

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ The Base เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดำเนินการโดย บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันได้โอนอาคารให้แก่นิติบุคคลแล้ว) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 77 (ถนนอ่อนนุช) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่โครงการ 6-1-20.25 ไร่ หรือ 10,081 ตารางเมตร โดยโครงการดังกล่าวได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ขนาดความสูง 29 ชั้น ความสูง 93.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) และทาวเวอร์ B ขนาดความสูง 38 ชั้น ความสูง 120.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,232 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 1,227 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 5 ห้อง) จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างโครงการตามประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการที่ต้องรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (พ.ศ. 2522) ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/1649 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการจัดทำรายงานปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาทุกๆ 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเบส ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพจึงมอบให้ บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Base (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ The Base
สถานที่ตั้งโครงการ	:	ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดต่อในทิศทางต่างๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ	คลองบางนางจัน
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนอ่อนนุช ถัดไปเป็นสำนักงานประกันสังคมกรุงเทพมหานครพื้นที่ 12 และโครงการ Casa Asara
ทิศตะวันออก	ติดกับ	สถานีสูบน้ำคลองบางนางจัน ถัดไปเป็นพื้นที่ชุมชน
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นโครงการ blocs 77
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเบส (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	289 ซอยอ่อนนุช 1/1 ถนนสุขุมวิท 77 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ทัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	เลขที่ ทส. 1009.5/1649 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 (เอกสารแนบ 1)
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	มกราคม พ.ศ. 2568
ประเภทโครงการ	:	อาคารชุดพักอาศัย
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด และรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง
ขนาดพื้นที่	:	6-1-20.25 ไร่ หรือ 10,081 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1

บริเวณที่ตั้งโครงการ



### 1.3 รายละเอียดโครงการตามทีระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

#### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

##### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ขนาดความสูง 29 ชั้น ความสูง 93.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) และทาวเวอร์ B ขนาดความสูง 38 ชั้น ความสูง 120.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,232 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,227 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 5 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 70,917.1 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่ดินประมาณ 70,180 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

##### 1) ส่วน Podium

- ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ (ที่จอดรถ 94 คัน) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 5 ห้อง (ประกอบด้วย ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ร้านทำผม และร้านหนังสือ) โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุมสายโทรศัพท์ ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องผลิตไฟฟ้าสำรอง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ห้องพักผ่อนลอยรวม พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ (ที่จอดรถ 29 คัน) ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3 - 5 เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 369 คัน (ที่จอดรถ 123 คัน/ชั้น) ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์

##### 2) ส่วน Tower

###### ทาวเวอร์ A ประกอบด้วย

- ชั้นที่ 6 - 29 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 408 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 15 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นหลังคา ค.ส.ล. เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่จัดสวน ทางเดิน และบันได

###### ทาวเวอร์ B ประกอบด้วย

- ชั้นที่ 6 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 19 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 17 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น พื้นที่จัดสวน บันได ทางเดิน และลิฟต์

- ชั้นที่ 7 - 38 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 800 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 23 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้นทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นหลังคา ค.ส.ล เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่จัดสวน ทางเดิน และบันได

ทั้งนี้ ในการบริหารโครงการจะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย พื้นที่ภายนอกอาคารและบริเวณโดยรอบ อาทิเช่น พื้นที่สีเขียว ท่อระบายน้ำ พร้อมบ่อพักรอบอาคาร รั้วรอบโครงการ พื้นที่ภายในอาคาร อาทิเช่น เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน ดาดฟ้า ค.ส.ล. ทางวิ่งรถและที่จอดรถภายในอาคาร ทางเดินกลางภายในอาคารส่วนต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ระบบป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ระบบรักษาความปลอดภัย สายล่อฟ้าและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ ระบบจานดาวเทียม ถังเก็บน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น ห้องพักผ่อนหย่อนใจรวม เป็นต้น

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการ THE BASE เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์) ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A ขนาดความสูง 29 ชั้น ความสูง 93.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) และทาวเวอร์ B ขนาดความสูง 38 ชั้น ความสูง 120.9 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,232 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 1,227 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 5 ห้อง) ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและเปิดดำเนินการให้ผู้พักอาศัยเข้ามาพักอาศัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ โดยรายละเอียดประเภทและขนาดโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-1)

### 1.3.2 พื้นที่สีเขียว

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4,184.5 ตร.ม. โดยจัดไว้ที่บริเวณต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร รายละเอียดดังนี้

- 1) **ชั้นล่าง** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 3,256 ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 1,630.5 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ ตะเบเหลือง กระพี้จั่น ปิ๊ป แคนนา พลับพลึงหนู หนวดปลาหมึก ลั่นมั่งกรเขียว แพงพวยดอกขาว ไทรใบกลม และหญ้านวลน้อย

2) **ชั้นที่ 6** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 498.5 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ จิกทะเล ตีนเป็ดฝรั่ง หลิว ชิก้า เฟิร์นกนกนารี เฟิร์นฮาวาย และหญ้านวลน้อย3) **ชั้นหลังคา ค.ส.ล. (ทาวเวอร์ A)** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 273 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ขาไก่ พยับหมอก และหญ้านวลน้อย

4) **ชั้นหลังคา ค.ส.ล. (ทาวเวอร์ B)** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวประมาณ 157 ตร.ม. ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ขาไก่ พยับหมอก และหญ้านวลน้อย นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีการปลูกต้นไม้เพิ่มเติมที่บริเวณชั้นจอดรถ (ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 5) โดยปลูกต้นสร้อยอินทนิลไว้ในกระถางต้นไม้และตั้งภายในกระบะ พร้อมจัดทำ Green Wall ลักษณะเป็นระแนงเหล็กเพื่อให้ต้นสร้อยอินทนิลเลื้อยไปตามระแนงเหล็กดังกล่าว

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการบริเวณชั้น 1, ชั้น 6, ชั้น 30 (ทาวเวอร์ A) และชั้น 38 (ทาวเวอร์ B) และจัดให้มีการปลูกต้นไม้บริเวณชั้นจอดรถ (ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 5) พื้นที่รวมประมาณ 4,184.5 ตร.ม. โดยเลือกใช้พันธุ์ไม้ที่เหมาะสมกับสภาพพื้นที่ของโครงการ ซึ่งจัดให้มีการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาให้มีความสมบูรณ์อย่างต่อเนื่อง โดยรายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-2)

### 1.3.3 ระบบน้ำใช้

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยจะต่อท่อประปาขนาด 4 นิ้ว รับน้ำประปาจากท่อประปาริมถนนซอยสุขุมวิท 77 ของการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

1) **ถังเก็บน้ำใต้ดิน** จำนวน 2 ถัง (เชื่อมต่อกัน) ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณใต้อาคาร โดยแต่ละถังมีความกว้าง 6.625 เมตร ความยาว 31 เมตร และความลึกประสิทธิภาพ 2.5 เมตร รวม 2 ถัง มีความจุประมาณ 1,027 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภคประมาณ 821.5 ลูกบาศก์เมตร และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงประมาณ 205.5 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับอุปโภค-บริโภคของทาวเวอร์ A จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 1 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 105 เมตร และทาวเวอร์ B จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 2.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 130 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. ของแต่ละทาวเวอร์

2) **ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล.** จำนวน 4 ถัง (2 ถัง/ ทาวเวอร์) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ทาวเวอร์ A จำนวน 2 ถัง (เชื่อมต่อกัน) โดยแต่ละถังมีความกว้าง 4.275 เมตร ความยาว 5.2 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.5 เมตร รวม 2 ถัง มีความจุประมาณ 66 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้ง Booster Pump สำหรับสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. ของทาวเวอร์ A จำนวน 2

เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบ 2.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 45 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่างๆ ของทาวเวอร์ A ต่อไป

- ทาวเวอร์ B จำนวน 2 ถัง (เชื่อมต่อกัน) โดยแต่ละถังมีความกว้าง 5.2 เมตร ความยาว 5.65 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.5 เมตร รวม 2 ถัง มีความจุประมาณ 88 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคทั้งหมด โดยจะโดยจะติดตั้ง Booster Pump สำหรับสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. ของทาวเวอร์ B จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบ 2.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 45 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำมายังส่วนต่างๆ ของทาวเวอร์ B ต่อไป

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยโครงการจะเชื่อมต่อท่อน้ำประปาจากท่อส่งน้ำประปาริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านหน้าของโครงการเข้าสู่ภายในโครงการด้วยท่อประปาไปเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ความจุประมาณ 1,027 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B ทาวเวอร์ละ 2 ถัง และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ ของอาคาร โดยรายละเอียดระบบน้ำใช้ของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-4)

### 1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ชนิด Sequence Batch Reactor (SBR) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 700 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารและน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ จะไหลเข้าสู่บ่อตกไขมัน (Grease Trap Tank) สำหรับน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ (Septic Tank) จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสภาพ (Equalization Tank) และถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศแบบ SBR (Sequence Batch Reactor Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศเพื่อช่วยเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้แก่ น้ำเสีย โดยจะช่วยให้จุลินทรีย์ชนิดที่ใช้ออกซิเจน (Aerobic Bacteria) สามารถเจริญเติบโตและย่อยสลายสารอินทรีย์ในน้ำเสีย จากนั้นจะหยุดการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการตกตะกอน โดยตะกอนส่วนเกินที่ตกอยู่ด้านล่างของบ่อเติมอากาศจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอน (Sludge Holding Tank) เพื่อให้รถสูบสิ่งปฏิกูลของสำนักงานเขตฯ มารับไปกำจัดต่อไป สำหรับน้ำใสจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเก็บน้ำรดน้ำต้นไม้ (Recycle Tank) โดยน้ำที่บางส่วนในบ่อเก็บน้ำรดน้ำต้นไม้จะถูกสูบเพื่อนำไปรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไป โดยมีรายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสีย

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการได้มีการก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ชนิด Sequence Batch Reactor (SBR) จำนวน 2 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 700 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งจะทำหน้าที่บำบัดน้ำ

เสียที่เกิดจากการประกอบอาหารและน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอย สุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไป โดยรายละเอียดการบำบัดน้ำเสียของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-5)

### 1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

##### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละทาวเวอร์ จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3, 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่บ่อดักไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในทาวเวอร์ A จะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4, 6 และ 8 นิ้ว และทาวเวอร์ B จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4, 6 และ 10 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่บ่อกะโหลกในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในแต่ละทาวเวอร์ จะมีท่อระบายน้ำจากครัว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3, 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่บ่อดักไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

##### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง โดยระบบระบายน้ำฝนจะประกอบด้วยท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำ ทั้งนี้ ท่อระบายน้ำดังกล่าวจะรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักไขมันพร้อมตะแกรงดักขยะ และจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไป โดยในการระบายน้ำออกจะจำกัดอัตราการระบายน้ำด้วยท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 เมตร เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการ

สำหรับระบบระบายน้ำเสียนั้น จะมีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.6 เมตร รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อดักไขมันพร้อมตะแกรงดักขยะและไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการต่อไปเช่นกัน



### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบระบายน้ำ 3 ประเภทใหญ่ คือ ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ระบบระบายน้ำภายในอาคาร และระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา น้ำฝนภายในพื้นที่โครงการทั้งหมดจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร
- ระบบระบายน้ำภายในอาคารจะแบ่งเป็น ท่อระบายน้ำเสียทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ เข้าสู่บ่อดักไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ท่อระบายน้ำโสโครกทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่บ่อกะโหลกในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ และท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่บ่อดักไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

- ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้ง โดยระบบระบายน้ำฝนทำหน้าที่รวบรวม น้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการ ส่วนระบบระบายน้ำเสีย จะมีท่อรวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดให้ไหลผ่านตะแกรง ดักขยะและไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 77 บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการเช่นกัน โดยรายละเอียด การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-7)

### **1.3.6 การจัดการมูลฝอย**

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โดยทาวเวอร์ A จัดให้มีตั้งแต่ชั้นที่ 6 - ชั้นที่ 29 (ชั้นพักอาศัย) ขนาดพื้นที่ประมาณ 2.6 ตารางเมตร และทาวเวอร์ B จัดให้มีตั้งแต่ชั้นที่ 6 - ชั้นที่ 38 (ชั้นพักอาศัย) ขนาดพื้นที่ประมาณ 4.4 ตารางเมตร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และตั้งถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง สำหรับในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ชั้นที่ 1) และห้องออกกำลังกาย (ตั้งอยู่ชั้นที่ 6) จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องสำนักงานฯ และห้องออกกำลังกาย

โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของโครงการ และคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอย โดยมีการติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้น ๆ จากนั้นพนักงานจะนำมูลฝอยจากทุกจุด ไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวม โดยใช้ลิฟต์ดับเพลิงในการขนย้ายมูลฝอยจากชั้นบนลงสู่ชั้นล่าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องพักมูลฝอยรวม และจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งคาดว่าจะป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติภารกิจนอกที่พัก โดยโครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 2 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของทาวเวอร์ A และทาวเวอร์ B โดยภายในจะแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้งและห้องพักมูลฝอยเปียกแยกกันอย่างชัดเจน

### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในชั้นพักอาศัยของแต่ละทาวเวอร์ โดยทาวเวอร์ A จัดให้มีตั้งแต่ชั้นที่ 6 - ชั้นที่ 29 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น และทาวเวอร์ B จัดให้มีตั้งแต่ชั้นที่ 6 - ชั้นที่ 38 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ภายในติดตั้งมูลฝอย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังมูลทั่วไปและถังขยะย่อยสลาย 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง ทั้งนี้ มูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการซึ่งตั้งอยู่ด้านล่างของอาคาร แบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้งและห้องพักมูลฝอยเปียกอย่างชัดเจน โดยโครงการมีการประสานงานให้สำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการทุกวัน โดยรายละเอียดการจัดการมูลฝอยของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-6)

### 1.3.7 ระบบไฟฟ้า

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 4,166 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง มีรายละเอียดระบบไฟฟ้าดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ขนาด 12/24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Indoor Dry Type Case Resin ขนาด 2,000KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟขนาด 12/24 KV เป็นขนาด 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 350 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และติดตั้งเครื่องส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ขนาด 12 V จำนวน 1 ชุด

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการมีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบไฟฟ้าหลักและระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยระบบไฟฟ้าหลักจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Indoor Dry Type Case Resin ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด ส่วนระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดให้มีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าในโครงการ จำนวน 1 เครื่อง กรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติเกิดขัดข้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะทำงานทันที นอกจากนี้ ยังมีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ไว้ตามจุดต่างๆ ทั่วทั้งอาคาร ซึ่งสามารถสำรองไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ทั้งนี้ ระบบไฟฟ้าดังกล่าวปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ อนึ่งโครงการมีการบำรุงรักษาระบบและทดสอบระบบเป็นประจำ โดยรายละเอียดระบบไฟฟ้าของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-9)

### 1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน จัดให้แต่ละทาวเวอร์มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งสำรองน้ำดับเพลิงปริมาณ 205.5 ลูกบาศก์เมตร ที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 4.73 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 183 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.82 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ 192 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC โดยโครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคารบริเวณชั้นจอดรถ (ชั้นที่ 1 - 5) จำนวน 20 ตู้ และติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์และบันได ภายในแต่ละทาวเวอร์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 136 ตู้ (ทาวเวอร์ A จำนวน 48 ตู้ และทาวเวอร์ B จำนวน 66 ตู้) ซึ่งแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 50 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

(3) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเป็ยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิ โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/หัว ได้แก่ บริเวณที่จอดรถ โถงลิฟต์ ห้องพักอาศัย และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร จำนวนรวมทั้งสิ้น 6,256 จุด

(4) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจะให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด/ ทาวเวอร์ ซึ่งลิฟต์ดับเพลิงดังกล่าวมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

##### 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องพักอาศัยทุกห้อง โถงต้อนรับ ร้านอาหาร ร้านซักรีด ร้านสะดวกซื้อ ร้านทำผม ร้านหนังสือ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเก็บของ ห้องออกกำลังกาย โถงลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องพักรถยนต์ประจำชั้น โถงบันได และทางเดิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 3,202 จุด

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้งอยู่ภายในห้องครัวของห้องพักทุกห้อง ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องงานระบบไฟฟ้า และห้องน้ำ จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,379 จุด

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) สำหรับส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย พร้อมติดตั้งชุดโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Emergency Call) โดยจะติดตั้งไว้ที่บริเวณบันได โถงลิฟต์ และทางเดิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 131 จุด

(5) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Bell) ติดตั้งอยู่ทุกชั้นของอาคาร บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station จำนวนรวมทั้งสิ้น 131 จุด

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยทั่วทั้งพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย ท่อยืน (Stand Pipe) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) เครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อ (Jockey Pump) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ หัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ

ระบบเตือนอัคคีภัยทั่วทั้งพื้นที่โครงการ ประกอบด้วย แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Alarm Bell)

นอกจากนี้ยังจัดให้มีบันไดหนีไฟในแต่ละทาวเวอร์ โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กทนไฟ มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบวีริคัล โดยจัดให้มีพัดลมอัดอากาศขนาด 13,000 ลูกบาศก์ฟุต/นาที่ จำนวน 2 เครื่อง ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และจัดให้มีการซ่อมดับเพลิงในพื้นที่โครงการ ปีละ 1 ครั้ง โดยรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (ภาพที่ 2.2-8)

#### **1.3.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

##### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ ดังนี้

**1) ระบบปรับอากาศ** ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องพัก โดยจะมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 2,787 ตัน

**2) ระบบระบายอากาศ** ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น



(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องแม่บ้าน ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องน้ำภายในห้องพักอาศัย นอกจากนี้ จะติดตั้งพัดลมอัดอากาศบริเวณบันได และโถงลิฟต์ดับเพลิง

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

โครงการทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) โดยทำการติดตั้งในห้องพักอาศัย และห้องสำนักงานทุกห้อง ในส่วนของการระบายอากาศ โครงการจัดให้มีการระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยจะจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง และการระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะทำการติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องแม่บ้าน ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องน้ำภายในห้องพักอาศัย เป็นต้น โดยรายละเอียดระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-10)

### 1.3.10 การจราจร

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกโครงการจะใช้รถยนต์เป็นหลัก โดยโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกของโครงการ ซึ่งถนนสาธารณะดังกล่าวเชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 77 (ถนนอ่อนนุช) โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

##### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจะจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกของโครงการ ซึ่งถนนสาธารณะดังกล่าวจะเชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 77 สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีถนนโดยรอบอาคาร ความกว้าง 6 เมตร การเดินทางเป็นแบบสองทิศทางสวนกัน ส่วนทางวิ่งภายในอาคารเพื่อเข้าสู่ที่จอดรถ มีความกว้าง 6 เมตร การเดินทางเป็นแบบสองทิศทาง ซึ่งจะมีการติดตั้งป้ายและลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนถนนภายในโครงการบริเวณต่างๆ อย่างชัดเจน

#### รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ปัจจุบันทางเข้า-ออกของโครงการมีจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกของโครงการ ซึ่งถนนสาธารณะดังกล่าวจะเชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 77 โดยจัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-Way Traffic) และจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง พร้อมจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออก และใช้การติดสติ๊กเกอร์หน้ารถของผู้พักอาศัย เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการสัญจรเข้า-ออกโครงการ และป้องกันรถติดและชะลอตัวบริเวณด้านหน้าโครงการ โดยรายละเอียดการจราจรของโครงการส่วนใหญ่สอดคล้องกับรายละเอียดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ภาพที่ 2.2-3)



#### 1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Base ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2

#### 1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568 ประกอบกับการตรวจวัดคุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ และอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ดังตารางที่ 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 คุณภาพน้ำ												
1.2 น้ำใช้												
1.3 มูลฝอย												
1.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย												
1.5 ระบบระบายอากาศ												
1.6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้พักอาศัยภายในโครงการ												
1.7 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย												
<b>2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ</b>												
<b>3. การเสนอรายงาน</b>												

หมายเหตุ :  ดำเนินการตรวจวัด 1 ครั้ง/เดือน  ดำเนินการตรวจสอบทุกวัน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ  
 ดำเนินการตรวจวัด 3 เดือน/ครั้ง  ดำเนินการตรวจสอบ 2 ครั้ง/ปี  
 ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนมกราคม - มิถุนายน 2568  
 ดำเนินการเสนอรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568