

# บทที่ 1

---

## รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ The Line Pradipat (เดอะ ไลน์ ประดิพัทธ์) ตั้งอยู่เลขที่ 259 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด (ปัจจุบันไดโอนให้นิติบุคคลอาคารชุดแล้ว) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยรวม 46 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสโมสรพาณิชย์ (ร้านค้า) สูง 2 ชั้น (อาคาร B) รวม 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 981 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ที่จอดรถ 468 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีพื้นที่รวม 5-0-47.6 ไร่ หรือ 8,190.40 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ พิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/14165 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะไลน์พหลฯ-ประดิพัทธ์ (เอกสารแนบ 2) ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Line Pradipat (เดอะ ไลน์ ประดิพัทธ์) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	: The Line Pradipat (เดอะไลน์ ประดิพัทธ์)
สถานที่ตั้งโครงการ	: เลขที่ 259 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีอาณาเขตติดในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้ (ภาพที่ 1.2-1)
ทิศเหนือ	ติดกับ บ้านพักอาศัยเลขที่ 93/23 ถนนส่วนบุคคลของหมู่บ้านเรืองทอง
ทิศตะวันออก	ติดกับ ทางสาธารณะซอยประดิพัทธ์ 21
ทิศใต้	ติดกับ อพาร์ทเมนต์ บ้านมนธิดา สูง 18 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น
เจ้าของโครงการ	: นิติบุคคลอาคารชุด เดอะไลน์พหลฯ-ประดิพัทธ์
สถานที่ติดต่อ	: เลขที่ 259 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	: [REDACTED]
อีเมล	: [REDACTED]
จัดทำรายงานโดย	: บริษัท ทช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	: ทส 1009.5/14165 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	: มกราคม 2568
ประเภทโครงการ	: อาคารพักอาศัยรวม 46 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสโมสรพาณิชย์ (ร้านค้า) สูง 2 ชั้น (อาคาร B) รวม 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 981 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ที่จอดรถ 468 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
สภาพปัจจุบัน	: โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารอย่างเต็มรูปแบบ รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	: ขนาดพื้นที่โครงการ 5-0-47.6 ไร่ หรือ 8,190.40 ตารางเมตร





## 1.3 รายละเอียดโครงการ

### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ The Line Pradipat (เดอะไลน์ ประดิพัทธ์) เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูง 46 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสโมสรพาณิชย์ (ร้านค้า) สูง 2 ชั้น (อาคาร B) รวม 2 อาคาร มีเนื้อที่ดินรวม 5-0-47.6 ไร่ หรือ 8,190.40 ตร.ม. มีห้องชุดพักอาศัย 981 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ที่จอดรถ 468 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ สวนพักผ่อน ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น โครงการตั้งอยู่เลขที่ 259 ถนนประดิพัทธ์ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### อาคารชุดพักอาศัยรวม 46 ชั้น

ชั้นใต้ดิน	ถึงเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ถึงเก็บน้ำดับเพลิง บันไดและโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ 91 ตร.ม.
ที่จอดรถชั้นใต้ดิน	ที่จอดรถ 2 คัน ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 611.79 ตร.ม.
ชั้น 1	สำนักงานนิติบุคคล ขนาด 37.60 ตร.ม. ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้อง RMU ห้อง HV.1 ห้องแม่บ้าน ห้องพักรวม 10 ห้อง ห้องน้ำ โถงต้อนรับ ที่จอดรถ 66 คัน ทางเดินรถ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,626.41 ตร.ม.
ชั้น P2	ที่จอดรถ 57 คัน ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 1,858.54 ตร.ม.
ชั้น M1 และชั้น P3	ที่จอดรถ 61 คัน ห้องสำนักงานนิติบุคคล (ประกอบด้วย สำนักงาน ห้องประชุมห้องเตรียมอาหาร รวมพื้นที่ 69.15 ตร.ม.) ห้องไฟฟ้า ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,254.04 ตร.ม.
ชั้น P4	ที่จอดรถ 63 คัน ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,086.58 ตร.ม.
ชั้น P5	ที่จอดรถ 63 คัน ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,086.58 ตร.ม.
ชั้น 6 และชั้น P6	ห้องพักอาศัย 11 ห้อง ที่จอดรถ 63 คัน ห้องพักรวม 10 ห้อง ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,572.43 ตร.ม.
ชั้น 7 และชั้น P7	ห้องพักอาศัย 11 ห้อง ที่จอดรถ 63 คัน ห้องพักรวม 10 ห้อง ทางเดินรถ ทางเดิน โถงบันได บันได บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 2,540.42 ตร.ม.



ชั้น 8	จำนวน 11 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ถังเก็บน้ำและห้องปั๊ม ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 655.22 ตร.ม.
ชั้น 9	ห้องพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น ห้องออกกำลังกาย ห้องเปลี่ยน เสื้อผ้า ห้องสมุด ห้องกิจกรรม ห้องพักมูลฝอย สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ 2,514.30 ตร.ม.
ชั้น 10, 16, 22, 28, 34	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 98 ห้อง (จำนวน 27 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 7,130.45 ตร.ม. (พื้นที่ 1,426.09 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 11, 17, 23, 29	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 116 ห้อง (จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 5,737.08 ตร.ม. (พื้นที่ 1,434.27 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 12, 18, 24, 30	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 116 ห้อง (จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 5,713.76 ตร.ม. (พื้นที่ 1,428.44 ตร.ม. ชั้น)
ชั้น 13, 19, 25, 31	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 116 ห้อง (จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 5,704 ตร.ม. (พื้นที่ 1,426 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 14, 20, 26, 32	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 116 ห้อง (จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 5,743.92 ตร.ม. (พื้นที่ 1,435.98 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 15, 21, 27, 33	ห้องพักอาศัยจำนวนทั้งสิ้น 116 ห้อง (จำนวน 29 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 5,827.40 ตร.ม. (พื้นที่ 1,456.85 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 35	ห้องพักอาศัย จำนวน 164 ห้อง ห้องปั๊ม ห้องพักมูลฝอย ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำดับเพลิง ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ 1,162.92 ตร.ม.
ชั้น 36	ห้องพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง ห้องพักมูลฝอย ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 795.64 ตร.ม.
ชั้น 37 และ ชั้น 43	ห้องพักอาศัย จำนวนทั้งสิ้น 80 ห้อง (จำนวน 20 ห้อง/ชั้น ห้องพักมูลฝอย ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 1,996.54 ตร.ม. (พื้นที่ 998.27 ตร.ม./ชั้น)

ชั้น 38 และชั้น 44	ห้องพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง/ชั้น ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 1,997.32 ตร.ม. (พื้นที่ 998.66 ตร.ม./ชั้น)
ชั้น 39	ห้องชุดพักอาศัย 20 ห้อง ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ 1,019.97 ตร.ม.
ชั้น 40	ห้องชุดพักอาศัย 20 ห้อง ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 988.33 ตร.ม.
ชั้น 41	ห้องชุดพักอาศัย 20 ห้อง ห้องพักผ่อน ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 997.41 ตร.ม.
ชั้น 42	ห้องชุดพักอาศัย 20 ห้อง ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 991.20 ตร.ม.
ชั้น 45	ห้องชุดพักอาศัย 11 ห้อง ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 1,019.61 ตร.ม.
ชั้น 46	ห้องชุดพักอาศัย 10 ห้อง ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ โถงบันได โถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิง คิดเป็นพื้นที่ 1,020.77 ตร.ม.
ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ	Sky Lounge ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ทางเดินบันได บันไดหนีไฟ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ 268.13 ตร.ม.

#### อาคารสโมสร และพาณิชย์ (ร้านค้า)

ชั้นที่ 1	ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง ห้องน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ทางเดิน และบันได คิดเป็นพื้นที่ 318 ตร.ม.
ชั้นที่ 2	ห้องสโมสร ห้องเก็บของ ห้องงานระบบ ระเบียบ ทางเดิน และบันได คิดเป็นพื้นที่ 290 ตร.ม.
ชั้นดาดฟ้า	พื้นที่สีเขียว ทางเดิน และบันได คิดเป็นพื้นที่ 168 ตร.ม.

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ The Line Pradipat (เดอะไลน์ ประดิพัทธ์) เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูง 46 ชั้น (อาคาร A) และอาคารสโมสรพาณิชย์ (ร้านค้า) สูง 2 ชั้น (อาคาร B) รวม 2 อาคาร มีเนื้อที่ดินรวม 5-0-47.6 ไร่ หรือ 8,190.40 ตารางเมตร มีห้องชุดพักอาศัย 981 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัยโดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 160/2562 ลงวันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามถูกต้องตามใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (ยผ.4) เลขที่ 6/2560 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 และได้มีการต่ออายุตามเลขที่ ต.14/2562 ลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

### 1.3.2 พื้นที่สีเขียว

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการมีห้องชุดพักอาศัย 981 ห้อง มีผู้พักอาศัยและพนักงาน 3,562 คน โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3.562 ตร.ม. ทั้งหมด 7 บริเวณ ได้แก่ ชั้นที่ 1 ชั้นที่ 9 ชั้นที่ 35 ชั้นที่ 42 ชั้นดาดฟ้า ชั้นหลังคา และอาคารสโมสรพลาซ่า ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 1,781 ตร.ม. และเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 890.50 ตร.ม. โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียว รวมทั้งหมด 3,566.34 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัย 1.00 ตร.ม./คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวกว้างน้อยกว่า 1 ม.) 1,976.29 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 1,781 ตร.ม.) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,634.94 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 890.50 ตร.ม.) เป็นไปตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมข้างต้น

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการบริเวณชั้นที่ 1 ชั้นที่ 9 ชั้นที่ 35 ชั้นที่ 39 และอาคารสโมสร ชั้นที่ 2 รวมถึงจัดให้มีกำแพงสีเขียว (Green wall) บริเวณช่องระบายอากาศอาคารจอดรถ ทั้งนี้ ไม่ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นหลังคา ซึ่งทางโครงการได้ทำการเพิ่มพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านทิศตะวันออกของชั้นล่างเพิ่มเติม ดังนั้นพื้นที่สีเขียวภายในโครงการจึงไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในมาตรการ อีกทั้งยังจัดให้มีคนสวนคอยตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวโดยการตรวจสอบสภาพต้นไม้ และรดน้ำต้นไม้เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน โดยหากพบว่าต้นไม้มีกิ่งก้านยาวบดบังทัศนียภาพ หรือลูกไม้บริเวณพื้นถนน และหม้อแปลงไฟฟ้า จะดำเนินการตัดแต่งกิ่งทันที นอกจากนี้ หากพบว่าต้นไม้ตายจะดำเนินการปลูกใหม่ทดแทนทันที

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-2 และเอกสารแนบ 3



### 1.3.3 ระบบน้ำใช้

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ พบว่าความต้องการใช้น้ำภายในโครงการมีปริมาณรวมทั้งสิ้น 764.43 ลบ.ม./วัน ประกอบด้วย ผู้พักอาศัย 3,539 คน (อัตราการใช้น้ำ 0.20 ลบ.ม./คน-วัน) พนักงาน 18 คน (อัตราการใช้น้ำ 0.055 ลบ.ม./คน) ห้องออกกำลังกายมีผู้ใช้บริการ 60 คน/วัน (อัตราการใช้น้ำ 0.03 ลบ.ม./คน) ห้องสมุดมีผู้ใช้บริการ 50 คน/วัน (อัตราการใช้น้ำ 0.025 ลบ.ม./คน) ห้องซักรีดมีเครื่องซักผ้า 10 เครื่อง (อัตราการใช้น้ำ 3 ลบ.ม./เครื่อง) อาคารสโมสรมีผู้ใช้บริการ 80 คน/วัน (อัตราการใช้น้ำ 0.05 ลบ.ม./คน) ร้านค้ามีผู้ใช้บริการ 100 คน (อัตราการใช้น้ำ 0.015 ลบ.ม./คน) สระว่ายน้ำ 690.8 ตร.ม. (อัตราการใช้น้ำ 0.006 ลบ.ม./ตร.ม.) และน้ำรดต้นไม้ 3,596.50 ตร.ม. (อัตราการใช้น้ำ 0.0036 ลบ.ม./ตร.ม.)

##### 2. แหล่งน้ำใช้

โครงการได้ออกแบบให้มีการสำรองน้ำประปาเพื่อใช้สำหรับการอุปโภค-บริโภค โดยออกแบบให้มีถังเก็บน้ำสำรอง (ค.ส.ล.) ใต้ดิน ถึงเก็บน้ำ (ค.ส.ล.) บนชั้น 35 และถังเก็บน้ำ (ค.ส.ล.) บนชั้นดาดฟ้า โดยแบ่งเป็นการสำรองเพื่อการดับเพลิง 330 ลบ.ม. และสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 1,013 ลบ.ม. ซึ่งสามารถสำรองน้ำสำหรับการอุปโภค-บริโภคได้ 1.32 วัน

##### 3. ระบบการจ่ายน้ำ

น้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบด้วยเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 60 ลบ.ม./ชม. Total Dynamic Head 120 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ทำงาน 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง สลับกันอัตโนมัติ) ไปยังถังเก็บน้ำบนชั้น 35 เพื่อสำรองน้ำสำหรับจ่ายให้กับชั้น 1 ถึง ชั้น 34 และสูบด้วยเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 10 ลบ.ม./ชม. Total Dynamic Head 55 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ทำงาน 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง สลับกันอัตโนมัติ) ไปยังถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า เพื่อสำรองน้ำสำหรับให้กับชั้น 35 ถึง ชั้น 46

##### 4. การจัดการถังเก็บถังเก็บน้ำใต้ดิน

1) ผู้ออกแบบได้เสนอมาตรการป้องกันการกัดเซาะผนังปูนและโครงสร้างเสา โดยการทาสีกันซึมภายในถังเก็บน้ำใต้ดินและเสาที่อยู่ในถังเก็บน้ำใต้ดินทั้งหมด

2) การทำความสะอาดถังเก็บสำรองน้ำ โครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง อย่างน้อยทุก 6 เดือน เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย

3) โครงการจัดให้มีการใช้สีรองพื้นและทาสีผนังด้วยสีที่ป้องกันความชื้นสูง มีการยึดเกาะดี ทนทานทนต่อแรงกระแทกและการขีดข่วน น้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะไม่มีการปนเปื้อนและปลอดภัยสำหรับการบริโภค

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท เฉลี่ย 750 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 970 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนชั้น 35 เพื่อสำรองน้ำสำหรับจ่ายให้กับชั้น 1 ถึง ชั้น 34 ความจุรวม 321 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า เพื่อสำรองน้ำ

สำหรับให้กับชั้น 35 ถึง ชั้น 46 ความจุรวม 52 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเมื่อเทียบความต้องการน้ำประปาปัจจุบันกับความต้องการน้ำจากการประเมิน (การประเมินอยู่ที่ 764.43 ลูกบาศก์เมตร/วัน) พบว่า ความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้จากการประเมิน รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการตรวจสอบระบบเส้นท่อประปาภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ หากพบว่ามีารชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.4 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการออกแบบให้มีระบบจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลซึ่งเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็กฝังอยู่ใต้ดิน ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) โดยมีรายละเอียดการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ดังนี้

1. การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล แหล่งกำเนิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันต่าง ๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ ประกอบไปด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ น้ำเสียจากครัว และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดต่าง ๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป การออกแบบระบบจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่เกิดขึ้นทั้งหมดร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือ 769.43 ลบ.ม./วัน โดยมีน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 611.54 ลบ.ม./วัน ซึ่งโครงการได้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 750 ลบ.ม./วัน

#### 2. ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

2.1 ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100-250 มม. ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่มาจากการอาบน้ำล้างหน้า

2.2 ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Solid Pipe: S) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150-250 มม. ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ชักโครกเข้าสู่ถังเกรอะ

2.3 ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100-150 มม. ทำหน้าที่ระบายอากาศเพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำและช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ โดยอากาศจะถูกระบายออกที่ชั้นดาดฟ้า

2.4 ท่อระบายน้ำทิ้งจากครัว (Kitchen Pipe: K) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100-250 มม. ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่มาจากห้องครัวเข้าสู่ถังดักไขมัน

**3. ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ** ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของอาคารพักอาศัย ระบบบำบัดของโครงการเป็นแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) ออกแบบให้สามารถรับน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลได้ 750 ลบ.ม./วัน ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียจากท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste Pipe : K) 75 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 10) ซึ่งจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน และน้ำเสียจากท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) 408 ลบ.ม./วัน รวมกับสิ่งปฏิกูลจากท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Solid Pipe: S) 675 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 90) ซึ่งจะไหลเข้าสู่ถังแยกกากตะกอนโดยไม่ผ่านถังดักไขมัน

#### 4. การกำจัดก๊าซมีเทน (Methane) และละอองน้ำเสีย (Aerosol)

4.1 ระบบกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) การบำบัดน้ำเสียแบบใช้อากาศเพื่อให้จุลินทรีย์ได้ใช้ออกซิเจนในการทำปฏิกิริยาชีวเคมี เกิดการย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสียจนได้ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ และเซลล์ของจุลินทรีย์โดยเฉพาะในบ่อเติมอากาศ โดยละอองน้ำเสียที่เกิดในระบบบำบัดน้ำเสีย เท่ากับ 360 ลบ.ม./ชม. โครงการได้จัดให้มีการบำบัดละอองน้ำเสียด้วยวิธีกรองด้วยดิน โดยมีความเร็วในการไหลผ่านไม่เกิน 0.04 ม./วินาที ระยะเวลาสัมผัสกับชั้นดินไม่น้อยกว่า 10 วินาที พื้นที่สำหรับใช้ในการกำจัดละอองน้ำเสีย 2.50 ตร.ม.

4.2 ระบบกำจัดก๊าซมีเทน (Methane) การบำบัดน้ำเสียทางชีวภาพที่ไม่ต้องเติมออกซิเจนลงไปในน้ำเสียหรือระบบไร้อากาศ สารอินทรีย์ในน้ำเสียจะถูกย่อยสลายโดยจุลินทรีย์กลุ่มที่ไม่ใช้ออกซิเจนจนได้ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์และก๊าซมีเทน โดยปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้น 30,815.60 ลิตร/วัน โครงการได้ออกแบบให้มีการบำบัดก๊าซมีเทนด้วยวิธี Biological Oxidation โดยใช้ปุ๋ยหมักที่อยู่ใต้ดินร่วนซุยที่ชุ่มชื้นเป็นตัวกลางชีวภาพมีจุลินทรีย์ออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ และพลังงาน จากนั้นจะกลบห่อด้วยดินร่วนหรือปุ๋ยและปลูกต้นไม้ไว้ด้านบน

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 750 ลบ.ม./วัน โดยรูปแบบและขนาดเป็นไปตามที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันโครงการได้เข้าสู่ระยะดำเนินการและมีน้ำเสียเกิดขึ้น โดยเฉลี่ยมีน้ำเสียที่เข้าระบบเฉลี่ย 611 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งไม่ได้เกินกว่าปริมาณน้ำเข้าระบบบำบัดที่ได้จากการประเมินประมาณ 611.54 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ หากพบว่ามีการชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที อีกทั้งยังจัดให้มีการประสานให้สำนักงานเขตพญาไท มาสุบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียไปกำจัดทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ทางโครงการกำหนดให้เจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสียอยู่เสมอ หากพบว่ามีปริมาณตะกอนสะสมเป็นจำนวนมาก จะทำการประสานงานให้ทางสำนักงานเขตเข้ามาสุบตะกอนโดยเร็วที่สุด

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบการระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบที่แยกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการโดยน้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคารจะถูกรวบรวมลงมาตามท่อเพื่อระบายลงบ่อพัก (Manhole) ที่ใกล้ที่สุดแล้วระบายผ่านท่อคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30-0.50 เมตร ด้วยความลาดชัน 1:200 จากนั้นจะไหลรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำขนาด 663.60 ลูกบาศก์เมตรก่อนสูบด้วยปั๊มไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำด้านหน้าโครงการและระบายออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหน้าโครงการต่อไป

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการมีระบบระบายน้ำ 2 ประเภท คือ ระบบระบายน้ำฝน และระบบระบายน้ำผ่านการบำบัด ซึ่งระบบต่าง ๆ ปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพในการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมนอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีบ่อหนองน้ำสำหรับอาคารพักอาศัยเพื่อหนองและระบายน้ำไม่ให้เกินกว่าอัตราก่อนการพัฒนา รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบรางระบายน้ำภายในโครงการไม่ให้มีเศษใบไม้หรือเศษดินมาอุดตันจนกีดขวางทางน้ำอย่างสม่ำเสมอ และจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำการลอกตะกอนดินที่ตกค้างอยู่ในท่อระบายน้ำรอบโครงการ ปีละ 1 ครั้ง

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.6 การจัดการมูลฝอย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### **1. การเก็บรวบรวมและการจัดการมูลฝอย**

โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทสำหรับมูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร ซึ่งมีถังดำสวมรองรับและมีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละชั้น โดยกำหนดสีของถังมูลฝอยและที่ตัวถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับมูลฝอยให้ชัดเจน

#### **2. ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ**

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกบริเวณชั้น 1 ของอาคาร และได้เตรียมที่จอดรถสำหรับรถขนถ่ายมูลฝอยไว้ทำให้สะดวกในการขนถ่ายมูลฝอยออกไปทิ้ง ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กและมีประตูเหล็กชนิดบานทึบสำหรับปิด-เปิด ภายในห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ พื้นที่จัดเก็บมูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล มูลฝอยแห้งทั่วไป และมูลฝอยอันตราย โดยโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่ห้องพักมูลฝอยรวมไว้ 31.04 ตร.ม. จะสามารถรองรับปริมาณได้ 46.56 ลบ.ม. (คิดความสูงในการกองเก็บที่ 1.5 ม.) หรือคิดเป็น 4.16 วัน กรณีที่รถเก็บมูลฝอยไม่สามารถมาเก็บมูลฝอยได้

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้กำหนดให้มีการติดตั้งพักมูลฝอยประจำชั้นไว้บริเวณใกล้โถงลิฟต์ของชั้นที่ 6 ถึง ชั้นที่ 46 ซึ่งภายในประกอบด้วย ถังรองรับมูลฝอย ขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ใบ รองรับมูลฝอยทั่วไปและมูลฝอยรีไซเคิล และถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จำนวน 2 ใบ รองรับมูลฝอยเปียกและมูลฝอยอันตราย โดยโครงการจะจัดให้มีแม่บ้านประจำโครงการทำการเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และพื้นที่ส่วนกลาง มายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย เพื่อรองรับจำนวนมูลฝอยที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการประสานให้สำนักงานเขตเข้ามาเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการ ซึ่งทางสำนักงานจะเข้ามาทำการเก็บขนมูลฝอยทุกวัน เวลาประมาณ 03.00 – 04.00 น. ซึ่งภายหลังการเก็บขนแม่บ้านล้างทำความสะอาดด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อเป็นประจำทุกครั้งหลังการเก็บขนแล้วเสร็จ โดยน้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำเพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมก่อนระบายทิ้งต่อไป

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากแม่บ้าน และช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

## 1.3.7 ระบบไฟฟ้า

### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### 1. ระบบไฟฟ้าหลัก

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยคำนวณจากการใช้งานในส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ได้แก่ ส่วนห้องพักอาศัย ร้านค้า ส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์ทั่วไป และส่วนอุปกรณ์ส่วนกลาง โดยมีปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมของโครงการเท่ากับ 4,365 KVA ขนาดโหลดหม้อแปลงที่ต้องการ 5,457 KVA (Utilization Factor 0.8) โดยโครงการเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Dry Type Case Resin ขนาด 2,000 KVA จำนวน 3 ชุด รวม 6,000 KVA ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ผ่านระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV เป็นการติดตั้งแบบฝังใต้ดินเข้าสู่อาคารบริเวณชั้น 1 เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าในโครงการซึ่งติดตั้งอยู่ในอาคารบริเวณชั้น 1 เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 KV เป็น 416/240 V จากนั้นไปยังแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB) เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารต่อไป

#### 2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีที่ กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าของโครงการได้ โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 ชุด ขนาด 900 KVA ติดตั้งที่ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน



### 3. ระบบป้องกันอันตรายจากการเกิดไฟฟ้ารั่วและฟ้าผ่า

โครงการจัดเตรียมระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วโดยมีการจัดทำระบบสายดิน ซึ่งเชื่อมต่อจากระบบสายดินของแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB) และจัดเตรียมระบบป้องกันฟ้าผ่าโดยมีการติดตั้งหลักล่อฟ้า (Air Terminal) กระจายโดยทั่วบนชั้นดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งแต่ละหลักเชื่อมกันด้วยตัวนำที่เป็นทองแดง (Copper Tape) จากนั้นต่อลงพื้นดินชั้นที่ 1 เพื่อกระจายกระแสไฟฟ้าลงสู่ดินด้วยแท่งกราวด์ (Ground Rod) และแผ่นทองแดง (CU Bar) ที่ติดตั้งอยู่ใต้ดินรอบอาคาร โดยสายนำลงดินนี้เป็นระบบที่แยกอิสระจากระบบสายดินของระบบไฟฟ้า

### 4. ระบบทีวีดิจิตอล

วางระบบพื้นฐานให้บริการการรับชมทีวีดิจิตอลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพักเพื่อเข้าถึงการรับชมทีวีดิจิตอล ด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่เพื่อรับสัญญาณและสามารถตัดสัญญาณรบกวนแล้วใช้เครื่องขยายความแรงของสัญญาณไปยังห้องพักอาศัย ซึ่งผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องรับสัญญาณทีวีดิจิตอลมาติดตั้งหรือใช้โทรทัศน์ระบบดิจิตอลต่อสายสัญญาณภายในห้องก็สามารถรับชมได้ ทำให้ผู้พักอาศัยไม่ต้องติดตั้งเสาอากาศด้วยตนเองในอาคาร

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 3 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าปกติ ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า โดยระบบไฟฟ้าปกติจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ผ่าน Transformer ขนาด 2,000 KVA จำนวน 3 ชุด ส่วนระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉินขนาด 900 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง และระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าได้มีการติดตั้งหลักล่อฟ้าเป็นระบบดั้งเดิม ประกอบด้วย หลักล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายตัวนำลงดิน และหลักสายดิน ซึ่งระบบไฟฟ้าปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ

รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการตรวจสอบระบบไฟฟ้าภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองทุกสัปดาห์ และมีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ หากพบว่าการชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.8 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุดหรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบโดยมีอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

1.1 แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัยหรือแผงควบคุมหลักชนิดลอยติดผนัง ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึงกริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยัง FCP เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

1.2 เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector : SD) เป็นแบบใช้ไอออน (Photo Electric) ในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าและที่ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น เครื่องตรวจจับควันนี้จะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และควัน โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสิ่งกระตุ้นการทำงาน เนื่องจากทำงานโดยใช้หลักสะท้อนแสง เมื่อมีควันเข้ามาในตัวตรวจจับควันจะไปกระทบกับแสงที่ออกมาจาก Photometer และสะท้อนเข้าสู่ Photo receptor ทำให้วงจรตรวจจับควันส่งสัญญาณเข้าไปยัง FCP เพื่อประมวลผลเครื่องตรวจจับควันนี้เป็นชนิดติดลอยบนเพดานดักจับควันครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ตร.ม. ความสูงไม่เกิน 4 ม. และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 75 ตร.ม. ความสูงไม่เกิน 3 ม.

1.3 เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H) เป็นแบบ Rate of Rise ชนิดลอยบนเพดาน อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 องศาเซลเซียสในหนึ่งนาที ในส่วนของตัวรับความร้อนจะขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก จนอากาศที่ขยายไม่สามารถออกมาในช่องระบายทำให้เกิดความดันสูงจนไปดันแผ่นไดอะแฟรมให้ดันขาคอนแทคแตกกัน ทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยัง FCP เครื่องตรวจจับความร้อนสามารถดักจับความร้อนครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 90 ตร.ม. ที่ความสูงไม่เกิน 3 ม. สำหรับตำแหน่งที่ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนในอาคารพักอาศัย ได้แก่ ภายในห้องพักอาศัย ห้อง Generator ชั้น 1 ห้องน้ำรวมชั้น 1 ห้องน้ำรวมและห้อง STEAM ชั้น 5 ห้องครัวชั้น 5 ห้องพักรวมฝอยรวม และห้องพักรวมฝอยประจำชั้น

1.4 ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือจะแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้แบบไม่ใช้รหัส (Non-Code Signaling) จากการทำงานของสวิทช์ไฟฟ้าสวิทช์แจ้งเหตุแบบมือใช้ติดตั้งเป็นแบบดึงหรือกดปุ่มมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันไม่ให้ดึงหรือกดได้ง่ายนักมีป้ายแสดง “FIRE” และรหัสโซนแจ้งเหตุให้เห็นได้ชัดเจน อุปกรณ์แจ้งสัญญาณอัคคีภัยจะเป็นอุปกรณ์ที่ใช้แจ้งเหตุโดยคนที่พบเห็นเหตุการณ์เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่รับทราบ การติดตั้งปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัยจะติดตั้งในตำแหน่งหน้าบันไดหนีไฟ และหน้าบันไดหลัก

1.5 อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device) การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งโซนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณ เฉพาะที่แผงควบคุมหลักจนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ และถ้าไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณไปยังโซนหรือชั้นที่เกิดเพลิงไหม้และชั้นที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างลงมาจำนวน 2 ชั้น รวมเป็นสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั้งหมด 5 ชั้น และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (เวลาสามารถตั้งได้ภายหลัง ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วอาคาร (General Alarm) การติดตั้งอุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุจะติดตั้งในตำแหน่งเดียวกับปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)

## 2. ระบบป้องกันอัคคีภัย

2.1 ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve) ถังสำรองน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินความจุ 200 ลบ.ม. ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1,500 GPM หรือ 345.6 ลบ.ม./ชม. สามารถสำรองน้ำได้ 34.72 นาที และถังสำรองน้ำดับเพลิงชั้น 35 มีความจุ 130 ลบ.ม. ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 750 GPM หรือ 172.8 ลบ.ม./ชม. สามารถสำรองน้ำได้ 45.14 นาที จึงเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

2.2 ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง โครงการออกแบบให้มีระบบจ่ายน้ำดับเพลิงเป็น 3 โซนได้แก่

- 1) โซนล่าง ชั้น 1 ถึงชั้น 18 จำนวนท่อเย็นมากที่สุดชั้นละ 6 ท่อ
- 2) โซนกลาง ชั้น 19 ถึงชั้น 34 จำนวนท่อเย็นมากที่สุดชั้นละ 3 ท่อ
- 3) โซนบน ชั้น 35 ถึงชั้นดาดฟ้า จำนวนท่อเย็นมากที่สุดชั้นละ 2 ท่อ

2.3 หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) สำหรับรับน้ำจากระบบดับเพลิงซึ่งติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง โดยมีหัวรับน้ำดับเพลิง 4 หัว ซึ่งต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงในอาคาร 1 หัว และต่อเข้าถังสำรองน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน 3 หัว ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงทั้ง 4 หัวเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วมีฝาครอบและโซ่ เป็นหัวรับน้ำ 2 ทาง ขนาด 65 มม. ทั้ง 2 ทาง เพื่อเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำขนาด 150 มม.

2.4 ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อเย็น (Standpipe System) ระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มม. ท่อเย็นที่ติดตั้งภายในอาคารเป็นท่อเย็นประเภทที่ 3 ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for Installation of Standpipe and Hose Systems ซึ่งจะประกอบอยู่ในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ซึ่งติดตั้งให้มีระยะถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 ม. โดยติดตั้งในชั้นจอดรถชั้นละ 4 จุด และชั้นพักอาศัยชั้นละ 6 จุด บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟ ซึ่งภายในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงประกอบด้วย ชุดสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Reel) วาล์วสำหรับเชื่อมสายดับเพลิง และถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) เป็นแบบผงเคมีแห้ง

## 3. ทางหนีไฟ

อาคารโครงการมีบันไดหนีไฟ 3 แห่ง โดยมี 2 แห่ง ที่ให้บริการตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า (ST-01 และ ST-03) และอีก 1 แห่ง (ST-02) ให้บริการตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 35

#### 4. จุติรวมพล

จุติรวมพลของโครงการได้กำหนดไว้ 2 แห่ง คือ บริเวณพื้นที่หน้าโครงการ 915 ตร.ม. และ 375 ตร.ม. รวมพื้นที่จุติรวมพล 1,290 ตร.ม. ซึ่งสามารถรองรับจำนวนคนได้ 5,160 คน (0.25 ตร.ม./คน) ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัย พนักงาน และผู้ให้บริการในโครงการ จำนวน 3,562 คน

#### 5. ลานหนีไฟทางอากาศ

โครงการได้จัดให้มีลานหนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้าความสูง 145.20 ม. โดยมีพื้นที่ขนาด 10 x 10 ม. เป็นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศโดยวิธีการไต่จากเฮลิคอปเตอร์มายังลานหนีไฟดังกล่าวเพื่อลำเลียงผู้ประสบภัย และมีบันไดหนีไฟให้บริการจนถึงชั้นดาดฟ้า

#### 6. ลิฟต์ดับเพลิง

โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง 1 แห่ง โดยสามารถใช้งานได้ตลอดเวลาและจอดได้ทุกชั้น มีระบบไฟฟ้าสำรองเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเกิดไฟฟ้าดับได้

#### 7. ระบบจ่ายพลังงานสำรอง

ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉินโดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 900 KVA โดยระบบไฟฟ้าสำรองแยกเป็นอิสระและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงานโดยจะจ่ายไฟฟ้าสำรองให้กับระบบลิฟต์ บริการปั้มน้ำ และปั้มน้ำดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสีย และพัดลมอัดอากาศบันไดหนีไฟ โดยสามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับไฟส่องสว่างฉุกเฉินได้ไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง

#### 8. ป้ายบอกทางหนีไฟ

โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟที่แสดงให้เห็นได้ชัดเจนและจะไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียง โดยป้ายบอกทางหนีไฟใช้คำว่า “Exit ทางออก” และ “Fire Exit ทางหนีไฟ” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 ซม. ตัวอักษรใช้สีเขียวบนพื้นสีขาวและมีไฟแสงสว่างให้เห็นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่ทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดิน

#### 9. มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุติรวมพลของโครงการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แสดงให้เห็นให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน และติดตั้งไว้ที่บริเวณโถงบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งในการซักซ้อมอพยพหนีไฟผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการจะต้องอพยพออกจากอาคารมายังจุติรวมพลที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นการฝึกปฏิบัติในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินตามเส้นทางหนีไฟ สำหรับกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้รุนแรงอาจมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ทางเท้าของถนนภายในโครงการเป็นจุติรวมพล ทั้งนี้ การกำหนดจุติรวมพลสามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงเมื่อมีการซักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการมีระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบไปด้วย ระบบระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) และระบบเตือนอัคคีภัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกัน

อัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิง ระบบทางหนีไฟ ระบบลิฟต์ดับเพลิง และแผนป้องกันอัคคีภัย รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองทุกสัปดาห์ และมีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ หากพบว่ามีการชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที อีกทั้งยังจัดให้มีแผนการซ้อมดับเพลิงในโครงการปีละ 1 ครั้ง โดยติดต่อประสานงานกับสถานดับเพลิงและกู้ภัยดุสิตให้มาจัดอบรมและซักซ้อมแผนอพยพหนีไฟให้กับโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.9 ระบบกล้องวงจรปิด

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เพื่อเป็นการดูแลและรักษาความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคารโครงการได้จัดให้มีระบบกล้องวงจรปิดใน แต่ละส่วนของอาคาร และเชื่อมต่อสัญญาณมายังห้องสำนักงานนิติบุคคลในอาคาร และตำแหน่งติดตั้งกล้องวงจรปิดภายนอกอาคารและภายในอาคาร

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้ดำเนินการติดตั้งกล้องวงจรปิดเพื่อรักษาความปลอดภัยให้แก่ ผู้พักอาศัยบริเวณอาคารพักอาศัยทุกชั้น พื้นที่ส่วนกลาง อาคารจอดรถ รวมไปถึงพื้นที่อับสายตา โดยภาพจากกล้องทุกตัวจะส่งข้อมูลไปยังจอควบคุมภายในห้องควบคุมของโครงการที่มีเจ้าหน้าที่สังเกตการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบบำรุงรักษาเป็นประจำ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-12 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.10 ระบบระบายอากาศ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

#### **1. การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ**

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติบริเวณห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อย หนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น โดยมีพื้นที่ของช่องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ข้อ 9) บันไดหนีไฟ ST 01 ให้บริการถึงชั้นดาดฟ้าและ บันไดหนีไฟ ST 02 ให้บริการถึงชั้น 35 ใช้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องระบายอากาศพื้นที่ 1.4



ตร.ม.ขึ้นไป (ไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ.2540 ข้อ 12) เพื่อให้เกิดการหมุนเวียนและแลกเปลี่ยนอากาศระหว่างพื้นที่ภายในอาคารกับบรรยากาศภายนอก

## 2. การระบายอากาศโดยวิธีกล

พื้นที่ใช้สอยในอาคารจะมีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ระบบปรับอากาศซึ่งเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยมีขนาดระบบปรับอากาศรวม 1,550 ตันความเย็น พื้นที่ที่ไม่มีการติดตั้งระบบปรับอากาศจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศภายในห้อง เช่น ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้อง MDB ห้องติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (GEN) ห้องน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ห้องพักมูลฝอยรวม และพื้นที่จอดรถชั้นใต้ดินถึงชั้น 8 โถงลิฟต์ดับเพลิงตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้น 46 ใช้ระบบอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 28,800 ลบ.ฟุตต่อนาที บันไดหนีไฟ ST -03 ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงลานจอดรถชั้น 8 ใช้ระบบอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 16,800 ลบ.ฟุตต่อนาที สำหรับชั้น 9 ถึงดาดฟ้ามีช่องระบายอากาศพื้นที่ 1.4 ตร.ม.ขึ้นไป (ไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ข้อ 12)

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายอากาศ แบ่งออกเป็น 3 วิธี ได้แก่ การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ประตู และหน้าต่าง การระบายอากาศโดยวิธีกล และระบบอัดอากาศโถงลิฟต์ดับเพลิงและบันไดหนีไฟซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการตรวจสอบระบบเครื่องปรับอากาศ ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) เป็นประจำทุกเดือน ทั้งนี้ หากพบว่าการชำรุดจะประสานงานไปยังบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที รวมถึงจัดให้มีการล้างแผ่นกรองเครื่องปรับอากาศเป็นประจำทุกเดือน และมีการล้างเครื่องปรับอากาศแบบเต็มระบบทุก 6 เดือน อีกทั้งยังจัดให้มีแม่บ้านช่วยตรวจสอบดูแลไม่ให้เกิดการวางสิ่งกีดขวางทางระบายอากาศธรรมชาติเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.11 การจราจร

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1. การเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้กำหนดรูปแบบของทางเข้า-ออกโครงการโดยจัดระบบจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two Way Traffic) มีความกว้าง 6 ม. เพื่อเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการซึ่งมีเขตทางกว้าง 22 ม.

## 2. ระบบการจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรภายในโครงการบริเวณชั้น 1 เป็นการเดินรถทิศทางเดียว (One Way Traffic) ยกเว้นถนนภายในโครงการที่เชื่อมระหว่างจุดรับ-ส่ง ผู้พักอาศัยบริเวณด้านหน้าอาคารและพื้นที่จอดรถสาธารณะ เป็นการเดินรถสองทิศทาง (Two Way Traffic) และชั้นจอดรถภายในอาคาร กำหนดให้การจราจรเป็นแบบข้ามสวนทางกันได้ (Two-way Traffic)

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ปัจจุบันทางเข้า-ออกของโครงการมีจำนวน 1 แห่ง เป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-Way Traffic) มีความกว้าง 6 ม. เพื่อเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลเรื่องความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่ผู้พักอาศัย สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างให้สามารถจอดได้ 467 คัน ที่จอดรถเก็บมูลฝอย 1 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 30 คัน รวมถึงจัดให้มีพนักงานทำการฉีดล้างถนนภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นอันเนื่องจากการสัญจรบนถนน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-3 และเอกสารแนบ 3

### 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Line Pradipat (เดอะไลน์ ประดิพัทธ์) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

### 1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล คุณภาพน้ำที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม การป้องกันอัคคีภัย และสุนทรียภาพ 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.
<b>1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม</b>												
1.1 การใช้น้ำ												
1.2 การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน												
1.3 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล												
1.4 คุณภาพน้ำที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย												
1.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม												
1.6 การป้องกันอัคคีภัย												
1.7 สระว่ายน้ำ												
1.8 สุนทรียภาพ												
<b>2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ</b>												
<b>3. การเสนอรายงาน</b>												

หมายเหตุ :  ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน  ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/สัปดาห์  
 ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี  ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน  
 ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม