

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ เอลิมินิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่เลขที่ 186 ซอยสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ของบริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันบริหารงานโดยนิติบุคคลอาคารชุด เอลิมินิจ อาร์ต เดอ เมซอง (เอกสารแนบ 2) ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) โดยอาคาร A มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 125 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 123 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) และระบบจอดรถอัตโนมัติ จำนวนพื้นที่จอดรถทั้งหมด 128 คัน โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 1-1-72.5 ไร่ หรือ 2,290 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/10044 ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เอลิมินิจ อาร์ต เดอ เมซอง ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เอลิมินิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย) ระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: เอลิมินิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย)
สถานที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 186 ซอยสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้ ทิศเหนือ ติดกับ บ้านพักอาศัย สูง 3 ชั้น ทิศตะวันออก ติดกับ พื้นที่ก่อสร้างบ้านพักอาศัย คสล. สูง 4 ชั้น และอาคาร NIDA THONGLOR (เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์) สูง 7 ชั้น ทิศใต้ ติดกับ บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น ทิศตะวันตก ติดกับ ถนนซอยสุขุมวิท 53 และบริษัท DYMAXION สูง 2 ชั้น
เจ้าของโครงการ	: นิติบุคคลอาคารชุด เอลิมินิจ อาร์ต เดอ เมซอง
สถานที่ติดต่อ	: เลขที่ 186 ซอยสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
อีเมล	: [REDACTED]
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: ทส 1009.5/10044 ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2559
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	: สิงหาคม 2567
ประเภทโครงการ	: อาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) โดยอาคาร A มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 125 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 123 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) และระบบจอดรถอัตโนมัติ จำนวนพื้นที่จอดรถทั้งหมด 128 คัน
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: 1-1-72.5 ไร่ หรือ 2,290 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ เอลิมินิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่เลขที่ 186 ซอยสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) โดยอาคาร A มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 125 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 123 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) และระบบจอดรถอัตโนมัติ จำนวนพื้นที่จอดรถทั้งหมด 125 คัน โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 1-1-72.5 ไร่ หรือ 2,290 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

อาคาร A

ชั้นใต้ดิน B2	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องเปลี่ยนชุด (ชาย) ห้องเปลี่ยนชุด (หญิง) บ่อบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊ม และห้องซักรีด
ชั้นใต้ดิน B1	ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ห้องอาหาร) ถังเก็บน้ำ ห้องน้ำ ห้องควบคุม และห้องเครื่องสูบน้ำ
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยจำนวน 3 ห้อง พื้นที่ทางวิ่ง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ห้องอาหาร) ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ทางเดิน ห้อง รปภ. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โถงลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ห้องอาหาร) ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง ห้องอาหาร ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 4 – ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 10 ห้อง/ชั้น ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ และบันได

อาคาร B

ชั้นใต้ดิน B1, B2	ประกอบด้วย ที่จอดรถระบบอัตโนมัติ ขนาด 4 ชั้น สามารถรองรับรถยนต์ได้ 125 คัน คือ ชั้น B1 ถึง ชั้น B3 จำนวน 31 คัน/ชั้น และชั้น B4 จำนวน 32 คัน
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง พื้นที่ทางวิ่ง ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ ทางเดิน โถงลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 9 ห้อง ทางเดิน ส่วนพักผ่อนหย่อนใจ โถงลิฟต์ และบันได

ชั้นที่ 3 – ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 8 ห้อง/ชั้น ทางเดิน ส่วนพักผ่อนลอย โถงลิฟต์ และบันได

ชั้นที่ 5 - ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 7 ห้อง/ชั้น ทางเดิน ส่วนพักผ่อนลอย โถงลิฟต์ และบันได

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นใต้ดิน B2 ของอาคาร A โดยสระว่ายน้ำดังกล่าวฆ่าเชื้อโรคด้วยระบบเกลือ (Salt Chlorinator) และบริเวณสระว่ายน้ำจัดให้มีห้องน้ำแยกชาย - หญิง อย่างชัดเจน อีกทั้งหลังการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคาร ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย ระบบจอตรอนต์อัตโนมัติ (125 คัน) พื้นที่จัดสวน สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องโถงต้อนรับ ห้องไฟฟ้า ห้องปั้มน้ำ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องพักผ่อนลอยรวม ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ และทรัพย์สินส่วนบุคคลของโครงการสิ่งปลูกสร้างภายในห้องชุดทั้งหมด

โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะทำหน้าที่ดูแลและรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อประโยชน์ และไม่ละเมิดสิทธิผู้อาศัยท่านอื่น เป็นต้น

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ เอลิมินิจ บาย อาร์รียา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย) ตั้งอยู่เลขที่ 186 ซอยสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) โดยอาคาร A มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 125 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 123 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง) และระบบจอตรอนต์อัตโนมัติ จำนวนพื้นที่จอตรอนต์ทั้งหมด 128 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการพักอาศัย ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด เอลิมินิจ อาร์ต เดอ เมซอง โดยมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ ขวน. 20/2562 ลงวันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2562 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างอาคารและแก้ไขแบบแปลนอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ ขวน. 126/2562 ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2562 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 การสำรองน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยเชื่อมต่อท่อจากการประปานครหลวงเข้ากับท่อประปาของโครงการ ซึ่งโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำภายในโครงการ เพื่อการอุปโภค – บริโภค และการดับเพลิง โดยจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ชั้นใต้ดินบริเวณอาคาร A แล้วจึงจ่ายมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ทั้งนี้ สามารถสำรองน้ำได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน และออกแบบให้มีฝาลังเก็บน้ำจำนวน 2 ฝาลัง เพื่อความสะดวกกรณีมีการทำความสะอาดภายในถังเก็บน้ำของโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะดำเนินการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการเข้ากับท่อเมนของการประปานครหลวง และส่งน้ำผ่านท่อประปาภายในโครงการ เข้าสู่ถังเก็บน้ำภายในโครงการสำหรับสำรองน้ำใช้ เพื่อการอุปโภค – บริโภค และการดับเพลิง โดยจัดให้มีถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ที่มีฝาลังปิดอย่างมิดชิดจำนวน 2 ฝาลัง เพื่อป้องกันการปนเปื้อนจากภายนอกที่อาจเข้าสู่ถังเก็บน้ำภายในโครงการ และเพื่อความสะดวกในการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบเส้นท่อประปา ลักษณะทางกายภาพของน้ำ และเครื่องสูบน้ำเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 รอบ (เวลา 09.00-12.00 น. และเวลา 15.00-21.00 น.) และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน รวมถึงจัดให้มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำเป็นประจำทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

1.3.3 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. การบำบัดน้ำเสีย

การรวบรวมน้ำเสียจากห้องพักอาศัย และส่วนอื่น ๆ มายังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการนั้น น้ำเสียจะถูกรวบรวมด้วยท่อระบายน้ำเสียแนวดิ่งซึ่งประกอบด้วย ท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ที่รองรับน้ำเสียจากห้องส้วม ท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) ซึ่งรองรับน้ำทิ้งจากการอาบน้ำ และอื่น ๆ และท่อน้ำทิ้งจากส่วนครัวของร้านอาหาร (ท่อ K) จากนั้นจะถูกรวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณชั้นใต้ดิน B2 ของโครงการบริเวณอาคาร A โดยน้ำทิ้งจากส่วนครัว (ท่อ K) จะผ่านเข้าบ่อดักไขมัน ก่อนไหลไปรวมกับน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) และท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) ที่บ่อเกรอะ จากนั้นน้ำเสียจากบ่อเกรอะจะถูกส่งต่อไปยังบ่อเติมอากาศ และส่วนอื่น ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการ โดยบำบัดน้ำเสียให้มีค่าบีโอดีในน้ำไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร สำหรับน้ำทิ้งจากบ่อดักตะกอนจะไหลเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำทิ้ง (Effluent Tank) และจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะหน้าโครงการ โดยรายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการมีดังนี้

1.1 บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 บ่อ ใช้สำหรับแยกไขมัน และเศษอาหาร ที่ปะปนกับน้ำเสียจากห้องน้ำ (ท่อ K) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นต่อไป ระยะเวลาในการแยกชั้นของไขมัน 6 ชั่วโมง ส่วนกากไขมัน และเศษอาหารจะจัดให้มีพนักงานตักกากไขมันจากบ่อดักไขมันทุก 2-3 วัน และจดบันทึกผลรายงานทุกครั้ง โดยนำกากไขมันมาใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองที่ก้นกระถาง เพื่อให้ส่วนที่เป็นน้ำซึมออกจากกากไขมัน และทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถุงดำ และนำไปรวมไว้ยังห้องพัสดุฝอยแห้ง เพื่อให้สำนักงานเขตพัฒนามาไปกำจัดต่อไป

1.2 บ่อเกรอะ (Septic Tank) จำนวน 1 บ่อ มีระยะเวลาเก็บกัก 4 ชั่วโมง ทำหน้าที่เป็นบ่อบำบัดแบบไร้อากาศ ซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อย

1.3 บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) จำนวน 1 บ่อ ระยะเวลาเก็บกัก 8.79 ชั่วโมง เป็นบ่อบำบัดน้ำเสียโดยอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) ซึ่งมีความต้องการออกซิเจนรวม 68.68 กิโลกรัมออกซิเจน/วัน ติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งอาคารประเภท ข. โดยภายในจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศ จำนวน 3 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการจ่ายอากาศ 1.5 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง ที่ TDH 3 เมตร หลังจากนั้นจะระบายเข้าบ่อดักตะกอนต่อไป

1.4 บ่อดักตะกอน (Sedimentation Tank) จำนวน 1 บ่อ ทำหน้าที่ดักตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนกับน้ำเสีย เพื่อให้ น้ำใส ซึ่งตะกอนทั้งหมดที่เกิดขึ้นในบ่อดักตะกอนจะไหลเข้าบ่อรวบรวมตะกอน โดยมีระยะเวลาเก็บกัก 2.37 ชั่วโมง ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำตะกอนจำนวน 1 ครั้ง เพื่อสูบน้ำตะกอนบางส่วนกลับไปยังบ่อเติมอากาศ และสูบน้ำตะกอนส่วนเกินเข้าสู่บ่อเก็บตะกอนต่อไป

1.5 บ่อเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank) จำนวน 1 บ่อ ทำหน้าที่รองรับปริมาณตะกอนส่วนเกินจากบ่อดักตะกอน ซึ่งปริมาณถังเก็บตะกอนสามารถเก็บตะกอนได้ 60 วัน โดยโครงการจะประสานให้รถสูบล้างของสำนักงานเขตพัฒนามาสูบน้ำตะกอนไปกำจัดต่อไป

1.6 บ่อน้ำใส (Effluent Tank) จำนวน 1 บ่อ ทำหน้าที่รองรับน้ำใสที่ไหลมาจากบ่อดักตะกอน ภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำส่งไปยังท่อระบายน้ำของโครงการก่อนที่จะระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียทางโครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ ที่มีความรู้ความชำนาญในการดูแลรักษา และควบคุมการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ และให้ถังดักไขมันสามารถทำงานอย่างมีประสิทธิภาพโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความสะอาดและตักไขมันจากบ่อดักไขมันเป็นประจำทุกสัปดาห์ หลังจากนั้นให้นำกากไขมันมาใส่ในกระถางที่มีกระดาษ

ทึชชอรองที่กัณกระถาง เพื่อช่วยให้ส่วนที่น้ำซึมออกจากกากไขมัน และทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถังดำ และนำไปรวมไว้ยังห้องพักมูลฝอยแห่งของอาคารต่อไป

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเวียนกลับ จำนวน 1 ชุด เพื่อรองรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 รอบ (เวลา 09.00-12.00 น. และเวลา 15.00-21.00 น.) และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการจัดจ้างบริษัทเอกชนที่เชื่อถือได้ให้เข้ามาดำเนินการเก็บตัวอย่างน้ำทิ้งภายในโครงการ เพื่อส่งวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งโดยห้องปฏิบัติการที่ได้มาตรฐาน เป็นประจำทุก 6 เดือน ซึ่งจะนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการประเมิน และควบคุมการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ให้มีคุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

1.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก กล่าวคือ น้ำทิ้งจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ และการรองรับน้ำฝนจากการหน่วงน้ำในเส้นท่อ สามารถหน่วงน้ำฝนไว้ในระยะเวลาหนึ่งโดยไม่มีการสูบน้ำฝนออก

1. ระบบระบายน้ำฝนบนชั้นหลังคา

มีหัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากพื้นชั้นดาดฟ้าแล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง (RL) ลงสู่ท่อระบายน้ำรอบ ๆ อาคาร ของแต่ละอาคาร

2. ระบบสุขาภิบาลและระบบระบายน้ำภายในอาคาร

2.1 ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารมีท่อระบายน้ำเสีย ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ และประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่ส่วนดักไขมันของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของโครงการต่อไป

2.2 ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3. ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

3.1 ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย รางระบายน้ำ ใช้ท่อระบายน้ำออกนอกโครงการ จำนวน 1 ท่อ มีบ่อพักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบ

ท่อระบายน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกิดก่อนการพัฒนา ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยสุขุมวิท 53 ด้านหน้าโครงการ

3.2 ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งของโครงการจะไหลตามท่อระบายน้ำ จากนั้นจะไหลผ่านบ่อบักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ และจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยสุขุมวิท 53 ด้านหน้าโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นแบบท่อแยก คือ ระบบระบายน้ำเสีย ซึ่งทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสีย จะไหลไปยังบ่อหน่วงน้ำต่อไป และระบบระบายน้ำฝน โดยจะรวบรวมน้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคารไหลตามรางระบายน้ำรอบโครงการ ลงมายังบ่อบักน้ำฝน จากนั้นทั้งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว (น้ำทิ้ง) และน้ำฝนจะไหลมารวมกันยังบ่อบักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบระบายน้ำเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 รอบ (เวลา 09.00-12.00 น. และเวลา 15.00-21.00 น.) และจัดให้มีการชุดลอกกระบบระบายน้ำเป็นประจำทุกเดือน รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น

การจัดการมูลฝอยของโครงการภายในแต่ละชั้นของอาคาร A และอาคาร B ซึ่งจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่ 1 -8 ตั้งอยู่บริเวณโถงบันไดของแต่ละอาคาร ซึ่งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร ภายในร่องด้วยถุงดำอีกชั้นหนึ่ง จำนวน 4 ถัง/อาคาร แบ่งออกเป็น ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง และถังมูลฝอยที่นำกลับมาใช้ใหม่ 1 ถัง (มูลฝอยรีไซเคิล) ซึ่งเมื่อเปิดดำเนินการโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว ซึ่งโครงการจะกำหนดขนาดถังมูลฝอยทั้ง 4 ประเภทให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นอย่างน้อย 1 วัน ทั้งนี้ โครงการจะติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษ นำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ในห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยกำหนดให้พนักงานทำความสะอาดปฏิบัติงานรวบรวมและขนย้ายมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด จึงไม่มีมูลฝอยตกค้างภายในถังและไม่ส่งกลิ่นเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย และเมื่อนำมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวมแล้วให้ดำเนินการดังนี้

1.1 มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยเปียก และนำมารวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของอาคาร โดยรวบรวมใส่ถุงดำ และมัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และตั้งไว้เพื่อรอให้สำนักงานเขตพัฒนามา รับไปกำจัดทุกวัน

1.2 มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานนำมูลฝอยแห้งมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยแห้ง มัดปากถุงดำให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และจัดให้มีพนักงานคัดแยกมูลฝอยแบ่งออกเป็นมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้ อีก และมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือ ผ่านกรรมวิธีใด ๆ ก็ตาม รายละเอียดมีดังนี้

- มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ได้ อีก เช่น เศษผงและกระดาษทิชชูจะรวบรวมใส่ถุงดำ มัดปากถุงให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และตั้งไว้ภายในห้องพักมูลฝอยรวมของแต่ละอาคารแยกมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพัฒนามารับไปกำจัดทุกวัน

- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ อีกโดยตรง หรือ ผ่านกรรมวิธีใด ๆ ก็ตาม เช่น แก้ว กระดาษพลาสติก หนังสื ยาง เหล็ก และโลหะอื่น ๆ จะจัดให้พนักงานคัดแยกใส่ถุงใส (สำหรับใส่มูลฝอยรีไซเคิล) มัดปากถุงให้แน่น และวางไว้ในห้องพักมูลฝอยแต่ละอาคาร แยกจากมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่า มาเก็บขนต่อไป

1.3 มูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระจกยาฆ่าแมลง เป็นต้น โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตรายขนาด 200 ลิตร จำนวน 1 ถัง ซึ่งจะตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้ง ซึ่งจะมีตัวอักษรพิมพ์ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่ มูลฝอยอันตราย และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” เพื่อให้สำนักงานเขตพัฒนามารับไปกำจัด พร้อมกับมูลฝอยทั่วไป

2. ห้องพักมูลฝอยรวม

โครงการได้พิจารณาจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ทางด้านทิศใต้ของอาคาร B แบ่งเป็น 2 ห้อง คือ ห้องพักมูลฝอยแห้ง และห้องพักมูลฝอยเปียก สามารถรองรับมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการได้อย่างน้อย 3 วัน ซึ่งโครงการได้มีการออกแบบให้มีท่อรองรับการระบายน้ำจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งต่อไป ส่วนการระบายอากาศของห้องพักมูลฝอยจะระบายผ่านพัดลมระบายอากาศ และมีประตูด้านนอกเพื่อป้องกันทัศนอุจาด และสัตว์พาหะไม่ให้เข้าไปยังห้องพักมูลฝอย

สำหรับถังรองรับมูลฝอยอันตราย จัดไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้ง โดยโครงการมีลักษณะเป็นอาคารเพื่อการพักอาศัย มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) ที่จะเกิดขึ้น อาทิเช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระจกยาฆ่าแมลง ยาเสื่อมคุณภาพ บรรจุภัณฑ์สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 200 ลิตร จำนวน 1 ถัง ซึ่งจะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” เพื่อให้สำนักงานเขตพัฒนามารับไปกำจัดพร้อมมูลฝอยทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้การคัดแยก เก็บขน และกำจัดมูลฝอยอันตรายมีความถูกต้องเหมาะสม เสนอให้พนักงานทำความสะอาด ทำหน้าที่ในการรวบรวมมูลฝอยจากห้องพัก

มูลฝอยประจำชั้น และบริเวณต่าง ๆ และคัดแยกมูลฝอยใส่ถุงมูลฝอยแต่ละประเภท จากนั้นนำไปไว้ในถังมูลฝอยอันตรายของห้องพักรับมูลฝอยรวมต่อไป

3. ที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยและการอำนวยความสะดวกในการเก็บขนมูลฝอย

โครงการจัดตำแหน่งจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยไว้บริเวณริมถนนทางเข้าอาคาร B ทั้งนี้ ช่วงเวลาในการเข้าเก็บขนมูลฝอยของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะสำนักงานเขตวัฒนา อยู่ในช่วงเวลา 01.30 - 06.30 น. ซึ่งโครงการจะทำสัญลักษณ์ รวมทั้งติดตั้งป้ายแสดงข้อความแจ้งว่าเป็นที่สำหรับจอดรถเก็บขนมูลฝอยเพื่อป้องกันไม่ให้ผู้พักอาศัยนรยยนต์มาจอดไว้บริเวณที่จอดรถดังกล่าว ในช่วงเวลาที่จะมีการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตวัฒนา และมีเจ้าหน้าที่ของโครงการคอยอำนวยความสะดวกตลอดช่วงเวลาของการจัดเก็บมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบให้ทุกชั้นของอาคารที่มีห้องพักอาศัยจะมีห้องพักรับมูลฝอยประจำชั้นที่มีประตูปิดอย่างมิดชิด จำนวน 1 ห้อง/ชั้น โดยภายในจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่มีฝาปิดมิดชิดตรงด้วยถุงดำ จำนวน 2 ถัง แยกตามประเภทมูลฝอย (ถังมูลฝอยแห้ง และถังมูลฝอยเปียก) และจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงห้องพักรับมูลฝอยรวมที่มีประตูปิดมิดชิด จำนวน 1 แห่ง ซึ่งสามารถรับมูลฝอยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดของโครงการทำหน้าที่รวบรวมมูลฝอยจากห้องพักรับมูลฝอยประจำชั้น และถังมูลฝอยบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ไปยังห้องพักรับมูลฝอยรวมเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 ครั้ง (เวลา 10.00 น. และเวลา 16.00 น.) และมีการคัดแยกมูลฝอยทุกครั้งหลังการขนย้ายมูลฝอยมายังห้องพักรับมูลฝอยรวมแล้วเสร็จ เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตวัฒนาต่อไป อีกทั้งจัดให้มีการทำความสะอาดห้องพักรับมูลฝอยด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อทุกครั้งหลังการเก็บขนมูลฝอยแล้วเสร็จ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากพนักงานรักษาความสะอาดและช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะรับบริการกระแสไฟฟ้าจากระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ชนิด DRY Type Cast Resin จำนวน 1 ชุด สำหรับแปลงไฟฟ้าเพื่อแจกจ่ายไปตามตำแหน่ง และชั้นต่าง ๆ ของแต่ละอาคาร โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 ชุด สำหรับใช้ในกรณีฉุกเฉิน ซึ่งสามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับบริการกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ซึ่งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ โดยรับกระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงสำหรับแปลงไฟฟ้าจ่ายมายังห้องระบบไฟฟ้า (MDB) ก่อนแจกจ่ายไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการต่อไป รวมถึงจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังห้องเครื่องต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลาง กรณีไฟฟ้าปกติไม่สามารถใช้งานได้ รวมถึงจัดให้มีระบบสายดิน

เพื่อป้องกันไฟฟ้ารั่ว และระบบป้องกันฟ้าผ่า บริเวณพื้นที่ติดตั้งตู้ไฟฟ้าของโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบไฟฟ้าเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 รอบ (เวลา 09.00-12.00 น. และเวลา 15.00-21.00 น.) รวมถึงมีการตรวจสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเป็นประจำทุกสัปดาห์ และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 การระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศภายในโครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ และระบบระบายอากาศทางกล โดยวิศวกรได้ออกแบบระบบระบายอากาศเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1.1 อัตราการระบายอากาศในห้อง หรือ บริเวณที่ไม่ได้ปรับอากาศ

- การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ใช้เฉพาะผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่

- การระบายอากาศโดยวิธีกล จัดให้มีอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศโดยพัดลมระบายอากาศ หรือ อุปกรณ์อื่น ๆ ที่ทำงานได้เทียบเท่ากัน เพื่อให้เกิดการนำเอาอากาศภายนอกเข้ามาตามอัตราในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักอาศัย หรือสำนักงานที่ไม่มีระบบปรับอากาศต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าพื้นดินต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 7 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง สำนักงานต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 7 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง ห้องครัวต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 7 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงต้องมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 30 เท่าของปริมาตรห้อง/ชั่วโมง เป็นต้น โดยการนำเอาอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้าสู่อาคารจะต้องมีตำแหน่งอยู่ห่างจากที่ที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศซึ่งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร

1.2 อัตราการระบายอากาศในห้อง หรือ บริเวณที่มีการปรับอากาศ

ต้องมีการนำอากาศจากภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับอากาศ หรือ ดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดในหมวด 2 ข้อ 10 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้แก่ สำนักงานจัดให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/

ตารางเมตร ห้องจัดให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร ห้องออกกำลังกายจัดให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร ห้องครัวจัดให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 30 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร

2. ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน Split Type Air Conditional Unit โดยกำหนดขนาดเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมกับพื้นที่ห้อง

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบ และก่อสร้างอาคารให้ผนังอย่างน้อย 1 ด้าน มีประตู หรือ หน้าต่าง โดยมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ รวมถึงจัดให้มีการติดตั้งระบบพัดลมอัดอากาศ (Pressurized fan) และระบบเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเป็นระบบ HVAC (Heating Ventilation and Air Conditioning) ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบระบายอากาศเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน วันละ 2 รอบ (เวลา 09.00-12.00 น. และเวลา 15.00-21.00 น.) และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน ทั้งนี้ จัดให้มีการล้างทำความสะอาดแผ่นกรองของเครื่องปรับอากาศเป็นประจำทุกเดือน และจัดให้มีการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศแบบเต็มระบบทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

1.3.8 การป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันไดหลัก ซึ่งเป็นทางขึ้นลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการได้ออกแบบ เพื่อให้สามารถใช้ในการหนีไฟได้ รวมทั้งได้จัดให้มีบันไดหนีไฟ เพื่อการหนีไฟ โดยมีบันไดที่สามารถใช้ในการหนีไฟจำนวน 6 แห่ง ได้แก่ ST-1, ST-2, ST-3, ST-4, ST-5 และ ST-6

ทั้งนี้ บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและจะไม่ใช้สี หรือ รูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “FIRE EXIT” โดยตัวอักษรจะใช้สีเขียวบนพื้นสีขาว และมีไฟแสงสว่างให้เด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้น ของอาคารจึงสามารถใช้เป็นบันไดหนีไฟได้ นอกจากนี้ประตูหนีไฟของแต่ละอาคารออกแบบประตูทางออกบริเวณชั้นล่าง และชั้นดาดฟ้าเป็นแบบผลักออก

2. ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

2.1 การสำรองน้ำดับเพลิง : จากลักษณะโครงการเป็นโครงการที่ไม่ใช่อาคารสูงจึงไม่จำเป็นต้องจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบให้สามารถดึงน้ำจากถังสำรองน้ำมาใช้ได้ในกรณีที่เครื่องสูบน้ำดับเพลิงไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ

2.2 หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) : ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงไว้ด้านนอกอาคาร ซึ่งอยู่บริเวณด้านหน้าของแต่ละอาคาร และบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งเป็นอูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็วพร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งรูดับเพลิงของฝ่ายป้องกัน และบรรเทาสาธารณภัย สถานีดับเพลิงคลองเตยสามารถจอดเทียบ เพื่อให้น้ำเข้าสู่ระบบดับเพลิงกับโครงการได้สะดวก

2.3 ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) : โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet) ทุกชั้น โดยอาคาร A จะติดตั้งชั้นละ 2 ตู้ รวมทั้งสิ้น 20 ตู้ และอาคาร B จะติดตั้งชั้นละ 1 ตู้ รวมทั้งสิ้น 8 ตู้ โดยมีระยะห่างกันไม่เกิน 38 เมตร อุปกรณ์ในตู้ดับเพลิงประกอบด้วย สายดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์

3. ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย

โครงการได้ดำเนินการตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และสอดคล้องตามมาตรฐานของ NFPA (Nation Fire Protection Association) และมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (วสท.) โดยหาโครงการได้จัดให้มีระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร ซึ่งประกอบด้วย อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยแสง อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยแสงแบบระบุตำแหน่ง อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยเสียง อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบมีอกด สามารถส่งเสียง หรือ สัญญาณให้คนที่อาศัยในอาคารได้ยิน หรือ ใ้ทราบอย่างทั่วถึงทุกชั้นของแต่ละอาคาร รวมทั้งจัดให้มีแผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FCP) ส่วนอุปกรณ์แจ้งเหตุระบบอัตโนมัติได้จัดให้มีการติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) และเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ทุกชั้นของแต่ละอาคาร

โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพลของโครงการ โดยจัดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ให้มีความสะดวก และเหมาะสมต่อการอพยพหนีไฟ ซึ่งพิจารณาความเหมาะสมตามโซนพื้นที่พักอาศัย และสามารถใช้บันไดหนีไฟที่ใกล้ที่สุดได้สะดวก โดยจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพลบริเวณพื้นที่สีเขียว ซึ่งสามารถอพยพออกสู่ถนนสุขุมวิท 53 ได้อย่างสะดวก ซึ่งจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพลจำนวน 2 จุด ซึ่งเพียงพอสำหรับการรองรับผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้งระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร โดยรายละเอียดเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมถึงจัดให้มีประตูหนีไฟ ป้ายบอกทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และพื้นที่จุดรวมพล ใกล้ทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีช่างเทคนิคประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลการทำงานของระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นประจำ

อย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ และตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุก 4 เดือน อีกทั้งยังจัดให้มีการประสานงานไปยังสถานีดับเพลิงใกล้เคียงพื้นที่โครงการให้เข้ามาดำเนินการอบรมวิธีการดับเพลิง และซ้อมอพยพหนีไฟให้แก่ผู้พักอาศัย พนักงาน และเจ้าหน้าที่ภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

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

1.3.9 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบการจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า - ออกโครงการ 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะประโยชน์ คือ ถนนซอย สุขุมวิท 53 (ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการ) ซึ่งออกแบบให้เดินรถแบบ Two way (จำนวน 2 ช่องจราจร 2 ทิศทาง) นอกจากนี้ได้จัดให้มีทางเดินที่แยกจากผิวถนนเชื่อมจากตัวอาคารแต่ละหลังไปยังถนนสาธารณะ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยของผู้พักอาศัย และไม่กีดขวางการจราจรบนถนนภายในโครงการ

2. พื้นที่จอดรถ

โครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถทั้งหมด 125 คัน โดยเป็นพื้นที่จอดรถอัตโนมัติภายในชั้นใต้ดินของอาคาร B ทั้งหมด ซึ่งเพียงพอและสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบจราจรบริเวณถนนโดยรอบโครงการเป็นการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) รวมถึงจัดให้มีพื้นที่จอดรถทั้งหมด 128 คัน โดยมีการออกแบบให้มีพื้นที่จอดรถแบบระบบอัตโนมัติ ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวก การจราจร และควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎจราจรอย่างเคร่งครัดตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้งยังทำหน้าที่ให้บริการเรียกรถโดยสารสาธารณะ และให้คำแนะนำในการเดินทาง ให้แก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างเทคนิคประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-3

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เอลิมนิจ บาย อารีญา สุขุมวิท 53 (ส่วนขยาย) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบ

รุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย การตรวจติดตามสภาพภูมิประเทศ การเกิดแผ่นดินไหวคุณภาพอากาศ คุณภาพเสียง คุณภาพน้ำ สระว่ายน้ำ น้ำใช้ ระบบระบายน้ำ การจัดการมูลฝอย ไฟฟ้า การป้องกันอัคคีภัย การคมนาคม ความปลอดภัยสาธารณะภัย และทัศนียภาพ 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. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 สภาพภูมิประเทศ												
1.2 การเกิดแผ่นดินไหว												
1.3 คุณภาพอากาศ												
1.4 คุณภาพเสียง												
1.5 คุณภาพน้ำ												
1.6 สระว่ายน้ำ												
1.7 น้ำใช้												
1.8 ระบบระบายน้ำ												
1.9 การจัดการมูลฝอย												
1.10 ไฟฟ้า												
1.11 การป้องกันอัคคีภัย												
1.12 การคมนาคม												
1.13 ความปลอดภัยสาธารณะภัย												
1.14 ทัศนียภาพ												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวันละ 2 ครั้ง ■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุกวัน
■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุกเดือน ■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุก 6 เดือน
■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุกปี
■ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ
■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการทุก 6 เดือน
■ การเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม
■ การเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม