

บทที่ 1

---

บทนำ

## บทที่ 1

### บทนำ

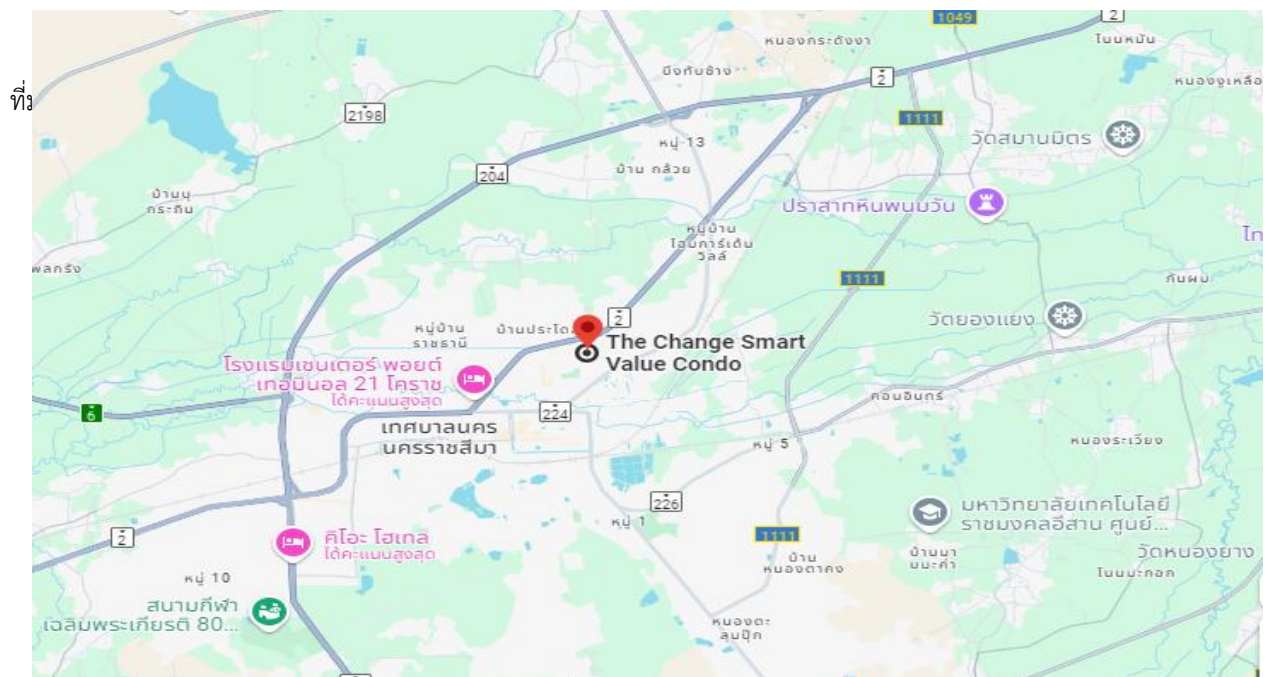
#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด ของบริษัท ไทยเมโธร แคปปิตอล จำกัด (รูปที่ 1.1-1) ของบริษัท เซนจ์ เอสเตส จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอย 30 ถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จาก คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และ บริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ตาม หนังสือเลขที่ ทส 1009.5/7488 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ( ภาคผนวกที่ 1)

วันที่ 15 สิงหาคม 2561 ได้รับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร,ดัดแปลงอาคาร,รื้อถอนอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตามหนังสือเลขที่ 3/2561 (ภาคผนวกที่ 2) และ วันที่ 17 พฤษภาคม 2562 และ วันที่ 7 มิถุนายน 2562 โครงการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (อ.6) เป็นอาคารค.ส.ล. สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร อาคาร L อาคาร I และอาคาร U พร้อมด้วยอาคารสโมสร ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 511 ห้อง จากนายกเทศมนตรีนครราชสีมา ตามหนังสือ เลขที่ นม 52004/2558 และ เลขที่ นม 52004/2559 (ภาคผนวกที่ 2)

วันที่ 9 กันยายน 2562 ได้รับอนุญาตจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด จากสำนักงานที่ดินจังหวัด นครราชสีมา เป็น นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเซนจ์ สมาร์ท แวลู คอนโด ตามทะเบียนเลขที่ 3/2562 (ภาคผนวกที่ 2)

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเซนจ์ สมาร์ท แวลู คอนโด มีหน้าที่ปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้ บริษัท แอลไลแอนซ์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือนมกราคม-มิถุนายน 2568) และจัดทำเป็น รายงานฯ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา



## 1.2 รายละเอียดโครงการ

### 1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

โครงการ เดอะเชนจ์ สมาร์ท แวลู คอนโด ตั้งอยู่ 488/1 ถนน 30 กันยา 2 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย (ดังรูปที่ 1.2-1) บนพื้นที่ 5-1-50 ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุด ความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 และ อาคารสโมสร ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมมีห้องพักทั้งสิ้น 511 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง ที่จอดรถยนต์จำนวน 140 คัน

1.1-1 พื้นที่โครงการ ตั้งอยู่บริเวณที่มีถนนสาธารณะจ่ายอมเป็นทาง เข้า-ออก โครงการซึ่งถนนสาธารณะจ่ายอดังกล่าวอยู่ทางทิศเหนือของโครงการและอยู่ติดกับถนนสาธารณะ (บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ) ซึ่งมีเขตทางกว้าง 6.00 เมตร ดังนั้นโครงการจึงได้ขออนุญาตจากทางเทศบาลนครนครราชสีมาขอเชื่อมทาง เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการทำให้พื้นที่โครงการมีโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมต่อกับถนนสายหลัก คือ ซอย 30 กันยา 2 ซึ่งเชื่อมโยงกับโครงข่ายคมนาคมหลักในบริเวณใกล้เคียงอีกหลายสาย ได้แก่ ถนนมิตรภาพ และถนนสุรนารายณ์ ดังนี้

1.1-2 เส้นทางที่ 1 จากกรุงเทพมหานครใช้ถนนพหลโยธิน ( ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ) เข้าสู่จังหวัดสระบุรี แล้วแยกเข้าถนนมิตรภาพ ( ทางหลวงหมายเลข 2 ) เพื่อเข้าสู่ตัวเมืองนครราชสีมา (มุ่งหน้าสู่จังหวัดขอนแก่น) เมื่อมาถึงมหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุลนครราชสีมา เลี้ยวซ้ายเข้าซอย 30 กันยา 2 ( มีจุดสังเกตคือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมาอยู่ด้านซ้ายมือ ) จากนั้นตรงไปประมาณ 400 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าซอย 30 กันยา 2 แยก 7 ( ซอย 30 กันยา 2/7 ) ตรงไปอีกประมาณ 70 เมตร ผ่านทางแยกของถนนสาธารณะตัดกับ ซอย 30 กันยา 2/7 แล้วตรงไปเพื่อเข้าสู่ถนนสาธารณะจ่ายอม แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

1.2-3 เส้นทางที่ 2 จากตัวเมืองนครราชสีมา โดยใช้ถนนสุรนารายณ์ (มุ่งหน้าสู่จังหวัดขอนแก่น) ให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอย 30 กันยา 2 (มีจุดสังเกตคือมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน จะอยู่ตรงข้ามกับซอย 30 กันยา 2) จากนั้นตรงไปประมาณ 700 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอย 30 กันยา 2 แยก 7 (ซอย 30 กันยา 2/7) จากนั้นเดินทางเข้าสู่โครงการตามรายละเอียดในเส้นทางที่ 1.1.1 )

1.1-4 พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ สถานพยาบาล สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

-สถานที่ราชการ ได้แก่ สำนักงานพลังงานภูมิภาคที่ 5 จังหวัดนครราชสีมา

-สถานที่พยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา

-สถานที่ศึกษา ได้แก่ โรงเรียนเทคโนโลยี ช่างกล-พัฒนการนครราชสีมา โรงเรียนกีฬาเทศบาลนครราชสีมา โรงเรียนเกียรติคุณวิทยา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา วิทยาลัยสารพัดช่างนครราชสีมา

-สถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ อนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี (ย่าโม) วัดศาลาลอย ตลาดไนท์บ้านเกาะโคราช เป็นต้น

**โดยอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการมีรายละเอียดดังนี้**

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) และติดกับที่ดินภาระจำยอมถัดไปเป็นแคมป์คนงานก่อสร้างของบริษัทอิตาเลียนไทย จำกัด (ขนาด 2 ชั้น) ถัดไปเป็นร้านขายของชำและบ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น (เจ้าของ เดียวกัน)

ทิศใต้ ติดต่อกับ หอพัก เปี่ยมธนาโรจน์ (ขนาด 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร) และ ภิญญาดาเพลส (ขนาด 4 ชั้น) จำนวน 1 อาคาร และขนาด 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) ถัดไปเป็นซอยสาธารณะ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย (ขนาด 2 ชั้น) และที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น)

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) ถัดไปประมาณ 67.84 เมตร เป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง

## 2) รายละเอียดโครงการโครงการ

### 2.1 ระบบน้ำใช้

-ปริมาณน้ำประปา ของพื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบการของประปาเทศบาลนครราชสีมา มีความสามารถจ่ายน้ำประปาให้กับพื้นที่ในความรับผิดชอบได้อย่างเพียงพอ

-ประเมินการใช้น้ำประปาภายในโครงการ คาดว่าจะมีอัตราการใช้น้ำประมาณ 318.47 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะได้รับบริการน้ำประปาจากเทศบาลนครราชสีมา โครงการจะจัดให้มีถังเก็บสำรองใช้ประจำแต่ละอาคารได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และ ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ประจำอาคาร L อาคาร I และอาคาร U และถังเก็บน้ำประจำอาคารสโมสร สามารถรองรับน้ำใช้ในโครงการได้ไม่น้อยกว่า 2 วัน ดังนี้

-อาคาร L : จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้สำหรับจ่ายในอาคาร L และสำหรับรดน้ำต้นไม้ ถังเก็บน้ำใต้ดิน  
จำนวน 2 ถัง ปริมาตรกักเก็บน้ำรวม 234.90 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร  
จำนวน 6 ถัง

-อาคาร I : จัดให้มีถังเก็บสำรองน้ำใช้สำหรับจ่ายให้อาคาร I และสำหรับรดน้ำต้นไม้ ถังเก็บน้ำใต้  
ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรกักเก็บน้ำรวม 241.50 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร  
จำนวน 6 ถัง

-อาคาร U : จัดให้มีถังเก็บสำรองน้ำใช้สำหรับจ่ายให้อาคาร I และอาคารพักมุลฝอยรวม ถังเก็บ  
น้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรกักเก็บน้ำรวม 243.20 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ความจุ 5 ลูกบาศก์  
เมตร จำนวน 6 ถัง

## 2.2 การจัดการจัดการมูลฝอย

(1) ปริมาณมูลฝอยของโครงการ ปริมาณมูลฝอยโครงการที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ โดยใช้  
อัตราการผลิตมูลฝอยจากที่พักอาศัย และพนักงาน เท่ากับ 3 ลิตร/คน/วัน (อ้างอิงจาก แนวทางการจัดทำ  
รายงานฯ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) โดยพื้นที่โครงการอยู่ในความ  
รับผิดชอบด้านการเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครนครราชสีมา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(2) การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดให้มีห้องพักมูลฝอย  
ย่อยประจำชั้นในอาคารชุดพักอาศัย โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยย่อยในอาคาร อาคาร L อาคาร I และอาคาร  
U โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยย่อยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้น 1-8 ของแต่ละอาคารแต่ละอาคารจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยก  
เป็น 4 ประเภท ตั้งวางไว้ในห้องพักมูลฝอยย่อยแต่ละห้อง โดยใช้สีถังที่แตกต่างกันออกไป พร้อมทั้งจะติดป้ายบอ  
ชนิดของถังรองรับมูลฝอยไว้ที่ด้านข้างของถังด้วยข้อความที่สามารถมองเห็นอย่างชัดเจนพร้อมใส่ถุงบรรจุมูลฝอย  
รองรับไว้ในถังอีกชั้นหนึ่งแยกเป็นถุงมูลฝอยเปียก (ถุงบรรจุมูลฝอยสีดำน) มูลฝอยแห้งทั่วไป (ถุงบรรจุมูลฝอยสีน้ำ  
เงิน) มูลฝอยรีไซเคิล (ถุงบรรจุมูลฝอยสีขาว) และมูลฝอยอันตราย (ถุงบรรจุมูลฝอยสีส้ม)

