของโครงการตรวจสอบดูแลระบบไฟฟ้าภายในโครงการ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และมีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เป็นประจำทุกสัปดาห์ ทั้งนี้ จัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน อีกทั้งยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์รณรงค์การประหยัดพลังงาน ให้แก่ พนักงาน และผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริเวณบอร์ดประชาสัมพันธ์ และระบบออนไลน์ของโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.8 ระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- 1) ระบบระบายอากาศภายในห้องพัก จะแยกเป็น 2 ส่วน คือ
 - (1) ส่วนแรก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องพักได้แก่ ประตูและหน้าต่าง
 - (2) ส่วนที่ 2 บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นแต่ใช้พัดลมระบายอากาศช่วย
- 2) ระบบระบายอากาศทางเดิน ระบบระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติผ่านหน้าต่างบริเวณสุด
- 3) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟของอาคารมีจำนวน 2 บันไดรวมบันไดหลักด้วยระบบระบายอากาศโดยใช้วิธีระบบอัดอากาศ ระบบระบายอากาศของบันไดหลักใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย มีจำนวน 2 บันได ระบายอากาศโดยใช้วิธีระบบอัดอากาศ
- 4) ระบบระบายอากาศของโถงลิฟต์ดับเพลิง มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุดโดยใช้วิธีระบบอัดอากาศ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้ดำเนินการติดตั้งระบบปรับอากาศและการระบายอากาศ 3 ประเภท คือ ระบบระบายอากาศด้วยวิธีกล ระบบระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ และระบบอัดอากาศ ซึ่งระบบระบายอากาศได้ถูกติดตั้งตามความเหมาะสมของพื้นที่ รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยล้างแผ่นกรองเครื่องปรับอากาศเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการล้างเครื่องปรับอากาศแบบเต็มระบบทุก 3 เดือน ทั้งนี้ กำหนดให้มีการประชาสัมพันธ์แจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 สัปดาห์ อีกทั้งยังจัดให้มีการรณรงค์ให้ล้างเครื่องปรับอากาศ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมระบุหมายเลขโทรศัพท์ช่างซ่อม/ล้างเครื่องปรับอากาศ เพื่อ

อำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ นอกจากนี้ยังกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด และช่างประจำโครงการ คอยตรวจสอบช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น ประตู และหน้าต่าง ไม่ให้มีสิ่งกีดขวางเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากพนักงานทำความสะอาด และช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

1.3.9 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอสำหรับผู้อยู่อาศัยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนพื้นดิน เพื่อเสริมทัศนียภาพและเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้พักอาศัยในโครงการ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบรักษาความปลอดภัย

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้ดำเนินการก่อสร้าง และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการ ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-1 ภาพที่ 2.2-13 และเอกสารแนบ 3

1.3.10 ระบบติดต่อสื่อสาร

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบติดต่อสื่อสารที่โครงการจัดให้มีได้แก่ ระบบโทรศัพท์ และโทรทัศน์ ซึ่งติดตั้งระบบสำหรับห้องพักอาศัยทุกห้อง ทางนี้ยังมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตรวจสอบภายในโครงการตลอดจนระบบโทรศัพท์สำหรับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งไว้กับประตูหนีไฟ ระบบควบคุมการเปิด-ปิดประตู Lobby จากห้องพัก พร้อมสัญญาณภาพโทรทัศน์วงจรปิด และระบบโทรทัศน์วงจรปิดควบคุมการเข้า-ออกติดตั้งในบริเวณโถงทางเดิน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบติดต่อสื่อสารภายในโครงการ ได้แก่ ระบบโทรศัพท์และโทรทัศน์ซึ่งติดตั้งระบบสำหรับห้องพักอาศัยทุกห้อง ทั้งนี้ยังมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตรวจสอบภายในโครงการตลอดจนระบบโทรศัพท์สำหรับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งไว้กับประตูหนีไฟ ระบบควบคุมการเปิด-ปิดประตู Lobby จากห้องพัก พร้อมสัญญาณภาพโทรทัศน์วงจรปิด และระบบโทรทัศน์วงจรปิดควบคุมการเข้า-ออกติดตั้งในบริเวณโถงทางเดินทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-12

1.3.11 ระบบป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากอาคารของโครงการเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงจัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1) ระบบสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

(1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel: FCP) เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และส่วนต่าง ๆ ในระบบทั้งหมด การทำงานจะมีสัญญาณไฟและเสียงแสดงสถานะต่าง ๆ บนหน้าตู้โดยโครงการติดตั้งไว้ในห้องเจ้าหน้าที่ควบคุม

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Flashing Lights) เป็นอุปกรณ์แจ้งสัญญาณให้ทราบว่ามีเหตุเพลิงไหม้เกิดขึ้นด้วยแสง และสามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ ทัวถึง โดยอุปกรณ์ส่งสัญญาณที่โครงการเลือกใช้เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) มีตำแหน่งการติดตั้งบริเวณบันไดหนีไฟ

(3) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือดึงดังนี้

- ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือดึง (Manual Station) ติดตั้งไว้ 2 แห่งอยู่หน้าบันไดหนีไฟ
- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นแบบ Photo Electric เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันซึ่งบริเวณฐานของอุปกรณ์ชนิดนี้จะเป็นแบบส่งสัญญาณเสียงได้ในตัว จะติดตั้งไว้ในห้องชุดทุกห้องบริเวณโถงลิฟต์ทางเดิน โถงบันได ร้านค้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องควบคุม ห้องเครื่อง ห้อง MDB และห้องเครื่องไฟฟ้า

(4) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign) เป็นป้ายเรืองแสงขนาดตัวอักษร 10 เซนติเมตร โดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้ เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวในขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้ 2 ชั่วโมง/ครั้ง ติดตั้งชั้นละ 3 ชุด อยู่หน้าบันไดหลักซึ่งเป็นบันไดหนีไฟด้วย 2 ชุดและบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด

2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ซึ่งประกอบด้วยระบบทำเย็น ถังเก็บน้ำสำรองและหัวรับน้ำดับเพลิง

(1) ท่อเย็น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นพื้นดินไปยังชั้นบนสุดของอาคารเชื่อมต่อกับท่อเมนส่งน้ำดับเพลิงและหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารโดยใช้เป็นการจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังท่อเย็นของอุปกรณ์ดับเพลิงจำนวน 2 ท่อเย็น

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire hose Cabinet) ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 มิลลิเมตรติดตั้งทุกชั้นชั้นละ 2-3 จุด

3) บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 2 บันไดโดยบันไดหลักของโครงการจะใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย ดูเป็นผนังทึบทนไฟและมีประตูทนไฟทุกบันได

4) ระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน ชานพัก ที่จอดรถยนต์ห้องพัก โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ห้องพักขยะเปียก-แห้ง sprinkler แต่ละหัวห่างกันไม่เกิน 4 เมตร เพื่อให้ทำงานครอบคลุมพื้นที่ได้ทั้งหมด

5) โถงลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีโถงลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด โดยบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงจัดให้เป็นพื้นที่สำหรับอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 36 มีประตูทนไฟสำหรับป้องกันควันไฟและช่องอากาศโดยติดตั้งเครื่องอัดอากาศ

6) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ อยู่บริเวณชั้นหลังคามีขนาดพื้นที่ 10*10 เมตร บันไดกว้าง 1.5 เมตร 1 ชุด และบันไดความกว้าง 1 เมตรจำนวน 1 ชุดเพื่อขึ้นไปยังร้านหนีไฟทางอากาศพร้อมราวกันตก

7) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉินในโครงการมีทั้งที่ใช้ระบบไฟฟ้าสำรองจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ทำงานพร้อมกับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าขัดข้องหรือฉุกเฉินแบบ Remote Lamp ทำงานด้วยระบบแบตเตอรี่แบบเกาโดม ขออุปกรณ์อัดประจุไฟฟ้าอัตโนมัติสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้อย่างต่อเนื่อง 2 ชั่วโมง นอกจากนี้ ยังติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินที่มีระบบสำรองไฟที่เป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้อย่างอัตโนมัติ สำรองไฟด้วยแบตเตอรี่ที่สามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้อย่างน้อย 2 ชั่วโมง

8) จุฬารวมพล การให้มีพื้นที่ว่างบริเวณสวนหย่อมด้านหน้าของโครงการมีขนาดพื้นที่ 516.198ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ลาดชันของไม้ยืนต้นที่อยู่ในจุฬารวมพลประมาณ 89 ต้น ในขณะที่มีผู้พักอาศัยภายในโครงการทั้งหมด 2,060 คน คิดเป็นอัตราส่วนผู้พักอาศัยต่อพื้นที่จุฬารวมพล 0.251 ตารางเมตร/คน ทั้งนี้ จุฬารวมพลที่กำหนดไว้สามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งใหม่ได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เมื่อมีการชักชวนการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

9) เส้นทางอพยพ คนจากอาคารจะใช้บันไดหลักและบันไดหนีไฟการอพยพผู้พักอาศัยลงมายังพื้นที่ด้านล่าง เพื่อไปยังพื้นที่จุฬารวมพล

10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ตัวนั้นมอบฟ้าร้อยบริเวณชั้นหลังคาขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1/4 นิ้วสูง 10 ฟุตสายดินเพื่อเชื่อมเข้ากับแท่งหลักดินขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 นิ้วสูง 10 ฟุตติดตั้งบริเวณทางพื้นดิน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ที่ประกอบไปด้วยระบบระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Resave) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) ระบบเตือนอัคคีภัย และระบบป้องกันฟ้าผ่า อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกันอัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิง ระบบทางหนีไฟ และแผนป้องกันอัคคีภัยซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการ ซึ่งครอบคลุมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่าง

ประจำโครงการคอยตรวจสอบบำรุงรักษาเป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ จัดให้มีการอบรมเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย การผจญเพลิงและซ้อมอพยพจากการเกิดเพลิงไหม้ในอาคารปีละ 1 ครั้ง

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 เอกสารแนบ 2 และเอกสารแนบ 3

1.3.12 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการต้องจัดเตรียมและออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวสอดคล้องตามสัดส่วนของจำนวนผู้พักอาศัย 1 คนต่อพื้นที่สีเขียว 1 ตารางเมตรและตามหลักเกณฑ์ของมติคณะรัฐมนตรีที่จะต้องมีความเขียวแบบยั่งยืนอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งโครงการมีผู้พักอาศัยทั้งหมด 2,060 คนดังนั้นโครงการจึงจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งที่เป็นไม้ยืนต้นไม้พุ่มและหญ้าทั้งหมด 2,065.28 ตารางเมตร

ตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดของเกณฑ์การกำหนดขนาดพื้นที่สีเขียวที่โครงการต้องจัดเตรียม

พื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ที่กำหนด	พื้นที่สีเขียวที่โครงการออกแบบไว้
1. เกณฑ์ 1 ตารางเมตร/คน เมื่อมีผู้พักอาศัย 2,060 คนต้องมีพื้นที่สี 1 พื้นที่สีเขียวโครงการออกแบบไว้เป็นพื้นที่สีเขียวทั้งหมดเขียวอย่างน้อย 2,060 ตารางเมตร ตารางเมตร (1) ต้องเป็นพื้นที่สีเขียวบนดินครึ่งหนึ่งของพื้นที่สีเขียวสีเขียวทั้งหมด ดังนั้นต้องมีอย่างน้อย 1,030 ตารางเมตร ต้องเป็นไม้ยืนต้นครึ่งหนึ่งของพื้นดินดังนั้นต้องมีอย่างน้อย 515 ตารางเมตร (2) เป็นพื้นที่สีเขียวบนอาคารได้อีกครึ่งหนึ่งของสวนทั้งหมดหรือคิดเป็น 1,030 ตารางเมตร	1. พื้นที่สีเขียวโครงการออกแบบไว้เป็นพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 2,065.28 ตารางเมตร (1) พื้นที่สีเขียวบนพื้นดิน 1,051.10 ตารางเมตร - ไม้ยืนต้น 898.74 ตารางเมตร - ไม้พุ่มและไม้พื้นล่าง 152.36 ตารางเมตร (2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร 1,014.18 ตารางเมตร - พื้นที่สีเขียวชั้น 5 471.40 ตารางเมตร - พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 542.78 ตารางเมตร (3) คิดเป็นสัดส่วน 1.003 ตารางเมตร/คน
2. เกณฑ์พื้นที่สีเขียวแบบยั่งยืน (1) ต้องมีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งพื้นที่ว่างของอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน (2) ที่ดินของโครงการ 5,756 ตารางเมตร (3) ที่ว่าง 30 เปอร์เซ็นต์คิดเป็น 1726.8 ตารางเมตร (4) ดังนั้นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่ต้องจัดให้มี 863.40 ตารางเมตร	2. จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นไม้ยืนต้นบนดินทั้งหมด 898.74 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการบริเวณชั้นดาดฟ้า ชั้นที่ 5 ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 1 ซึ่งจัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และพืชปกคลุมดิน โดยรวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมดไม่น้อยกว่าที่มาตรการกำหนดโดยส่วนใหญ่มีตำแหน่งและขนาดตรงตามที่ระบุในมาตรการ ซึ่งพื้นที่สีเขียวของโครงการทั้งหมดมีการปลูกต้นไม้ และพืชพรรณที่เหมาะสมทุกบริเวณ รวมถึงจัดให้มีคนสวนรดน้ำต้นไม้เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และตรวจสอบสภาพต้นไม้เป็นประจำทุกสัปดาห์ ทั้งนี้ จัดให้มีการตัดแต่งกิ่งไม้ยืนต้นทุกเดือน นอกจากนี้หากพบว่าต้นไม้เหี่ยวเฉาไม่สมบูรณ์จะมีการบำรุงให้กลับมาสมบูรณ์สวยงามตามเดิม กรณีที่พบว่าต้นไม้ตายจะดำเนินการปลูกใหม่ทดแทนทันที เพื่อทัศนียภาพที่สวยงาม และช่วยลดมลพิษทางอากาศภายในโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-2 และเอกสารแนบ 3

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะเบส การ์เดน - พระราม 9 ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางอาคารมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย การจัดการน้ำทิ้ง การระบายน้ำ การคมนาคม การจัดการมูลฝอย การป้องกันอัคคีภัย และการใช้น้ำ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 คุณภาพน้ำ												
1.2 น้ำใช้												
1.3 มูลฝอย												
1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.5 ระบบระบายอากาศ												
1.6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ												
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
1.8 สุขภาพและการสาธารณสุข												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ :
 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง
 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2567

 ดำเนินการตรวจตลอดระยะเวลาดำเนินการ
 ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์
 ดำเนินการเสนอรายงานปี 2566