

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อ้างอิงประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555” ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาต ก่อสร้างโครงการ

โครงการ ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท 52 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 52 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท บิ๊ก ทรี แอสเสท จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคารความสูง 22.95 เมตร ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพัก อาศัยรวมทั้งสิ้น 95 ห้อง โดยโครงการจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 11265 เลขที่ดิน 3295 ขนาดพื้นที่ 0-3-87 ไร่ หรือ 1,548 ตารางเมตร โดยเจ้าของโครงการได้ว่าจ้าง บริษัท ไทย-ไท วิศวกร จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลขึ้นทะเบียนเป็นผู้มีใบอนุญาต ในการจัดทำรายงานฯ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมไปถึงได้มีการนำเสนอรายงานฯ เข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยผลการพิจารณารายงานของ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/2058 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการ ทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อ พิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท 52 ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้าน สิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัดและ เพื่อให้ ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงได้จัดทำ รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม โครงการ ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท 52 (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2568 เพื่อเสนอต่อ สผ.และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

1.2 รายละเอียดของที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการ ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท 52

1.2.2 สถานที่ตั้ง : ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยสุขุมวิท 52 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

(ภาพที่ 1.2.2-1) โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคารความสูง 22.95 เมตร ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 95 ห้องโดยโครงการจะปลูก สร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลงได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 11265 เลขที่ดิน 3295 ขนาดพื้นที่ 03-87 ไร่หรือ 1,548 ตารางเมตร ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ พื้นที่ว่างถัดไปเป็นถนนซอยสุขุมวิท 52 เขตทางกว้าง
ประมาณ 7 เมตร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ อาคารชุดพักอาศัย (Tree Condo สุขุมวิท 52) ขนาดความ สูง 8 ชั้น
จำนวน 1 อาคารและอาคารสำนักงานขายโครงการTree Condo
ถัดไปเป็นถนนซอยสุขุมวิท 52 เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร

ทิศใต้ ติดต่อกับ ถนนซอยสุขุมวิท 52 เขตทางกว้าง 6 เมตรถัดไปเป็นโรง
จอดรถยนต์ของบริษัท เมโทรตาร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ พื้นที่ว่าง

1.2.3 เจ้าของโครงการ : บริษัท บิ๊ก ทรี แอสเสท จำกัด

- สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 933 ถนนอ่อนนุช แขวงอ่อนนุช เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

1.2.4 จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดย : บริษัท ไท-ไท วิศวกรรม จำกัด

1.2.5 จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ โดย

- นิติบุคคลอาคารชุด ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท 52

1.2.6 โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 ตามหนังสือที่ ทส. 1009.5/2058

1.2.7 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย เมื่อ

- ดำเนินการจัดทำและจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย คือฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน

2568

1.2.8 ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม

1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ: 0-3-87 ไร่ หรือ 1,548 ตารางเมตร

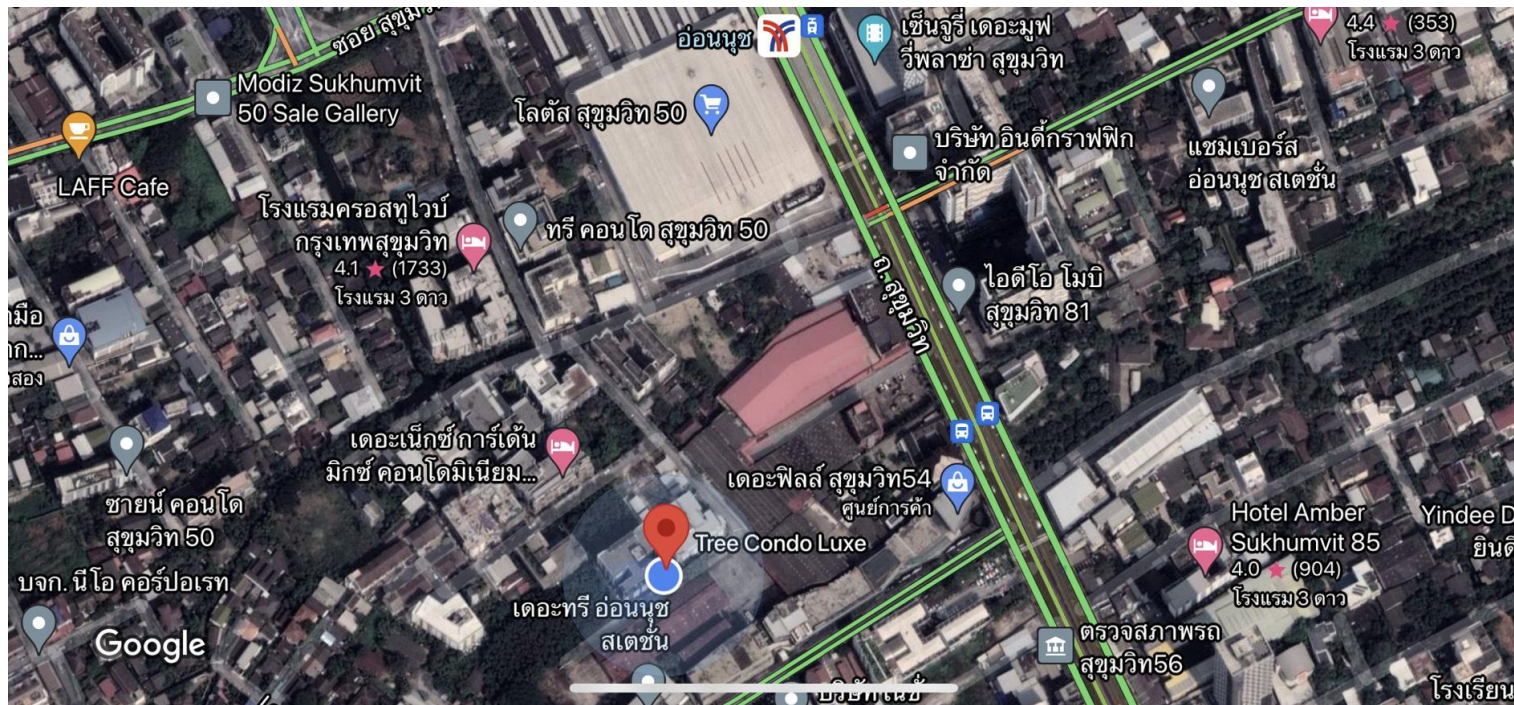
1.2.10 สถานภาพปัจจุบัน : ปัจจุบันโครงการมีการเปิดใช้อาคารอย่างเต็มรูปแบบ รวมไปถึงมีการใช้งานระบบ
สาธารณูปโภคทั้งหมด เช่นระบบน้ำประปา ระบบดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบอื่นๆ ทั้งนี้มาตรการ ป้องกันฯ
ส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องถูกนำไปปฏิบัติอย่างสมบูรณ์ (หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และ หนังสือสำคัญ
การจดทะเบียนอาคารชุด ดังภาคผนวก ข)

1.2.11 การใช้พื้นที่ : การใช้พื้นที่ปัจจุบันมิได้แตกต่างจากการใช้พื้นที่ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม
เนื่องจากการก่อสร้างอาคารและการใช้พื้นที่ตรงตามรายงานฯ โดยมีได้มีการตัดแปลงพื้นที่ไปใช้ ประโยชน์อื่นอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของโครงการ (FAR)	4.92 : 1 (ไม่เกิน 5 : 1)
ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	ร้อยละ 44.94 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30)
อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (CSR)	ร้อยละ 6.3 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6)

ตารางที่ 1.2.10-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่(ตารางเมตร)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1068
2. พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร	204
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	276



ภาพที่ 1.2.2-1 ที่ตั้งโครงการ ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท52

1.3 รายละเอียด

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 95 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- | | |
|-------------|--|
| ชั้นใต้ดิน | - เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 21 คัน) ทางเดิน บันไดและลิฟต์ |
| ชั้นที่ 1 | - ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า พื้นที่จอดรถยนต์ และ ทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 35 คัน) ทางเดิน บันไดและลิฟต์ |
| ชั้นที่ 2 | - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 13 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 6 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวนทางเดินบันไดและลิฟต์ |
| ชั้นที่ 3 | - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันไดและ ลิฟต์ |
| ชั้นที่ 4-6 | - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง/ชั้น และห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 8 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์ |
| ชั้นที่ 7 | - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 11 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 7 ห้อง และห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 4 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได และลิฟต์ |
| ชั้นที่ 8 | - ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนจำนวน 4 ห้อง ห้องพักขนาด 2 ห้องนอนจำนวน 6 ห้องและห้องพักขนาด 3 ห้องนอนจำนวน 2 ห้อง) ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันไดและลิฟต์ |
| ชั้นดาดฟ้า | - เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได |

2) ผลการดำเนินการจริง

- จากการสำรวจเบื้องต้น ณ วันที่เข้าไปเก็บข้อมูลสภาพปัจจุบัน สำหรับประกอบการจัดทำรายงานฯ พบว่า “รูปแบบของอาคารและการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ได้รับการก่อสร้างตามแบบที่ได้รับการเห็นชอบใน รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” โดยลักษณะเบื้องต้นที่บ่งชี้ความเป็นจริงดังกล่าวประกอบด้วยลักษณะ และรูปแบบของอาคาร ลักษณะทางเดิน ลักษณะการวางผังห้องชุด ตำแหน่งที่ตั้งของระบบสาธารณูปโภค และ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่สีเขียว โดยสรุป ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้รับระบุในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ

1.3.2 ผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคารมี จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 95 ห้อง บริษัทที่ปรึกษาจะคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการตามมาตรฐาน ขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละ หน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตรใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คน ขึ้นไป” และหากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการบริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละ ห้องพักประกอบด้วยโดยกำหนดให้ 1 ห้องนอนมีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หาก พบว่า เมื่อประเมินแล้วมีผู้พักอาศัยน้อย กว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทนซึ่ง จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีผู้พักอาศัยจำนวนรวมทั้งสิ้น 477 คน

2) ผลการดำเนินการจริง

- โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 1 อาคารมี จำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 93 ห้อง ปัจจุบันมีการส่งมอบห้องชุดให้แก่ผู้พักอาศัยไปแล้วทั้งหมด และมีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด 190 คน โดยแบ่งพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย(ห้อง) ขนาดเล็ก 41 ตารางเมตร มีจำนวนผู้พักอาศัย 24 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ขนาดใหญ่ 172 ตารางเมตร มีจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน ทั้งนี้ข้อมูลดังกล่าว ได้มาจากการสอบถามเจ้าหน้าที่โครงการและการสังเกตเบื้องต้น ณ วันที่เข้าไปเก็บข้อมูลเท่านั้น โดยสรุป ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ

1.3.3 พื้นที่สีเขียว

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 490.6 ตารางเมตรโดยมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 282.3 ตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 267 ตารางเมตร ซึ่ง พันธุ์ไม้ยืนต้นที่จะนำมาปลูก ได้แก่ อโศก อินเดียด ราชนก และพิกุล เป็นต้น

ชั้นที่ 2 จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 45.6 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรใบกลม และ เอลิโคเนีย เป็นต้น

ชั้นที่ 7 จะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 162.7 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรใบกลม เอลิโคเนีย แก้ว และ ราชนก เป็นต้น

2) ผลการดำเนินการจริง

- จากการสำรวจเบื้องต้น ณ วันที่เข้าไปเก็บข้อมูลสภาพปัจจุบันพบว่า “พื้นที่สีเขียวส่วนใหญ่ได้รับการก่อสร้างและปลูกต้นไม้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว” คุณสมบัติสอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการส่วนใหญ่” ประกอบด้วยพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1,2 และชั้น 7 อย่างไรก็ตามข้อมูลที่ได้รับสามารถสรุปได้ว่า “ผลการดำเนินการจริงส่วนใหญ่เป็นไปตามผลที่ได้ระบุไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม”



ภาพที่ 1.3.3-1 พื้นที่สีเขียว(ชั้น1)



ภาพที่ 1.3.3-2 พื้นที่สีเขียว(ชั้น2)



ภาพที่ 1.3.3-3 พื้นที่สีเขียว(ชั้น7)

1.3.4 ระบบน้ำใช้

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.1 แหล่งน้ำใช้ โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยจะต่อท่อประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ตั้งอยู่ใต้ทางขึ้น – ลง รถยนต์ชั้นใต้ดินด้านทิศเหนือของอาคาร โดยมีขนาดความจุประมาณ 64 ลูกบาศก์เมตร สํารองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สํารอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 16 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 40 เมตร จำนวน 1 เครื่อง (สํารอง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ต่อไป

- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ถัง ขนาดพื้นที่หน้าตัด 23 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.7 เมตร มีความจุประมาณ 39 ลูกบาศก์เมตร สํารองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้ง Booster Pump อัตราการสูบ 10 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 20 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สํารอง 1 เครื่อง)

1.2 ปริมาณน้ำใช้ การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมา คำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ทั้งนี้ จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 98 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

1.3 การสำรองน้ำใช้ โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้น ดาดฟ้า

2) ผลการดำเนินการจริง

- ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบน้ำใช้จำนวน 3 หลักเกณฑ์ อันประกอบด้วย 1. แหล่งน้ำใช้ 2. ปริมาณ น้ำใช้ และ 3. การสำรองน้ำใช้ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น พบว่าโครงการมีข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าระบบดังกล่าวได้ถูก ก่อสร้างอย่างถูกต้องและมีการดำเนินกิจกรรมอย่างมีประสิทธิภาพ และสรุปได้ว่า ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผล ที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.4-1 ระบบใช้น้ำ

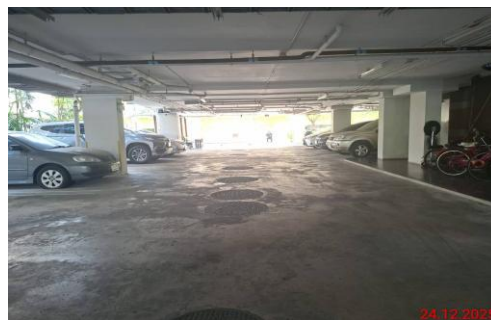
1.3.5 ระบบการจัดการน้ำเสีย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ปริมาณน้ำเสีย น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการประกอบอาหาร การอาบน้ำและอื่นๆ โดยปริมาณน้ำเสียจะคิดเป็น 80% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ) ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 78 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) ผลการดำเนินการจริง

- ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 หลักเกณฑ์ คือ 1. ปริมาณน้ำเสีย ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น การสอบถาม เจ้าหน้าที่ และการตรวจสอบข้อมูล พบว่าโครงการมีข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียได้ถูกก่อสร้างอย่างถูกต้องและมีการดำเนินกิจกรรมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยสรุปผลการดำเนินการจริงเป็นไป ตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.5-1 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.3.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา มีรายละเอียด ดังนี้

อาคารโครงการจะประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 และ 6 นิ้วแล้วจึงไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำรอบอาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

2.1 ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 2, 3 และ 4 นิ้วทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆเข้าสู่ส่วนแยกกาก - เก็บตะกอน ภายในระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของโครงการต่อไป

2.2 ท่อระบายน้ำโสโครก (Soit Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้วทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆของอาคารเข้าสู่ส่วนแยก กาก-เก็บตะกอนก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของโครงการ

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารเป็นระบบแยกน้ำฝน และน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

3.1 ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำภายนอกอาคารขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 0.3 และ 0.4 เมตรความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีข้อพักการระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำทำหน้าที่ รับน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ และระบายออกสู่ภายนอกโครงการสำหรับการระบายน้ำที่ชั้นใต้ดินประกอบด้วยรางระบายน้ำความกว้าง 0.6 เมตรความลึก 0.2 เมตรความลาดเอียง 1 : 200 เมตรเพื่อรวบรวมน้ำเข้าบ่อสูบน้ำที่ชั้นใต้ ดินและสูบไปยังระบบท่อระบายน้ำภายนอกอาคารต่อไปโดยจะจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอก โครงการด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตรเพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำให้เกินก่อนการพัฒนาและระบายออกสู่บ่อพักน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 52 ต่อไป

3.2 ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่เหลือจากการร่อนน้ำต้นไม้จะไหลมาตามท่อ ระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.1 เมตรผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยสุขุมวิท 52 ต่อไป

2) ผลการดำเนินการจริง

- จากการสำรวจเบื้องต้น การสอบถามเจ้าหน้าที่และการตรวจสอบข้อมูล ณ วันที่เข้าไปเก็บข้อมูลสภาพปัจจุบันของโครงการสำหรับประกอบการจัดทำรายงานฯ พบว่ารูปแบบการระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมของโครงการ “มีคุณสมบัติสอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการ” โดยลักษณะเบื้องต้นที่บ่งชี้ความเป็นจริงดังกล่าวประกอบด้วย ลักษณะและรูปแบบของท่อระบายน้ำ แนวท่อระบายน้ำ ทั้งนี้การสำรวจดังกล่าวเป็นการสำรวจเบื้องต้น โดยสรุป ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.6-1 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1.3.7 การจัดการมูลฝอย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการประกอบด้วยมูลฝอยเปียกได้แก่เศษอาหารมูลฝอยแห้งได้แก่เศษกระดาษและถุงพลาสติกเป็นต้นซึ่งจากการประเมินพบว่า โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมทั้งสิ้น 1.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน

- การจัดการมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 (ซึ่งเป็นชั้นพักอาศัย) จำนวน 1 ห้อง/ชั้น แต่ละห้องมีความกว้าง 1 เมตรความยาว 3 เมตร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตรจำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถังและถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ทั้งนี้จะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว สำหรับในส่วนห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ตั้งอยู่ที่ชั้นที่ 1 ของอาคาร) และห้องออกกำลังกายโครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ไว้ภายในห้องดังกล่าวและจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดมาจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการต่อไป

- ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการ และคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงบรรจุมูลฝอยโดยมีการติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ จากนั้นพนักงานจะนำมูลฝอยจากทุกจุดไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมต่อไปโดยในการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นจะให้พนักงานขนไปทิ้งถังโดยใช้ลิฟต์เพื่อป้องกันการฉีกถุงบรรจุมูลฝอยฉีกขาดและอาจมีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น โดยโครงการจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ที่เป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติภารกิจข้างนอกและเมื่อนำถังมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวมแล้วให้ดำเนินการคัดแยกมูลฝอยโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. มูลฝอยเปียก ให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยเปียกภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยเปียกโดยรวบรวมใส่ถุงดำและมัดปากถุงให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอยเพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพระโขนงมารับไปกำจัดต่อไป

2. มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยแห้งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โดยรวบรวมใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และนำมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยแห้งโดยจัดให้มีพนักงานคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

2.1 มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก(มูลฝอยทั่วไป) เช่น เศษผง กระดาษทิชชู รวบรวมใส่ถุงดำมัดปากให้แน่นและตั้งไว้ภายในห้องพักมูลฝอยแห้งแยกจากมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจนเพื่อให้รถเก็บขน มูลฝอยของสำนักงานเขตพระโขนงมารับไปกำจัดต่อไป

2.2 มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรงหรือผ่านกรรมวิธีใดๆก็ตาม (มูลฝอยรีไซเคิล) เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก หนัง เศษผ้า ยาง เหล็ก ขวดน้ำมันพืช และโลหะอื่นๆ จัดให้พนักงานคัดแยกใส่ถุงใส (สำหรับใส่มูลฝอยรีไซเคิล) มัดปากถุงให้แน่นและวางไว้ในห้องพักมูลฝอยแห้งให้เป็นระเบียบแยกจากมูลฝอยที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

3. มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น โครงการจะจัดให้มีถังมูลฝอยอันตรายขนาด 200 ลิตรจำนวน 1 ถัง ตั้งไว้ในห้องพัก มูลฝอยแห้งซึ่งจะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” โดยภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้มซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตรายและเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไปแต่จะมีตัวอักษรพิมพ์ อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย”ซึ่งโครงการจะประสานไปยังสำนักงานเขตพระโขนงให้มาจัดเก็บมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไป

2) ผลการดำเนินการจริง

- ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบจัดการมูลฝอยจำนวน 4 หลักเกณฑ์ อันประกอบด้วย (1) พื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัย (1 ห้อง/ชั้น) (2) ถังมูลฝอยจำนวน 2 ถัง (เปียก-แห้ง) ในห้องเก็บมูลฝอยประจำชั้นพักอาศัย (3) ห้องพักมูลฝอยรวม (ห้องพักมูลฝอยแห้งและห้องพักมูลฝอยเปียก) (4) กระบวนการกำจัดมูลฝอย โดยสรุปผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ภาพที่ 1.3.7-1 การจัดการมูลฝอย (ห้องพักมูลฝอยรวม)



ภาพที่ 1.3.7-2 การจัดการมูลฝอย (ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น)

1.3.8 ระบบไฟฟ้า

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 678 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง

ทั้งนี้ในการรับกระแสไฟฟ้าโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวงโดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคารสวิตช์บอร์ดแรงต่ำและหม้อแปลงไฟฟ้าแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 12/24 KW ผ่านTransformer ชนิดชนิด Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้เป็น 415/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆในภาวะปกติโดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้นประมาณ 678 KVA โดยกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องขนาด 15/45 แอมแปร์

2. ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีที่ระบบ ไฟฟ้าปกติขัดข้องได้แก่ระบบ ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 100 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟฟ้าได้นานไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงและระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉินขนาด 12V สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

2) ผลการดำเนินการจริง

- ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบไฟฟ้า จำนวน 2 หลักเกณฑ์ อันประกอบด้วย 1. การมีระบบไฟฟ้าหลักที่เหมาะสมกับบริบทของโครงการ และ 2. การมีระบบไฟฟ้าสำรองที่เหมาะสมกับบริบทของโครงการ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น และการสอบถามเจ้าหน้าที่ สรุปได้ว่า ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.8-1 ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

1.3.9 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยโดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

1.1 ระบบท่อยืน

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อเพื่อรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงพระโขนงโดยโครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด $4 \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$ นิ้วพร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด บริเวณที่จอดรถด้านทิศใต้ของอาคารโครงการ ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงพระโขนงเพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืนและจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

1.2 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย
- ถังดับเพลิงเคมีมือถือชนิดผงเคมีแห้งแบบ ABC ขนาด 10 ปอนด์

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1 แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะติดตั้งไว้ในห้องสำนักงานนิติบุคคล ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับโดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบและหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2 เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ทางเดิน สำนักงานนิติบุคคล ห้องออกกำลังกายและ ภายในห้องชุดพักอาศัยจำนวนรวมทั้งสิ้น 200 จุด

2.3 เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้งอยู่ในห้องชุดพักอาศัยและบริเวณที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 128 จุด

2.4 เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบันไดของอาคารจำนวนทั้งสิ้น 19 จุด

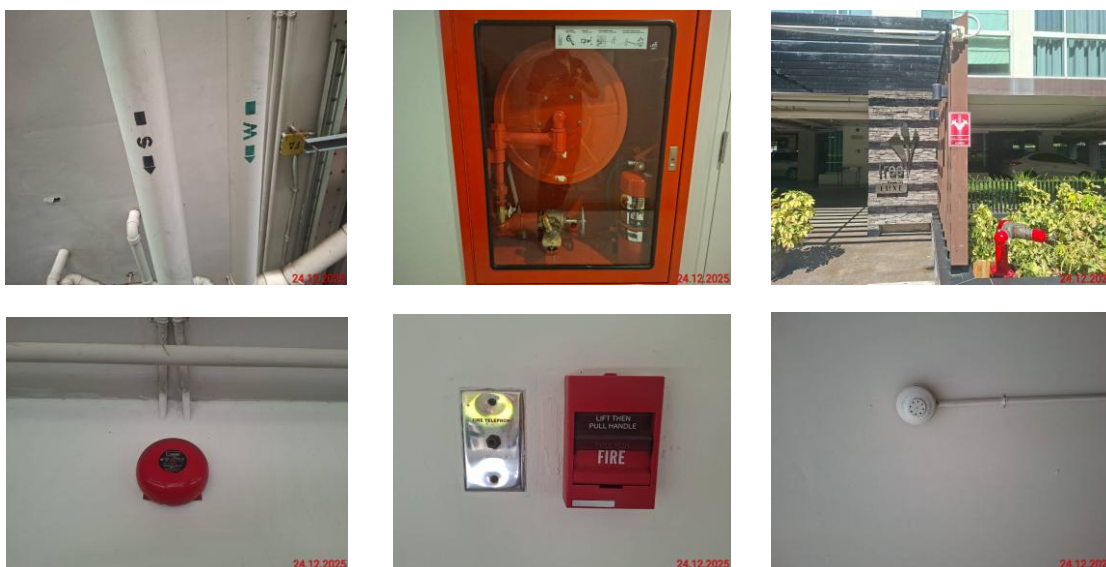
2.5 กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bel) โดยติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบันไดของอาคารจำนวนทั้งสิ้น 19 จุด

2.6 โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Man Telephone Jack) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดย ใช้มือถือจำนวนทั้งสิ้น 19 จุด

ทั้งนี้สามารถสรุปรายละเอียดของอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการได้ดังตารางที่ 2.7.6-1 สำหรับรายละเอียดตำแหน่งการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยของอาคาร

2) ผลการดำเนินการจริง

ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยจำนวน 2 หลักเกณฑ์ อันประกอบด้วย 1. ระบบป้องกันอัคคีภัย 2. ระบบเตือนอัคคีภัย ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้น การสอบถามเจ้าหน้าที่ และการตรวจสอบ ข้อมูล สรุปได้ว่า ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.9-1 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1.3.10 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งในแต่ละห้องชุดพักอาศัยโดยมีขนาดความเย็นของระบบปรับอากาศรวมประมาณ 277 ตัน
- ระบบระบายอากาศ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่มีผนัง ด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้เช่นประตูหน้าต่างโดยจะมีอัตราการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่

2) ผลการดำเนินการจริง

- โครงการมีการปฏิบัติที่สอดคล้องต่อรายละเอียดโครงการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการเห็นชอบ โดยปัจจุบันระบบระบายอากาศของโครงการแบ่งออกได้ 2 ประเภท ได้แก่

1. ประเภทการระบายอากาศแบบแยกส่วน
2. ประเภทการระบายอากาศแบบธรรมชาติ

- ซึ่งระบบระบายอากาศดังกล่าวได้ ออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้อุปกรณ์ในระบบระบายอากาศจะได้รับการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ



ภาพที่ 1.3.10-1 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1.3.11 การจราจร

1) ผลการประเมินตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ซึ่งสามารถใช้ เส้นทางจากถนน สุขุมวิทเป็นหลักโดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออก โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท (ขาออกเมือง) กลับรถ ณ จุดกลับรถที่บริเวณปากทางถนนซอยสุขุมวิท 89 และเดินรถไปตามถนนสุขุมวิท (ขาเข้าเมือง) ระยะทางประมาณ 450 เมตรจากนั้นเลี้ยว ซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 200 เมตรจะพบทางแยก เลี้ยวซ้ายไปตามถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 230 เมตรจะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ (ถัดจากโครงการ Tree Condo สุขุมวิท 52)

- เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท (ขาเข้าเมือง) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบทางแยกเลี้ยวซ้ายไปตามถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 230 เมตรจะ พบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ (ถัดจากโครงการ Tree Condo สุขุมวิท 52)

- เส้นทางที่ 3 จากถนนซอยสุขุมวิท 50 (ทิศมุ่งตะวันออก) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนน ซอยลัด (เชื่อมระหว่างถนน ซอยสุขุมวิท 50 และ 52) ระยะทางประมาณ 230 เมตรจะพบทางแยกเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนน ซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 15 เมตรและเลี้ยวขวาไปตามถนนซอยดังกล่าวระยะทางประมาณ 230 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ (ถัดจากโครงการ Tree Condo สุขุมวิท 52)

2) การเดินทางออกจากโครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทาง ประมาณ 230 เมตร จะพบทางแยกเลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 200 เมตรเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิท (ขาเข้าเมือง) ได้
- เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทางประมาณ 230 เมตร จะพบทางแยกเลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนสุขุมวิท (ขาเข้าเมือง) จากนั้นตรงไประยะทางประมาณ 800 เมตร สามารถกลับรถได้สะพานพระโขนงเพื่อเดินรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (ขาออกเมือง) ได้
- เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 52 ระยะทาง ประมาณ 230 เมตรจะพบทางแยกเลี้ยวซ้ายระยะทางประมาณ 15 เมตร และเลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยลัด (เชื่อมระหว่างถนนซอยสุขุมวิท 50 และ 52) ระยะทางประมาณ 230 เมตร ออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 50 ได้

นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า - ออก พื้นที่โครงการยังสามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้า BTS) ซึ่งสถานที่ใกล้โครงการมากที่สุดคือสถานีอ่อนนุช ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิทระหว่างปากถนนซอยสุขุมวิท 50 และ 52 มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 470 เมตร ซึ่งอยู่ในระยะทางที่เดินได้ (Walking Distance) รวมทั้งในอนาคตจะมีการต่อขยายเส้นทางรถไฟฟ้าจากถนนซอยสุขุมวิท 77 (อ่อนนุช) ไปยังจังหวัดสมุทรปราการทำให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

3) ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ โครงการจัดให้มีทางเข้า 1 แห่งและทางออก 1 แห่งแต่ละแห่งกว้าง 3.5 เมตรเชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 52 สำหรับการจราจรภายในโครงการนั้นจะมีทางวิ่งขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรเพื่อเข้าสู่ที่จอดรถยนต์ การจราจรมีลักษณะเดินรถทิศทางเดียว (One Way) ซึ่งจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถยนต์นั้นโครงการจะจัดเตรียมไว้เพียงพอ จำนวนรวมทั้งสิ้น 56 คัน โดยจะอยู่บริเวณชั้นใต้ดินจำนวน 21 คัน และชั้นที่ 1 จำนวน 35 คัน

2) ผลการดำเนินการจริง

- ผู้จัดทำรายงานได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการชี้วัด “ความสอดคล้องต่อรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” สำหรับระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ จำนวน 2 หลักเกณฑ์ อันประกอบด้วย 1. ทางเข้า - ออกโครงการ 1 แห่ง และ 2. มีที่จอดรถยนต์จำนวน 54 คัน ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นจากการสอบถาม เจ้าหน้าที่และการตรวจสอบข้อมูลสรุปได้ว่า ผลการดำเนินการจริงเป็นไปตามผลที่ได้ระบุในรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ



ภาพที่ 1.3.11-1 การจราจรภายในอาคาร

1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติการตามมาตรการการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ทรี คอนโด ลักซ์ สุขุมวิท52 ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้นเพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้วโครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีกรอบเวลาทบทวนมาตรการดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2ครั้ง/ปี							⊙					⊙

1.4.2 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

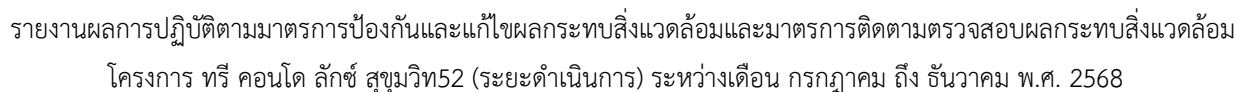
ทางโครงการมีแผนในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือน กรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ 2568 ประกอบด้วยคุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

[illegible]

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

[illegible]

[illegible]