

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ RHYTHM Phahon-Ari ชื่อเดิม โครงการอาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. 53 ชั้น เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ดำเนินการโดย บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้ว) ตั้งอยู่เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่โครงการ 5-2-14.5 ไร่ หรือ 8,858 ตารางเมตร จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการที่ต้องรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2522) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/5574 ลงวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2553 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการจัดทำรายงานปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ริธึม พหลฯ-อารีย์ ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ RHYTHM Phahon-Ari (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) รวมถึงหน่วยงานที่ เพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	RHYTHM Phahon-Ari (ชื่อเดิม อาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. 53 ชั้น)
สถานที่ตั้งโครงการ	:	เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ	ด้านหลังห้องแถว สูง 3 ชั้นครึ่ง จำนวนประมาณ 11 คูหา ด้านข้างโรงแรม Embassy และพื้นที่จอดรถยนต์ ด้านข้าง และด้านหลังบ้านทาวเฮาส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 5 หลังในซอยประดิพัทธ์ 20 ด้านข้างบ้านทาวเฮาส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง ในซอยประดิพัทธ์ 18/1 พื้นที่บ้านเดี่ยว จำนวน 2 หลัง และพื้นที่ด้านหลังร้านอาหารแพกระแตและที่จอดรถยนต์
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนพหลโยธิน กว้างประมาณ 25 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 4-5 ชั้น ประมาณ 10 คูหา อาคารเอนกประสงค์ และธนาคารออมสิน
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ด้านข้างอาคาร Capital แมนชั่น สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร พื้นที่จอดรถยนต์ AIS พื้นที่บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 หลัง และด้านหลังอาคารหอพักสตรี ชูสิพร สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคารในซอยพหลโยธิน 13 ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น ตามแนวถนนพหลโยธิน และอาคาร MB Grand สูง 19 ชั้น (กำลังก่อสร้าง)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ด้านข้างบ้านทาวเฮาส์ สูง 2 ชั้น จำนวน 2-3 หลัง ของหมู่บ้านแหลมทอง ในซอยประดิพัทธ์ 18
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด รีธัม พหลฯ-อารีย์ (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	ทส 1009.5/5574 ลงวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2553 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ	:	มกราคม 2568
ประเภทโครงการ	:	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างอาคารขนาดความสูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ปัจจุบันมีการเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด โดยมีรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้าง แสดงดังเอกสารแนบ 2
ขนาดพื้นที่	:	5-2-14.5 ไร่ หรือ 8,858 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 809 ห้อง และอาคารสำนักงาน สูง 1 ชั้น 1 อาคาร ที่จอดรถยนต์ 423 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องเขาวัว และสวนหย่อม เป็นต้น โดยมีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

อาคาร A

กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่

ชั้นที่ 1	จัดให้เป็นทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 39 คัน ห้องซักอบรีด ห้องแม่บ้าน ห้องยาม ห้องระบบไฟฟ้า ห้องรับ-ส่งจดหมาย ทางเดิน โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และห้องพักขยะรวม
ชั้นที่ 2	จัดให้เป็นทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 41 คัน ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 3	จัดให้เป็นทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 41 คัน ห้องเครื่อง ห้องอบรม ห้องน้ำ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 4-5	จัดให้เป็นทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 41 คัน/ชั้น ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 6-10	จัดให้เป็นทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ จำนวน 41 คัน/ชั้น ห้องพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ ห้องน้ำ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 11-12	จัดให้เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 13-24	จัดให้เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 20 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 25	จัดให้เป็นห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 26-51	จัดให้เป็นห้องพักอาศัยจำนวน 20 ห้อง/ชั้น ห้องพักขยะ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 52	จัดให้เป็นพื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องเขาวัว ห้องน้ำ ห้องเก็บของ ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 53	จัดให้เป็นห้องพักอาศัย ห้องเล่นเกม ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
ชั้นห้องเครื่องลิฟต์	ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องพักผ่อน ทางเดิน และบันไดหนีไฟ

อาคารสำนักงาน

กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่

ชั้นที่ 1	จัดให้เป็นห้องสำนักงาน ห้องน้ำ และโถงทางเดิน
-----------	--

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ RHYTHM Phahon-Ari มีการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารตามประโยชน์ใช้สอยและเพื่อความเหมาะสมกับพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 809 ห้อง และอาคารสำนักงาน สูง 1 ชั้น 1 อาคาร ที่จอดรถยนต์ 423 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องเซาว์น่า และสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโครงการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัยโดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 286/2556 ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวได้ทำการดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 52/2556 ลงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 น้ำใช้

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาสาขาพญาไท

2. ปริมาณการใช้น้ำ

คาดว่าโครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 731 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ เฉลี่ย (15 ชม./วัน) 48.73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดประมาณ 146.20 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 3 เท่า ของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยปกติ)

3. ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

3.1 การสำรองน้ำ

โครงการจะทำการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการเข้ากับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท บริเวณด้านหน้าโครงการ ติดถนนพหลโยธิน มายังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน ถึงเก็บน้ำชั้น 25 และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของโครงการ

1) ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 780.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป 645.0 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 135.0 ลูกบาศก์เมตร

2) ถังเก็บน้ำสำรองชั้น 25 จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 300.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป 219.0 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำดับเพลิง 81.0 ลูกบาศก์เมตร

3) ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 160.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำรองน้ำทั่วไป

4) การสำรองน้ำใช้โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,240 ลบ.ม. แบ่งเป็น

- สำรองน้ำใช้ทั่วไป 1,024 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.40 วัน

- สำรองน้ำดับเพลิง 216 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ในการดับเพลิงได้นาน 48 นาที

3.2. ระบบจ่ายน้ำใช้ทั่วไป

โครงการจะทำการเชื่อมต่อท่อน้ำประปาของโครงการขนาด 4 นิ้ว เข้ากับท่อของการประปานครหลวง บริเวณด้านหน้าโครงการ ติดถนนพหลโยธิน ผ่านมาตรวัดน้ำเพื่อจ่ายน้ำให้กับห้องพักอาศัยภายในอาคาร การจ่ายน้ำเพื่อใช้ทั่วไปจะถูกจ่ายผ่านถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และชั้นที่ 25 ดังนี้

1) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยได้รับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินที่ถูกตั้งระดับสำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 645 ลูกบาศก์เมตร และสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ด้วยเครื่องสูบน้ำแบบ Vertical Multistage จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดสูบน้ำได้ 45 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 190 เมตร โดยมีถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 160 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าลงไปยังห้องพักต่าง ๆ หรือส่วนต่าง ๆ ของโครงการ จะจ่ายลงโดยอาศัย Booster Pump จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดอัตราสูบ 15 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 15 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันตั้งแต่ชั้นที่ 52-53 และชั้นที่ 51-6 จะทำการจ่ายน้ำลงโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลก นอกจากนี้การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 48 ลงมา ทุก ๆ 5 ชั้น จะมีการจ่ายน้ำโดยใช้วาล์วลดความดัน (Pressure Reducing Valve) ก่อนจ่ายให้กับห้องพักอาศัย และส่วนต่าง ๆ

2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 25 โดยได้รับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินที่ถูกตั้งระดับสำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 645 ลูกบาศก์เมตร และสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้น 25 ด้วยเครื่องสูบน้ำแบบ Vertical Multistage จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดสูบน้ำได้ 45 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 90 เมตร โดยมีถังเก็บน้ำชั้น 25 จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 300 ลูกบาศก์เมตร ที่ถูกตั้งระดับสำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 219 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 25 ลงไปยังห้องพักต่าง ๆ หรือส่วนต่าง ๆ ของโครงการ ชั้นที่ 24-1 จะทำการจ่ายน้ำลงโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลก นอกจากนี้การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 14 ลงมา ทุก ๆ 5 ชั้น จะมีการจ่ายน้ำโดยใช้วาล์วลดความดัน (Pressure Reducing Valve) ก่อนจ่ายให้กับห้องพักอาศัย และส่วนต่าง ๆ

3.3. ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

การจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะจ่ายผ่านท่อขึ้นหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 4 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ที่มีอยู่ทุกชั้นของแต่ละอาคารพักอาศัย คิดเป็นอัตราความต้องการน้ำสำหรับดับเพลิง ทั้งหมด 270 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือ 135 ลูกบาศก์เมตร/30 นาที

ระบบจ่ายน้ำไปยังอุปกรณ์ดับเพลิงจะสูบส่งด้วย Fire Pump (FP) สูบน้ำได้ 270 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 175 เมตร และรักษาความดันของน้ำดับเพลิงในเส้นท่อโดย Jockey Pump (JP) สูบน้ำได้ 4.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 175 เมตร ซึ่งตั้งระดับสำรองน้ำดับเพลิงในถังเก็บน้ำใต้ดินให้มีปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้น 25 ให้มีปริมาณ 81 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง 216 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายให้อุปกรณ์ดับเพลิงของอาคาร ทำให้การสำรองน้ำสำหรับดับเพลิงของโครงการที่เตรียมไว้สามารถสำรองได้นาน 0.8 ชั่วโมง หรือ 48 นาที ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกำหนดไว้อย่างน้อย 30 นาที นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร จำนวน 2 หัว อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร เป็นท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง $2\frac{1}{2}$ นิ้ว \times $2\frac{1}{2}$ นิ้ว \times 6 นิ้ว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทาง เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงเติมลงในถังเก็บน้ำใต้ดิน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการมีการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวงสำนักงานประปาสาขาพญาไท มีถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง ถังเก็บน้ำชั้น 25 จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ซึ่งแบ่งเป็นน้ำสำรองดับเพลิง 216 ลบ.ม. และสามารถสำรองน้ำใช้ทั่วไปได้ประมาณ 1-2 วัน ซึ่งเพียงพอความต้องการใช้น้ำของผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลโครงสร้างถังเก็บน้ำ ระบบจ่ายน้ำ และระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกเดือน ทั้งนี้หากพบว่าการชำรุดเสียหาย จะเร่งดำเนินการซ่อมแซม แก้ไขทันที ทั้งนี้จัดให้มีการดำเนินการล้างถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรคที่อาจปนเปื้อนมาทางน้ำประปา

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

1.3.3 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. การประมาณปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ คาดว่าเป็นน้ำเสียที่มาจากกิจกรรมภายในโครงการซึ่งเป็นกิจกรรมจากการซักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องน้ำ และห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียจากแหล่งต่าง ๆ เหล่านี้รวมกันประมาณ 584.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (731.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2. ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินที่ชั้นล่าง (Ground Floor) จำนวน 1 ชุดระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลของโครงการประกอบด้วย

2.1. ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะ ภายในห้องเครื่อง

2.2. ท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำและชักล้างของห้องพักทุกห้องและห้องกิจกรรมอื่น ๆ

2.3. ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้า หรือ ออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำและชักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำ ให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียน อยู่ในท่อท่อระบายน้ำเพื่อรักษา ดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

3. ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งโครงการ จำนวน 1 ชุด/อาคาร สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบน้ำ ชักล้าง และจากการทำครัวของห้องพักอาศัย โดยรวบรวมมาตามท่อรวบรวมน้ำเสียภายในโครงการ และเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม

3.1. อาคาร A

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบ Activated Sludge (Completely Mix) จำนวน 1 ชุด ฝังไว้ใต้ดินบริเวณทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร A โดยระบบสามารถรองรับน้ำเสียได้ 590 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียจนได้คุณภาพน้ำทิ้งก่อนนำไปรดน้ำต้นไม้ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะถนนพลโยธินต่อไป ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ได้แก่ บ่อดักไขมัน บ่อเกรอะ ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน ถังน้ำใส และถังเก็บตะกอน

รวมถึงจัดให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ Gas Leake Detector เพื่อทำหน้าที่ตรวจจับก๊าซมีเทนโดยจะมีเสียง Alarm เตือนเมื่อมีก๊าซรั่ว และจะมีสัญญาณแสดงไปยังห้องควบคุม เพื่อทราบปัญหา และทำการควบคุมสั่งปิดวาล์วส่งก๊าซต่อไป โดยก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะนำไปกำจัดด้วยวิธีเผาทำลายก๊าซมีเทน ด้วยตะเกียงก๊าซ เพื่อให้แสงสว่างในเวลากลางคืน ซึ่งเปลี่ยนรูปจากก๊าซมีเทนให้เป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ทำให้ศักยภาพในการเกิดภาวะโลกร้อนน้อยกว่าก๊าซมีเทน 21 เท่า

นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการกำจัด Aerosol ในถังเติมอากาศ เป็นถัง คสล. ฝังไว้ใต้ดิน โดยมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่เหนือผิวดิน คือ ส่วนฝาบ่อ และส่วนระบายอากาศ ที่มีระบบปิดมิดชิด เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากการตกลงหล่น ดังนั้นในส่วนละอองน้ำเสีย และกลิ่นเหม็นจากการบำบัดจะส่งผลกระทบในระดับน้อยมาก ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยจากการแพร่กระจายของเชื้อโรคมายิ่งขึ้น จึงจัดให้มีท่อนำ Aerosol ที่เกิดขึ้น ไปยังถังสัมผัสโอโซน และเติม Ozone จากเครื่อง Ozone Generation รุ่น OZ-6501T จำนวน 1 เครื่อง เพื่อฆ่าเชื้อโรค และกำจัดกลิ่นออกมาเป็น Clean air ปล่อยสู่บรรยากาศต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อน้ำเสียปริมาตร 583.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน ผ่านการบำบัดให้มีค่าความสกปรก (BOD) ลดลงเหลือเพียง 20 มิลลิกรัม/ลิตร จึงนำไปใช้ประโยชน์โดยการรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และส่วนที่เหลือจะระบายไปรวมกับน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพหลโยธินด้านหน้าโครงการต่อไป

3.2. อาคาร B

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม ด้วยถังเกรอะ-กรองไร้อากาศ และเติมอากาศ ฟังไว้ที่ดินบริเวณด้านข้างอาคาร B โดยระบบสามารถรองรับน้ำเสียได้ 1.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียจนได้คุณภาพน้ำทิ้ง (มีค่าความสกปรก (BOD) 20 มิลลิกรัม/ลิตร) ก่อนระบายไปรวมกับน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพหลโยธินด้านหน้าโครงการต่อไป

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge (Completely Mix) จำนวน 1 ชุด สำหรับอาคาร A และระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด สำหรับอาคาร B (อาคารสำนักงาน) โดยปัจจุบันโครงการ RHYTHM Phahon-Ari ได้รับอนุญาตจากสำนักงานการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามหนังสือ กท 1007/81 เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2567 โดยระบุว่าสำนักงานจัดการคุณภาพน้ำ ได้ตรวจสอบและพิจารณารายละเอียดแล้วพบว่าโครงการ RHYTHM Phahon-Ari ตั้งอยู่ในพื้นที่บริการบำบัดน้ำเสียของโรงงานควบคุมคุณภาพน้ำดินแดง จึงอนุญาตให้สามารถระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นลงสู่บ่อพักท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานครได้ และจะต้องชำระค่าธรรมเนียมบำบัดน้ำเสียเมื่อกรุงเทพมหานครได้ประกาศหลักเกณฑ์การปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ทางกฎหมายต่อไปในอนาคตรายละเอียดแสดงดังเอกสารแนบ 2 ด้วยเหตุนี้ทางโครงการจึงไม่ได้จัดให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนด

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการสูบน้ำจากตะกอน และดักไขมันออกจากระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบปริมาณตะกอนจากถังเก็บตะกอนเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน โดยหากพบว่าปริมาณกากตะกอนสะสมจำนวนมากจะประสานงานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาดำเนินการสูบน้ำไปกำจัดทันที ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

1.3.4 ระบบระบายน้ำ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 แนว ดังนี้

1. การระบายน้ำในแนวตั้ง

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separate System) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ชั้นล่างของอาคาร ประกอบด้วย

1.1. ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil pipe) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละส่วนของโครงการ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง รับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายสิ่งปฏิกูลในแนวนอน เพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสยรวมต่อไป

1.2. ท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง (Wastewater Pipe) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำ ชักล้าง และจากการประกอบอาหารของห้องพักทุกห้องและห้องกิจกรรมอื่น ๆ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสยรวมต่อไป

1.3. ท่อระบายน้ำฝน (Rain Pipe) เป็นท่อระบายน้ำฝน โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อระบายน้ำฝนลงสู่ราง และท่อระบายน้ำในโครงการ

2. การระบายน้ำในแนวนอน

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separated System) คือ ท่อระบายน้ำฝนจะรองรับน้ำฝนจากท่อระบายน้ำชั้นดาดฟ้า ระเบียงของทุกชั้น รวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำในแนวนอน ซึ่งเป็นท่อ คสล. ชั้น 2 0.4, 0.6 และ 0.8 เมตร ด้วยวิธีธรรมชาติ โดนอาศัยแรงโน้มถ่วง ระบายไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนพหลโยธิน ด้านหน้าโครงการต่อไป

3. การจัดการและการควบคุมการระบายน้ำ

เนื่องจากพื้นที่โครงการจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ถนนซอยวรรณิ (ประดิษฐ์ชัย) ห้องแถว จำนวน 46 คูหา และทาวเฮาส์ จำนวน 22 หลัง มาเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 53 ชั้น พร้อมพื้นที่สวนและถนน ทำให้พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการมีสิ่งปกคลุมดินน้อยลง ค่า C จึงลดลง ทำให้อัตราการไหลของน้ำฝนออกนอกพื้นที่โครงการมีค่าน้อยกว่าสภาพเดิม

ดังนั้น การระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการ มีอัตราการระบายน้ำน้อยกว่าการระบายน้ำฝนก่อนมีโครงการ จึงสามารถระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ได้โดยไม่ต้องจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อระบายน้ำแยกระหว่างน้ำฝนและน้ำเสียออกจากกัน และการระบายน้ำในแนวนอน โดยทางโครงการจัดให้มีช่างประจำโครงการทำความสะอาด และขุดลอกรางระบายน้ำ โดยรอบโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน (2 ครั้ง/ปี) รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบดูแลรางระบายน้ำเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอหากพบว่ามีมูลฝอย เศษใบไม้ และกิ่งไม้ ขวางกั้นทางระบายน้ำจะดำเนินการกำจัดออกทันที เพื่อป้องกันการอุดตันของท่อระบายน้ำ ทั้งนี้ การระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการ มีอัตราการระบายน้ำน้อยกว่าการระบายน้ำฝนก่อนการพัฒนาโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ลักษณะและปริมาณของขยะมูลฝอย

1.1. ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ แยกเป็น ขยะเปียก ได้แก่ เศษอาหาร เป็นต้น ขยะแห้ง ในรูปของเศษกระดาษ กระจก ขวดแก้วพลาสติก และอื่น ๆ เป็นต้น และขยะอันตราย ได้แก่ กระป๋องสี หลอดไฟฟ้าแสงสว่าง ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

1.2. คาดว่าจะมีปริมาณขยะเกิดขึ้น ทั้งหมด 11.451 ลูกบาศก์เมตร/วัน แยกตามประเภทของกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

- ห้องพักอาศัย 10.641 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ 0.750 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- พนักงาน 0.06 ลูกบาศก์เมตร/วัน

1.3. ปริมาณขยะมูลฝอยอันตราย คิดเป็นขยะมูลฝอยอันตราย 40.0 ลิตร/วัน เฉลี่ยร้อยละ 0.35 ของขยะมูลฝอยทั่วไปทั่วไปทั้งหมด

2. การรวบรวมขยะมูลฝอยภายในโครงการ

2.1 ถังรองรับขยะและห้องพักขยะแต่ละชั้น

1) อาคาร A

- ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถยนต์ พื้นที่ห้องแม่บ้าน ห้องยาม และห้องวักรีด จัดให้มีถังขยะรองรับขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียกจำนวน 1 ถัง และขยะแห้งจำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมทั้งเชื่อบุหรี่ บริเวณโถงลิฟต์ และจัดให้มีห้องพักขยะรวม ขนาดความจุ 43.8 ลูกบาศก์เมตร

- ชั้นที่ 2-5 เป็นที่จอดรถยนต์ จัดให้มีถังรองรับขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียกจำนวน 1 ถัง และขยะแห้งจำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมทั้งเชื่อบุหรี่ บริเวณโถงลิฟต์

- ชั้นที่ 6-12 เป็นที่จอดรถยนต์ พื้นที่ห้องพักอาศัย จัดให้มีห้องพักขยะแต่ละชั้น บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง ภายในห้องพักขยะจัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะเปียก และขยะแห้ง และจัดให้มีถังขยะอันตรายขนาด 30 ลิตร จำนวน 1 ถัง

- ชั้นที่ 13-15 เป็นพื้นที่ห้องพักอาศัย จัดให้มีห้องพักขยะแต่ละชั้น บริเวณบันไดหนีไฟ ภายในห้องพักขยะจัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง พร้อมถุงดำ สำหรับรองรับขยะเปียก และขยะแห้ง และจัดให้มีถังขยะอันตรายขนาด 30 ลิตร จำนวน 1 ถัง

2) อาคาร B

- ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน จัดให้มีถังรองรับขยะขนาด 20 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียกจำนวน 1 ถัง ขยะแห้งจำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ

2.2. การจัดการรวบรวมขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการรวบรวมขยะมูลฝอยในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร สำหรับการเก็บรวบรวมขยะของทุกชั้นจะจัดให้มีแม่บ้านทำการเก็บและคัดแยกขยะทุกวัน เพื่อป้องกันการตกค้างของขยะ และป้องกันกลิ่น มาเก็บรวบรวมไว้ในห้องพักขยะรวมของโครงการ บริเวณชั้นล่าง ซึ่งแม่บ้านจะขนย้ายขยะภายในห้องพักขยะแต่ละชั้น ขึ้นถึงขยะลงมาทางลิฟต์ดับเพลิง โดยจะกำหนดเวลาการปฏิบัติงานในช่วงเวลา 10.00 น. ไปแล้ว (นอกเวลาเร่งด่วนที่ผู้พักอาศัยจะใช้ลิฟต์) เมื่อขนย้ายขยะลงมายังชั้นล่างแล้ว แม่บ้านสามารถเซ็น และขนย้ายไปยังห้องพักขยะรวมได้อย่างสะดวก โดยมีรายละเอียดการคัดแยกมูลฝอยดังนี้

1) มูลฝอยเปียก ให้แม่บ้านนำขยะมูลฝอยเปียกจากถังมูลฝอยเปียกในแต่ละชั้น โดยรวบรวมใส่ถุงดำและมัดปากถุงให้แน่น และนำมารวบรวมไว้ยังห้องพักมูลฝอยเปียก บริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไทต่อไป

2) มูลฝอยแห้ง ให้แม่บ้านนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยแห้ง และนำมารวบรวมไปยังห้องพักมูลฝอยแห้งบริเวณชั้นล่างของโครงการ โดยจัดให้มีแม่บ้านคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

- มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ได้แก่ พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่สำเร็จรูป ถุงพลาสติก โฟม และฟอยล์ที่เปื้อนอาหาร โดยจะรวบรวมใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่น แล้วมาตั้งรวมไว้ที่ห้องพักขยะแห้ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไทต่อไป

- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือ ผ่านกรรมวิธีใดๆ เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก และโลหะ โดยจะรวบรวมใส่ถุงสีมัดปากถุงให้แน่น และนำมาพักไว้ยังห้องพักขยะแห้งให้เป็นระเบียบ เพื่อรอให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

3) มูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ และกระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น โดยให้แม่บ้านทำการรวบรวมขยะมูลฝอยอันตรายแต่ละชั้นมาเก็บพักไว้ยังห้องพักขยะแห้ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ ซึ่งจัดให้มีถังขยะสีเทาฝาสีส้มขนาด 200 ลิตร จำนวน 3 ถัง พร้อมถุงสีแสดรองรับ ซึ่งสามารถรองรับขยะมูลฝอยอันตรายได้นานประมาณ 15 วัน เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไท แต่ในกรณีที่มีปริมาณขยะมูลฝอยอันตรายมากเกินไปที่จะเก็บพักไว้ภายในโครงการ ทางนิติบุคคลสามารถประสานงานกับทางเขตพญาไท เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บได้ตลอดเวลา

2.3. ที่พักขยะรวม

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวม บริเวณชั้นล่างของอาคาร มีจำนวน 2 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักขยะเปียก 1 ห้อง และห้องพักขยะแห้ง 1 ห้อง โดยประตูของห้องพักขยะอยู่บริเวณทางวิ่ง โดยรถเก็บขนมูลฝอยสามารถจอดรถบริเวณทางวิ่งดังกล่าว เพื่อเก็บขนขยะ ซึ่งสามารถเก็บขนได้โดยสะดวก และไม่เป็นการกีดขวางการจราจร เนื่องจากช่วงเวลาที่จะเก็บขนเป็นช่วงเวลากลางคืน (20.00-06.00 น.) อยู่นอกเวลาเร่งด่วน โดยขณะที่ทำการเก็บขนให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดประสานงานให้รถเก็บขนขยะเปิดไฟกระพริบฉุกเฉินตลอดเวลาการเก็บขน และจัดให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากรถยนต์ที่วิ่งเข้า-ออกภายในโครงการ โดยมีขนาดของห้องพักขยะแต่ละห้องดังนี้

- 1) ห้องพักขยะเปียก มีขนาด $3.3 \times 4.0 \times 3.1$ เมตร (ลึกกักเก็บ 1.5 เมตร) คิดเป็นปริมาตร 24 ลูกบาศก์เมตร โดยจัดให้มีถังขยะสีเหลือง ขนาด 200 ลิตร พร้อมถุงดำรองรับ เพื่อความสะดวกในการขนย้าย
- 2) ห้องพักขยะแห้ง มีขนาดคิด $3.3 \times 4.0 \times 3.1$ เมตร (ลึกกักเก็บ 1.5 เมตร) เป็นปริมาตร 19.8 ลูกบาศก์เมตร/ห้อง โดยจัดให้มีถังขยะสีเขียว ขนาด 200 ลิตร พร้อมถุงดำรองรับ และถังขยะสีเทาฝาสาม สำหรับรองรับขยะมูลฝอยอันตราย ขนาด 200 ลิตร จำนวน 3 ถัง พร้อมถุงสีแดงรองรับ เพื่อความสะดวกในการขนย้าย
- 3) รวมความจุในการเก็บขยะได้เท่ากับ 43.8 ลูกบาศก์เมตร สามารถเก็บขยะได้นาน 3.8 วัน
- 4) ลักษณะของห้องพักขยะ มีรายละเอียดดังนี้
 - ห้องพักขยะแต่ละห้องจัดให้มีรางระบายน้ำชำมูลฝอย 0.3×0.3 เมตร พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียรวม
 - ห้องพักขยะเปียก จัดให้มีระบบปรับอากาศ เพื่อช่วยชะลอการเน่าเสียและกลิ่นเหม็นจากขยะเปียก
 - ห้องพักขยะมีประตูปิดได้สนิท พร้อมผนังปิดทึบ เพื่อป้องกันกลิ่นและแมลง
 - จัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดทุกครั้ง หลังจากการเก็บขนขยะเก็บขนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

3. การกำจัดขยะมูลฝอย

เมื่อเปิดดำเนินโครงการจะมีปริมาณขยะเกิดขึ้นประมาณ 11.451 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณขยะมูลฝอยอันตราย 40 ลิตร/วัน โดยพื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ เขตพญาไท จะเข้ามาเก็บขนขยะมูลฝอยทั่วไปภายในโครงการได้หมดในแต่ละวัน

โดยทางโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับให้รถขยะเข้าจอด เพื่อจัดเก็บขยะอยู่ตรงกับประตูห้องพักขยะรวม ซึ่งจะทำให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานภายในโครงการ รวมถึงเจ้าหน้าที่ ที่เข้ามาเก็บขนขยะ จึงคาดว่า การเข้ามาเก็บขนขยะของโครงการ จะสามารถจัดเก็บขยะได้อย่างสะดวก และไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ

โครงการได้ขอหนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขนขยะจากสำนักงานเขตพญาไท ซึ่งรถเก็บขนมูลฝอยสามารถวิ่งเข้าไปทำการเก็บขนขยะที่ห้องพักขยะรวมของโครงการได้อย่างสะดวก

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่มีประตูปิดมิดชิด ภายในประกอบไปด้วย ถังรองรับมูลฝอยแห้ง และเปียกที่รองด้วยถุงดำ จำนวน 2 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย ที่รองด้วยถุงสีแดง จำนวน 1 ถัง รวมถึงจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และที่เขียบุหรี่บริเวณพื้นที่สูบบุหรี่ภายในโครงการ และจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม 1 แห่ง แบ่งเป็น 2 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยแห้ง และมูลฝอยเปียก ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร สามารถรองรับมูลฝอยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ และมีรางระบายน้ำสำหรับรวบรวมน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป รวมถึงกำหนดให้มีแม่บ้านประจำโครงการดำเนินการเก็บขนมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงคอยตรวจสอบดูแลความสะอาดหลังการเก็บขนมูลฝอย เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน ทั้งนี้กำหนดให้มีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตพญาไทให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน เพื่อป้องกันมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากแม่บ้านและช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าของอาคารโครงการ ประมาณ 3,549.42 KVA โดยการใช้ไฟฟ้าของโครงการจะได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวง เขตสามเสนใน ซึ่งทางโครงการได้ขอรับการรับรองจากการไฟฟ้านครหลวง สาขาสามเสน ว่าสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการอย่างเพียงพอ โดยทางโครงการได้ติดตั้งเสารับไฟฟ้าแรงสูงจาก กฟน. บริเวณด้านหน้าโครงการแล้วเดินสายเข้าสู่ห้องมิเตอร์ไฟฟ้าแรงสูง ก่อนที่จะจ่ายแยกไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารต่อไป

สำหรับการจ่ายไฟฟ้าภายในอาคารแยกเป็น ระบบจ่ายไฟฟ้าปกติและระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ

ทางโครงการได้จัดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,250 kVA จำนวน 4 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำ ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ โดยหม้อแปลงจะจ่ายไฟไปยังแผงจ่ายไฟแต่ละจุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หม้อแปลง 1 และ 2 สำหรับจ่ายโหลดส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องพักอาศัยชั้นที่ 6-24

- หม้อแปลง 3 และ 4 สำหรับจ่ายโหลดห้องพักอาศัย ชั้นที่ 25-50

สำหรับการจ่ายไฟฟ้าไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการทำการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า และตู้ควบคุมไฟฟ้าแยกออกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ ของอาคารโครงการ

2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าสำรองจะเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 600 kVA จำนวน 1 เครื่อง เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ โดยติดตั้งภายในห้องระบบไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของเครื่อง โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้อง

3. ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วและป้องกันฟ้าผ่า

ทางโครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุดสายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรศัพท์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟ และอุปกรณ์อื่น ๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าสำรอง รวมถึงจัดให้มีระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วและป้องกันฟ้าผ่า โดยโครงการจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลอุปกรณ์เครื่องไฟฟ้าสำรอง และสายไฟฟ้า ภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเป็นประจำทุกสัปดาห์ รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกเดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 ระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในอาคารจะแยกเป็น 2 ส่วนคือ

- ส่วนแรก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องพัก ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง
- ส่วนที่สอง คือ บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย

เช่น ภายในห้องงานระบบไฟฟ้า โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องแม่บ้าน และห้องยาม เป็นต้น

2. ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์

2.1. บันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของโครงการ มีจำนวน 2 แห่ง ผนังของบันไดหนีไฟที่อยู่ภายในตัวอาคารเป็นผนังทึบไฟทุกด้าน โดยใช้ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีผนัง 1 ด้าน เชื่อมต่อกับอากาศภายนอกโครงการ และระบบอัดอากาศมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) บันไดหนีไฟที่ 1 (ST-1) อยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ จัดให้มีระบบระบายอากาศดังนี้

- ชั้นที่ 1-12 จัดให้มีระบบอัดอากาศ มีอัตราการอัดอากาศ 3,000 CFM/ชั้น
- ชั้นที่ 13-53 จัดให้มีระบบระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดเป็นบานกระຈกเปิดออก

สู่ภายนอกอาคาร

2) บันไดหนีไฟที่ 2 (ST-2) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ จัดให้มีระบบระบายอากาศดังนี้

- ชั้นที่ 1-11 จัดให้มีระบบระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดด้านหนึ่งเปิดออกสู่

ภายนอกอาคาร

- ชั้นที่ 12-52 จัดให้มีระบบอัดอากาศ มีอัตราการอัดอากาศ 1,700 CFM/ชั้น

2.2. โถงลิฟต์ดับเพลิง

โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 2 ชุด แยกจากลิฟต์โดยสารของโครงการ ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด 6 ชุด ที่ห้องโถงลิฟต์โดยสาร ซึ่งมีผนังและประตูแยกออกจากทางเดินภายในอาคาร โดยโถงลิฟต์ดับเพลิงจัดให้มีระบบระบายอากาศแบบอัดอากาศตั้งแต่ชั้นที่ 1-52 มีอัตราการอัดอากาศ 18,800 CFM

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศภายในอาคารเป็น 3 ส่วน คือ ระบบระบายอากาศธรรมชาติ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ระบบเครื่องปรับอากาศ และระบบพัดลมอัดอากาศ (Pressurized fan) ซึ่งโครงการจะจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลระบบพัดลมอัดอากาศ (Pressurized fan) ภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกเดือน รวมถึงมีการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุก 6 เดือน อีกทั้งยังมีการกำหนดให้แม่บ้านประจำโครงการคอยตรวจสอบและระบบระบายอากาศธรรมชาติภายในโครงการ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น โดยมีการเปิดระบายอากาศไว้บางจุด รวมถึงตรวจสอบดูแลไม่ให้มีสิ่งกีดขวางบริเวณช่องระบายอากาศต่าง ๆ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งทุกชั้นของอาคารประกอบด้วย

1.1. แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel : FACP) จะอยู่บริเวณห้องสำนักงานนิติบุคคล ทำหน้าที่เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีตู้แสดงแผนผังโซนของโครงการ (Graphic Annunciator : GANN) ชุดจ่ายไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ และระบบเสียงตามสายประกาศ

1.2. อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) และ Fire Phone Jack โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Station บริเวณโถงลิฟต์ และหน้าบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร โดยทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.3. อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้ง 2 ประเภท ทั้งแบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบใช้มือกด ดังนี้

- 1) ชุดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) พร้อมสัญญาณเสียงจะติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ และหน้าบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร
- 2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้ภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคล โถงลิฟต์ และทางเดินของทุกชั้น
- 3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นแบบตรวจจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (Rate of Rise Detector) มีหลักการทำงานคือ เมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้ เครื่องจะทำงานทันที ติดตั้งไว้ห้องวีริต ห้องยาม ห้องพักรับรอง และภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง

2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถังเก็บน้ำสำรอง หัวดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1. ท่อเย็น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างไปยังชั้นบนสุดของอาคารจำนวน 4 ท่อ เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำ และถังเก็บน้ำของอาคาร และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

2.2. ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง $2\frac{1}{2}$ นิ้ว และสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดแข็งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 45 เมตร ติดตั้งไว้ในบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ

2.3. หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) จำนวน 2 หัว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทิศทาง ขนาด $2\frac{1}{2}$ นิ้ว \times $2\frac{1}{2}$ นิ้ว \times 6 นิ้ว อยู่บริเวณด้านหน้าอาคารโครงการ เพื่อรับน้ำจากระบบดับเพลิงเดิมลงในถังเก็บน้ำใต้ดิน

2.4. น้ำสำรองดับเพลิง เก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน มีปริมาตร 135 ลูกบาศก์เมตร ทำให้การสำรองน้ำสำหรับดับเพลิงของโครงการที่เตรียมไว้สามารถสำรองน้ำได้นาน 30 นาที โดยเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 และฉบับที่ 50 ที่ต้องสำรองน้ำดับเพลิงไม่น้อยกว่า 30 นาที

3. เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นเครื่องดับเพลิงเคมีชนิดแห้ง ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม โดยติดตั้งไว้รวมกับตู้สายฉีดดับเพลิงทุกตู้

4. ระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน ห้องพักทุกห้อง ส่วนสำนักงาน ห้องต่าง ๆ และที่จอดรถยนต์ โดยตำแหน่งการติดตั้ง Sprinkler แต่ละหัวจะห่างกันประมาณ 4 เมตร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละชั้นของอาคาร

5. บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 4 บันได ที่ช่วยอพยพคนออกจากตัวอาคารชั้นบนสุดถึงชั้นพื้นดิน มายังจุดรวมพลได้อย่างปลอดภัย ดังนี้

5.1. บันไดหลัก ST-1 อยู่บริเวณทิศตะวันออกของอาคารส่วนผู้พักอาศัยกว้างประมาณ 1.5 เมตร มีความสูงจากชั้นหลังคา-ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

5.2. บันไดหนีไฟ ST-2 อยู่บริเวณทิศตะวันตกของอาคารส่วนผู้พักอาศัยกว้างประมาณ 1.2 เมตร มีความสูงจากชั้นที่ 52 - ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

5.3. บันไดหนีไฟ ST-3 อยู่บริเวณส่วนผู้พักอาศัย และลานจอดรถยนต์ กว้างประมาณ 1.2 เมตร มีความสูงจากชั้นที่ 12 - ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

5.4. บันไดหนีไฟ ST-4 อยู่บริเวณลานจอดรถยนต์ กว้างประมาณ 1.1 เมตร มีความสูงจากชั้นที่ 10 – ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

5.6. บันไดหนีไฟ ST-1 และ ST-2 อยู่ในตำแหน่งที่สามารถมาถึงได้โดยสะดวก สำหรับผู้พักอาศัย ภายในอาคารสามารถวิ่งหนีไฟได้โดยใช้เวลาประมาณ 41.42 นาที ซึ่งเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.7. ส่วนผู้พักอาศัย และลานจอดรถยนต์ ในชั้นที่ 12 - ชั้นล่างลงสู่พื้นดิน สามารถใช้บันไดหนีไฟเพิ่มขึ้นอีก 1 บันได คือ บันไดหนีไฟ ST-3 รวมเป็น 3 บันได ซึ่งสามารถวิ่งหนีไฟได้โดยใช้เวลาประมาณ 4.98 นาที

6. ลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 2 ชุด พร้อมระบบอัดอากาศตั้งแต่ชั้นที่ 1-52 มีอัตราการอัดอากาศ 18,800 CFM ทั้งนี้ยังเป็นลิฟต์โดยสารตัวที่ 7-8 อยู่ติดกับลิฟต์ และลิฟต์สู่วิทยุ ลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และสามารถจอดได้ทุกชั้น

7. ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน เป็นโคมไฟฉุกเฉิน หลอดฮาโลเจน พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ เป็นระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉินติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน ลิฟต์ บันไดหนีไฟ และที่จอดรถยนต์

8. ลานหนีไฟทางอากาศ เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ลาน อยู่ในพื้นที่ชั้นที่ 52 มีขนาดพื้นที่ประมาณ 10 × 10 เมตร

9. ป้ายบอกทางหนีไฟ เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร “Fire Exit ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างได้พลังงานไฟฟ้าจากหลอดฟลูออเรสเซนต์ 11 วัตต์ พร้อมแบตเตอรี่สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมงเมื่อไฟดับ ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้า-ออกบันไดหนีไฟ และทางเดิน

10. ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มภาพแปลนของชั้นต่าง ๆ ในอาคาร มีรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของทุกชั้น

11. ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ

12. จุดรวมพล เป็นการกำหนดไว้เป็นแนวทางเบื้องต้น ซึ่งได้กำหนดไว้ บริเวณสวนหย่อมด้านทิศเหนือของโครงการ คิดเป็นพื้นที่ 1,616.24 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนของผู้พักอาศัย และผู้ใช้บริการของโครงการ เป็น 1 คน ต่อพื้นที่จุดรวมพล 0.453 ตารางเมตร (คาดว่าจะมีผู้มาพักอาศัยในโครงการ 3,567 คน/วัน) โดยบริเวณดังกล่าวจะไม่กีดขวางการอำนวยความสะดวกดับเพลิง และเส้นทางวิ่งของรถดับเพลิงในกรณีเกิดอัคคีภัยของโครงการแต่อย่างใด

พร้อมกันนี้จุดรวมพลเบื้องต้นดังกล่าว สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม ตามการซ้อมดับเพลิงประจำปีของโครงการ ซึ่งโครงการต้องขอคำปรึกษาจากหน่วยงานซ้อมดับเพลิงต่อไปอีกครั้งหนึ่ง

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้ง ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกความตามใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รวมถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องระบบป้องกันอัคคีภัย โดยจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลรักษาระบบป้องกัน

อค์ศักยภาพและเตือนอค์ศักยภาพให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามคำแนะนำของผู้ผลิต เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน รวมถึงจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ จุติรวมพล บันไดหนีไฟ ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง รายละเอียดตามมาตรการกำหนด ทั้งนี้มีการประสานงานไปยังสถานดับเพลิงอุตสาหกรรมซึ่งอยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการให้เข้ามาดำเนินการฝึกอบรมและซ้อมอพยพหนีไฟให้แก่เจ้าหน้าที่ พนักงาน และผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดฉุกเฉินขึ้นในโครงการ

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

1.3.9 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ผ่อนคลาย ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบ ๆ โครงการได้ ซึ่งในการออกแบบสวนของโครงการนั้น ทางโครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ Reuse ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วของโครงการ รายละเอียดพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ แสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	หมายเหตุ
1. พื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 คน ต่อ 1 ตร.ม. - จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ = 3,567 คน - พื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มี = 3,567 ตร.ม. - อยู่บนชั้นพื้นดิน 50% = 1,783.5 ตร.ม. - เป็นไม้ยืนต้น 50% ของพื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน = 891.75 ตร.ม.	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1 คนต่อ 1.08 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวของโครงการ 3,838.2 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน 3,446.4 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 89.79 ของพื้นที่สีเขียว - ปลูกไม้ยืนต้น 2,805.0 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 81.39 ของพื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน	- มากกว่าเกณฑ์กำหนด - รายละเอียดการปลูกพื้นที่สีเขียวแสดงในหัวข้อต่อไป - มากกว่าเกณฑ์กำหนด - มากกว่าเกณฑ์กำหนด
2. พื้นที่สีเขียวยั่งยืน 50% ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร (30% ของที่ดิน) ดังนั้นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนจึงคิดเป็น 15% ของพื้นที่ดิน = 1,328.7 ตร.ม.	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนชั้นพื้นดิน 3,446.4 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 38.9 ของพื้นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนด	- มากกว่าเกณฑ์กำหนด

2. การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียว ทางโครงการได้จัดพื้นที่สีเขียวไว้ให้เป็นสวนหย่อมบริเวณชั้นล่าง เพื่อเพิ่มทัศนียภาพที่ร่มรื่นให้กับอาคาร นอกจากนี้ยังจัดพื้นที่สีเขียวไว้ที่ชั้น 13 รวมมีพื้นที่สวนทั้งหมดประมาณ 3,838.20 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนผู้พักอาศัยภายในโครงการต่อพื้นที่สีเขียว เท่ากับ 3,567 คน ต่อ 3,838.20 ตารางเมตร หรือ 1 คน ต่อ 1.08 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1. พื้นที่ชั้นล่าง มีพื้นที่สีเขียว 3,446.40 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 4 โซน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) โซน A มีขนาดพื้นที่สีเขียว 2,954.10 ตารางเมตร พร้อมทั้งจัดให้มีทางเดินเท้า กว้างประมาณ 2 เมตร และยาวประมาณ 180 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 360 ตารางเมตร เชื่อมระหว่างที่จอดรถยนต์ด้านหน้าอาคาร A กับอาคาร B ภายในสวนหย่อม เพื่อใช้เป็นทางเดิน วิ่ง ออกกำลังกาย ไม้ยืนต้นที่ปลูกประมาณ 725 ต้น ได้แก่ ต้นปาล์มอิสราเอล ปิบ โอโศกอินเดีย และปาล์มพัด และปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ ขวนชม ชาดัด และหญ้า

2) โซน B มีขนาดพื้นที่สีเขียว 155 ตารางเมตร ไม้ยืนต้นที่ปลูกประมาณ 18 ต้น ได้แก่ ต้นปาล์มอิสราเอล และปาล์มพัด และปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้า

3) โซน C มีขนาดพื้นที่สีเขียว 50 ตารางเมตร ปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ ขวนชม และหญ้า

4) โซน D มีขนาดพื้นที่สีเขียว 287.3 ตารางเมตร ไม้ยืนต้นที่ปลูกประมาณ 43 ต้น ได้แก่ ต้นปาล์มอิสราเอล ปาล์มพัด และโอโศกอินเดีย ปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ ชาดัด และหญ้า

รวมพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 3,446.40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 89.79 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องการ

2.2. พื้นที่บนอาคาร มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 391.80 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 13 ปลูกเป็นสวนหย่อมบนอาคาร ไม้ยืนต้นที่ปลูก ประมาณ 6 ต้น ได้แก่ ต้นลีลาวดี และปิบ และปลูกไม้พุ่ม/ไม้คลุมดิน ได้แก่ ต้นโนรี ชาดัด และหญ้า

3. ชนิดและลักษณะพันธุ์ไม้ที่ปลูกในโครงการ

3.1. ไม้ยืนต้น โดยเน้นปลูกบริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อให้ร่มเงา ลดความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ และดูดซับคาร์บอนมอนอกไซด์ที่เกิดขึ้นจากระบบปรับอากาศ พันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ดังนี้ ต้นปาล์มอิสราเอล ปิบ โอโศกอินเดีย และปาล์มพัด

3.2. ไม้พุ่มและพืชคลุมดิน จัดให้ปลูกบริเวณชั้นล่าง และบนอาคารชั้นที่ 13 เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน และช่วงเพิ่มทัศนียภาพให้มีความสวยงาม พันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ดังนี้ ขวนชม ชาดัด และหญ้าม้าเลเซีย

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการบริเวณชั้นล่าง ชั้นที่ 12A ชั้นที่ 16 ชั้นที่ 21 ชั้นที่ 26 ชั้นที่ 31 ชั้นที่ 36 ชั้นที่ 41 ชั้นที่ 46 และชั้นที่ 51 ซึ่งมีการเลือกปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และสนามหญ้า เพื่อช่วยดูดซับมลพิษ และทัศนียภาพที่สวยงามภายในโครงการ โดยจัดให้มีคนสวนคอยตรวจสอบดูแลพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี และสวยงามอยู่เสมอ โดยจัดให้มีการรดน้ำต้นไม้เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงจัดให้มีการตัดแต่งกิ่งไม้ตามสภาพ ทั้งนี้หากต้นไม้มีความเสียหาย หรือ ตาย จะมีการบำรุงรักษา หรือ ปลูกใหม่ทดแทนทันที

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-2 และเอกสารแนบ 3

1.3.10 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่อคอยอำนวยความสะดวก และตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัย และประตูเปิด-ปิดด้วยระบบ Key Card นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ที่ชั้นที่ 1-53 ของอาคารโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

จัดให้มีการป้อม รปภ. บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นจุดตรวจสตึกเกอร์ และรับแลกบัตรสำหรับบุคคลภายนอก รวมถึงจัดให้มีการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกการจราจรและควบคุมการปฏิบัติตามกฎจราจร ทั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ถนนภายในโครงการ และบริเวณลานจอดรถภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้งยังจัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ รวมถึงจัดให้มีห้องควบคุมระบบกล้องวงจรปิดที่มีเจ้าหน้าที่ประจำตลอด 24 ชั่วโมง

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-12

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ RHYTHM Phahon-Ari ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบกับการตรวจติดตามแหล่งน้ำใช้ การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล การป้องกันอัคคีภัย การระบายน้ำ คุณภาพน้ำ และทัศนียภาพ แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม												
1.1 แหล่งน้ำใช้												
1.2 การจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล												
1.3 การป้องกันอัคคีภัย												
1.4 การระบายน้ำ												
1.5 คุณภาพน้ำ												
1.6 ทัศนียภาพ												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การเสนอรายงาน												

หมายเหตุ : ■ ดำเนินการตรวจวัดทุกวัน

■ ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน

■ ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน

■ ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี

■ ดำเนินการตรวจสอบ 1 ครั้ง/สัปดาห์

■ ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม