บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1
รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Maestro 12 Residences ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท (ปัจจุบันได้โอนให้นิติบุคคลอาคารชุดแล้ว) ตั้งอยู่เลขที่ 368 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร **(ภาพที่ 1.1-1)** ซึ่งโครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 0-3-55 ไร่ หรือ 1,420 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/3691 ลงวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2557 **(เอกสารแนบ 1)** ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคลอาคารชุด มาเอสโตร 12 เรสซิเด้นซ์ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Maestro 12 Residences (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ : Maestro 12 Residences

สถานที่ตั้งโครงการ : เลขที่ 368 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร **(ภาพที่ 1.1-1)** มีอาณาเขตติดในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนเพชรบุรี เขตทางกว้างประมาณ 25 เมตร อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น จำนวน 4 คูหา และอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนเพชรบุรี ซอย 12 เขตทางกว้าง 5.00-5.40 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น
ทิศใต้	ติดกับ	อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น จำนวน 9 คูหา ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่าง และโกดังเก็บสี ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น

เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด มาเอสโตร 12 เรสซิเด้นซ์ **(เอกสารแนบ 2)**

สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 368 ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : [redacted]

อีเมล : [redacted]

จัดทำรายงานโดย : บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด

ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ทส 1009.5/3691 ลงวันที่ 2 เมษายน พ.ศ. 2557

ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ : มกราคม 2568

ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ห้องพัก 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง) สระว่ายน้ำ และที่จอดรถยนต์ใต้อาคารรวมทั้งสิ้น 57 คัน

สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด

ขนาดพื้นที่ : 0-3-55 ไร่ หรือ 1,420 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.1-1	สถานที่ตั้งโครงการ	N

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

โครงการ Maestro 12 Residences เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 0-3-55 ไร่ หรือ 1,420 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น (ความสูง ณ ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 22.90 เมตร) และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ห้องพัก 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง) สระว่ายน้ำ และที่จอดรถยนต์ใต้อาคารรวมทั้งสิ้น 57 คัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 3	ที่จอดรถยนต์ 13 คัน ทางวิ่งรถ ช่องลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นใต้ดิน 2	ที่จอดรถยนต์ 22 คัน ทางวิ่งรถ ห้องเครื่องไฟฟ้า บ่อบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นใต้ดิน 1	ที่จอดรถยนต์ 22 คัน ทางวิ่งรถ ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องพัดลม ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 1	ห้องพักจำนวน 7 ห้อง (ห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นห้องสำนักงานจำนวน 1 ห้อง สำนักงานนิติบุคคล ห้องพักขยะรวม ห้องซักรีด ป้อมยาม ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 2	ห้องพักจำนวน 16 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 6 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 3-5	ห้องพักจำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ
ชั้น 6	ห้องพักจำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 7	ห้องพักจำนวน 18 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้น 8	ห้องพักจำนวน 14 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว พื้นที่สระว่ายน้ำ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นห้องเครื่องพัดลม	ห้องเครื่องพัดลม

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ Maestro 12 Residences เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการประกอบด้วย อาคารชุดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ห้องพัก 131 ห้อง และห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 ห้อง) สระว่ายน้ำ และพื้นที่จอดรถยนต์ใต้อาคารรวมทั้งสิ้น 57 คัน ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัย โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางอย่างชัดเจน ทั้งนี้รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 5/2558 ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2558 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ รว.59/2558 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-1** และ **เอกสารแนบ 2**

1.3.2 ระบบน้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะต่อท่อน้ำประปาจากท่อเมนของจากสำนักงานประปาสาขาแม้นศรี บริเวณริมถนนเพชรบุรีด้านหน้าโครงการ ผ่านมิเตอร์น้ำไปเก็บกักไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน ความจุ 124.50 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้ 1.20 วัน ภายใต้ติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (สลับทำงานหรือเสริมกันในชั่วโมงใช้น้ำสูงสุด) อัตราการสูบ 60.00 แกลลอน/นาที สูบน้ำส่งได้สูง 50.00 เมตร เพื่อสูบน้ำกระจายเข้าสู่มิเตอร์น้ำด้านหน้าก่อนเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้น (บริเวณชั้น 5-8) ส่วนชั้นที่ตั้งแต่ชั้น 4 ลงไปจนถึงชั้นใต้ดิน 2 จะติดตั้ง Pressure reducing valve เพื่อทำหน้าที่ปรับแรงดันให้คงที่ ทั้งสิ้น 1 จุด (บริเวณชั้น 4) ก่อนกระจายเข้าสู่มิเตอร์น้ำด้านหน้าก่อนเข้าสู่ห้องพักในแต่ละชั้น (บริเวณชั้น 1-4) และพื้นที่บริเวณชั้นใต้ดินทั้ง 2 ชั้น

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจะต่อท่อน้ำประปาจากท่อเมนของจากสำนักงานประปาสาขาแม้นศรี บริเวณริมถนนเพชรบุรีด้านหน้าโครงการ ผ่านมิเตอร์น้ำไปเก็บกักไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นสูบไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และสูบแจกจ่ายไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบ ดูแลรักษาระบบจ่ายน้ำ ระบบเส้นท่อประปา ก๊อกน้ำ หรือเครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ของโครงการให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งานอยู่เสมอทุก 6 เดือน/ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าเกิดการชำรุดเสียหายโครงการจะจัดให้มีช่างมาแก้ไขปรับปรุงทันที

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-6** และ **เอกสารแนบ 3**

1.3.3 การบำบัดน้ำเสีย

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

1. ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัย และกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งหมดประมาณ 80.59 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาตรน้ำใช้) โดยเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียที่รองรับน้ำเสียขนาด 90 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

2. รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Completely Mixed Activated Sludge จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย บ่อดักไขมัน บ่อเกราะ บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน และบ่อน้ำใส ซึ่งระบบจะถูกออกแบบให้รองรับค่าบีโอดี (BOD) และค่าสารแขวนลอย (SS) ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าเท่ากับ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และ 300 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ มีประสิทธิภาพในการบำบัดบีโอดีร้อยละ 94.0 จึงทำให้น้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัด มีค่าบีโอดีเฉลี่ย 15 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ (ถนนเพชรบุรี) ด้านหน้าโครงการ และเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดงต่อไป

<u>รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน</u>

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่งสมบูรณ์ (Completely Mixed Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด เพื่อรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัย และกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ และทำการบำบัดก่อนปล่อยออกนอกพื้นที่โครงการ รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการดูแลการเดินระบบบำบัดน้ำเสียให้มีสภาพดี มีประสิทธิภาพ พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และมีการสูบตะกอน จากบ่อตกตะกอน และตักกากไขมันออกจากบ่อดักไขมันเป็นประจำทุก 2 ปี/ครั้ง ทั้งนี้จัดให้มีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง สำหรับประเมินประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำสีย และควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง ให้ได้มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาดลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 122 ตอนที่ 125 ง วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548 (ประเภท ข.) ก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-5 เอกสารแนบ 3** และ **เอกสารแนบ 4**

1.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

1. ระบบระบายน้ำเสีย

อาคารโครงการได้ออกแบบท่อระบายน้ำเป็นระบบท่อแยก คือ แยกท่อน้ำฝนและท่อน้ำเสีย และจัดให้มีการหน่วงน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำ

ท่วมพื้นที่ติดต่อข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายน้ำลงท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะ (ถนนเพชรบุรี) รายละเอียดดังนี้

1.1 <u>ท่อระบายน้ำเสีย</u> น้ำเสียที่เกิดขึ้นในห้องพักอาศัยและพื้นที่อื่น ๆ ของอาคาร จะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครก (Soll Pipe) จะผ่านบ่อเกรอะ น้ำเสียจากห้องส้วมที่เกิดจากการชำระล้างร่างกายจะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Waste pipe) และน้ำเสียจากซิงค์น้ำส่วนห้องน้ำและส่วนครัวจะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe) ซึ่งน้ำเสียจากส่วนนี้จะผ่านบ่อดักไขมันก่อน จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจึงไหลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Completely Mixed Activated Sludge ต่อไป ส่วนน้ำเสียจากห้องพักขยะรวมของอาคาร จะระบายลงท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป

1.2 <u>ท่อระบายน้ำฝน</u> การระบายน้ำฝนจากบริเวณชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักภายในอาคาร จะระบายผ่านท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง ส่วนน้ำฝนภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมลงสู่ท่อระบายน้ำฝนซึ่งเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กที่วางอยู่ตามแนวเขตที่ดินของพื้นที่ และจัดให้มีบ่อพักน้ำเป็นระยะ ๆ สำหรับเป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำและให้น้ำฝนไหลเข้าท่อระบายน้ำฝน จากนั้นน้ำฝนทั้งหมดจะถูกหน่วงน้ำในเส้นท่อปริมาตร 42.39 ลูกบาศก์เมตร และการระบายน้ำบริเวณชั้นใต้ดิน 1 ชั้นใต้ดิน 2 และชั้นใต้ดิน 3 จะถูกรวบรวมลงสู่ GUTTER ขนาดกว้าง 0.30 เมตร โดยชั้นใต้ดิน 1 จะมีหัวรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เข้าสู่ท่อแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไหลเข้าสู่บ่อสูบบริเวณชั้นใต้ดิน 2 และบ่อสูบบริเวณชั้นใต้ดิน 3 ที่มีเครื่องสูบอัตราการสูบเครื่องละ 15.00 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง 16 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (สลับทำงานหรือทำงานเสริมกัน) เพื่อสูบน้ำส่งไปยังบ่อพักน้ำภายนอกอาคาร จากนั้นน้ำฝนทั้งหมดจะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร Slope 1:200 ที่มีปริมาตรการหน่วง 42.39 ลูกบาศก์เมตร ผ่านบ่อดักขยะ ระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการแบบแรงโน้มถ่วงโลก (Gravity Flow) ผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเพชรบุรีต่อไป

2. การป้องกันน้ำท่วม

ภายในพื้นที่โครงการมีการหน่วงน้ำฝนส่วนเกินการพัฒนาโครงการใช้ท่อระบายน้ำหน่วงน้ำฝนเพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ข้างเคียง โดยหน่วงน้ำในเส้นท่อปริมาตร 42.39 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำฝนที่ต้องหน่วงไว้ภายในพื้นที่ของอาคารในช่วงที่เกิดฝนตกจากการคำนวณ โดยขณะฝนตกอาคารจะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนาโครงการด้วยการระบายออกแบบแรงโน้มถ่วงโลก (Gravity Flow) ผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางขนาด 0.60 เมตร เพื่อควบคุมการระบายน้ำไม่เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนพัฒนา

<u>รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน</u>

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก คือ น้ำฝนจะระบายจากท่อระบายน้ำชั้นดาดฟ้า เข้าบ่อหน่วงน้ำแล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรบุรี ส่วนน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำ จากนั้นระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนเพชรบุรี ภายในพื้นที่โครงการมีการหน่วงน้ำฝนส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการ โดยใช้ท่อระบายน้ำหน่วงน้ำฝน เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบาย

น้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ข้างเคียง โดยในขณะฝนตกอาคารจะควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำเดิมก่อนการพัฒนาโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-8** และ**เอกสารแนบ 3**

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

จัดให้มีห้องพักขยะในแต่ละชั้นตั้งแต่ชั้น 2 ถึงชั้น 8 โดยมีตำแหน่งอยู่บริเวณด้านข้างลิฟต์โดยสาร โดยประตูหันไปบริเวณทางเดิน มีการจัดการคือ ให้ผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 1 และพนักงานของส่วนสำนักงาน สามารถนำขยะไปยังห้องพักขยะรวมแต่ละประเภทได้โดยตรง ส่วนผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 2-8 สามารถนำขยะมาทิ้งรวมไว้ในถังขยะ ซึ่งได้จัดตั้งถังรองรับขยะตามประเภทขยะ คือ ถังสีเหลืองสำหรับขยะแห้ง ขนาด 150 ลิตร ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก ขนาด 100 ลิตร และถังสีแดงสำหรับขยะอันตราย ขนาด 50 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด สำหรับถังขยะอันตราย รองก้นด้วยถุงดำ สำหรับสำนักงานนิติบุคคลจะจัดวางถังขยะขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง ถังขยะแห้ง 1 ถัง และถังขยะอันตราย 1 ถัง และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ เช่น โถงพักคอย พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ เป็นต้นจะจัดวางถังขยะขนาด 30 ลิตรจุดละ 2 ถัง (แยกเป็นขยะแห้งและขยะเปียก) ทุกวันพนักงานจะรวบรวมใส่ถุงดำ จำแนกตามประเภทและมัดปากถุงให้แน่น จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับขยะที่มีฝาปิดมิดชิด เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะขยะ โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้ายขยะผ่านลิฟต์บริการจากที่พักขยะประจำชั้นและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ไปยังห้องพักขยะรวม เพื่อลดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยขณะเก็บขนขยะจากอาคารมายังห้องพักรวม

ทั้งนี้ในการทำความสะอาดห้องพักขยะแต่ละชั้นภายในอาคาร จะใช้วิธีการใช้ไม้ถูพื้นทำความสะอาด เนื่องจากไม่มีการวางถุงขยะที่พื้นห้อง แต่รวบรวมลงสู่ถังขยะขนาด 50, 100 และ 150 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด ดังนั้นจึงไม่เกิดน้ำชะขยะแต่อย่างใด

ตำแหน่งห้องพักขยะรวมมีตำแหน่งอยู่บริเวณชั้น 1 ใต้อาคารด้านทิศเหนือ แบ่งออกเป็น 3 ห้อง คือ ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และห้องขยะอันตราย มีขนาดพื้นที่ 160 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักขยะแห้งและเปียกจะทำการกองขยะสูงไม่เกิน 1 เมตร ส่วนห้องพักขยะอันตราย จะจัดตั้งถังขยะอันตราย ขนาด 240 ลิตร มีล้อ มีฝาปิดมิดชิด จำนวน 4 ถัง

โครงการจะล้างห้องพักขยะรวมอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง เพื่อความสะอาดและป้องกันการสะสมเชื้อโรค โดยภายในห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะอันตรายท่อรวบรวมน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร เพื่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพักขยะ ถังรองรับขยะ น้ำชะขยะ และระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนเพชรบุรี (ด้านหน้า โครงการ) ต่อไป ห้องพักขยะจะถูกปิดประตูไว้ตลอดเวลายกเว้นผู้พักอาศัยนำขยะมาทิ้งเวลาขนถ่ายขยะ และล้างห้องพักขยะเท่านั้นเพื่อป้องกันทัศนอุจาด กลิ่นเหม็น และสัตว์พาหะนำโรคจะเข้าไปเป็นอยู่อาศัย และแหล่งอาหาร และติดตั้งพัดลมระบาย

อากาศภายในห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และห้องพัก ขยะอันตราย เพื่อระบายอากาศภายในห้องพักขยะรวม

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีถังขยะรีไซเคิลขนาด 150 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังขยะทั่วไปขนาด 150 ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังขยะอันตราย 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง ทุกถังมีฝาปิดมิดชิด โดยภายในถังขยะจะรองด้วยถุงพลาสติกสีดำไว้ทุกชั้นบริเวณห้องพักขยะประจำชั้น และจัดให้มีเจ้าหน้าที่จัดเก็บมูลฝอยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมทุกวัน โดยห้องพักขยะรวมตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 3 ห้อง คือ ห้องพักขยะแห้ง ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะอันตราย โดยโครงการจัดให้พนักงานทำความสะอาดคอยล้างทำความสะอาดห้องพักขยะรวมทุก 1 เดือน/ครั้ง นอกจากนี้ทางโครงการมีการประสานงานกับสำนักงานเขตราชเทวีให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนขยะในพื้นที่โครงการทุกวัน เวลา 23.00 น. ซึ่งสำนักงานเขตราชเทวีจะเข้ามาเก็บขยะของโครงการทุกวันโดยจะทำการจอดรถไว้บริเวณด้านหน้าโครงการ รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกในช่วงเก็บขนขยะรวมออกมายังบริเวณที่รถขนขยะจอด และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดอำนวยความสะดวกในช่วงเก็บขนขยะ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากแม่บ้านประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-9** และ **เอกสารแนบ 3**

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบไฟฟ้า

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน เข้าสู่โครงการเพื่อให้กระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในโครงการ ซึ่งระบบไฟฟ้าโครงการนี้จะประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ไล่ลำดับจากสายเมนไฟฟ้าแรงสูงที่รับบริการจากการไฟฟ้า โดยโครงการได้ทำการติดต่อประสานงานขอหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน อนึ่งในการออกแบบระบบไฟฟ้าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อกำหนดของการไฟฟ้านครหลวงและยึดตามมาตรฐานการติดตั้งงานระบบไฟฟ้าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1.1 ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด DRY TYPE และ Transformer ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด โดยแปลงไฟ 24 KV เป็นต้น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 703 KVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ ห้องพักแต่ละห้องขนาดห้องละ 40 แอมแปร์, 50 แอมแปร์ และ 60 แอมแปร์

1.2 ระบบไฟฟ้าสำรอง โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองไว้ใช้ได้นาน 8 ชั่วโมง ได้แก่ Battery ขนาด 24V

2. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรง และระบบการต่อลงดิน (Grounding System) ซึ่งการติดตั้งจะยึดตามมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่าของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ระบบล่อฟ้า จะติดตั้งไว้บนชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ตัวล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดิน

<u>รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน</u>

โครงการรับบริการกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสน โดยจะรับกระแสไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงผ่าน Transformer ชนิด DRY TYPE และ Transformer ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด โดยแปลงไฟ 24 KV เป็นต้น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบดูแล เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นประจำสม่ำเสมอทุก 2 ครั้ง/สัปดาห์ (วันจันทร์และวันศุกร์) เพื่อให้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าอยู่ในสภาพดี มีประสิทธิภาพ พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-10** และ **เอกสารแนบ 3**

1.3.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบป้องกันอัคคีภัย

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

1. ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการได้จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย เพื่อคอยตรวจตราดูแลความปลอดภัยบริเวณรอบ ๆ พื้นที่โครงการ ซึ่งการเข้าเวรปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความปลอดภัยจะเข้าเวรตลอด 24 ชั่วโมง โดยแบ่งเป็น 2 ผลัด คือ ผลัดเช้า 06.00-18.00 น.และผลัดเย็น 18.00-06.00 น. ประจำอยู่บริเวณ ทางเข้า-ออกของโครงการและคอยตรวจตราพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด บริเวณลานจอดรถ บริเวณทางเข้า-ออก บริเวณส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารแต่ละชั้น

2. ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัย ได้ออกแบบให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 <u>ระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย</u> ประกอบด้วย

- แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์ รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่าง ๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย เพื่อทำหน้าที่รับส่งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ที่ห้องควบคุมและบริเวณประชาสัมพันธ์ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบติดตั้งภายในห้อง Control Room
- เครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ (Fire Alarm Manual Station) สำหรับใช้กดแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เมื่อเกิดไฟไหม้ ติดตั้งบริเวณทางวิ่งรถ โถงทางเดิน และโถงลิฟต์โดยสาร

- กระดิ่งสัญญาณ (Fire Alarm Bel) เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งบริเวณทางวิ่งรถ โถงทางเดิน และโถงลิฟต์โดยสาร

- Telephone Jack อุปกรณ์ขั้วต่อโทรศัพท์ ติดตั้งบริเวณทางวิ่งรถ โถงทางเดิน และโถงลิฟต์โดยสาร

- อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะทำงานเมื่อมีการบังหรือหักเหแสงเนื่องจากอนุภาคควันเข้าไปถูกลำแสง ติดตั้งภายในห้องพัก โถงลิฟต์โดยสาร โถงทางเดิน ส่วนติดตั้งตู้ควบคุม ไฟฟ้า

- อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนแบบธรรมดา (Heat Detector) เป็นตัวตรวจจับอุณหภูมิที่สูงผิดปกติ หรืออัตราการเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิ ติดตั้งบริเวณทางวิ่งรถและที่จอดรถ

- อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนแบบอุณหภูมิคงที่ ตัวตรวจจับที่มีชิ้นส่วนทำงานตอบกลางสนองต่อความร้อนที่อุณหภูมิที่กำหนด ติดตั้งภายในห้องพักสวนครัว

2.2 <u>ระบบป้องกันเพลิงไหม้</u> ประกอบด้วย

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ติดตั้งให้มีระยะติดตั้งให้มีระยะเข้าถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 45 เมตร แต่ละจุดติดตั้งใกล้ท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความ ยาว 30 เมตร หัวต่อแบบสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ ร้อยติดตั้งไว้จำนวน 1 ชุด และถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดเคมีแห้ง ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งบริเวณด้านข้าง ลิฟต์โดยสาร

- ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Stand Pipe System) ภายในท่อยืนหลักสำหรับดับเพลิงภายในอาคารโครงการ มี 1 เส้น รับน้ำสำรองจากสระว่ายน้ำที่มีปริมาตรประมาณ 75 ลูกบาศก์เมตร พร้อมติดตั้งหัวรับน้ำ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงจ่ายน้ำให้กับตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) เมตร นอกจากนี้ยังติดตั้ง CHECK VALVE (วาล์วกันกลับ) บริเวณจุดเชื่อมท่อยืนกับสระว่ายน้ำ เพื่อ ป้องกันน้ำย้อนกลับเข้าสู่สระว่ายน้ำกรณีที่รถดับเพลิงจ่ายน้ำแรงดันเข้าสู่ท่อยืน (ไดอะแกรมดังรูปที่ 2132-2)

- หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มีหัวรับน้ำ 2 ทาง เป็นชนิดสวนเร็ว พร้อมฝาครอบ และโซ่คล้อง หัวรับน้ำดับเพลิงมีขนาด 2.5 นิ้ว มีวาล์วกันกลับ ติดตั้งสูงจากพื้นไม่เกิน 1.20 เมตร ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for the Installation of standpipe and Hose Systems ระบุให้ติดตั้งสูงจากพื้นไม่มากกว่า 1.20 เมตร) ทำหน้าที่รับน้ำดับเพลิงจากแหล่งน้ำภายนอก โดยต่อผ่านสายส่งน้ำของพนักงานดับเพลิง เพื่อส่งน้ำเข้าไปในระบบดับเพลิงของอาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณ ทางเข้า-ออกโครงการ

2.3 <u>ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง</u> ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน เพื่อสำรองไฟใช้ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าภายในอาคารเกิดการขัดข้องสำหรับให้แสงสว่างเวลาวิ่งหนีไฟ แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น สามารถทำงานด้วยระบบไฟฟ้า สำรองฉุกเฉินไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และโถงทางเดิน

- ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light) เป็นป้ายพลาสติกเรืองแสงมีตัวอักษรขนาด 15 เซนติเมตร ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนบอกให้เห็นชัดเจนเมื่อไฟดับ ติดตั้งบริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟ

- โคมดวงไฟ (Remote Lamp Indicator) ใช้ร่วมกับเครื่องไฟฉุกเฉิน ติดตั้งภายหน้าห้องพักทุกห้อง 1 ห้อง/1 จุด

2.4 <u>ทางหนีไฟ</u> ประกอบด้วย

- บันไดหลัก (ST -1) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 3 ถึงชั้นดาดฟ้าได้ในเวลาปกติ โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ

- บันไดหนีไฟ (ST-2) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดิน 3 มายังชั้น 1 และลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้น 1 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ

2.5. <u>จุดรวมพล</u> โครงการจัดให้มีพื้นที่จุดรวมพล 2 จุด

- **จุดรวมพล 1** พื้นที่สีเขียวติดอาคารด้านทิศตะวันออก พื้นที่ 118.50 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัยบริเวณชั้น 1-7 จำนวน 454 คน พนักงานของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เพื่อเป็นสำนักงาน จำนวน 1 คน รวมทั้งสิ้น 455 คน ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพล เพื่อตรวจนับจำนวนคนก่อนอพยพออกสู่ภายนอกโครงการ โดยไม่กีดขวางการเข้ามาช่วยดับเพลิงของรถดับเพลิงและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

- **จุดรวมพล 2** พื้นที่สีเขียวติดอาคารด้านทิศตะวันตก พื้นที่ 22.00 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัย บริเวณชั้น 8 จำนวน 45 คน และพนักงานโครงการ จำนวน 12 คน รวมทั้งสิ้น 57 คน ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพลเพื่อตรวจนับจำนวนคนก่อนอพยพออกสู่ภายนอกโครงการ โดยไม่กีดขวางการเข้ามาช่วยดับเพลิงของรถดับเพลิงและการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

จุดรวมพลทั้ง 2 จุด เป็นเพียงจุดรวมพลเบื้องต้นเพื่อตรวจเช็คว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในที่เกิดเหตุหรือไม่ กรณีที่มีคนติดอยู่ภายในอาคาร จะได้จัดทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหาหรือเจ้าหน้าที่ดับเพลิง ช่วยค้นหาไปได้ทันท่วงที จุดรวมพลดังกล่าวสามารถเดินออกไปยังพื้นที่ภายนอกโครงการทางด้านทิศเหนือ (ติดถนนเพชรบุรี) ได้เลย โดยทีมช่วยเหลือจะต้องคอยอำนวยความสะดวกระหว่างการเดินทาง ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยของผู้ประสบภัยและเพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงทำงานได้อย่างสะดวก

<u>รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน</u>

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบแจ้งเหตุอัคคีภัยและระบบป้องกันเพลิงไหม้ภายในโครงการ ประกอบด้วย แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ กระดิ่งสัญญาณ Telephone Jack อุปกรณ์ตรวจจับควัน ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน ถังดับเพลิง เป็นต้น นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และจุดรวมพล ไว้ในพื้นที่โครงการ และมีการประสานงานผู้ที่มีความรู้ และเชี่ยวชาญจากหน่วยงานบรรเทาสาธารณะภัยให้เข้ามาทำการอบรม และซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำทุก 1 ครั้ง/ปี รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบเตือนภัยทุก 1 ครั้ง/เดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-11** และ **เอกสารแนบ 3**

1.3.8 ระบบปรับอากาศและระบบอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การระบายอากาศจะทำให้ภาวะอากาศภายในอาคารมีความเหมาะสม เป็นการหมุนเวียนและแลกเปลี่ยนอากาศระหว่างพื้นที่ภายในอาคารและบรรยากาศภายนอก ซึ่งระบบปรับอากาศและระบบ ระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบปรับอากาศ

โครงการจะติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้อง โดยเลือกใช้ เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Spilt Type Air Conditioning Unit) ประกอบด้วย ชุดคอยล์เย็น (Fan Coil Unit) และคอยล์ร้อน (Condensing Unit) ซึ่งคอยล์เย็นจะแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องและ ควบคุมอุณหภูมิภายในห้องให้คงที่ และสามารถปรับระดับอุณหภูมิภายในห้องด้วยการปรับ Mode การทำงานของเครื่องได้ที่ชุดควบคุมระยะไกลอัตโนมัติ (Remote Control) เมื่อคอยล์เย็นแลกเปลี่ยนความ ร้อนภายในห้องแล้ว จะนำความร้อนเหล่านั้นไปถ่ายเทที่คอนเดนซิ่งอยู่ภายนอกอาคาร และในพื้นที่ส่วน บริการต่าง ๆ จะเลือกใช้ระบบปรับอากาศส่วนกลาง โดยในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศโครงการจะ คำนึงถึงเรื่องเสียงเป็นสำคัญ เนื่องจากเมื่อติดตั้งเครื่องปรับอากาศจะต้องไม่เกิดเสียงดังไปรบกวนผู้อาศัย ใกล้เคียง

2. ระบบระบายอากาศ

โครงการใช้การระบายอากาศโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ (Ventilation Fan) ภายในห้องพักทุกห้อง ระบายอากาศภายในอาคารสู่ภายนอก และดูดอากาศบริสุทธิ์ จากภายนอกเข้ามาเพิ่มความรู้สึกโล่งสบายให้แก่ผู้เข้าพัก และติดตั้งพัดลมดูดอากาศ (Exhaust Fan) ระบายอากาศภายในห้องต่าง ๆ ออกสู่ภายนอก เช่น ห้องน้ำ ห้องเครื่อง ลานจอดรถ เป็นต้น เพื่อช่วยใน การระบายอากาศโดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการทำการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในอาคารเป็นแบบแยกส่วน (Spilt Type Air Conditioning Unit) โดยติดตั้งไว้ในแต่ละห้องชุดพักอาศัย และห้องสำนักงาน ในส่วนของระบบระบายอากาศโครงการมีการระบายอากาศแบ่งเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด เป็นต้น และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องน้ำ ห้องเครื่อง ห้องครัว ห้องพักมูลฝอยรวม เป็นต้น รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำทุก 6 เดือน/ครั้ง เพื่อให้เครื่องปรับอากาศทำงานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ และจัดให้แม่บ้านประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลไม่ให้มีการวางสิ่งกีดขวางช่องทางการระบายอากาศธรรมชาติ ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง เป็นประจำทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างและแม่บ้านประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-4** และ **เอกสารแนบ 3**

1.3.9 พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

<u>รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม</u>

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 515.00 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สีเขียว ปกคลุมดิน 446.00 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวบนชั้นดาดฟ้า 69.00 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ 1.00 ตารางเมตร/คน (จำนวนผู้พักอาศัย 499 คน พนักงาน 12 คน และพนักงานในห้องชุดสำหรับใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน 1 คน) ซึ่งเท่ากับกำหนดไว้ตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้ มีสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยองค์ประกอบของ พันธุ์ไม้ที่เป็นทั้งไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน ได้แก่ต้นหูกระจง ต้นปีบ ต้นอโศกอินเดีย ต้นไทรเกาหลี ต้นชาปัตตาเวีย ต้นเกล็ดแก้วต้น หญ้ามาเลเซีย และหญ้าพาสพาลัม ซึ่งให้ประโยชน์ทั้งในด้านเชิงนิเวศน์ และนันทนาการ ทั้งแก่สิ่งแวดล้อมและผู้พักอาศัย เนื่องจากพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูกมีความหลากหลาย นอกจากนี้ พื้นที่สีเขียวไม่ว่าจะอยู่บนดิน หรือบนดาดฟ้า ผู้พักอาศัยจะสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ ซึ่งจะเป็นสถานที่สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ สร้างนันทนาการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<u>รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน</u>

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการบริเวณชั้นดาดฟ้าและชั้นที่ 1 โดยเลือกใช้พันธุ์ไม้ที่มีความเหมาะสมกับพื้นที่ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลพื้นที่สีเขียวในโครงการให้มีสภาพสวยงามอย่างสม่ำเสมอ มีการรดน้ำต้นไม้ทุกวัน และตัดแต่งกิ่งไม้ทุก 2 เดือน หรือ ตามสภาพต้นไม้ ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ เพื่อเป็นการช่วยรักษาสภาพแวดล้อม และสร้างทัศนียภาพที่ดี ภายในพื้นที่โครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดัง**ภาพที่ 2.2-2** และ **เอกสารแนบ 3**

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Maestro 12 Residences ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและพื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดัง**บทที่ 2**

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย การตรวจติดตามสภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะ การจราจร ระบบป้องกันอัคคีภัย เศรษฐกิจและสังคม

อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สาธารณะสุขและสุขภาพ และสุนทรียภาพและทัศนียภาพ แสดงดัง **ตารางที่ 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 คุณภาพอากาศ												
1.3 การใช้น้ำ												
1.4 การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล												
1.5 ระบบระบายน้ำ												
1.6 การจัดการขยะ												
1.7 การจราจร												
1.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.9 เศรษฐกิจและสังคม												
1.10 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
1.11 สาธารณะสุขและสุขภาพ												
1.12 สุนทรียภาพและทัศนียภาพ												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ :
- ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1 ครั้ง/เดือน
- ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติการตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง
- ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม
- ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมทุกวัน
- ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 3 เดือน/ครั้ง
- ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน