

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

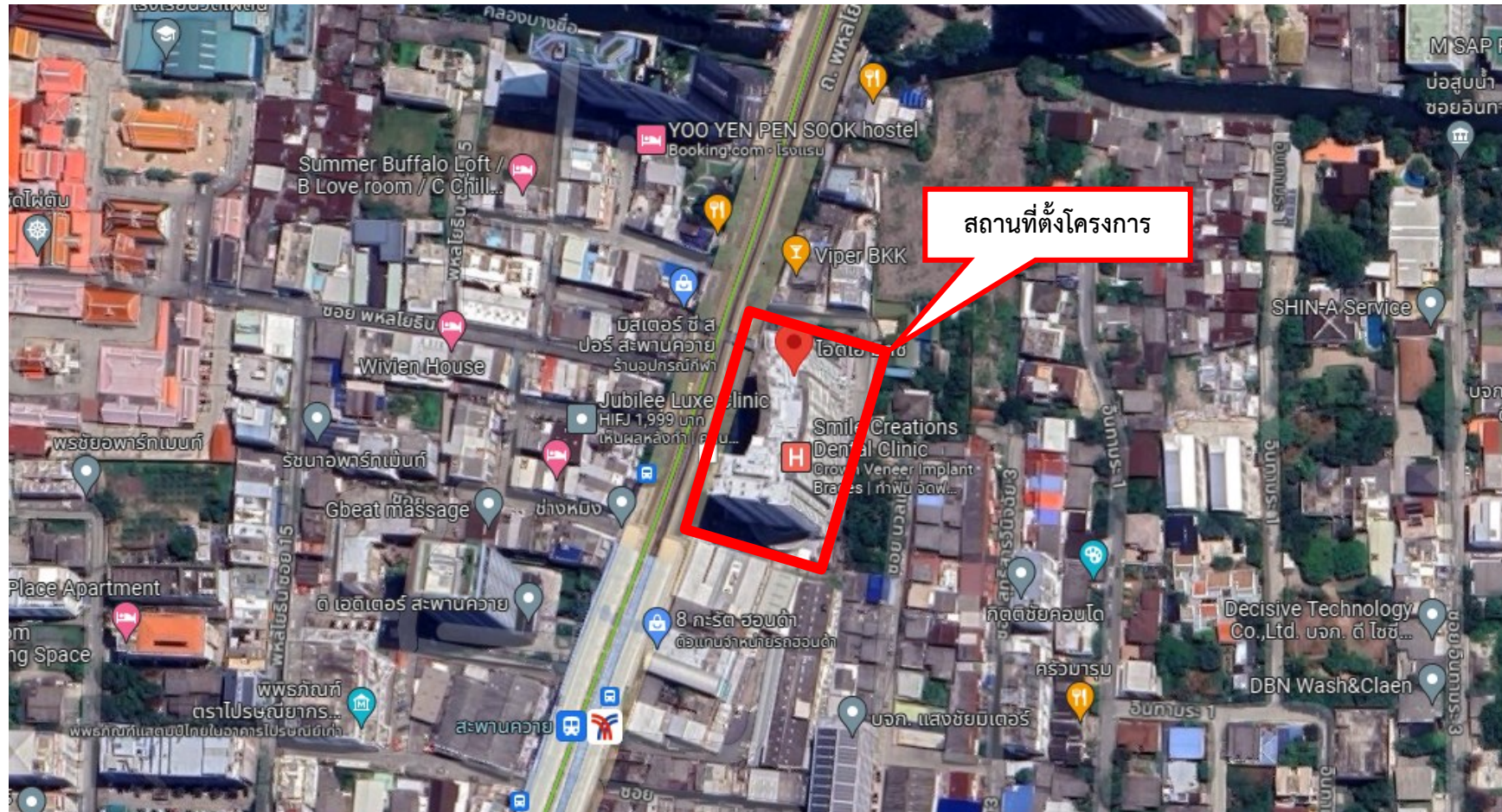
โครงการ ไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ปัจจุบันได้ออณาการให้แก่นิติบุคคลแล้ว) โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งหมด 449 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 2-3-25 ไร่ หรือ 4,500 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/3833 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2551 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: โครงการ ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน
สถานที่ตั้งโครงการ	: ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) โดยโครงการมีอาณาเขตติดต่อกับทิศต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ ติดกับ	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ถัดไปเป็นถนนนวลแก้ว (ถนนส่วนบุคคล) และอาคารพาณิชย์
ทิศตะวันออก ติดกับ	ถนนนวลแก้ว (ถนนส่วนบุคคล) ถัดไปบ้านเดี่ยว 2 ชั้น
ทิศตะวันตก ติดกับ	ถนนพหลโยธิน และแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีสะพานควาย)
ทิศใต้ ติดกับ	อาคารพาณิชย์ (บริษัท แสงชัยมิเตอร์ จำกัด)
เจ้าของโครงการ	: นิติบุคคล ไอดีโอ มิกซ์ พหลโยธิน (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	: ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: 
อีเมล	: 
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: ทส 1009.5/3833 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2551
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	: สิงหาคม 2566
ประเภทโครงการ	: อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก รวมทั้งหมด 449 ห้อง
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: 2-3-25 ไร่ หรือ 4,500 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ ไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ปัจจุบันได้ออณาการให้แก่บุคคลแล้ว) โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม มีขนาดพื้นที่โครงการ 2-3-25 ไร่ หรือ 4,500 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดความสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 449 ห้อง อาคารของโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กมีพื้นที่ปกคลุมดิน 2,287.71 ตารางเมตร ความสูงอาคารวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นถ้ำน้ำชั้นหลังคา 83.25 เมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 31,495.41 ตารางเมตร การใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารแต่ละชั้นและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมทั้ง 4 ด้าน โดยสามารถสรุปรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ในแต่ละชั้น ดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 สรุปรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ในแต่ละชั้น

ชั้นที่	การใช้สอยพื้นที่
ชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ	- พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเครื่องห้องเก็บของ ทางเดิน อื่น ๆ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ
ชั้นที่ 1	- ร้านค้า - สำนักงาน - พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่น ๆ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ
ชั้นที่ 2	- ร้านค้า - พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่น ๆ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ
ชั้นที่ 3 - 4	- พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่น ๆ - พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ
ชั้นที่ 5	- ห้องพัก - ห้องออกกำลังกาย - พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่น ๆ
ชั้นที่ 6 - 23	- ห้องพัก - พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ทางเดิน และอื่น ๆ
ชั้นหลังคา	- ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน แขวงสามเสน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมขนาดความสูง 23

ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 449 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ 2-3-25 ไร่ หรือ 4,500 ตารางเมตร ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัยโดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 210/2533 ลงวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวได้ทำการ ก่อสร้าง (แก้ไขแบบ) อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 304/2551 ลงวันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ. 2551 และ เลขที่ 225/2552 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2552 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 จำนวนประชากรในโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จำนวนผู้พักอาศัย จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องพักกำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัยไม่ต่ำกว่า 3 คน กรณีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังตารางที่ 1.3-2

ตารางที่ 1.3-2 สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้องชุดพัก (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
- ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม.	153	3	459
- ห้องพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	296	5	1,480
- จำนวนพนักงาน	-	-	100
รวม	449	8	2,039

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการโอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน มีจำนวนผู้พักอาศัย ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมดที่ประเมินไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งข้อมูลดังกล่าวได้มาจากการสอบถามเจ้าหน้าที่โครงการ ณ วันที่เข้าเก็บข้อมูลเท่านั้น ดังนั้น รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นไปรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3.3 ระบบน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ปริมาณน้ำใช้

น้ำใช้ของโครงการเป็นน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาพญาไท โดยการประปานครหลวง โดยปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดของโครงการในกรณีปกติเท่ากับ $393 + 1 = 394$ ลูกบาศก์เมตร/วัน แต่ในกรณี ที่มีการเปลี่ยนน้ำในสระว่ายน้ำซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณ 6 เดือน/ครั้ง นั้นจะพิจารณากรณีที่มีการเปลี่ยนน้ำในสระที่มีการใช้น้ำมากที่สุด คือ $393 + 182 = 575$ ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การสำรองน้ำใช้

โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค - บริโภค ไว้เพียงพอ และมีการสำรองน้ำสำหรับดับเพลิงตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้มีการสำรองน้ำ เพื่อการดับเพลิงเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที โดยจัดให้มีถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ขนาด 405 ลูกบาศก์เมตร โดยแบ่งออกเป็นสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค - บริโภค 393 ลูกบาศก์เมตร และการสำรองน้ำสำหรับระบบดับเพลิง 114 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำใช้บริเวณชั้นหลังคาของอาคารมีขนาด 137 ลูกบาศก์เมตร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาพญาไท โดยจัดให้มีการออกแบบให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำเพื่ออุปโภคบริโภค ได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา รวมถึงจัดให้มีการสำรองน้ำสำหรับดับเพลิงตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

1.3.4 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ น้ำเสียจากการอาบน้ำ/ซักล้างทำความสะอาดน้ำเสียจากห้องส้วมและน้ำเสียจากห้องอาหาร/ร้านค้า โดยที่รับน้ำเสียจากการอาบน้ำและการซักล้างในชั้น 23 ถึง ชั้นล่าง มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.5, 2, และ 4 นิ้ว ตามลำดับ ส่วนที่รับน้ำเสียจากห้องส้วมในชั้น 23 ถึง ชั้น 5 และชั้น 4 ถึง ชั้นบ่อบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้วตามลำดับ ท่อดังกล่าวจะเชื่อมสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร สำหรับน้ำเสียจากห้องครัวจะเข้าสู่บ่อดักไขมันก่อนที่จะรวบรวมไปยังบ่อปรับ

สมดุลเพื่อบำบัดน้ำเสีย โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพหลโยธินต่อไป

2) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาคารจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบระบบชีวภาพผสมระหว่างตะกอนเร่ง (Activated Sludge System) และระบบฟิล์มชีวภาพ (Fixed Film) ทำงานร่วมกันในบ่อเดียว โดยออกแบบให้สามารถบำบัดน้ำเสียจากโครงการ 400 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการมีจำนวน 1 ชุด เมื่อโครงการเปิดให้ดำเนินการแล้วน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ เช่น น้ำเสียจากการอาบน้ำและการซักล้างทำความสะอาด รวมทั้งน้ำเสียจากห้องส้วมคาดว่าจะมีปริมาณ 315 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบระบบชีวภาพผสมระหว่างตะกอนเร่ง (Activated Sludge System) และระบบฟิล์มชีวภาพ (Fixed Film) รายละเอียดตามมาตรการกำหนด ซึ่งปัจจุบันทางโครงการได้ยกเลิกการใช้งานระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการแล้ว เนื่องจากได้รับอนุญาตจากสำนักการระบายน้ำกรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามหนังสือรับรองการให้บริการบำบัดน้ำเสียเลขที่ กท 1007/965 ลงวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ ทางโครงการยังคงดำเนินการจัดให้มีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตให้เข้ามาดำเนินการสุบกกากไขมันและกากตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัด โดยในการดำเนินการจะจัดให้มีช่างของโครงการคอยควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องหลักสุขาภิบาล เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 เอกสารแนบ 2 และเอกสารแนบ 3

1.3.5 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบระบายน้ำฝนบนชั้นดาดฟ้า

มีหัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากพื้นชั้นดาดฟ้าแล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝนแนวตั้งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากห้องพักแต่ละห้องจะไหลลงมาตามท่อระบายน้ำเสียแบ่งเป็น 2 แนว คือ แนวที่รับน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ยกเว้นน้ำโสโครกชั้น 23 ถึง ชั้น 25 และชั้น 4 ถึง ชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ มีขนาดเส้นศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ตามลำดับ ส่วนแนวที่รับน้ำจากห้องส้วมในชั้น 23 ถึง ชั้น 5 และชั้น 4 ถึงชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ตามลำดับ ท่อดังกล่าวจะเชื่อมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานกำหนด

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบระบายน้ำแบบแยก ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดเสีย ซึ่งมีลักษณะเป็นท่อ HDPE (High Density Polyethylene) ซึ่งทำด้วยพลาสติก Polyethylene ชนิดความหนาแน่นสูง (High Density) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย ส่วนท่อระบายน้ำฝนมีลักษณะเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 40 เซนติเมตร ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากตัวอาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ บ่อหน่วงน้ำของโครงการมีขนาดกว้าง 5.5 เมตร ยาว 22 เมตร ลึก 2.0 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.5 เมตร ความจุประสิทธิภาพ 181.50 ลูกบาศก์ โดยจะระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำในอัตราที่ไม่เกินค่าการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการออกแบบให้การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมโดยจัดให้มีระบบระบายน้ำฝนบนชั้นดาดฟ้า ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากพื้นชั้นดาดฟ้าแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่งลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร และเสียจากห้องพักแต่ละห้องจะไหลลงตามท่อระบายน้ำเสียแบ่งเป็น 2 แนว คือ แนวท่อรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ และแนวท่อรับน้ำจากห้องส้วม จะเชื่อมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานกำหนด รวมถึงโครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำฝน จำนวน 1 บ่อ และควบคุมการระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำ อัตราการสูบน้ำ 0.03 ลบ.ม./วินาที (ไม่เกินค่าอัตราการระบายน้ำสูงสุดก่อนการพัฒนา (0.0376 ลบ.ม./วินาที)) ให้โครงการหมั่นตรวจสอบดูแลและขุดลอกบ่อพักน้ำโดยรอบโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการสะสมของตะกอนดินในบ่อพักน้ำอันเป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตันซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การประเมินปริมาณมูลฝอย

การประเมินปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการใช้เกณฑ์ในการคำนวณตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2542 กำหนดให้ปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณ 3 ลิตร/คน/วัน ซึ่งห้องพักอาศัยแต่ละหน่วยของโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จึงใช้เกณฑ์จำนวนพักอาศัย 5 คน/หน่วย และห้องพักที่มีขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จึงใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/หน่วย ในการประมาณปริมาณมูลฝอย ซึ่งสามารถประเมินประมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 6.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีบริเวณชั้น 5 ถึง ชั้น 24 มีถังมูลฝอยขนาด 150 ลิตร ไว้บริเวณห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้นของโครงการ จำนวนชั้นละ 3 ใบ แบ่งออกเป็น ถังมูลฝอยเปียก 1 ใบ ถังมูลฝอยแห้ง 1 ใบ และถังมูลฝอย

อันตราย 1 ใบ เพื่อให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาทิ้งในถังดังกล่าว จากนั้นจะมีพนักงานของโครงการมาทำการรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่น และนำไปวางไว้บริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งมีความจุประมาณ 23 ลูกบาศก์เมตร สำหรับการระบายน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอยจะเข้าสู่บ่อดักไขมันแล้วเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มี ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ภายในประกอบไปด้วยถังมูลฝอย 2 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยแห้งและถังมูลฝอยเปียก) ก๊อกน้ำและท่อรวบรวมน้ำเสีย และมีการติดป้ายประชาสัมพันธ์รณรงค์คัดแยกมูลฝอย รวมถึงป้ายระเบียบการทิ้งมูลฝอย โดยจะจัดให้มีแม่บ้านคอยทำความสะอาดและรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นมายังห้องพักมูลฝอยรวมชั้นล่างของโครงการ ซึ่งห้องพักมูลฝอยรวม จะประกอบไปด้วยก๊อกน้ำและท่อรวบรวมน้ำเสีย และจัดให้มีพื้นที่สำหรับวางมูลฝอยเปียก มูลฝอยแห้ง มูลฝอยอันตราย และมูลฝอย Recycle ภายในห้องพักมูลฝอย และติดป้ายอย่างชัดเจน เพื่อความสะดวกในการเก็บมูลฝอยของเจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตจตุจักร ทั้งนี้จัดให้มีการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมเป็นประจำทุกวัน รวมถึงจัดให้มีการประสานจัดให้มีการประสานร้านรับซื้อของเก่า และสำนักงานเขตพญาไท ให้เข้ามาดำเนินการ เก็บขนมูลฝอยภายในโครงการ เพื่อนำไปดำเนินการจัดการอย่างถูกต้องต่อไป โดยสำนักงานเขตจตุจักร จะเข้ามาเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ รวมถึงแม่บ้านประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 การจราจร

