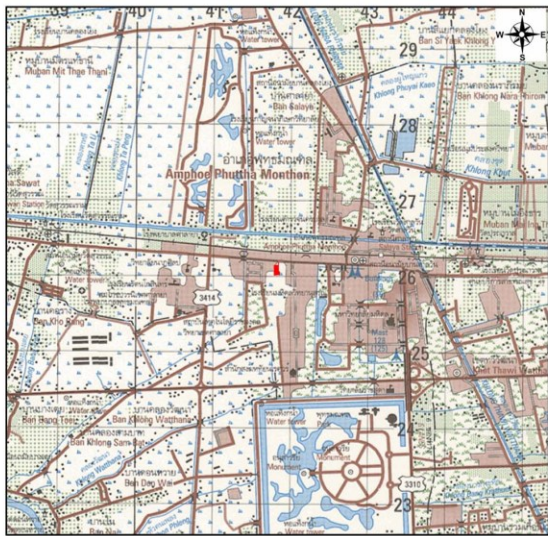


2. รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

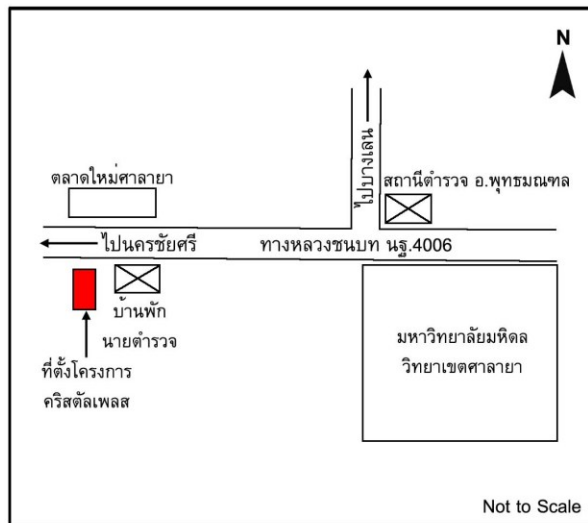
โครงการ CRYSTAL PLACE ของบริษัท คริสตัลเพลส พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 88/1, 88/2 หมู่ 4 ตำบล ศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (รูปที่ 1) โดยมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|--|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | ถนนศาลายา-นครชัยศรี ถัดออกไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น ตลอดแนว |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | พื้นที่รกร้าง ถัดออกไปเป็นสวนแก้วมังกร |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | อาคารพักอาศัยรวมสูง 4 ชั้น ถัดออกไปเป็นบ้านพักตำรวจ สถานีตำรวจภูธรอำเภอศาลายา อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น และอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 5 ชั้น |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | ถนนส่วนบุคคล ถัดออกไปเป็นหมู่บ้านมาลี สถานีบริการยาง และสถานีบริการน้ำมัน ปตท. |



ที่ตั้งโครงการ

ที่มา : กรมแผนที่ทหาร
ระหว่าง : 50361



แผนที่สังเขป



ที่ตั้งโครงการ

พิกัด : 47 P 0641875 N 1526125 E

รูปที่ 1 ที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ CRYSTAL PLACE เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 20.10 เมตร บนพื้นที่กรรมสิทธิ์ที่ดินขนาด 2-2-92.5 ไร่ หรือ 4,370 ตร.ม. มีห้องพักรวมทั้งหมด 205 ห้อง พื้นที่ใช้สอยอาคาร 9,729.07 ตร.ม. (รูปที่ 2)

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการแล้ว โดยระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 มีจำนวนผู้เข้าพักเฉลี่ยเดือนละ 165 คน รายละเอียดดังตารางที่ 1 (แผนผังโครงการปัจจุบันแสดงดังรูปที่ 3 และภาพที่ 1)

| ตารางที่ 1 | |
|---|-------------------------------|
| จำนวนผู้เข้าพักภายในโครงการ ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 | |
| เดือน | จำนวนผู้เข้าพักในโครงการ (คน) |
| มกราคม | 175 |
| กุมภาพันธ์ | 170 |
| มีนาคม | 185 |
| เมษายน | 145 |
| พฤษภาคม | 160 |
| มิถุนายน | 155 |
| จำนวนผู้เข้าพักเฉลี่ย (คน/เดือน) | 165 (990/6) |

ที่มา : โครงการ CRYSTAL PLACE, กรกฎาคม พ.ศ. 2568

2.3 ระบบสาธารณูปโภค

2.3.1 ระบบน้ำใช้

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

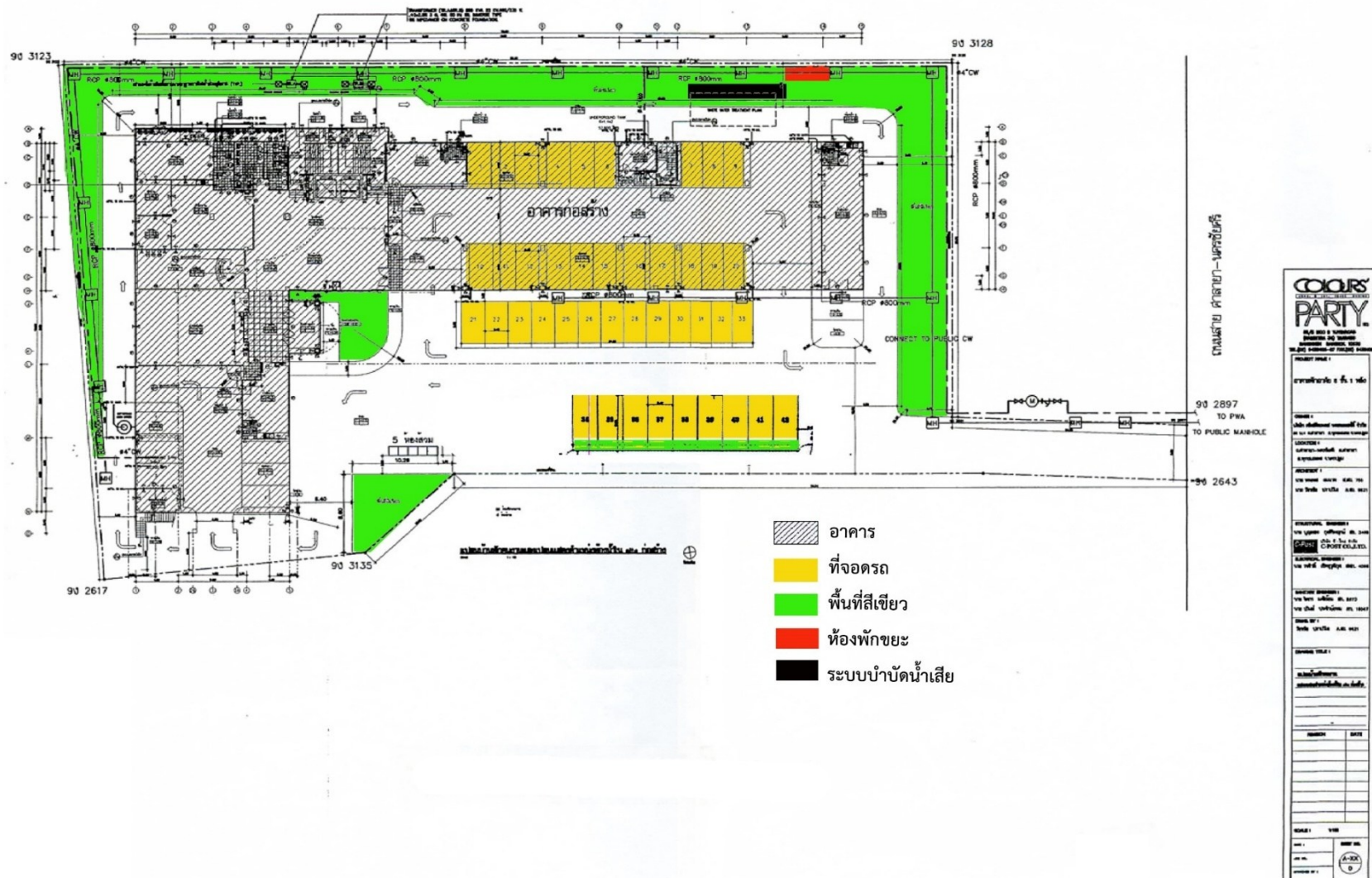
(1) ปริมาณน้ำใช้ : การดำเนินการโครงการ CRYSTAL PLACE มีความต้องการน้ำใช้เท่ากับ 128.2 ลบ.ม./วัน มีรายละเอียด ดังนี้

(1.1) ห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 35 ตร.ม. : จำนวน 10 หน่วย มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 10 ลบ.ม./วัน (10 หน่วย \times 5 คน/หน่วย \times 0.2 ลบ.ม./คน/วัน)

(1.2) ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม. : จำนวน 195 หน่วย มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 117 ลบ.ม./วัน (195 หน่วย \times 3 คน/หน่วย \times 0.2 ลบ.ม./คน/วัน)

(1.3) พนักงานส่วนร้านค้า : จำนวน 4 คน มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 0.2 ลบ.ม./วัน (4 คน \times 0.05 ลบ.ม./คน/วัน)

(1.4) พนักงานทำความสะอาด : จำนวน 20 คน มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 1.0 ลบ.ม./วัน (20 คน \times 0.05 ลบ.ม./คน/วัน)



รูปที่ 2 ผังบริเวณโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)



อาคาร CRYSTAL PLACE



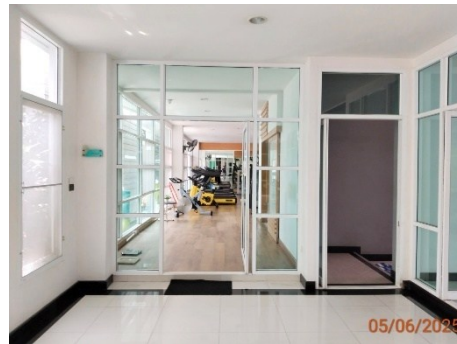
สำนักงาน



ป้ายชื่อโครงการ



บริเวณ Lobby



ห้องออกกำลังกาย



ห้องนั่งเล่น



ห้องซักritz



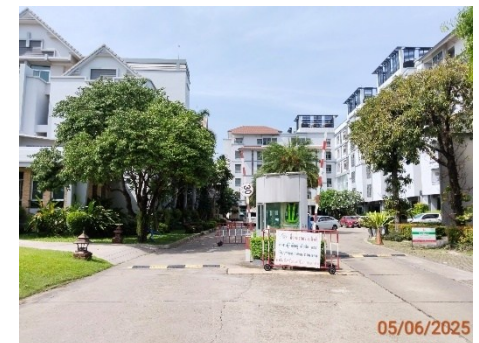
ห้องสำหรับอ่านหนังสือ



พื้นที่สีเขียวด้านหน้าอาคาร



ทางเข้า-ออกโครงการ



ที่จอดรถภายในโครงการ

ภาพที่ 1 พื้นที่โครงการปัจจุบัน (วันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2568)

(2) การสำรองน้ำใช้ : โครงการ CRYSTAL PLACE รับน้ำประปาจากการประปานครหลวง มาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 2 แห่ง ขนาด 85 ลบ.ม. และขนาด 55.8 ลบ.ม. และมีถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารเป็นถังไฟเบอร์กลาสขนาด 8,000 ลิตร จำนวน 18 ถัง สามารถเก็บกักน้ำได้ 144 ลบ.ม. รวมปริมาณน้ำสำรองภายในโครงการทั้งสิ้น 284.8 ลบ.ม. (85+55.8+144) แบ่งเป็นการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 199.8 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.6 วัน (คำนวณจากความต้องการน้ำใช้ของโครงการ 129 ลบ.ม./วัน) และการสำรองน้ำใช้สำหรับดับเพลิง 85 ลบ.ม.

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

การดำเนินการของโครงการ CRYSTAL PLACE ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 มีปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 1,575.67 ลบ.ม./เดือน หรือ 52.52 ลบ.ม./วัน (ตารางที่ 2) โดยรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง มาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 2 แห่ง ขนาด 85 ลบ.ม. และขนาด 55.8 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารเป็นถังไฟเบอร์กลาสขนาด 8,000 ลิตร จำนวน 18 ถัง สามารถเก็บกักน้ำได้ 284.8 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 5.42 วัน (คำนวณจากการใช้น้ำเฉลี่ยของโครงการ 52.52 ลบ.ม./วัน)

| ตารางที่ 2 | |
|---|-------------------------------|
| ปริมาณการใช้น้ำของโครงการ ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 | |
| เดือน | ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./เดือน) |
| มกราคม | 1,699 |
| กุมภาพันธ์ | 1,620 |
| มีนาคม | 1,790 |
| เมษายน | 1,387 |
| พฤษภาคม | 1,515 |
| มิถุนายน | 1,443 |
| ปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย | 1,575.67 (9,454/6) |

ที่มา : โครงการ CRYSTAL PLACE, กรกฎาคม พ.ศ. 2568

จากปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงของโครงการระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 เท่ากับ 52.52 ลบ.ม./วัน คิดเป็นปริมาณน้ำใช้ 3.50 ลบ.ม./ชม. (ระยะเวลาการใช้น้ำสูงสุด 15 ชั่วโมง) สามารถคิดระยะเวลาในการสำรองน้ำใช้ได้ดังนี้

$$\begin{aligned}\text{ระยะเวลาในการสำรองน้ำใช้} &= \text{ปริมาณน้ำสำรอง/ปริมาณน้ำใช้ต่อชั่วโมง} \\ &= 284.8/3.50 = 81.37 \text{ ชั่วโมง}\end{aligned}$$

ดังนั้น โครงการสามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 81.37 ชั่วโมง ซึ่งนานกว่าที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และสอดคล้องกับข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522) ที่กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำสำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

2.3.2 การจัดการน้ำเสีย

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(1) ปริมาณน้ำเสีย : ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของโครงการ ประมาณ 102.56 ลบ.ม./วัน (ปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด 128.2 ลบ.ม./วัน \times 80%) (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) มีรายละเอียดดังนี้

(1.1) ห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 35 ตร.ม. : จำนวน 10 หน่วย มีปริมาณน้ำเสียจากผู้พักอาศัย 8.0 ลบ.ม./วัน (10 หน่วย \times 5 คน/หน่วย \times 0.2 ลบ.ม./คน/วัน \times 80%)

(1.2) ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม. : จำนวน 195 หน่วย มีปริมาณน้ำเสียจากผู้พักอาศัย 93.60 ลบ.ม./วัน (195 หน่วย \times 3 คน/หน่วย \times 0.2 ลบ.ม./คน/วัน \times 80%)

(1.3) พนักงานส่วนร้านค้า : จำนวน 4 คน มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 0.16 ลบ.ม./วัน (4 คน \times 0.05 ลบ.ม./คน/วัน \times 80%)

(1.4) พนักงานทำความสะอาด : จำนวน 20 คน มีปริมาณความต้องการน้ำใช้ 0.80 ลบ.ม./วัน (20 คน \times 0.05 ลบ.ม./คน/วัน \times 80%)

(2) ระบบบำบัดน้ำเสีย : ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ สามารถบำบัดน้ำเสียได้ 120 ลบ.ม./วัน และสามารถบำบัดน้ำเสียที่มีค่าความสกปรกในรูปของ BOD เท่ากับ 250 มก./ล. ให้ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. ประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 92 มีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียดังนี้

(2.1) บ่อพักน้ำรวม (Equalization Tank) : รองรับน้ำเสียจากทุกกิจกรรมของอาคาร ปริมาตร 26.96 ลบ.ม./ชม. มีระยะเวลาเก็บกักนาน 5.39 ชั่วโมง ภายในมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 0.17 ลบ.ม./นาที จำนวน 2 ชุด ภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ (Air Blower) ขนาด 2.25 ลบ.ม./นาที จำนวน 2 ชุด เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ให้มีค่า BOD ไม่เกิน 30 มก./ล. และ SS ไม่เกิน 40 มก./ล. โดยมีระยะเวลาเก็บกัก 8.37 ชั่วโมง ก่อนระบายเข้าสู่บ่อตกตะกอนต่อไป

(2.2) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) : พื้นที่ผิวตกตะกอน 6.48 ตร.ม. ความลึก 2.5 เมตร มีระยะเวลาเก็บกักนาน 3.08 ชั่วโมง โดยตะกอนส่วนเกินจะสูบไปไว้ที่บ่อรวบรวมตะกอน (Sludge Storage Tank) ส่วนน้ำใสจะไหลลงไปบ่อพักน้ำ (Sump Tank) ต่อไป

(2.3) บ่อรวบรวมตะกอน (Sludge Storage Tank) : ขนาด 16.30 ลบ.ม. ทำหน้าที่รวบรวมตะกอนก่อนสูบไปกำจัด มีระยะเวลาเก็บกักตะกอนนาน 45 วัน

(2.4) บ่อพักน้ำ (Sump Tank) : รับน้ำใสที่ไหลลงจากบ่อตกตะกอนแล้วระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการ

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

จากการตรวจสอบการดำเนินการโครงการปัจจุบัน พบว่า ในระยะก่อสร้างโครงการมีข้อจำกัดในด้านพื้นที่ เป็นผลให้ไม่สามารถก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียให้มีรายละเอียดตามที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวได้ ดังนั้น จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดกรอเติมอากาศแบบผิวสัมผัส (Fixed Film Aeration) จำนวน 2 ชุด ปริมาตรรองรับน้ำเสีย 45 ลบ.ม. และ 30 ลบ.ม. ตามลำดับ สำหรับรองรับน้ำเสียจากกระบวนการต่างๆ ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียที่มีค่าความสกปรกในรูปของ BOD เท่ากับ 250 มก./ล. ให้ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. และมีค่าสารแขวนลอยไม่เกิน 30 มก./ล. สำหรับตำแหน่งที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสียจะฝังไว้ใต้ดินบริเวณสวนหย่อมด้านทิศตะวันตกของอาคาร แสดงดังรูปที่ 3 มีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 : ปริมาตรรองรับน้ำเสีย 45 ลบ.ม. สามารถบำบัดน้ำเสียที่มีค่าความสกปรกในรูป BOD เท่ากับ 250 มก./ล. ให้ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. ประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 92 มีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียดังนี้

(1.1) ถังเกราะ (Septic Tank) : ปริมาตร 22.50 ลบ.ม. มีระยะเวลาในการกักเก็บ 12 ชม. ประสิทธิภาพในการบำบัด BOD ร้อยละ 35

(1.2) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) : เป็นชนิดกรองแบบผิวสัมผัส (Fixed Film Aeration) ปริมาตร 13.50 ลบ.ม. มีระยะเวลาในการเก็บกัก 7.20 ชม. ภายในบรรจุตัวกลางพลาสติก โดยมีค่า F/M ratio เท่ากับ 0.20 $\text{kgBOD}_5/\text{kgMLVSS-d}$ และมีการเติมอากาศโดยใช้เครื่องเติมอากาศชนิด Air Blower ซึ่งมีอัตราการจ่ายอากาศ 1.10 ลบ.ม./นาที่ จำนวน 1 ชุด น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดมีค่า BOD ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. คิดเป็นประสิทธิภาพในการบำบัด BOD ร้อยละ 88

(1.3) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) : พื้นที่ผิวตกตะกอน 7.03 ตร.ม. มีค่า Surface Overflow Rate 0.80 ลบ.ม./ตร.ม.-ชม. มีระยะเวลาในการกักเก็บ 3 ชม. ซึ่งรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติมอากาศ แล้วทำหน้าที่ตกตะกอน ส่วนน้ำใสที่ผ่านการบำบัดแล้วปล่อยสู่สาธารณะ โดยมีค่าของแข็งแขวนลอยออกจากระบบไม่เกิน 30 มก./ล.

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 : ปริมาตรรองรับน้ำเสีย 30 ลบ.ม. สามารถบำบัดน้ำเสียที่มีค่าความสกปรกในรูปของ BOD เท่ากับ 250 มก./ล. ให้ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. ประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 92 มีรายละเอียดและส่วนประกอบต่างๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียดังนี้

(2.1) ถังเกราะ (Septic Tank) : ปริมาตร 15.00 ลบ.ม. มีระยะเวลาในการกักเก็บ 12 ชม. มีประสิทธิภาพในการบำบัดร้อยละ 35

(2.2) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) : เป็นชนิดกรองแบบผิวสัมผัส (Fixed Film Aeration) ปริมาตร 8.13 ลบ.ม. มีระยะเวลาในการเก็บกัก 7.20 ชม. ภายในบรรจุตัวกลางพลาสติก โดยมีค่า F/M ratio เท่ากับ 0.20 $\text{kgBOD}_5/\text{kgMLVSS-d}$ และมีการเติมอากาศโดยใช้เครื่องเติมอากาศชนิด Air Blower ซึ่งมีอัตราการจ่ายอากาศ 0.74 ลบ.ม./นาที่ จำนวน 1 ชุด น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดมีค่า BOD ลดลงเหลือไม่เกิน 20 มก./ล. คิดเป็นประสิทธิภาพในการบำบัด BOD ร้อยละ 88

(2.3) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) : พื้นที่ผิวตกตะกอน 1.56 ตร.ม. มีค่า Surface Overflow Rate 0.80 ลบ.ม./ตร.ม.-ชม. มีระยะเวลาในการกักเก็บ 3 ชม. ซึ่งรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติมอากาศแล้วตกตะกอน ส่วนน้ำใสที่ผ่านการบำบัดแล้วปล่อยสู่สาธารณะ โดยมีค่าของแข็งแขวนลอยออกจากระบบไม่เกิน 30 มก./ล.

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. และค่าของแข็งแขวนลอยไม่เกิน 30 มก./ล. ซึ่งเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) ที่ได้กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ต้องมีค่า BOD ไม่เกิน 30 มก./ล. และของแข็งแขวนลอยไม่เกิน 40 มก./ล.

2.3.3 การระบายน้ำ

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก คือ น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ โดยไม่ผ่านบ่อหน่วงน้ำ และบ่อหน่วงน้ำจะรองรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียว มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำฝนบนชั้นดาดฟ้า : มีหัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว รับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้าแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร

(2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร : น้ำเสียจากห้องพักจะไหลลงตามท่อระบายน้ำเสีย ซึ่งแบ่งเป็น 2 แนว คือ ท่อรับน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ภายในห้องพักมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ส่วนท่อรับน้ำเสียจากห้องส้วมมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้วจากชั้น 6 ถึงชั้นล่าง แล้วเชื่อมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร

(3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร : เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก ประกอบด้วยท่อระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียมีลักษณะเป็นท่อ HDPE (High Density Polyethylene) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และท่อระบายน้ำฝนเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด 80 เซนติเมตร รับน้ำฝนจากอาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ

(4) บ่อหน่วงน้ำ : ความจุ 108 ลบ.ม. และมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำขนาด 0.03 ลบ.ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนมีการพัฒนาโครงการ แล้วทำการสูบน้ำเพื่อระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนศาลายา-นครชัยศรี ต่อไป

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

โครงการจัดให้ระบายน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด และระบบการระบายน้ำฝนแยกออกจากกัน ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

2.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(1) ปริมาณขยะมูลฝอย : ปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการ มีประมาณ 2.00 ลบ.ม./วัน รายละเอียดดังนี้

(1.1) ห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 35 ตร.ม. : จำนวน 10 หน่วย มีปริมาณขยะจากผู้พักอาศัย 0.15 ลบ.ม./วัน

(1.2) ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม. : จำนวน 195 หน่วย มีปริมาณขยะจากผู้พักอาศัย 1.755 ลบ.ม./วัน

(1.3) พนักงานส่วนร้านค้า : จำนวน 4 คน มีปริมาณขยะ 0.012 ลบ.ม./วัน

(1.4) พนักงานทำความสะอาด : จำนวน 20 คน มีปริมาณขยะ 0.06 ลบ.ม./วัน

(2) การเก็บรวบรวมขยะ : โครงการจัดเตรียมถังขยะขนาด 150 ลิตร วางไว้ที่ห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้นของอาคาร จำนวนชั้นละ 3 ใบ แบ่งเป็นถังขยะเปียก 1 ใบ ถังขยะแห้ง 1 ใบ และถังขยะอันตราย 1 ใบ เพื่อรองรับขยะมูลฝอยจากโครงการ โดยพนักงานของโครงการจะมาเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยในห้องพักขยะแต่ละชั้นของอาคาร ใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่น ก่อนนำไปรวบรวมไว้ห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการความจุ 10 ลบ.ม. ซึ่งสามารถรองรับขยะมูลฝอยได้ประมาณ 5 วัน และประสานงานให้เทศบาลตำบลศาลายาเข้ามาเก็บขนขยะไปกำจัดต่อไป

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

ปริมาณขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมดภายในโครงการ สามารถคำนวณจากจำนวนผู้พักอาศัย ซึ่งคิดเป็นปริมาณขยะ 3 ลิตร/คน-วัน ปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการ รายละเอียดดังตารางที่ 3 โดยโครงการได้จัดเตรียมถังขยะขนาด 150 ลิตร จำนวน 18 ถัง วางไว้บริเวณห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้นของอาคาร จำนวนชั้นละ 3 ถัง รวมทั้งมีห้องพักขยะมูลฝอยรวม ความจุ 10 ลบ.ม. ซึ่งสามารถรองรับขยะมูลฝอยได้ประมาณ 4 วัน (ปริมาณรองรับขยะของโครงการ=12.7 ลบ.ม./วัน/ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ=2.99 ลบ.ม./วัน) ซึ่งมีการประสานงานให้เทศบาลตำบลสาละวินเข้ามาเก็บขนขยะไปกำจัดต่อไป

| ตารางที่ 3 | | | |
|--|-------------------------------|------------|-------------|
| สรุปจำนวนปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการ ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2568 | | | |
| เดือน | จำนวนผู้เข้าพักในโครงการ (คน) | (ลิตร/วัน) | (ลบ.ม./วัน) |
| มกราคม | 175 | 525 | 0.53 |
| กุมภาพันธ์ | 170 | 510 | 0.51 |
| มีนาคม | 185 | 555 | 0.56 |
| เมษายน | 145 | 435 | 0.44 |
| พฤษภาคม | 160 | 480 | 0.48 |
| มิถุนายน | 155 | 465 | 0.47 |

ที่มา : โครงการ CRYSTAL PLACE, กรกฎาคม พ.ศ. 2568

2.3.5 การจราจร

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(1) ถนนและที่จอดรถของโครงการ : ถนนภายในโครงการเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.0 เมตร มีระบบการจราจร 2 ช่องทาง ซึ่งสามารถสัญจรได้เพียงทิศทางเดียว และมีที่จอดรถจำนวน 42 คัน

(2) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ : เส้นทางคมนาคมสายหลักที่ใช้ในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้แก่ ถนนสาละวิน-นครชัยศรี (นฐ 4006) ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการได้ 2 เส้นทางดังนี้

(2.1) การเดินทางจากถนนเพชรเกษม จากด่านซังน้ำหนักอ้อมน้อย : ให้เลี้ยวซ้ายเข้าแยกพุทธมณฑลสาย 4 มุ่งหน้ามาทางมหาวิทยาลัยมหิดล (สาละวิน) ระยะทาง 18 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาละวิน-นครชัยศรี (นฐ 4006) ตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร พื้นที่โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2.2) ด้านถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี : มุ่งหน้าไปจังหวัดนครปฐมให้เบี่ยงซ้ายขึ้นทางแยกต่างระดับสาละวิน เพื่อเดินทางไปด้านมหาวิทยาลัยมหิดล (สาละวิน) ระยะทาง 3 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสาละวิน-นครชัยศรี (นฐ 4006) ตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

สำหรับการเดินทางออกจากโครงการสามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ระบบการจราจรของถนนสาละวิน-นครชัยศรี (นฐ 4006) เพื่อเข้าสู่ระบบการจราจรอื่นๆ ต่อไป

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่จอดรถ จำนวน 42 คัน โดยมีทางเข้า-ออกโครงการเชื่อมต่อกับถนนสาละวิน-นครชัยศรี (นฐ 4006) ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

2.3.6 การป้องกันอัคคีภัย

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบดับเพลิง และระบบสัญญาณเตือนภัย : โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบสัญญาณเตือนภัยติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell), อุปกรณ์แจ้งเหตุแบบใช้มือดึง (Manual Station Key Switch), เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) และ เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทุกชั้นของอาคาร

(2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อยืน, ที่เก็บน้ำสำรอง, หัวรับน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

(2.1) ท่อยืน เป็นท่อเปียก จำนวน 3 ท่อ ขนาดท่อ 4 นิ้ว ครอบคลุมพื้นที่ดับเพลิงทั้งอาคาร

(2.2) ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิงและหัวต่อ 1 ชุด และ ถังดับเพลิงชนิดมือถือแบบเคมีแห้งขนาด 20 ปอนด์ จำนวน 1 ถัง ติดตั้งทุกชั้นของอาคาร ชั้นละ 3 ตู้ คือ บริเวณ บันไดหลัก (ST-1), บันไดหนีไฟ ST-2 และบันไดหนีไฟ ST-3 โดยมีระยะห่างแต่ละตู้ไม่เกิน 22 เมตร

(2.3) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร อยู่บริเวณทางวิ่งรดับเพลิงภายนอกอาคารด้านทิศตะวันออกของโครงการ เป็นอะลูมิเนียมผสมทองเหลืองชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาด $4" \times 2\frac{1}{2}" \times 2\frac{1}{2}"$ จำนวน 1 หัว เพื่อจ่ายน้ำให้แก่ รดับเพลิง

(2.4) โครงการได้จัดให้มีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงในถังเก็บน้ำใต้ดินปริมาณ 85 ลบ.ม. สามารถคำนวณระยะเวลาในการสำรองน้ำดับเพลิงได้ดังนี้

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง = 750 แกลลอน/นาที

= 2.83 ลบ.ม./นาที

ระยะเวลาในการสำรองน้ำดับเพลิง = ปริมาณน้ำสำรอง/ปริมาณน้ำสำหรับดับเพลิง

= 85/2.83

= 30.03 นาที

(2.5) ป้ายบอกทางหนีไฟเป็นป้ายพลาสติกใสและมีตัวอักษร "EXIT" สีเขียว ติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออกบันไดหนีไฟและทางเดิน

บันไดหนีไฟ : โครงการจัดให้มีทางหนีไฟ 3 แห่ง คือ บันไดหลัก (ST-1), บันไดหนีไฟ ST-2 และบันไดหนีไฟ ST-3 ขนาดกว้าง 1.50 เมตร, 1.0 เมตร และ 1.0 เมตร ตามลำดับ และมีการติดตั้งป้ายบอกทางฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟ

จุดรวมพล : โครงการจัดให้มีจุดรวมพลบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างด้านหน้าโครงการมีพื้นที่ 676 ตร.ม. รองรับจำนวนผู้พักอาศัยในอาคาร จำนวน 659 คน บริเวณหน้าโครงการ คิดเป็นความหนาแน่น 1.03 ตร.ม./คน

เส้นทางหนีไฟ : โครงการได้จัดทำป้ายแสดงเส้นทางหนีไฟในแต่ละชั้น และติดไว้ที่หน้าประตูห้องพักทุกห้อง เพื่อให้ผู้เข้าพักในโครงการทราบ

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

จากการตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ พบว่า โครงการมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 9,729.07 ตร.ม. ซึ่งไม่เกิน 10,000 ตร.ม. และความสูงอาคารเท่ากับ 21.10 เมตร ซึ่งไม่เกิน 23 เมตร ดังนั้น โครงการจึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงไม่ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แต่อย่างไรก็ตามเพื่อความปลอดภัยแก่ชีวิตและทรัพย์สินต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง ทางโครงการจึงจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัยโดยติดตั้งระบบดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการติดตั้งของ FM และ NFPA และมีความเพียงพอต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ ซึ่งมีแผนฉุกเฉินและมาตรการในการอพยพคนออกนอกอาคาร โดยจัดให้มีบันไดหนีไฟ 3 แห่ง คือ บันไดหนีไฟ 2 แห่ง และบันไดหลัก 1 แห่ง รวมทั้งมีป้ายบอกทางหนีไฟไปยังบันไดหนีไฟได้อย่างชัดเจน จากการตรวจสอบพบว่า ไม่เคยเกิดเหตุการณ์ไฟไหม้ภายในโครงการ

2.3.7 ระบบไฟฟ้า

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการรับกระแสไฟฟ้าจากระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑล โดยติดตั้งหม้อแปลงขนาด 800 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟ 22 KV เป็น 400/230 V เพื่อแจกจ่ายไปตามชั้นต่างๆ ของอาคารนอกจากนี้โครงการยังได้เตรียมคอมพิวเตอร์ไฟฟ้าฉุกเฉินชนิด Non Maintain หลอดฮาโลเจน 12 โวลต์ ไว้บริเวณโถงทางเดินแต่ละชั้น ชั้นละ 7 แห่ง

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

โครงการได้รับการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากระบบจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอพุทธมณฑล ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

2.4 พื้นที่สีเขียว

1) รายละเอียดโครงการที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้มีการออกแบบให้ปลูกไม้ยืนต้นรอบพื้นที่โครงการ ได้แก่ ต้นพิกุล ต้นยี่โถ และต้นอินทนิลน้ำ โดยประดับด้วยไม้พุ่มจำพวกต้นชบา ต้นตีนตุ๊กแก ต้นกระดุมทองเลื้อย ต้นहुปลาช่อน และใช้ฐานวาลน้อยเป็นพืชคลุมดิน รวมทั้งมีการจัดสวนบริเวณห้องโถงของสำนักงาน หน้าห้องสมุด ร้านค้า และสนามเด็กเล่น ประกอบด้วย ต้นเกล็ดแก้ว ต้นเดหลี ต้นเขียวหมื่นปี ต้นแก้ว ต้นวาสนา คิดเป็นพื้นที่สีเขียว 727 ตร.ม.

2) การดำเนินการโครงการปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 727 ตร.ม. ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)