

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

อ้างอิงประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม “เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมของราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) (เอกสารการเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวก 2) ของบริษัท แกรนด์ ยู ลิฟวิ่ง จำกัด (ปัจจุบันได้โอนอำนาจการกำกับดูแลแก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 622 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ 286 คัน มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้น และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 40,411 ตารางเมตร จึงเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าว โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้าง บริษัท ไทย-ไท วิศวกร จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาตในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงได้มีการนำเสนอรายงานฯ เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส. 1009.5/2350 ลงวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2552

ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชัน ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบให้ บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ของโครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชัน (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) ช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชัน (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น)
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชัน
สถานที่ติดต่อ	:	เลขที่ 308 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ผู้จัดทำรายงาน	:	บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

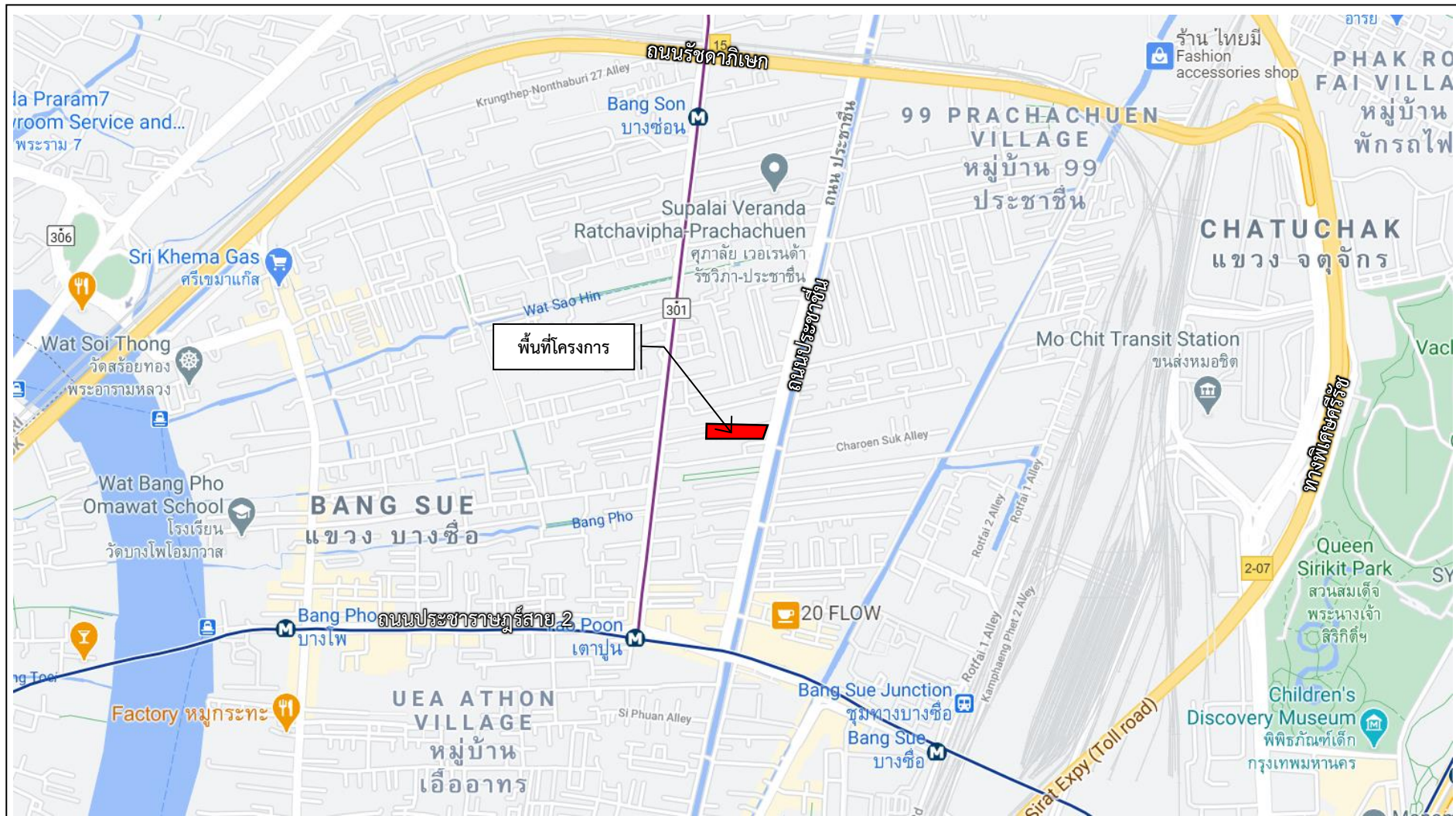
โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อ

: เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2552 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/2350 ลงวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2552

โครงการแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ

: ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/14626 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) ของโครงการ ยู ดีไลฟ์ แอท บางซื่อ สเตชัน (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) ช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568



รูปที่ 1.2-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ





1.2.2 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) เป็นโครงการ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยมีห้องชุดพักอาศัย 622 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ 286 คัน

1.2.3 ขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) เป็นโครงการ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่ตามโฉนดที่ดินจำนวน 8 ฉบับ บนพื้นที่ 3 ไร่ 3 งาน 75 ตารางวา หรือ 6,300 ตารางเมตร พื้นที่ที่นำมาพัฒนาโครงการ 3-2-61 ไร่ หรือ 5,844 ตารางเมตร

1.2.4 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบ ระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างพอเพียง โดยสามารถประเมินจำนวน ผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการจากพื้นที่ของโครงการ

1) จำนวนผู้พักอาศัย

ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย โดยห้องพักอาศัยมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง ทำให้ได้จำนวนผู้พักอาศัย ดังนี้

- ห้องพักอาศัยไม่เกิน 35 ตร.ม. จำนวน 550 ห้อง จะมีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 1,650 คน
($550 \times 3 = 1,650$ คน)
- ห้องพักอาศัยเกิน 35 ตร.ม. จำนวน 72 ห้อง จะมีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 360 คน
($72 \times 5 = 360$ คน)

รวมจำนวนผู้พักอาศัย เท่ากับ 2,010 คน ($1,650 + 360 = 2,010$ คน)

2) จำนวนพนักงานในโครงการ จำนวน 40 คน

3) จำนวนผู้มาใช้บริการห้องออกกำลังกายและเชาว์น่า จำนวน 10 คน/วัน

1.2.5 กิจกรรมในโครงการ

● แห่ลงน้ำใช้

1) ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยประเมินจาก อัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 200 ลิตร/คน-วัน พนักงาน 50 ลิตร/คน/วัน ห้องออกกำลังกายและเชาว์น่า 30 ลิตร/คน/วัน (อัตราการให้บริการ 100 คน/วัน) ห้องซักรีด 5 เครื่อง (3,000 ล./เครื่อง/วัน) สระว่ายน้ำ พื้นที่สระว่ายน้ำประมาณ 220 ตร.ม. (อัตราการระเหยเฉลี่ย 4.88 มม./วัน) รวมปริมาณการใช้น้ำทั้งโครงการ 424.00 ลบ.ม./วัน

2) แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาประชาชน โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ มีความจุประมาณ 435 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น สำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคประมาณ 298 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงประมาณ 137 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน) อัตราการสูบเครื่องละ 1.42 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 90 เมตร เพื่อสูบน้ำไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. นอกจากนี้ จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pup) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบเครื่องละ 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 135 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบเครื่องละ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 140 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคาร

(2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. จำนวน 1 ถัง มีพื้นที่หน้าตัดประมาณ 58 ตารางเมตร ความลึก 22 เมตร มีความจุประมาณ 128 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้ง Booster Pump อัตราการสูบ 0.42 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 20 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารโครงการ

3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการได้ออกแบบให้มีการเก็บกักและสำรองน้ำประปาเพื่อใช้สำหรับการอุปโภค-บริโภค และสำรองเพื่อการดับเพลิง โดยมีถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน ขนาด 298 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. ขนาด สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค 128 ลบ.ม. รวมน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 426 ลบ.ม. และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง 137 ลบ.ม.

• การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียของโครงการจะประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในห้องพัก ซึ่งเมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสีย 80% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำ) โดยจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้นประมาณ 338 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด โดยออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 350 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียจากโครงการ ซึ่งมีปริมาณ 338 ลบ.ม./วัน โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหาร จะไหลเข้าสู่บ่อตกไขมัน ก่อนที่จะไหลไปรวมกับน้ำโสโครกจากห้องส้วมและน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ของอาคารในบ่อปรับสภาพน้ำ จากนั้นน้ำเสียทั้งหมดจะถูกสูบเข้าสู่บ่อเติมอากาศ ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศ เพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจนอิสระในการเจริญเติบโต และทำ

การย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน เพื่อแยกตะกอน จุลินทรีย์ และสารแขวนลอยออกจากน้ำเสีย ซึ่งตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศโดยทันที และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังบ่อพักตะกอน และถูกสูบต่อไปยังบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน เพื่อให้รถสูบล้าง ปฏิบัติการสูบไปกำจัดต่อไป

- **การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม**

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) **ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา**

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝน จากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว จากนั้น จึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารเข้าสู่บ่อหมุนวนน้ำต่อไป

- 2) **ระบบระบายน้ำภายในอาคาร** ประกอบด้วย

- (1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** ภายในอาคารแต่ละชั้นจะมีท่อระบายน้ำเสีย ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ จากส่วนต่างๆ เข้าสู่บ่อตกไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

- (2) **ท่อระบายน้ำโสโครก (Sewage Pipe)** ภายในอาคารแต่ละชั้น จะมีท่อระบาย น้ำโสโครก ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่บ่อเกรอะภายในระบบบำบัด น้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

- 3) **ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร**

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการ โดยเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำ ทั้งซึ่งระบบระบายน้ำฝนจะมีท่อระบายน้ำ โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่ในการ ระบายน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหมุนวนน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอก โครงการ โดยโครงการจัดให้มีบ่อหมุนวนน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุประมาณ 105 ลูกบาศก์เมตร ภายในจะติดตั้งเครื่อง สูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (0.001 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนประชาสัมพันธ์ด้านหน้าโครงการต่อไป

- **การจัดการมูลฝอย**

- 1) **ปริมาณมูลฝอย**

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก เป็นต้น โดยคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอย ที่เกิดขึ้นจากโครงการประมาณ 6.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น มูลฝอยแห้งประมาณ 4.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดจากร้อยละ 70 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) และมูลฝอยเปียกประมาณ 1.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดจาก ร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

- 2) **การจัดการมูลฝอย**

โครงการจะจัดให้อาคารมีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ในแต่ละชั้น โดยห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ 4.4 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร

จำนวน 3 ถัง/ชั้น (เป็นถังขยะเปียก ถังขยะRecycle และถังใส่เศษอาหาร (food waste) ไว้ในห้องพักมูลฝอยดังกล่าว มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องดังกล่าว และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอย ไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

ในการจัดเก็บมูลฝอยพนักงานจะคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอย และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ ก่อนนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นล่าง โดยใช้ลิฟต์ดับเพลิงในการขนย้ายมูลฝอย และจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 10.00- 12.00 น. ซึ่งคาดว่าจะเป็นเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

ทั้งนี้ในด้านการจัดการมูลฝอยรีไซเคิล โครงการได้ยกระดับการประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือจากเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการคัดแยก ตามระบบ (ข้อเสนอแนะ) จาก SCG ทำให้การคัดแยกมีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยส่งเสริมการนำบรรจุภัณฑ์ที่ใช้แล้ว กลับมาเป็นวัตถุดิบ ในการผลิตครั้งใหม่ ซึ่งลดทั้งการใช้พลังงาน และ วัตถุดิบต้นทุตั้งต้นจากแหล่งธรรมชาติและก่อให้เกิดรายได้ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2566 โครงการได้รับรางวัลรองชนะเลิศอันดับสอง ในการคัดแยกขยะถูกประเภท นำไปรีไซเคิลได้ง่าย จาก SCG และยังมีมีการนำเศษอาหาร มาทำเป็นน้ำหมักชีวภาพ เพื่อนำไปใช้เป็นปุ๋ยรดต้นไม้ ใส่บ่อเกรอะเพิ่มจุลินทรีย์อีกด้วย

● ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 12/24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immerse ขนาด 1,500 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้ เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 2,602 KVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้อง ขนาดห้องละ 60 แอมแปร์

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง ซึ่งสามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด

● ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

1) ระบบการป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน

ประกอบด้วย ท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบน้ำเครื่องละ 0.38 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 135 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ

รักษาความดันในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบเครื่องละ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 140 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคาร

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 2½ X 2½ X 6 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด ไว้ที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ สำหรับหัวสูบน้ำดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบางโพ

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC)

ภายในอาคารประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารแต่ละชั้น

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด CO₂ ขนาด 10 ปอนด์ ภายในห้องเครื่องงานระบบต่างๆ ได้แก่ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น

(3) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย บริเวณที่จอดรถ สำนักงาน ห้องพัก ห้องออกกำลังกายและเซาว์น่า ห้องเครื่อง และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(4) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด โดยลิฟต์ดังกล่าวจะมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่ง สัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณโถงทางเดิน ห้องเครื่องไฟฟ้า สำนักงาน ห้องออกกำลังกายและเซาว์น่า ห้องพัก และกระจายอยู่ทั่วไปตามทางเดินและโถงลิฟต์ของทุกชั้น

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้ง บนฝ้าเพดาน คู่กับ Smoke detector ในห้องพัก ขนาด 1 ห้องนอนมี 3 จุด ในห้องรับแขก ห้องนอน แบะ ห้องครัว

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยจะติดตั้งอยู่บริเวณหน้าบันไดหนีไฟ (ST-3) ของแต่ละชั้น

(5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งมีปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงประมาณ 137 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้นานประมาณ 37 นาที ซึ่งไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

4) ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได ST-2 และ ST-3 นอกเหนือจากบันไดหลัก (ST-1) ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ

ทั้งนี้ บันไดแต่ละแห่งโครงการได้ออกแบบให้ใช้เพื่อการหนีไฟได้ และตั้งอยู่ในบริเวณที่บุคคลสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก โดยตัวบันไดเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความทนไฟและไม่ผุกร่อนสามารถใช้ลำเลียงคนจากชั้นสูงสุดมาสู่ชั้นล่างได้ โดยมีระยะห่างระหว่างบันไดทั้ง 3 แห่ง ในแต่ละชั้น เมื่อวัดตามแนวทางเดินตั้งแต่ 32-48 เมตร (ไม่เกิน 60 เมตร) ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 22 ซึ่งระบุว่า **"อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวกแต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน"**

อนึ่ง ทางออกสู่บันไดทั้ง 3 แห่งของโครงการ จะมีประตูหนีไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร และความสูง 2 เมตร นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน ป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า "ทางหนีไฟ" ตัวอักษร "ท ง ห น" สูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีเขียวบนพื้นสีขาว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีแผนการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานให้วิทยากรจากสถานดับเพลิงบางโพ มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ โดยเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ทุกคนจะไปรวมตัวกันที่จุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ ซึ่งโครงการจะจัดทำผังเส้นทางทางการอพยพหนีไฟจากจุดต่างๆ ไปยังจุดรวมคนเบื้องต้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคาร สามารถหนีไฟไปยังจุดรวมคนได้อย่างรวดเร็ว

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการชักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหา หรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันเวลาที่ ซึ่งโครงการจะกำหนดให้พื้นที่บริเวณทิศตะวันออกของโครงการ เป็นจุดรวมคนเบื้องต้น โดยบริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีขนาดพื้นที่ประมาณ 555 ตารางเมตร โดย 1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ดังนั้น สามารถรองรับจำนวนคนได้ 2,220 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 2,010 คน จากนั้นเมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะหาผู้ประสบภัยออกภายนอกโครงการต่อไป

ทั้งนี้ บริเวณดังกล่าวไม่ได้กีดขวางการจราจรของรถดับเพลิง แม้ว่าจะมีพื้นที่บางส่วนอยู่บนถนนภายในโครงการก็ตาม เนื่องจากรถดับเพลิงยังสามารถเดินรถไปรอบๆ โครงการได้โดยใช้เส้นทางอื่น รวมทั้งในการตรวจเช็คจำนวนคนเป็นสิ่งที่ต้องปฏิบัติในขั้นต้น เพื่อช่วยเหลือผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งต้องดำเนินการในเวลาที่รวดเร็ว แล้วจึงเคลื่อนย้ายผู้พักอาศัยภายในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการ จากนั้นจึงมีการฉีดน้ำดับเพลิงจากภายนอก เพื่อกำจัดการลุกลามของเพลิงไปยังพื้นที่ข้างเคียง

ดังนั้นโครงการจะจัดให้มีการชักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการชักซ้อมอพยพหนีไฟผู้บริหารอาคารชุด จะประสานกับสถานีดับเพลิงบางโพและ/หรือ สถานีที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่ดังกล่าว ในการกำหนดจุดรวมคนที่เหมาะสมในสถานการณ์ขณะนั้นต่อไป

7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศและการช่วยเหลือ

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่บริเวณชั้นหลังคา ค.ส.ล. ความกว้าง 10 เมตร ความยาว 10 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-1, ST-2 และ ST-3 ไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก ซึ่งวิธีการช่วยเหลือและอพยพผู้อยู่อาศัยที่หนีไฟขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศนั้น โครงการจะประสานขอความช่วยเหลือไปยังศูนย์รวมข่าว กองกำกับการ 1 กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เพื่อแจ้งไปยังกองบินตำรวจ ให้นำเฮลิคอปเตอร์เข้ามาทำการช่วยเหลือและอพยพผู้ประสบภัยดังกล่าว โดยเมื่อเฮลิคอปเตอร์มาถึงยังที่เกิดเหตุนักบินจะทำการบินวน เพื่อประเมินสถานการณ์และวางแผนการช่วยเหลือ จากนั้นจะส่งเจ้าหน้าที่โรยตัวลงมายังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ เพื่อจัดระเบียบผู้ประสบภัยและอธิบายวิธีการช่วยเหลือเพื่อให้ผู้ประสบภัยตื่นตระหนก จากนั้นจะเริ่มการช่วยเหลือและอพยพผู้ประสบภัยโดยจะให้การช่วยเหลือและอพยพผู้ที่ได้รับบาดเจ็บ เด็ก ผู้สูงอายุ และผู้หญิง เป็นลำดับ ซึ่งการช่วยเหลือจะสามารถทำได้ใน 2 ลักษณะ ได้แก่

(1) **การใช้รอก** โดยใช้รอกยึดกับตัวผู้ประสบภัยแล้วดึงขึ้นไปยังเฮลิคอปเตอร์ โดยรอกที่ใช้จะมีความยาวสูงสุด 250 ฟุต (ประมาณ 76 เมตร) และสามารถช่วยผู้ประสบภัยได้ครั้งละ 1-2 คน

(2) **การใช้กระเช้า** โดยให้ผู้ประสบภัยเข้าไปในกระเช้า จากนั้นเฮลิคอปเตอร์จะนำกระเช้าไปลงยังพื้นที่ที่ปลอดภัยต่อไป ซึ่งการใช้กระเช้าจะสามารถช่วยเหลือผู้ประสบภัยได้ครั้งละ 8-10 คน

อนึ่ง โครงการได้ออกแบบพื้นที่หนีไฟทางอากาศให้มีลักษณะเปิดโล่ง เพื่อมิให้กีดขวางทางบินของเฮลิคอปเตอร์ ซึ่งจะทำให้การช่วยเหลือสามารถทำได้โดยสะดวก จากนั้นเมื่อเฮลิคอปเตอร์นำผู้ประสบภัยขึ้นจากพื้นที่หนีไฟทางอากาศแล้ว จะนำผู้ประสบภัยมาส่งยังพื้นที่ปลอดภัย โดยบริเวณพื้นที่

ดังกล่าวจะมีการจัดเตรียมหน่วยพยาบาลและรถพยาบาลไว้ เพื่อให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นแก่ผู้ประสบภัย และนำผู้ที่ได้รับบาดเจ็บส่งโรงพยาบาลต่อไป

ทั้งนี้ ในการใช้เฮลิคอปเตอร์ช่วยเหลือและอพยพผู้ประสบภัยทางอากาศนั้น จะสามารถช่วยเหลือผู้ประสบภัยได้ครั้งละไม่เกิน 5-10 คน/เที่ยวเท่านั้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไข ผลกระทบดังกล่าว ในการชักซ้อมการอพยพหนีไฟทางโครงการ จะต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัย ภายในโครงการไม่หนีไฟขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ โดยจะให้พยายามใช้บันไดทั้ง 3 แห่ง (บันได ST-1, ST-2 และ ST-3) ลงมายังชั้นล่างของอาคาร เพื่อสะดวกต่อการให้ความช่วยเหลือ

- **ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

- 1) **ระบบปรับอากาศ**

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้ง แต่ละห้องพัก โดยจะมีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 1,200 ตัน

- 2) **ระบบระบายอากาศ**

การระบายอากาศของโครงการมี 2 ระบบ ดังนี้

- (1) **ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ** จัดให้บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอก อย่างน้อยหนึ่งด้าน มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ซึ่งจะเปิดให้อากาศผ่านในขณะ ใช้สอยพื้นที่นั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้จะมีพื้นที่ลมผ่านสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับพื้นที่ของ ห้องนั้นหรือบริเวณนั้น

- (2) **ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล** ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง จะติดตั้ง ระบบระบายอากาศ โดยมีอัตราการระบายอากาศใน 1 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่า 30 เท่าของปริมาตรลิฟต์

- **การจราจร**

- 1) **การเดินทางเข้า-ออกโครงการ**

- (1) **การเดินทางเข้าสู่โครงการ**

- (1.1) จากถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) บริเวณแยกประชาชื่น ตรงไป ระยะทางประมาณ 700 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- (1.2) จากถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งใต้) บริเวณแยกประชานุกูล ตรงไประยะทาง ประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายข้ามคลองประปา (บริเวณแยกสะพาน 99) และเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนริมคลอง ประปา (ทิศมุ่งใต้) ตรงไประยะทางประมาณ 870 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาข้ามคลองประปา (บริเวณแยก สำนักงานเขตบางซื่อ) และเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) ตรงไประยะทางประมาณ 280 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

- (2) **การเดินทางออกจากโครงการ**

จากโครงการ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งใต้) ตรงไประยะทาง ประมาณ 700 เมตร เลี้ยวซ้ายที่ แยกประชาชื่น เข้าสู่ถนนประชาราษฎร์ สาย 2

จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) ตรงไประยะทาง ประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาแยกประนุกูล เข้าสู่ถนนรัชดา

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจะจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนประจำขึ้นด้านทิศตะวันออกของโครงการ สำหรับการจราจรภายในโครงการนั้น จะมีถนนโดยรอบอาคาร ความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบเดินรถทางเดียว โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถนั้นทางโครงการจะจัดเตรียมไว้อย่างเพียงพอ โดยจัดให้มีที่จอดรถภายในอาคารรวมทั้งสิ้น 286 คัน

● พื้นที่สีเขียวของโครงการ

ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า "โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว "

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 622 ห้อง และคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยรวมทั้งสิ้น 2,010 คน จะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 2,010 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 1,005 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่า 502.5 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 2,091 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.04 ตารางเมตร/คน

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3.1 แผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ รายละเอียดมีดังนี้

- 1) แผนปฏิบัติการด้านสภาพภูมิประเทศ
- 2) แผนปฏิบัติการด้านคุณภาพอากาศ
- 3) แผนปฏิบัติการด้านเสียงและการสั่นสะเทือน
- 4) แผนปฏิบัติการด้านคุณภาพน้ำ
- 5) แผนปฏิบัติการด้านนิเวศวิทยาทางบก
- 6) แผนปฏิบัติการด้านนิเวศวิทยาทางน้ำ
- 7) แผนปฏิบัติการด้านการใช้น้ำ

- 8) แผนปฏิบัติการด้านการบำบัดน้ำเสีย
- 9) แผนปฏิบัติการด้านการระบายน้ำ
- 10) แผนปฏิบัติการด้านการจัดการมูลฝอย
- 11) แผนปฏิบัติการด้านการใช้ไฟฟ้า
- 12) แผนปฏิบัติการด้านการป้องกันอัคคีภัย
- 13) แผนปฏิบัติการด้านระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
- 14) แผนปฏิบัติการด้านการอนุรักษ์พลังงาน
- 15) แผนปฏิบัติการด้านการจราจร
- 16) แผนปฏิบัติการด้านการใช้ที่ดิน
- 17) แผนปฏิบัติการด้านสภาพสังคม
- 18) แผนปฏิบัติการด้านสภาพเศรษฐกิจ
- 19) แผนปฏิบัติการด้านสาธารณสุข
- 20) แผนปฏิบัติการด้านทัศนียภาพ
- 21) แผนปฏิบัติการด้านการบดบังแสงแดด และทิศทางลม

1.3.2 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ โดยโครงการได้เริ่มดำเนินการตามแผนดังกล่าว เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ดังตารางที่ 1.3-1)

ตารางที่ 1.3-1 แสดงแผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

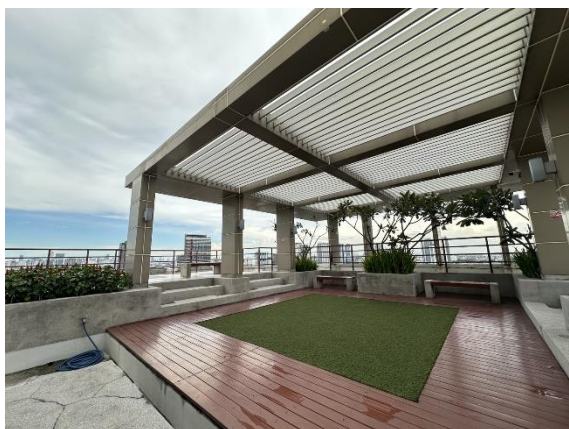
ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
1. คุณภาพน้ำ					
1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- บ่อปรับสภาพน้ำเสีย	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - Total Coliform	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อเติมคลอรีน	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - Total Coliform - Residual Chlorine	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่าง ด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
2. การใช้น้ำ	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	-	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
3. มูลฝอย	- บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอยห้องพัก มูลฝอยประจำชั้นและห้องพัก มูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	-	- ตลอดระยะดำเนินการ	นิติบุคคลอาคารชุด
4. การป้องกันอัคคีภัย	1. อุปกรณ์ในระบบป้องกันและ สัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบตามชนิดอุปกรณ์	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด
	2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และ มีสภาพพร้อมใช้งาน	- ทดสอบอุปกรณ์	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ) ของโครงการ ยู ดีไลฟ์ แอท บางซื่อ สเตชัน (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) ช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
	3. ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจนและไม่ลบเลือน	- ตรวจสอบ	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด
	4. อุปกรณ์ดับเพลิง				
	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด
	- หัวรับน้ำดับเพลิง	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด
	- ถังเก็บน้ำใช้-น้ำดับเพลิง	- เข้าถึงได้สะดวก	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
	- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC)	- สภาพของถัง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
	- Sprinkler System	- ระดับน้ำในถัง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
		- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
	5. บันไดหนีไฟและเส้นทางในการหนีไฟ	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบ	- ตลอดระยะดำเนินการ	นิติบุคคลอาคารชุด
		- ไม่มีสิ่งกีดขวาง			
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างและประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- ตรวจสอบ	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
6 คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	- ผู้อยู่อาศัย	- ประเมินเรื่องรบกวนทุกข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้พักอาศัย	- ติดตามประเมินจากการจัดส่วนรับเรื่องร้องเรียน และความคิดเห็น	- ตลอดระยะดำเนินการ	นิติบุคคลอาคารชุด

1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) ได้เปิดดำเนินการแล้ว (ดังรูปที่ 1.4-1)



รูปที่ 1.4-1 แสดงสถานภาพปัจจุบันของโครงการ (ช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568)