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ ดังนี้

(1) ถนนพหลโยธิน

- เริ่มจากห้าแยกลาดพร้าว ฝั่งขาเข้า ผ่านสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีหมอชิต) ผ่านสวนจตุจักร ตรงไปถึงสถานีบีทีเอส (สถานีสะพานควาย) พื้นที่โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- เริ่มจากอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ฝั่งขาออก ผ่านสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีสะพานควาย) ประมาณ 100 เมตร กลับรถบริเวณแยกจตุจักร ตรงไปประมาณ 100 เมตรที่ตั้งโครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) ถนนกำแพงเพชร : เริ่มจากถนนกำแพงเพชร ผ่านตลาด อดก. ผ่านศูนย์การค้าจตุจักร ถึงทางแยกจตุจักรให้เลี้ยวขวา ตรงไปประมาณ 300 เมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ด้านซ้ายมือ

(3) รถไฟฟ้าบีทีเอส : เดินทางโดยใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส แล้วลงที่สถานีสะพานควาย พื้นที่โครงการอยู่ห่างจากสถานีเพียง 10 เมตร

2) ถนนและที่จอดรถของโครงการ

(1) ระบบการจราจร : โครงการได้จัดให้มีทางเข้า 1 ทาง และทางออก 1 ทาง คือ ด้านทิศใต้ของโครงการ ซึ่งเป็นด้านที่ติดกับถนนพหลโยธิน เป็นถนนลาดยางขนาด 6 ช่องจราจร ความกว้างของถนน 30 เมตร โดยการเชื่อมถนนของโครงการเข้ากับถนนดังกล่าวอยู่ในระหว่างการดำเนินการ ส่วนถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความกว้าง 6 เมตร (2 ช่องจราจร) โดยมีระบบการจราจร 2 รูปแบบ คือ แบบ 2 ช่องทางจราจร 1 ทิศทาง และแบบ 2 ช่องทางจราจร 2 ทิศทาง โดยระบบการจราจรส่วนใหญ่เป็นเดินรถทางเดียว (1 ทิศทาง) แต่จะมีในช่วงบริเวณทางเข้าโครงการถึงทางเข้าจอดรถในอาคารจะสามารถเดินรถได้ 2 ทิศทาง

(2) ที่จอดรถ : ของโครงการจะอยู่บริเวณชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ 18 คัน ชั้นหนึ่ง 36 คัน ชั้นสอง 42 คัน ชั้นสาม 63 คัน และชั้นสี่ 58 คัน รวมมีที่จอดรถทั้งหมด 217 คัน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 ทาง ด้านที่ติดกับถนนพหลโยธิน โดยมีระบบการจราจร 2 รูปแบบ คือ แบบ 2 ช่องทางจราจร 1 ทิศทาง และแบบ 2 ช่องทางจราจร 2 ทิศทาง โดยระบบการจราจรส่วนใหญ่เป็นเดินรถทางเดียว (1 ทิศทาง) แต่จะมีในช่วงบริเวณทางเข้าโครงการถึงทางเข้าจอดรถในอาคารจะสามารถเดินรถได้ 2 ทิศทาง และจัดให้มีที่จอดรถทั้งหมด จำนวน 217 คัน รวมถึงจัดให้มีสัญลักษณ์จราจรบนพื้นทาง ป้ายสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ กระบอกสัญญาณ และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกการจราจรตลอด 24 ชม.

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-3

1.3.8 การป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟไว้ 1 แห่ง (บันได ST-2 ขนาดความกว้าง 0.90 เมตร) โดยมีการติดป้ายเรืองแสงไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ยังสามารถใช้บันไดขึ้น-ลง ของอาคารเป็นทางหนีไฟได้อีกหนึ่งแห่ง (บันได ST-1 ขนาดความกว้าง 1.60 เมตร)

2) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- (1) การสำรองน้ำดับเพลิง : โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ เพื่อการดับเพลิง 114 ลูกบาศก์เมตร
- (2) ระบบท่อเย็น (Standpipe System) : ออกแบบให้มีท่อน้ำดับเพลิง หรือ ท่อเย็น เป็นแบบท่อเปียก จำนวน 3 ท่อ ครอบคลุมพื้นที่ดับเพลิงทั้งอาคาร
- (3) หัวรับน้ำดับเพลิง (Breeding Intel) : มีจำนวน 1 แห่ง ติดตั้งบริเวณทางวิ่งรถดับเพลิงภายนอกอาคาร เป็นอะลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 × 2.5 × 2.5 นิ้ว

(4) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน (Fire & Jockey Pump) : มีอย่างละ 1 ชุด ติดตั้งไว้ในชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ โดยเครื่องสูบน้ำดับเพลิงสามารถสูบน้ำได้ 227 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา) ที่ TDH 145 เมตร จำนวน 1 เครื่อง และเครื่องสูบน้ำรักษาความดันสูบน้ำได้ 11 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (0.18 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา) ที่ TDH 150 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อรักษาความดันภายใน เส้นท่อน้ำดับเพลิงให้คงที่พร้อมสำหรับการจ่ายน้ำไปยังชั้นต่าง ๆ ภายในอาคาร

(5) ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) : มีการติดตั้งทุกชั้น โดยชั้น 23 ถึงชั้น 6 และชั้น 4 ติดตั้งชั้นละ 3 ตู้ ชั้น 5, ชั้น 3 ถึงชั้น 1 ติดตั้งชั้นละ 3 ตู้ และชั้นบ่อบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำติดตั้ง 1 ตู้ โดยมีระยะห่างแต่ละ ตู้ไม่เกิน 43.10 เมตร อุปกรณ์ในตู้ดับเพลิง ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง และหัวต่อ 1 ชุด และถังดับเพลิง จำนวน 1 ถัง นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งถังดับเพลิงชนิดมือถือ ชนิดผงเคมีแห้งขนาด 7 กิโลกรัม และถังดับเพลิงชนิด คาร์บอนไดออกไซด์ขนาด 7 กิโลกรัม ไว้ภายในแต่ละอาคาร

(6) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) : ออกแบบให้เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe System) มีน้ำภายใต้ความดันอยู่ในเส้นท่อนตลอดเวลา และต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำ หัวกระจายน้ำดับเพลิง เป็นระบบปิด และจะเปิดให้ฉีดกระจายทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน

3) ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ทางโครงการได้จัดให้มีระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร ซึ่ง ประกอบด้วยกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) เพื่อสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อาศัยในอาคารได้ยิน หรือได้ทราบอย่างทั่วถึงทุกชั้นของอาคาร และติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุระบบที่ใช้มือดึง (Manual Station Key Switch) ทั่วทุกชั้นของอาคารส่วนอุปกรณ์แจ้งเหตุระบบอัตโนมัติได้จัดให้มีการติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) และเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ทั่วทุกชั้นของอาคาร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้ออกแบบติดตั้งระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย บันไดหนีไฟ 1 แห่ง (บันได ST-2) โดยมีการติดป้ายเรืองแสงไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ยังสามารถใช้ บันไดขึ้น-ลง ของอาคารเป็นทางหนีไฟได้อีกหนึ่งแห่ง (บันได ST-1) ลิฟต์ดับเพลิง จุบรวมพลด้านหน้าโครงการ หัวรับน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัย ตามมาตรการกำหนด ทั้งนี้ทางโครงการยังจัดให้มีการ ประชาสัมพันธ์โดยการจัดให้มีการแจกแผนป้องกันอัคคีภัยภายในบ้านให้แก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ประจำโครงการให้ทราบถึงระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการและมีการฝึกซ้อมเพื่อให้ เกิดความพร้อมอยู่เสมอเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งยังจัดให้มีการอบรมการดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ ให้แก่พนักงานและผู้พักอาศัยภายในโครงการ ปีละ 1 ครั้ง

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่าง ประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 เอกสารแนบ 2 และเอกสารแนบ 3

1.3.9 การระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบระบายอากาศของโครงการ

ได้รับการออกแบบตามข้อกำหนดในหมวดที่ 2 ของ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ : ออกแบบห้องพักภายในอาคารโครงการให้มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อย 1 ด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด โดยช่องเปิดเหล่านี้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องนั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล : โครงการได้จัดให้มีพัดลมระบายอากาศ (Fan Exhaust) บริเวณห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเครื่อง และห้องพักอาศัยทุกชั้น ส่วนระบบระบายอากาศบริเวณลิฟต์โดยสาร มีการติดตั้งเครื่องพัดลมอัดอากาศ ขนาด 25,000 CFM บริเวณบันไดหนีไฟ (ST-2) ทางโครงการจะติดตั้งพัดลมอัดอากาศ โดยมีความดันที่ 23,000 CFM สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ นอกจากนี้ในห้องพักอาศัยทุกห้อง ออกแบบให้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Air Cooled Split Type โดยจะมีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 920.17 ตันความเย็น

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการออกแบบระบบระบายอากาศตามข้อกำหนดในหมวดที่ 2 ของ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้แก่ ประตูและหน้าต่าง เป็นต้น และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ พัดลมอัดอากาศ และ เครื่องปรับอากาศ รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบดูแล มิให้มีสิ่งกีดขวางช่องทางระบายอากาศเป็นประจำทุกวัน อีกทั้งยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการใช้งานและวิธีการดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศอย่างถูกวิธี บริเวณบอร์ดประชาสัมพันธ์ และระบบออนไลน์ของโครงการ รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบดูแล สภาพเครื่องปรับอากาศภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี พร้อมสำหรับการใช้งานอยู่เสมอเป็นประจำทุกวัน และจัดให้มีการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุก 6 เดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

1.3.10 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจะติดตั้งหม้อแปลงขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 12 และ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อแจกจ่ายไปตามตำแหน่งและชั้นต่าง ๆ ของอาคาร

นอกจากนี้ทางโครงการยังได้เตรียมระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน (Emergency Light) ไว้ บริเวณบันไดหลัก (ST 1) บันไดหนีไฟ (ST 2) และบริเวณโถงทางเดิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยภายในอาคาร ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสนเกิดเหตุขัดข้องไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้ และจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานสำรอง โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน เพื่อจ่ายไฟฟ้าสำหรับเครื่องหมายทางฉุกเฉิน FIRE EXIT ไฟฟ้าบริเวณทางเดินโถงบันได ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ลิฟต์ดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบสื่อสาร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรับกระแสไฟฟ้าจากระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจะติดตั้งหม้อแปลงขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 12 และ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อแจกจ่ายไปตามตำแหน่งและชั้นต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งทางโครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าฉุกเฉินภายในโครงการ ทั้งนี้ยังได้เตรียมระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน (Emergency Light) ไว้ บริเวณบันไดหลัก (ST 1) บันไดหนีไฟ (ST 2) และบริเวณโถงทางเดิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยภายในอาคาร ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสนเกิดเหตุขัดข้องไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้ และจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานสำรอง โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุด ซึ่งแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน เพื่อจ่ายไฟฟ้าสำหรับเครื่องหมายทางฉุกเฉิน FIRE EXIT ไฟฟ้าบริเวณทางเดินโถงบันได ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ลิฟต์ดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบสื่อสาร

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.11 การจัดภูมิทัศน์ของโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การจัดวางภูมิทัศน์ในโครงการ ได้ออกแบบให้มีการปลูกไม้ยืนต้นบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) บริเวณชั้นล่าง

จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1,080.21 ตารางเมตร ออกแบบให้มีไม้ยืนต้น ได้แก่ ต้นประดู่แดง ชมพูพันธุ์ทิพย์ ปัตติโคัดปาล์ม ลีลาวดี และอโศกอินเดีย (พื้นที่ไม้ยืนต้น 604 ตารางเมตร) และประดับด้วยไม้พุ่ม จำพวกเขียวหมื่นปี กระดุมทรงเลื้อย ไทรอังกฤษ ทองประกายแสด ก้ามกุ้งดอกส้ม ไทรยอดทอง พลับพลึงหนู คริสติน่า ส่วนไม้คลุมดินจะปลูกหญ้าม้าเลเชีย และมีการจัดสวนบริเวณหน้าห้องโถงของสำนักงาน และร้านค้า ประกอบด้วย โมกกลากอ คล้าซิการ์ ขบาหนู เข็มบางกรวย เข็มมาเลเชีย และคลุมดินด้วยหญ้าม้าเลเชีย

2) บริเวณชั้น 5

จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณสระว่ายน้ำ ซึ่งมีสถานที่ออกกำลังกายและลานนั่งเล่น เพื่อพักผ่อน โดยจัดให้มีการจัดสวนประกอบด้วย สีสาวดี ขบาต่ง ก้ามกุ้ง พลับพลึงแพรว คล้าน้ำ ขาไก่ไทย และคลุมพื้นสนามหญ้าด้วยหญ้านวลน้อย ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบให้ปลูกต้นไม้บริเวณชั้น 5 และชั้นที่ 6 ของโครงการ เพื่อลดผลกระทบจากรถไฟฟ้าบีทีเอส คิดเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 5 เท่ากับ 147.78 ตารางเมตร

3) บริเวณชั้น 6

ได้ออกแบบให้มีการปลูกต้นไม้ในกระเบบบริเวณเฉลียงประกอบด้วย ถั่วบราซิล คิดเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้น 6 เท่ากับ 198.17 ตารางเมตร

4) บริเวณชั้นดาดฟ้า

จัดให้มีการจัดสวนประกอบด้วย ประดู่แดง ไทรอังกฤษ บุชรากัม พุดซ้อน และคลุมพื้นที่สนามหญ้าด้วยหญ้านวลน้อย คิดเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 601.11 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการบริเวณชั้นล่าง ชั้นที่ 5 และชั้นที่ 6 เพื่อลดมลพิษที่เกิดขึ้นจากการเปิดดำเนินการโครงการ รวมถึงจัดให้มีคนสวนคอยตรวจสอบดูแล ต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นประจำทุกวัน โดยการรดน้ำ ใส่ปุ๋ย ตัดแต่งกิ่ง และจัดหาต้นไม้มาปลูกทดแทนกรณีต้นไม้ได้รับความเสียหาย หรือ ตายลง ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าของโครงการอยู่ระหว่างการวางแผนฟื้นฟูและแก้ไข หรือ จัดหาพื้นที่ภายในโครงการบริเวณอื่น ๆ มาจัดทำเป็นพื้นที่สีเขียว ทดแทนพื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าที่หายไป

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-2 และเอกสารแนบ 3

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ไอทีโอ มิกซ์ พหลโยธิน ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย การตรวจติดตาม คุณภาพน้ำเสีย น้ำใช้ ระบบระบายน้ำ และการป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังตารางที่ 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 คุณภาพน้ำเสีย												
1.2 น้ำใช้												
1.3 ระบบระบายน้ำ												
1.4 การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ดำเนินการติดตามตรวจสอบทุกวัน ดำเนินการเสนอรายงานฉบับมกราคม - มิถุนายน
 ดำเนินการติดตามตรวจสอบ 1 เดือน/ครั้ง ดำเนินการเสนอรายงานฉบับกรกฎาคม - ธันวาคม
 ดำเนินการติดตามตรวจสอบ 6 เดือน/ครั้ง