

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมโครงการเดอะนิช ไอที เซรีไทย เฟส1 เลขที่ 209/3 ซอยเสรีไทย 81/2 ถนนเสรีไทย แขวงคันนายาว กรุงเทพมหานคร ประจำเดือนมกราคม-มิถุนายน 2566 ได้ดำเนินการนโยบายในการตรวจสอบและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมควบคู่กับการดำเนินการกิจการของโครงการฯจึงได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามแนวทางในหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานที่ ทส.1009.5/7837 ลงวันที่ 6 กรกฎาคม 2558 ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (หน้า 1 ภาคผนวก จ) โดยโครงการฯได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอสำนักงานฯพิจารณาเป็นประจำทุก 6 เดือน

#### 1.2. รายละเอียดโครงการ

ลักษณะ/ประเภทโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร สูง 8 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 455 ยูนิต และมีที่จอดรถ 149 คัน โครงการเป็นอาคารประเภท ข ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีและสิ่งเป็นล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร บางประเภทขนาด (พ.ศ.2537)

ปัจจุบันโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว มีผู้พักอาศัยที่อยู่ประจำประมาณร้อยละ 97.50% ของห้องพักทั้งหมด (ห้องชุดทั้งหมด 455 ห้องชุด เข้าอยู่แล้ว 444 ห้องชุด แบ่งเป็นอยู่เอง 410 ห้องชุด และเช่า 34 ห้องชุด) โดยนิติบุคคลอาคารชุด โครงการ เดอะนิช ไอที เซรีไทย เฟส 1 จัดจ้าง บริษัท วิกตอรีแอมเนจเม้นท์เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ และความต้องการต่างๆเกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยรวมทั้งทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่างๆเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัย

#### รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

##### 12.1 ชื่อโครงการ

โครงการ เดอะนิช ไอที เซรีไทย เฟส 1

##### 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ

209/3 ซ.เสรีไทย 81/2 ถ.เสรีไทย แขวงคันนายาว เขตคันนายาว

กรุงเทพมหานคร 10230

ทิศเหนือ ติดกับ

พื้นที่ว่างเปล่า บ้านพักอาศัยสูง 1-2 ชั้น, อาคารพักอาศัยสูง 4 ชั้น บางชั้น และถนนหมู่บ้านเกษราคลาสสิก

ทิศใต้ ติดกับ

โครงการ อาคาร นิช ไอที วงแหวน

ทิศตะวันออก ติดกับ

ที่ดินว่างเปล่า

ทิศตะวันตก ติดกับ

ติดกับแปลงที่ดินภาระจำยอม ร้านกาแฟ และร้านอาหารริมทาง

##### 1.2.3 เจ้าของโครงการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

#### 1.2.4 จัดทำรายงานโดย

บริษัท คอน สตรัคชั่น เซอร์วิส พลัส จำกัด

#### 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขที่ ทส 1009.5/7836 ลงวันที่ 06/07/2558

#### 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย

ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ.2565 (ระยะดำเนินการ)

#### 1.2.7 ประเภทโครงการ

อาคารอยู่อาศัยรวม

#### 1.2.8 สภาพโครงการปัจจุบัน

โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค  
ทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2 และ ภาพผนวก ข-2)

#### 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการมีขนาด 3-2-97.5 ไร่



ภาพที่ 1.2-1 แผนที่ตั้งโครงการ

#### อาคาร

- ชั้น 1 ( อาคาร A )
- ชั้น 2-8 ( อาคาร A )
- ชั้นดาดฟ้า ( อาคาร A )

#### ขนาดพื้นที่ใช้สอย

1,507 ตารางเมตร

8,491 ตารางเมตร

เป็นห้องเครื่องปั๊มและถังเก็บน้ำ

- ชั้น 1 ( อาคาร B )
- ชั้น 2-8 ( อาคาร B )
- ชั้นดาดฟ้า ( อาคาร B )

1,253 ตารางเมตร

8,568 ตารางเมตร

เป็นห้องเครื่องปั๊มและถังเก็บน้ำ

รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 19,821 ตารางเมตร

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงาม กับโครงการพื้นที่สีเขียวของ โครงการมีทั้งหมดประมาณ 2,845.56 ตร.ม. (โครงการได้ปรับแก้ไขพื้นที่สีเขียว ใหม่ เนื่องจากได้ทำการปรับพื้นที่สีเขียวบางส่วนไปเป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ แต่โครงการได้นำพื้นที่ที่เคย ออกแบบเป็นพื้นที่คอนกรีต มาปรับเพิ่มเติมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ) โดยพิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มี ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้ โครงการอาคารอยู่ อาศัยรวม ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วน ไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม. ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียว ชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการ

พื้นที่สีเขียว ชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการ ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตาม พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวยั่งยืนของโครงการคือพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างซึ่งไม่ได้ใช้ได้แนว อาคาร โดยพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร ( ภาพที่ 1-2 ภาพที่ 1-3 )

### 1.3 กิจกรรมในโครงการ

#### การบำบัดน้ำเสีย

##### อาคาร A

- 1) บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) น้ำเสียที่มีไขมันปนเปื้อนจากห้องครัวจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักไขมัน โดยบ่อดักไขมันของอาคาร A มีปริมาตรเท่ากับ 18.14 ลบ.ม. มีระยะเวลาเก็บกักน้ำเสียประมาณ 6.15 ชั่วโมง น้ำมันหรือไขมันที่แยกตัวออกจากน้ำเสียจะถูกตักทุกวัน หรือตามความเหมาะสม ตากแห้ง และประสานงานเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตคันนายาวเก็บขนต่อไป
- 2) บ่อเกรอะ (Septic Tank) น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ของอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อเกรอะเพื่อทำหน้าที่แยกตะกอนหนักและตะกอนเบา ตะกอนบางส่วนจะถูกย่อยสลายไปโดยจุลินทรีย์ที่ไม่ใช้ออกซิเจน บ่อเกรอะของอาคาร A มีปริมาตรสุทธิเท่ากับ 12.30 ลบ.ม. ถูกออกแบบให้มีเวลากักเก็บน้ำเสียไม่น้อยกว่า 6.53 ชั่วโมง
- 3) บ่อรวบรวมน้ำเสีย น้ำเสียจากบ่อเกรอะและบ่อดักไขมันของอาคาร A จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อรวมน้ำเสียของอาคาร A ซึ่งมีปริมาตร 6.58 ลบ.ม. สามารถกักเก็บน้ำเสีย 1.36 ชั่วโมง ซึ่ง จะรวมน้ำเสียเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียต่อไป

##### อาคาร B

- 1) บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) น้ำเสียที่มีไขมันปนเปื้อนจากห้องครัวจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อดักไขมัน โดยบ่อดักไขมันของอาคาร B มีปริมาตรเท่ากับ 19.28 ลบ.ม. มีระยะเวลาเก็บกัก น้ำเสียประมาณ 6.77 ชั่วโมง น้ำมันหรือไขมันที่แยกตัวออกจากน้ำเสียจะถูกตักทุกวัน หรือตามความเหมาะสม ตากแห้ง และประสานงานเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตคันนายาวเก็บขนต่อไป
- 2) บ่อเกรอะ (Septic Tank) น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ของอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อเกรอะเพื่อทำหน้าที่แยกตะกอนหนักและตะกอนเบา ตะกอนบางส่วนจะถูกย่อยสลายไปโดยจุลินทรีย์ที่ไม่ใช้ออกซิเจน บ่อเกรอะของอาคาร B มีปริมาตรสุทธิเท่ากับ 13.40 ลบ.ม. ถูกออกแบบให้มีเวลา กักเก็บน้ำเสียไม่น้อยกว่า 7.36 ชั่วโมง
- 3) บ่อรวมน้ำเสีย น้ำเสียจากบ่อเกรอะและบ่อดักไขมันของอาคาร B จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อรวมน้ำเสียของอาคาร B ซึ่งมีปริมาตร 1.38 ลบ.ม. สามารถกักเก็บน้ำเสีย 1.58 ชั่วโมง ซึ่งจะรวมน้ำเสียเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียต่อไป

#### ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

- 1) บ่อสูบและปรับสภาพน้ำเสีย (Pump Surin & Equalization Tank) น้ำเสียจากบ่อเกรอะและบ่อดักไขมันของอาคาร A และ B จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อสูบและปรับสภาพน้ำเสียรวมของ เฟส 1 (ภาคผนวกที่ 1 ) ซึ่งทำหน้าที่ปรับคุณสมบัติของน้ำเสียจากทุกแหล่งให้สมดุลคงที่และปรับอัตราการไหลให้เข้า ระบบเดิมอากาศอย่างต่อเนื่อง โดยมีเครื่องสูบน้ำ Submersible Pump ชนิดติดตั้งแบบมี Guide Rail มอเตอร์ขนาด 0.75 kW

- จำนวน 2 เครื่อง แต่ ละเครื่องสูบน้ำได้ 2.5 ลบ.ม./ชม. TD1. 8 ม. สลับกันทำ งาน บ่อสูบและปรับสภาพน้ำเสีย มีปริมาตรรวม 40.60 ลบ.ม. และระยะเวลาเก็บกักประมาณ 4.27 ชม.
- 2) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) บ่อเติมอากาศของเฟส1 มีปริมาตรสุทธิเท่ากับ 59.57 ลบ.ม.มีระยะเวลาเก็บกักน้ำเสียประมาณ 6.27 ชั่วโมงน้ำเสียจากบ่อสูบและปรับสภาพน้ำเสียจะถูก สูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ จุลินทรีย์ในถังเติมอากาศจะสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสียให้เปลี่ยนรูปเป็น คาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงานและเซลล์ใหม่ ของจุลินทรีย์ ภายในถังมีการติดตั้งเครื่องเติม อากาศชนิด Submersible Ejector ชนิดติดตั้งแบบมี Guide Rail จำนวน 2 เครื่อง สามารถให้ ปริมาณอากาศได้ 2.0 กก./ชม./เครื่อง ควบคุมการทำงานโดย Timer Switch มีค่า MLSS เท่ากับ 3,417 mg/L และ F/M Ratio เท่ากับ 0.28
  - 3) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) บ่อตกตะกอนของเฟส 1 ของโครงการมีปริมาตรเท่ากับ 25.44 ลบ.ม. มี Surface loading และ Weir Loading เท่ากับ 19.05 ลบ.ม./ตร.ม.-วัน และ 19 ลบ.ม./ม.-วัน ตามลำดับ มีพื้นที่ผิวในการตกตะกอน 11.97 ตร.ม. และมีระยะเวลาเก็บกัก 2.68 ชั่วโมง ถึงตกตะกอนทำหน้าที่แยก ตะกอนจุลินทรีย์จากบ่อเติมอากาศออกจากส่วนน้ำใส โดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ตะกอนที่จมตัวลงก้น บ่อ จะส่งผ่านไปยังถังเก็บตะกอน (Excess Sludge Tank) ส่วนน้ำใสจะผ่านเข้าสู่ถังน้ำใส (Effluent Tank)
  - 4) บ่อสูบน้ำตะกอน (Sludge Holding Tank) ปริมาตร 6 ลบ.ม. จะมีเครื่องสูบน้ำตะกอน Submersible sludge Ramp ชนิดติดตั้งแบบมี Guide railมอเตอร์ขนาด 0.75 Kw. จำนวน 2 เครื่อง สามารถสูบน้ำตะกอนได้ 6.0 ลบ.ม./ชม. TDH 8.0 เมตร สลับกันทำงานควบคุมการทำงานโดย Timer Switch โดยจะสูบน้ำตะกอนเข้าสู่บ่อเก็บ ตะกอน และตะกอนบางส่วนจะหมุนเวียนเข้าสู่ บ่อเติมอากาศ
  - 5) บ่อเก็บตะกอน (Excess Sludge Tank) บ่อเก็บตะกอนของเฟส 1 ของโครงการมีปริมาตรสุทธิเท่ากับ 16.84 ลบ.ม. ทำหน้าที่เก็บตะกอนเพื่อรอการสูบออกไปทิ้งนอกระบบ โดยสามารถกัก เก็บตะกอนได้นานประมาณ 37 วัน อย่างไรก็ตาม ตะกอนส่วนเกินจะได้รับการกำจัดโดยรถดูดสิ่ง ปลูกุลของสำนักงานเขตคันนายาว ประมาณเดือนละ 1 ครั้ง
  - 6) บ่อน้ำใส (Effluent Tank) บ่อน้ำใสเฟส 1 ของโครงการมีปริมาตรสุทธิเท่ากับ 13.23 ลบ.ม.และมีระยะเวลา ในการกักเก็บประมาณ 84 นาที ทำหน้าที่ในกักเก็บน้ำใสที่ผ่านการตกตะกอน แล้ว เพื่อรอระบายออกจาก ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ในโครงการ

## การระบายน้ำท่วม และป้องกันน้ำท่วม

1. การระบายน้ำฝน
  - 1.1.การระบายน้ำฝนในแนวราบ  
จัดให้มีรางระบายน้ำโดยรอบตัวอาคารเป็นท่อระบายน้ำฝนเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำจากนั้นระบายน้ำฝนออกจากบ่อ หน่วงน้ำที่ติดตั้งตะแกรงดักขยะมูลฝอยก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนซอยเสรีไทย 81/2 ด้านหน้าโครงการ
  - 1.2.การระบายน้ำในแนวดิ่ง  
น้ำฝนจะถูกรวบรวมจากชั้นดาดฟ้า และระเบียบห้องพัก เพื่อระบายลงสู่บ่อหน่วงต่อไป ( ภาพแสดงการระบาย น้ำฝนในแนวราบและแนวดิ่ง ตามภาพที่ 1-4 )
2. ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย
  - 2.1.ท่อระบายน้ำเสีย  
ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ และอื่นๆเข้าสู่ส่วนแยกกากของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป
  - 2.2.ท่อระบายน้ำโสโครก

ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่ส่วนแยกกากของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

### 2.3. ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาคาร

ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาคารเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

## 3. ระบบป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้มีการจัดให้ตรวจสอบท่อระบายน้ำและบ่อพักอยู่เป็นประจำ เมื่อพบว่าภายในท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำมีสิ่งอุดตันที่เกิดจากการสะสมตัวของดินตะกอนหรือเศษวัสดุอื่นๆ ซึ่งจะไปกีดขวางการระบายน้ำให้มีการทำความสะอาดท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ โดยเฉพาะช่วงก่อนฤดูฝนให้ทำความสะอาดเก็บขยะและดินตะกอนที่ตกค้างออกให้หมด

## การจัดการขยะมูลฝอย

### 1. อัตราการเกิดขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยของโครงการเกิดจากกิจกรรมต่างๆของผู้พักอาศัย ได้แก่ห้องพักอาศัย ส่วนนันทนาการ แลห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

### 2. ประเภทและปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการ

ขยะมูลฝอยของโครงการจำแนกประเภทมูลฝอยได้ 2 ประเภทได้แก่ ขยะมูลฝอยแห้ง และขยะมูลฝอยเปียก

### 3. การจัดการขยะมูลฝอยของโครงการ

#### - การรวบรวมขยะมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีถังขยะสำหรับรองรับขยะมูลฝอยในส่วนต่างๆของโครงการ โดยจะมีพนักงานเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยใส่ลงถุงขยะแล้วนำมาเก็บรวบรวมไว้ที่ห้องพักขยะของโครงการ (ภาพที่ 1-7) รายละเอียดดังนี้

#### - ส่วนห้องพักโครงการ

โครงการได้จัดให้มีภาชนะรองรับขยะภายในห้องพัก ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่/แม่บ้านประจำในแต่ละชั้นรับผิดชอบทำความสะอาด/ดูแลความเรียบร้อยภายในห้องพัก โดยจะเก็บขยะใส่ถุงดำแล้วใช้รถเข็นขนขยะนำขยะไปพักไว้ในห้องพักขยะรวมของโครงการ

#### - พื้นที่ในส่วนอื่นของโครงการ

เป็นพื้นที่ใช้สอยส่วนรวม เช่น บริเวณลานจอดรถต้อนรับ โถงทางเดินร่วม สระว่ายน้ำโครงการได้จัดให้มีภาชนะรองรับขยะไว้ตามส่วนต่างๆของโครงการ เช่น บริเวณหน้าลิฟท์ โถงทางเดิน และห้องน้ำ เป็นต้น เจ้าหน้าที่/แม่บ้าน/แม่บ้านของโครงการจะดูแล/ตรวจสอบและจัดเก็บขยะ เพื่อนำไปจัดเก็บในห้องพักขยะรวมของโครงการต่อไป

### 4. การจัดเก็บขยะมูลฝอย

โครงการได้จัดให้มีห้องพักขยะรวม 1 แห่ง โดยแยกเป็นห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะแห้ง เพื่รองรับขยะมูลฝอยของโครงการ

### 5. การเก็บขนขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยของโครงการจะถูกจัดเก็บโดยรถบริการจัดเก็บขยะของ กทม. ซึ่งรถเก็บขยะสามารถจอดบริเวณหน้าโครงการ และสามารถเก็บขนขยะมูลฝอยของโครงการได้อย่างสะดวก และไม่กีดขวางการจราจรเข้า-ออกของผู้พักอาศัย

## ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ

โครงการได้ออกแบบให้บริเวณพื้นที่ของโครงการนั้นมีทั้งระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ (ภาพที่ 1-8) โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. ระบบปรับอากาศ

โครงการออกแบบให้ทุกห้องพักมีระบบปรับอากาศ โดยติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนตามความเหมาะสมกับขนาดของภาระการทำความเย็น

### 2. ระบบระบายอากาศ

โครงการมีการระบายอากาศ 2 แบบ คือ ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล มีรายละเอียดดังนี้

#### 3. ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติภายในพื้นที่โครงการ เช่น ประตูหน้าต่าง บานเกร็ด ซึ่งพื้นที่เหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่

#### 4. ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ภายในบริเวณต่างๆของอาคาร ทั้งพื้นที่ไม่ปรับอากาศและพื้นที่ปรับอากาศ เช่น บันไดหนีไฟ

## ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี โดยระบบไฟฟ้าของโครงการแบ่งเป็นระบบไฟฟ้า หลักและระบบป้องกันฟ้าผ่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. ระบบไฟฟ้าหลัก

โครงการจะมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 800 kVA จำนวน 1 ชุด/1 อาคาร ก่อนจะจ่ายไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆของโครงการ

### 2. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

สำหรับระบบป้องกันฟ้าผ่า โครงการมีการติดตั้งอุปกรณ์สำหรับระบบ ป้องกันฟ้าผ่า โดยยึดมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย โดยทำการติดตั้งระบบล่อฟ้าบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร

## ทางเดินรถ และที่จอดรถของโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ 1 แห่ง มีทางเดินภายในโครงการแบบทางเข้า 1 ช่องทางและออก 1 ช่องทาง ถนนมีความกว้าง 6 เมตร ใช้เป็นถนนรอบอาคารวิ่งวนได้โดยรอบโครงการ และมีที่จอดรถจำนวน 149 คัน โดยชั้นล่างอาคาร A มีพื้นที่จอดรถ 55 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์จำนวน 32 คัน ชั้นล่างอาคาร B มีพื้นที่จอดรถ 62 คัน ภายนอกอาคารมีพื้นที่จอดรถ 32 คัน

## ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

### (1) อุปกรณ์สำหรับการป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบการติดตั้งอุปกรณ์สำหรับการป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (ภาพประกอบอุปกรณ์ป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

#### 1.1) อุปกรณ์สำหรับการป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยอุปกรณ์ต่างๆดังนี้

##### 1.1.1) ระบบท่อน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ซึ่งจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าและหัวรับน้ำดับเพลิงนอก

## อาคาร

### 1.1.2) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (Fire Department Connector;FDC)

โครงการมีการติดตั้ง FDC ชนิดข้อต่อสวมเร็ว จำนวน 2 ชุด ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคาร เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงส่งไปยังระบบท่อภายในอาคาร

### 1.1.3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet;FHC)

ตู้ FHC ของโครงการ ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขวานและถังดับเพลิงแบบมือถือ

### 1.1.4) ระบบหัวจ่ายน้ำมันดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

โครงการติดตั้งครอบคลุมพื้นที่ทุกชั้นของอาคาร โดยเป็นระบบท่อเปียก สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้

## 1.2) อุปกรณ์สำหรับเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วยอุปกรณ์ต่างๆต่อไปนี้

### 1.2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel;FCP)

เป็นส่วนควบคุมและตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์เตือนอัคคีภัย ติดตั้งอยู่ในห้องสำนักงานนิติบุคคล บริเวณชั้น G

### 1.2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector;S)

เป็นอุปกรณ์ตรวจจับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมพื้นที่ทุกชั้นของอาคาร

### 1.2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector;H)

เป็นอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในโครงการ และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเครื่องตรวจจับความร้อนจะติดตั้งบริเวณห้องครัว ห้องขยะ

### 1.2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual;M)

เป็นอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนภัยแบบใช้มือดึง ติดตั้งไว้คู่กับกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Bell) ติดตั้งบริเวณบันไดหนีไฟ และ โถงลิฟต์ดับเพลิงของชั้น

### 1.2.5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell;B)

เมื่อได้รับสัญญาณจากระบบแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้แบบให้มือดึง อุปกรณ์ส่งสัญญาณจะทำหน้าที่เตือนด้วยเสียง ซึ่งโครงการได้ติดตั้งกริ่งสัญญาณเตือนภัยตำแหน่งเดียวกับอุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือดึง

## (2) การสำรองน้ำสำหรับดับเพลิง

โครงการมีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ โดยปริมาณน้ำที่สำรองไว้เพื่อการดับเพลิงทางโครงการสำรองน้ำไว้ได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

## (3) การอพยพหนีไฟและจุดรวมพล

### 3.1) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)

ไฟส่องสว่างฉุกเฉินของโครงการจะติดตั้งทุกชั้นของโครงการ โดยอยู่ใกล้บันไดหนีไฟ ทางเดิน และตามห้องต่างๆของอาคาร

### 3.2) ป้ายบอกทางฉุกเฉิน (Fire Exit Sign Luminance)

โครงการได้มีการติดตั้งป้ายบอกทางฉุกเฉิน “ทางหนีไฟ” ซึ่งมีแสงสะท้อนออกมาให้เห็นอย่างชัดเจน ติดตั้งตามบริเวณแนวโถงทางเดิน ทางเข้าสู่บันไดหนีไฟ และช่องทางเข้าสู่ประตูทางออกของอาคาร

### 3.3) ป้ายแผนเส้นทางอพยพหนีไฟ

โครงการได้มีการติดตั้งป้ายแบบแปลนแต่ละชั้นของโครงการ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง



ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ และเส้นทางอพยพหนีไฟ โดยทำการติดตั้งไว้บริเวณโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้น

3.4) บันไดหนีไฟ

ทางโครงการมีบันไดภายในอาคารที่สามารถใช้ขึ้น-ลงภายในอาคารเป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีชานพัก และมีราวบันไดหนึ่งด้าน นอกจากนี้ยังมีประตูหนีไฟภายในอาคารเป็นแบบเปิดย้อนกลับเข้ามาภายในอาคารได้

3.5) เส้นทางหนีไฟ

โครงการมีเส้นทางสำหรับอพยพหนีไฟภายในอาคารแต่ละชั้น เพื่ออพยพไปยังจุดรวมพล

3.6) จุดรวมพล

ทางโครงการมีจุดรวมพลที่สามารถรองรับเจ้าของร่วมและพนักงานได้ รวมทั้งสิ้น 1,375 คน ซึ่งถือว่าเป็นจุดรวมพลที่มีความเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อพยพหนีไฟของโครงการ

3.7) แผนอพยพหนีไฟ

โครงการได้จัดแผนระงับอัคคีภัยและแผนที่อพยพหนีไฟเพื่อปฏิบัติในกรณีเกิดเพลิงไหม้ โดยจัดให้มีการฝึกซ้อมดับเพลิงเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง โดยประสานให้เจ้าหน้าที่จากศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเขต บางกระบือเป็นวิทยากรอบรมและฝึกซ้อม

#### 1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนดำเนินการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม จะดำเนินการติดตามตรวจสอบแหล่งน้ำใช้ การจัดการมูลฝอย ระบบน้ำเสีย/น้ำฝน และคุณภาพน้ำ ทั้งนี้การกำหนดดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดำเนินการตรวจวิเคราะห์อ้างอิงจากรายงานผลการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะนิช ไอดี เซรีไทย เฟต 1

ตารางที่ 1.4.1 แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบฯ ระยะดำเนินการ โครงการ นิชไอที เซรีไทย เฟต 1

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน ปี 2566													ปี 67
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	
1. การติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ														
2. .คุณภาพอากาศ - ถนนภายในพื้นที่โครงการ	1 ครั้ง / เดือน														
3.เสียง -ตรวจสอบป้ายควบคุมความเร็วของยานพาหนะในบริเวณพื้นที่โครงการ	1 ครั้ง / เดือน														
4. น้ำใช้ - ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา	1 ครั้ง / เดือน														
- การล้างสะอาดถังเก็บน้ำใช้	1 ครั้ง / ปี														
5. การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน - ระบบไฟฟ้าโครงการ	1 ครั้ง / ปี														
6.การจัดการมูลฝอย - ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะและไม่มีมูลฝอยตกค้าง	1 ครั้ง / เดือน														
7. ระบบบำบัดน้ำเสีย - ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 3 จุด	1 ครั้ง / เดือน														
- บ่อดักไขมันของระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 จำนวน 1 จุด	ทุกวัน/ตลอดระยะดำเนินการ														
- จัดเก็บสถิติและข้อมูลและจัดทำบันทึกรายละเอียดตามแบบ ทส.1	ทุกวัน/ตลอดระยะดำเนินการ														
8. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย/อัคคีภัย - ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยพร้อมใช้งาน	2 ครั้ง / ปี														
9.สุนทรียภาพ															

- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	1 ครั้ง / เดือน														
10.คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ															
- ความเป็นกรด-ด่าง	2 ครั้ง / วัน														
- ตรวจวัดคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ	1 ครั้ง / เดือน														
- ตรวจวัดความเรียบร้อยของสระว่ายน้ำ	ทุกวัน/ตลอดระยะดำเนินการ														
6. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง / ปี														

 แผนการดำเนินงาน       ผลการดำเนินงาน

#### ตารางที่ 1.4.1-1 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ  
มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2/2565 (เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2566) เสนอต่อ  
หน่วยงานอนุญาต



อ