### (3) การจัดการมูลฝอยภายในแต่ละส่วนของอาคารสโมสร

-ห้องสำนักงานนิติบุคคล โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอย  
เปียก ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยแห้งทั่วไป ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 60  
ลิตร จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง

-ห้องออกกำลังกาย โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยเปียก  
ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยแห้งทั่วไป ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 60 ลิตร  
จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ไว้บริเวณหน้าห้องออกกำลังกาย

-ห้องซาวน่า โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยเปียก ขนาด  
60 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยแห้งทั่วไป ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 60 ลิตร จำนวน  
1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ไว้บริเวณห้องซาวน่า

-บริเวณสระว่ายน้ำ โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยเปียก  
ขนาด 60 ลิตร จำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยแห้งทั่วไป ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 60 ลิตร  
จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 10 ลิตร จำนวน 1 ถัง ไว้บริเวณสระว่ายน้ำ

-โดยในแต่ละวันจะมีแม่บ้านเข้าไปทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยในบริเวณต่างๆ  
ภายในอาคารสโมสร รวมทั้งสระว่ายน้ำแล้วนำมูลฝอยแต่ละประเภทไปเก็บรวบรวมไว้ที่อาคารพักมุลฝอยรวมทุก  
วัน

## 2.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เดิมเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการที่ออกแบบไว้ มีจำนวน 5 จุด แต่ทางผู้ออกแบบได้ทบทวนจำนวนระบบบำบัดน้ำเสียให้มีน้อยลงแต่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ ให้ลดลงเหลือ 3 จุด ดังนี้

-จุดที่ 1 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศใต้ของอาคาร I

-จุดที่ 2 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร L

-จุดที่ 3 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร U

สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละจุด จะมีค่า BOD ออกจากระบบฯ ต้องไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งบริเวณด้านหน้าโครงการ ก่อนไหลออกสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนการะจำยอมและท่อระบายน้ำสาธารณะ

## 2.การกำจัดกากตะกอนและไขมัน

2.1 การกำจัดกากตะกอน : จากการกำจัดกากตะกอนพบว่าปริมาณตะกอนที่เกิดขึ้น 2 ส่วน คือ เกิดขึ้นในถังแยกกากตะกอน และถังตกตะกอน โครงการได้ออกแบบให้มีการสูบน้ำตะกอนส่วนเกินในถังตกตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละจุด เข้าไปเก็บไว้ในถังแยกกากตะกอน รวมกับปริมาณตะกอนที่เกิดจากการตกตะกอนในถังแยกกากตะกอนขั้นต้นโดยโครงการจะประสานเทศบาลนครนครราชสีมา มาดำเนินการสูบน้ำกากตะกอนขั้นต้นของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละจุด และนำไปกำจัดต่อไป ซึ่งมีรายละเอียดความถี่ในการสูบน้ำตะกอนและปริมาณตะกอนที่ต้องสูบน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารจะอยู่ที่ 2 เดือน/ครั้ง หรือ ปริมาณ 1 ใน 3 ของปริมาตรถัง

2.2 การกำจัดน้ำมันและไขมัน : โครงการจะกำจัดกากไขมันออกจากถังดักไขมันทุกวัน โดยการดักกากไขมันที่เกิดขึ้นในกระถางดินเผาภายในรองรับด้วยกระดาษทิชชู เพื่อซับน้ำก่อนนำไปฝังให้แห้งในบริเวณห้องพัสดุของโครงการ โดยกากไขมันที่แห้งแล้วนำไปใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้สนิทก่อนนำไปทิ้งในถังมูลฝอยแห้งในห้องพัสดุของโครงการ ซึ่งมีปริมาณไขมันที่เกิดขึ้นจากถังดักไขมันแต่ละจุดประมาณ 1.98-2.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## 3.การกำจัดก๊าซมีเทน

3.1 การกำจัดก๊าซมีเทน : ปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่ามีปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้น 2 ส่วนคือเกิดขึ้นในถังดักไขมัน และ ถังแยกกากตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละจุด ทั้งนี้โครงการเลือกใช้วิธีบำบัดก๊าซมีเทน โดยการใช้แบคทีเรียที่มีอยู่ในดินธรรมชาติโดยการเปลี่ยนก๊าซมีเทนผ่านกระบวนการเมตาบอริซึมเป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยใช้บ่อดินในการกำจัดก๊าซมีเทน

ดังนั้น โครงการจะจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียรวมภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 3 จุด โดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ เป็นระบบตะกอนเร่ง ( Activated Sludge ) โดยเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป

ประกอบด้วยหน่วยบำบัดต่างๆ ได้แก่ ถังดักไขมัน ถังแยกกากตะกอน ถังปรับสภาพน้ำ ถังเติมอากาศ และถังตกตะกอน จากการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการรองรับน้ำเสียที่มีค่าความสกปรก (BOD) ก่อนไหลเข้าสู่ระบบน้ำเสียรวมไม่ต่ำกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตร ระบบมีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 93-94% โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการทั้ง 3 จุด โดยมีค่าความสกปรก (BOD) ออกจากระบบฯ แต่ละจุดอยู่ในช่วง 19.72-19.99 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. (ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 ) ซึ่งน้ำทิ้งทั้งหมดจะไหลรวมในท่อน้ำทิ้งภายในโครงการ โดยมีค่าความสกปรก (BOD) ประมาณ 18.94 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนภาระจำยอม และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป ซึ่งโครงการไม่ได้มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรงแต่อย่างใด ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับต่ำ

## 2.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

-โครงการได้มีการขออนุญาตเชื่อมต่อและวางท่อระบายน้ำแรงดัน (HPDE) แรงดันขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.40 เมตร ตลอดแนว (สำหรับรองรับปริมาณน้ำของโครงการเท่านั้น ) ซึ่งมีจุดเริ่มต้นจากถนนสาธารณะ (ด้านทิศตะวันออกของโครงการ ) ผ่านซอย 30 กันยา ซอย 4 เข้าสู่บ่อพักน้ำของทางระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนน 30 กันยา (ด้านทิศใต้ของโครงการ) ซึ่งจะไหลต่อไปยังระบบรวบรวมน้ำเสียและระบบระบายน้ำของเทศบาลนครนครราชสีมา ดังนั้นเมื่อมีการวางท่อระบายน้ำดังกล่าวเสร็จ โครงการจะมีระบบระบายน้ำรองรับน้ำจากโครงการได้อย่างเพียงพอ และการระบายน้ำของโครงการทั้งการระบายน้ำฝนและการระบายน้ำทิ้งโครงการจะสามารถระบายออกสู่ท่อระบายน้ำดังรายละเอียดที่กล่าวมา จึงไม่ได้ระบายน้ำออกสู่รางระบายน้ำเดิมที่มีขนาดเล็กบริเวณซอยย่อยหรือระบายลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติโดยตรงแต่อย่างใด ดังนั้นจึงเกิดผลกระทบด้านการระบายน้ำและน้ำท่วมบ้านเรือนประชาชนอยู่ในระดับต่ำ

## 2.5 ระบบไฟฟ้า

- โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแบบนั่งร้าน เมื่อเปิดดำเนินการมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 1,578.20 KVA โดยโครงการจะได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดนครราชสีมา โดยตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายในพื้นที่โครงการ มีจำนวน 3 จุด ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของโครงการ โดยพื้นที่ติดตั้งแนวเขตที่ดินโครงการบริเวณตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแต่ละจุดดังกล่าวจะเป็นพื้นที่ว่าง (ที่ดินบุคคลอื่น) ไม่มีอาคารข้างเคียง รวมทั้งอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน (จุดที่แคบสุด) ประมาณ 1.80 เมตร และอยู่ห่างจากอาคารอยู่อาศัยในโครงการ 6.50-8.90 เมตร

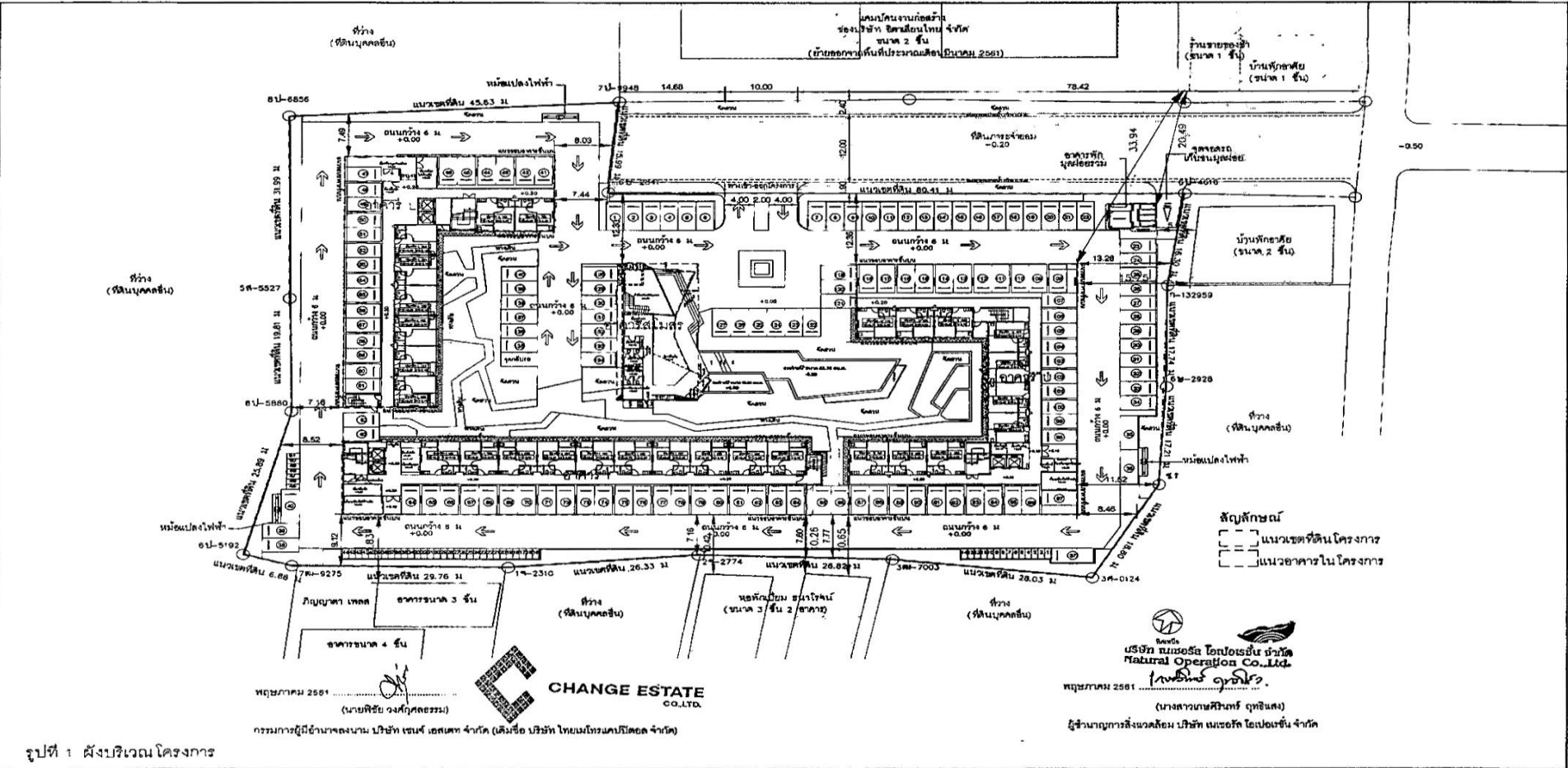
## 2.8 ระบบป้องกันอัคคีภัยและการรักษาความปลอดภัย


-เดิมโครงการจัดให้มีตู้อุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet ) ไว้ในอาคาร L อาคาร I และอาคาร U จำนวนชั้นละ 2ชุด/อาคาร เป็นระบบท่อแห้ง ภายในตู้สายดับเพลิงจะมีสายต่อฉีดน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิงเชื่อมต่อกับหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection) ที่ด้านหน้าอาคารของแต่ละอาคาร จำนวน 1 หัว/อาคาร เพื่อรับน้ำจากรถบรรทุกน้ำดับเพลิงของเทศบาลนครนครราชสีมา

-ทั้งนี้ในกรณีฉุกเฉินเกิดเหตุเพลิงไหม้โครงการได้พิจารณาให้มีการนำน้ำจากสระว่ายน้ำของโครงการมาใช้เป็นน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง โดยสระว่ายน้ำจะอยู่นอกอาคารา บริเวณด้านหน้าระเบียบของอาคารสโมสร โดยแบ่งเป็น 2 สระ (ติดกัน) คือ สระว่ายน้ำผู้ใหญ่ ขนาด 117.64 ตารางเมตร ความลึก 0.70 เมตร และสระว่ายน้ำเด็ก ขนาด 25.30 ตารางเมตร ความลึก 0.50 เมตร จึงมีปริมาณน้ำในสระว่ายน้ำ  $((117.64 \times 0.70) + (25.30 \times 0.50))$  เท่ากับ 95.00 ลูกบาศก์เมตร

-โครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหาคาม สำหรับสูบน้ำจากสระว่ายน้ำ จำนวน 1 เครื่อง โดยมีอัตราการสูบน้ำจากสระว่ายน้ำเพื่อการดับเพลิง 500 GPM. หรือ 1,8927 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ( Total Head 80 เมตร) จ่ายน้ำให้กับท่อเย็นของอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet ) ในอาคาร L อาคาร I และอาคาร U สามารถดับเพลิงแต่ละอาคาร  $((95/1.8927)/3)$  ประมาณ 16.73 นาที่/อาคาร คิดเป็นปริมาณน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิงแต่ละอาคาร  $(16.73 \times 1.8927)$  ประมาณ 31.66 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

ทั้งนี้โครงการ อยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีดับเพลิงเทศบาลนครนครราชสีมา ตั้งอยู่ที่ถนนโพธิ์กลาง ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา อยู่ห่างจากพื้นที่ตั้งโครงการประมาณ 3-56 กิโลเมตร (ระยะทางตรง ) และประมาณ 5 กิโลเมตร (ตามระยะทางการเดินทาง) ใช้ระยะเวลาในการเดินทางมาถึงพื้นที่โครงการประมาณ 13 นาที (ขึ้นอยู่กับสภาพการจราจรในขณะนั้น) ดังนั้นการใช้น้ำจากสระว่ายน้ำของโครงการสามารถใช้สำรองดับเพลิงได้เพียงพอกรณีที่รถบรรทุกน้ำดับเพลิงของเทศบาลจะมาถึงพื้นที่โครงการ



	ARCHITECT		STRUCTURAL ENGINEER		SAMI ENGINEER		PROJECT NAME		DRAWING TITLE		DRAWING NO.	TOTAL SHEET
	นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด					
	นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		OWNER บริษัท เชนจ์ เอสเตท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทยเนโอสเตท จำกัด)					
	นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		นายวิชาญ อภิบาล 08-003129		LOCATION 330 ถนนสาย 2 อ.เมือง จ.นนทบุรี					

รูปที่ 1.2-1 ผังบริเวณโครงการ

ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด (รายงานฉบับสมบูรณ์), มิถุนายน 2561

### 1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

#### 1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ พร้อมทั้งสรุปประเด็นปัญหาและ อุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขหรือแผนที่กำหนดไว้ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการแก้ไขใน ประเด็นที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 2) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ที่ได้รับความเห็นชอบ โดยสรุปเปรียบเทียบกับมาตรฐานหรือเกณฑ์ที่กำหนด พร้อมทั้งสรุปข้อมูล ผลการติดตามตรวจสอบที่ผ่านมา เพื่อพิจารณาแนวโน้มของผลกระทบสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

#### 3) การจัดทำรายงาน

บุคคลที่ 3 (Third Party) ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ นำเสนอต่อ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเซนจ์ สมาร์ท แวลู คอนโด เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา รายละเอียดแสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
2. คุณภาพอากาศ													
2.1 ตรวจสอบต้นไม้ภายในโครงการและดูแลให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
2.2 ตรวจสอบป้ายเตือน “กรุณาดับเครื่องยนต์” บริเวณพื้นที่โครงการ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
3.การจัดการน้ำเสียและแหล่งน้ำผิวดิน													
3.1 ตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด จากระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเดิมอากาศ จุดตรวจ คือ บ่อพักน้ำทิ้งสุดท้ายก่อนระบายออกนอกโครงการ -ตรวจวิเคราะห์ตามรายละเอียดดังนี้ - pH -BOD -Suspended Solids -Fecal Coliform Bacteria -Fat,Oil & Grease -Nitrogen (TKN) -Sulfide	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
3.2 การจัดเก็บสถิติข้อมูล และรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว ตามกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												

และการทำงานที่รายละเอียด และรายงานผลสรุ ผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย													
3.3 บ่อเกรอะหรือบ่อแยกกากตะกอนและบ่อ พักระบายน้ำ/บ่อดักขยะ	2 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
4.การใช้น้ำ 4.1ตรวจสอบการทำงานของระบบจ่ายน้ำ เช่น วาล์ว , เครื่องสูบน้ำ	4 เดือน / ครั้ง 6 เดือน / ครั้ง 1 ปี / ครั้ง												
4.2 ตรวจสอบท่อประปา	4 เดือน / ครั้ง 6 เดือน / ครั้ง 1 ปี / ครั้ง												
4.3 ตรวจสอบว่ามีการปนเปื้อนของน้ำ ภายนอกถังหรือไม่	3 เดือน / ครั้ง												
5.สระว่ายน้ำ 5.1 ตรวจสอบโครงสร้างสระว่ายน้ำ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
5.2 ตรวจสอบคุณภาพสระว่ายน้ำ - PH - Free Chlorine	2 ครั้ง / วัน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
- Total coliform Bacteria - Fecal coliform	1 ครั้ง / เดือน ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
- คุณภาพน้ำ - Combine Chlorine - Alkalinity - calcium hardness - Cyanuric Acid-Chloride - Ammonia - Nitrate -Escherichia coli - Staphylocococcus aureus	1 ปี / ครั้ง												

- Pseudomonas aeruginosa														
6. อุบัติเหตุจากการใช้ส้วมว่ายน้ำ การลื่นหกล้ม และการจมน้ำ	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
7.การระบายน้ำ 7.1 ตรวจสอบไม่ให้มีเศษมูลฝอย เศษไปไม้อุดตัน ในท่อระบายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
7.2ตรวจให้มีการทำความสะอาด และ ขุดลอก เศษตะกอนจากบ่อหน่วงน้ำและท่อระบายน้ำของ โครงการ	6 เดือน / ครั้ง													
7.3 ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำของ โครงการ	1 เดือน / ครั้ง													
8.การจัดการมูลฝอย 8.1 ตรวจสอบถังรองรับมูลฝอย	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
8.2 ตรวจสอบห้องพักมูลฝอย	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ													
9. การใช้ไฟฟ้า 9.1ตรวจสอบไฟส่องสว่างทางเดินในอาคารและ นอกอาคาร	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ													
9.2 ตรวจสอบอุปกรณ์และสายไฟ	สัปดาห์ / ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ													
10. การคมนาคม 10.1 ตรวจสอบไฟส่องสว่างทางจราจรบริเวณ ลานจอดรถยนต์ ถนนและทางเข้า-ออกโครงการ	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ													
10.2 ตรวจสอบสัญญาณจราจร เช่น ลูกศรแสดง ทิศทางการเดินรถ ป้ายแสดงทางเข้า-ออก	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ													

11. ความปลอดภัยสาธารณะ และการป้องกันอัคคีภัย													
11.1 ตรวจสอบระบบกล้องวงจรปิด	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
11.2 ตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัย	1 ครั้ง/เดือน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)												

หมายเหตุ : ■ แผนการดำเนินงาน (Plan), ■ ผลการดำเนินการ (Actual)

#### 1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม  
2567 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1/2568 (เดือนมกราคม - มิถุนายน 2568)