

RHYTHM

Phahon-Ari



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน

และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(ระยะดำเนินการ)

โครงการ รีธีม พหลฯ-อารีย์ (ชื่อเดิม อาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. 53 ชั้น)

ฉบับ เดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569

เจ้าของโครงการ : บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อโครงการและที่ตั้ง : นิติบุคคลอาคารชุดรีธีม พหลฯ-อารีย์

เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท(สามเสนใน) เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทร. 081-849-8789

สารบัญ

สารบัญ

สารบัญ	หน้า
สารบัญ	2
สารบัญตาราง	5
สารบัญภาพ	6
บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ	
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน	7
1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	10
1.3 รายละเอียดโครงการ	12
1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ	12
1.3.2 น้ำใช้	13
1.3.3 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล	15
1.3.4 ระบบระบายน้ำ	17
1.3.5 การจัดการมูลฝอย	19
1.3.6 ระบบไฟฟ้า	22
1.3.7 ระบบระบายอากาศ	23
1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย	24
1.3.9 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว	27
1.3.10 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ	29
1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	29
1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	29
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	31
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	33
บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	88

3.2 วัตถุประสงค์	89
3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	90
3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	90

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	97
3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	97
3.5.2 วิธีการตรวจวัดและวิธีการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	97
3.5.3 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	98
3.5.4 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระเหยน้ำ	99
3.5.5 อภิปรายผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำระเหยน้ำ	99
3.5.6 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	101
3.5.7 อภิปรายผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	101

บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	103
--	-----

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 สำเนาหนังสือเห็นชอบ	114
เอกสารแนบ 2 หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานราชการ	143
เอกสารแนบ 3 เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	169
เอกสารแนบ 4 เอกสารผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	220
เอกสารแนบ 5 หนังสือรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน	226
เอกสารแนบ 6 เอกสารสอบเทียบเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์	231

สารบัญตาราง

ตารางที่

หน้า

1.3-1 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ	27
1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน	30
2.2-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ RHYTHM Phahon-Ari ระยะดำเนินการ	34
3.4-1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ RHYTHM Phahon-Ari ระยะดำเนินการ	91
3.5-1 วิธีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม	98
3.5-2 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนน้ำ	99
3.5-3 เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายนน้ำ	100
3.5-4 ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	101
3.5-5 เปรียบเทียบผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำประปา	102
4.1-1 มาตรการที่ทางโครงการไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	104
4.1-2 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	105
4.1-3 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	111

สารบัญภาพ

ภาพที่

หน้า

1.2-1 สถานที่ตั้งโครงการ	11
2.2-1 สภาพแวดล้อมรอบโครงการ	77
2.2-2 พื้นที่สีเขียว	77
2.2-3 ป้ายจราจรและพื้นที่จอดรถ	78
2.2-4 ระบบระบายอากาศ	80
2.2-5 ระบบบำบัดน้ำเสีย	81
2.2-6 ระบบน้ำใช้	81
2.2-7 สุขภัณฑ์ที่ใช้ภายในโครงการ	82
2.2-8 ระบบระบายน้ำ	82
2.2-9 การจัดการมูลฝอย	83
2.2-10 ระบบไฟฟ้า	83
2.2-11 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	84
2.2-12 ระบบรักษาความปลอดภัย	86
2.2-13 พื้นที่สระว่ายน้ำ	86
2.2-14 การประชาสัมพันธ์	87

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. 53 ชั้น (ส่วนขยาย) หรือ ต่อไปนี้จะเรียกว่า อาคารชุด ริทึม พหลฯ-อารีย์ ตั้งอยู่เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน (พญาไท) เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ดำเนินการก่อสร้างโดย บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 170/57 ชั้น 18 อาคารไอเชียนทาวเวอร์ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ซึ่งโครงการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.สูงชั้น 53 จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ รวม 5 ไร่ 2 งาน 14.5 ตารางวา หรือคิดเป็น 8,858 ตารางเมตร

โครงการ ริทึม พหลฯ-อารีย์ ตั้งอยู่ในย่านกรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน (พญาไท) เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 809 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด มีที่จอดรถยนต์ 424 คัน (รวมภายในอาคารและรอบอาคาร) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ สวนหย่อมและพื้นที่สีเขียว นับเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ที่พักอาศัย ที่มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในย่านใจกลางเมือง ทั้งนี้ ผู้พักอาศัยสามารถเลือกเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว หรือระบบขนส่งมวลชน ทั้งรถโดยสารประจำทางหลายสายและรถไฟฟ้า BTS อารีย์ และสถานีสะพานควายที่ใกล้ที่สุด อยู่ห่างจากโครงการประมาณ 500 เมตร ผู้พักอาศัยสามารถเดินเท้าไปยังโครงการได้โดยสะดวก ซึ่งมีความสะดวกในการเดินทาง สามารถลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวได้ ตอบสนองกับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้างตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2522 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000.00 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความ

เห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส. 1009.5 / 5574 ลงวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2553 ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจาก สผ.บริษัทฯ มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้ายหนังสือเห็นชอบและส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการให้ สผ.และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบเป็นประจำปีละ 2 ครั้ง ซึ่งในระหว่างการก่อสร้าง บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จึงได้มอบหมายให้ บริษัท อีโคซิสเต็ม เอ็นจิเนียริง คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นผู้ดำเนินการยื่นรายการ และระยะดำเนินการในปัจจุบันเป็นบริษัท ออมนิ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทบริหารอาคารชุดเข้ารับหน้าที่ในระยะเปิดดำเนินการ ต่อจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568) โดยเริ่มดำเนินการรับมอบงานระบบอาคาร โดยในการรับมอบงานระบบอาคารประกอบด้วย การตรวจสอบระบบและทดลองใช้งานเพื่อสามารถใช้งานได้จริง มีการฝึกอบรมความรู้เกี่ยวกับระบบต่างๆของเครื่องจักรทั้งหมดภายในอาคาร มีการแจ้งขอให้แก้ไขหากพบข้อบกพร่องและตรวจสอบหลังจากแก้ไขแล้ว เพื่อจะสามารถรับมอบงานระบบต่างๆทำงานได้อย่างครบถ้วน และดำเนินการบำรุงรักษาระบบต่างๆและเครื่องจักรทั้งหมดต่อไป เพื่อการใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและมีอายุการใช้งานยาวนาน

ดังนั้น เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการ โครงการอาคารชุด ริทึม พหลฯ-อารีย์ ของ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569 ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด ริทึม พหลฯ-อารีย์ ได้จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2556 และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด ริทึม พหลฯ-อารีย์” เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ปัจจุบันจึงได้จัดทำรายงานฉบับนี้ได้ จัดทำตารางสรุปมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะที่เปิดดำเนินการระหว่างเดือน ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 25689 ให้ท่านผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้รับทราบต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	RHYTHM PHAHON-ARI (ชื่อเดิม อาคารชุดพักอาศัย ค.ส.ล. 53 ชั้น)
สถานที่ตั้งโครงการ	:	เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1) มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินต่าง ๆ ดังนี้
ทิศเหนือ	ติดกับ	ด้านหลังห้องแถว สูง 3 ชั้นครึ่ง จำนวนประมาณ 11 คูหา ด้านข้างโรงแรม EMBASSY และพื้นที่ จอยตรถยนต์ ด้านข้าง และด้านหลังบ้านทาวน์เฮาส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 5 หลัง ในซอยประดิพัทธ์ 20 ด้านข้างบ้านทาวน์เฮาส์ สูง 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง ในซอยประดิพัทธ์ 18/1 พื้นที่บ้านเดี่ยว จำนวน 2 หลัง และพื้นที่ด้านหลังร้านอาหารแพรรี่แอนด์เดอะจอยตรถยนต์
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนพหลโยธิน กว้างประมาณ 25 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 4-5 ชั้น ประมาณ 10 คูหา อาคารยูไนเต็ท และธนาคารออมสิน
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ด้านข้างอาคาร CAPITAL แมนชั่น สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร พื้นที่จอยตรถยนต์ AIS บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2 หลัง และด้านหลังอาคารหอพักสตรีซิลิพร สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ในซอยพหลโยธิน 13 ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น ตามแนวถนนพหลโยธิน และอาคาร MB GRAND สูง 19 ชั้น (กำลังก่อสร้าง)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ด้านข้างบ้านทาวน์เฮาส์ สูง 2 ชั้น จำนวน 2-3 หลัง ของหมู่บ้านแหลมทองในซอยประดิพัทธ์ 18
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด ริทึม พหลฯ-อารีย์ (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	เลขที่ 1377 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ออมนิ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม		

: ทส 1009.5/5574 ลงวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2553 (เอกสารแนบ 1)

ได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ

: มกราคม 2569

ประเภทโครงการ

: อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

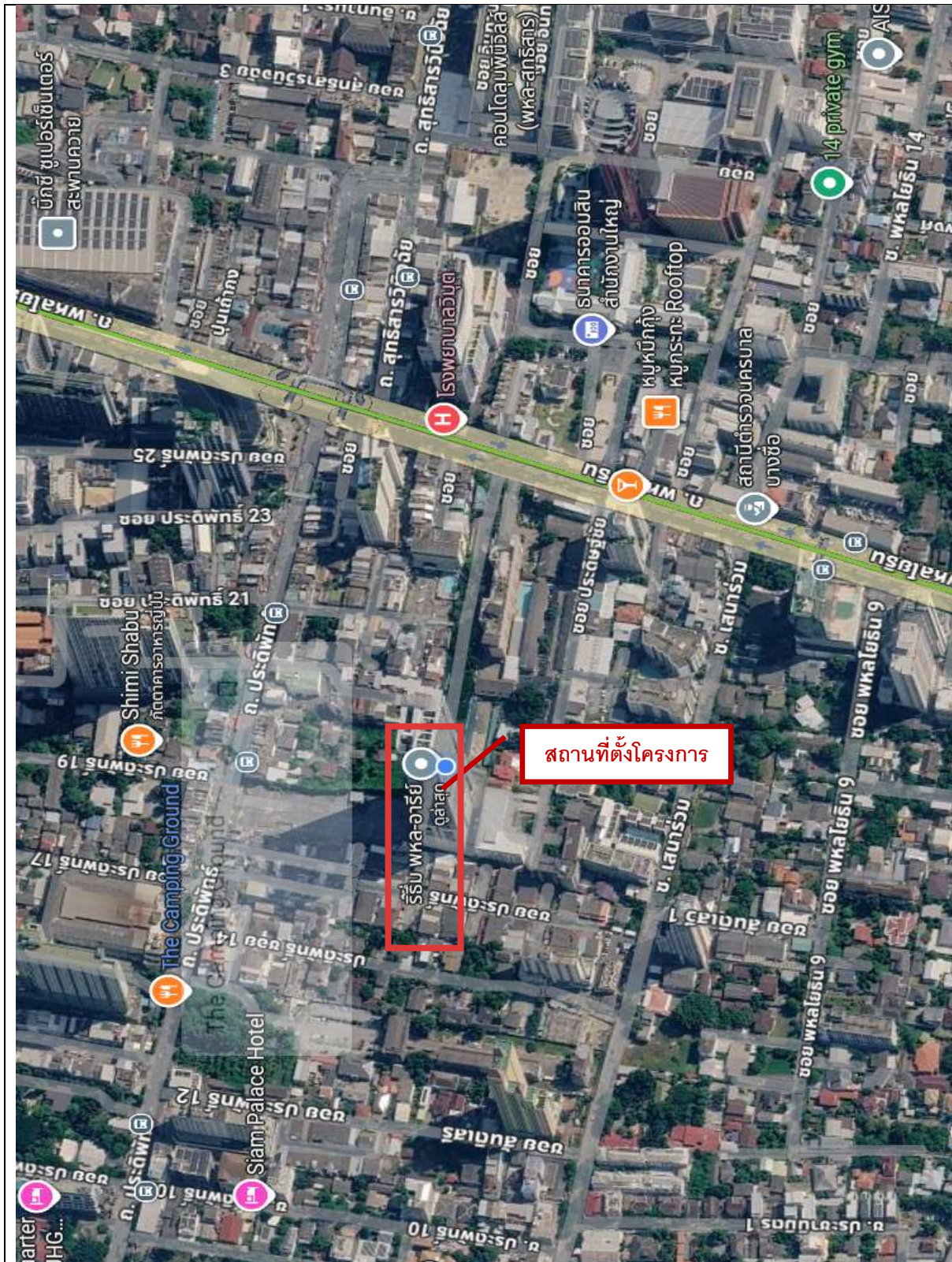
สภาพปัจจุบัน

: โครงการมีการก่อสร้างอาคารขนาดความสูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง

1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ปัจจุบันมีการเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด โดยมีรายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้าง แสดงดังเอกสารแนบ 2

ขนาดพื้นที่

: 5-2-14.5 ไร่ หรือ 8,858 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2.1 : สถานที่ตั้งโครงการ



1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

อาคาร A

กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่

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

อาคารสำนักงาน**กิจกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่**

ชั้นที่ 1 จัดให้เป็นห้องสำนักงาน ห้องน้ำ และโถงทางเดิน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ RHYTHM PHAHON-ARI มีการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารตามประโยชน์ใช้สอยและเพื่อความสะดวกเหมาะสมกับพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 53 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 809 ห้อง และอาคารสำนักงาน สูง 1 ชั้น 1 อาคาร ที่จอดรถยนต์ 423 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า และสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ

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

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากนิติบุคคลอาคารชุด แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

1.3.2 น้ำใช้**รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม****1. แหล่งน้ำใช้**

แหล่งน้ำที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาสาขาพญาไท

2. ปริมาณการใช้น้ำ

คาดว่าโครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 731 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือเฉลี่ย (15 ซม./วัน) 48.73 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และคิดเป็นปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดประมาณ 146.20 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 3 เท่า ของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยปกติ)

3. ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

3.1 การสำรองน้ำ

โครงการจะทำการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการเข้ากับท่อประปาของการประปานครหลวง สำนักงาน ประปาสาขาพญาไท บริเวณด้านหน้าโครงการ ติดถนนพหลโยธิน มายังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้น 25 และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของโครงการ

- 1) ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 780.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป 645.0 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิง 135.0 ลูกบาศก์เมตร
- 2) ถังเก็บน้ำสำรองชั้น 25 จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 300.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป 219.0 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิง 81.0 ลูกบาศก์เมตร
- 3) ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวมประมาณ 160.0 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับสำรองน้ำใช้ทั่วไป
- 4) การสำรองน้ำใช้โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,240 ลบ.ม. แบ่งเป็น
 - สำรองน้ำใช้ทั่วไป 1,024 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.40 วัน
 - สำรองน้ำดับเพลิง 216 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ในการดับเพลิงได้นาน 48 นาที

3.2 ระบบจ่ายน้ำใช้ทั่วไป

โครงการจะทำการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการขนาด 4 นิ้ว เข้ากับท่อของการประปานครหลวง บริเวณ ด้านหน้าโครงการ ติดถนนพหลโยธิน ผ่านมาตรวัดน้ำเพื่อจ่ายน้ำให้กับห้องพักอาศัยภายในอาคารการจ่ายน้ำเพื่อใช้ทั่วไป จะถูกจ่ายผ่านถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และชั้นที่ 25 ดังนี้

1) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าโดยได้รับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินที่ถูกตั้งระดับสำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 645 ลูกบาศก์เมตร และสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ด้วยเครื่องสูบน้ำแบบ VERTICAL MULTISTAGE จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดสูบน้ำได้ 45 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 190 เมตร โดยมีถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจำนวน 2 ถัง ความจุรวม 160 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังห้องพักต่าง ๆ หรือส่วนต่าง ๆ ของโครงการ จะจ่ายลงโดยอาศัย BOOSTER PUMP จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดอัตราสูบ 15 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 15 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันตั้งแต่ชั้นที่ 52-53 และชั้นที่ 51-6 จะทำการจ่ายน้ำโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลก นอกจากนี้ การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 48 ลงมา ทุก ๆ 5 ชั้น จะมีการจ่ายน้ำโดยใช้วาล์วลดความดัน (PRESSURE REDUCING VALVE) ก่อนจ่ายให้กับห้องพักอาศัยและส่วนต่าง ๆ

2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 25 โดยได้รับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินที่ถูกตั้งระดับสำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 645 ลูกบาศก์เมตร และสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้น 25 ด้วยเครื่องสูบน้ำแบบ VERTICAL MULTISTAGE จำนวน 2 ชุด แต่ละชุดสูบน้ำได้ 45 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 90 เมตร โดยมีถังเก็บน้ำชั้น 25 จำนวน 2 ถัง ความจุรวม 300 ลูกบาศก์เมตร ที่ถูกตั้งระดับ

สำรองน้ำใช้ทั่วไปที่ 219 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นน้ำจะถูกจ่ายออกจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 25 ลงไปยังห้องพักต่าง ๆ หรือส่วนต่าง ๆ ของโครงการ ชั้นที่ 24-1 จะทำการจ่ายน้ำลงโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลก นอกจากนี้ การจ่ายน้ำตั้งแต่ชั้นที่ 14 ลงมา ทุก ๆ 5 ชั้น จะมีการจ่ายน้ำโดยใช้วาล์วลดความดัน (PRESSURE REDUCING VALVE) ก่อนจ่ายให้กับห้องพักอาศัยและส่วนต่าง ๆ

3.3 ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

การจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการจะจ่ายผ่านท่อเมนหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 4 ท่อ เพื่อจ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดดับเพลิง (FIRE HOSE CABINET : FHC) ที่มีอยู่ทุกชั้นของแต่ละอาคารพักอาศัย คิดเป็นอัตราความต้องการน้ำสำหรับดับเพลิงทั้งหมด 270 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง หรือ 135 ลูกบาศก์เมตร/30 นาที

ระบบจ่ายน้ำไปยังอุปกรณ์ดับเพลิงจะสูบส่งด้วย FIRE PUMP (FP) สูบน้ำได้ 270 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 175 เมตร และรักษาความดันของน้ำดับเพลิงในเส้นท่อโดย JOCKEY PUMP (JP) สูบน้ำได้ 4.5 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง สูบส่งได้ 175 เมตร ซึ่งตั้งระดับสำรองน้ำดับเพลิงในถังเก็บน้ำใต้ดินให้มีปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้น 25 ให้มีปริมาณ 81 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง 216 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายให้อุปกรณ์ดับเพลิงของอาคาร ทำให้การสำรองน้ำสำหรับดับเพลิงของโครงการที่เตรียมไว้สามารถสำรองได้นาน 0.8 ชั่วโมง หรือ 48 นาที ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกำหนดไว้อย่างน้อย 30 นาที

นอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร จำนวน 2 หัว อยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร เป็นท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง $2\frac{1}{2}$ นิ้ว $\times$ $2\frac{1}{2}$ นิ้ว $\times$ 6 นิ้ว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทาง เพื่อรับน้ำจากกรดดับเพลิงเติมลงในถังเก็บน้ำใต้ดิน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการมีการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท มีถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจำนวน 1 ถัง ถังเก็บน้ำชั้น 25 จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ซึ่งแบ่งเป็นน้ำสำรองดับเพลิง 216 ลบ.ม. และสามารถสำรองน้ำใช้ทั่วไปได้ประมาณ 1-2 วัน ซึ่งเพียงพอความต้องการใช้น้ำของผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลโครงสร้างถังเก็บน้ำ ระบบจ่ายน้ำ และระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกเดือน ทั้งนี้หากพบว่ามีการชำรุด เสียหาย จะเร่งดำเนินการซ่อมแซม แก้ไขทันที ทั้งนี้จัดให้มีการดำเนินการล้างถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรคที่อาจปนเปื้อนมาทางน้ำประปา

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 3

1.3.3 น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. การประมาณปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ คาดว่าเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมภายในโครงการ ซึ่งเป็นกิจกรรมจากการชักล้าง การอาบชำระ ห้องน้ำ และห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียจากแหล่งต่าง ๆ เหล่านี้รวมกันประมาณ 584.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (731.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

2. ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินที่ชั้นล่าง (GROUND FLOOR) จำนวน 1 ชุด ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ประกอบด้วย

2.1 ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (SOIL PIPE : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะ ภายในห้องเครื่อง

2.2 ท่อระบายน้ำเสียจากการชักล้าง (WASTE PIPE : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบและชักล้างของห้องพักทุกห้องและห้องกิจกรรมอื่น ๆ

2.3 ท่ออากาศ (VENT PIPE : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้า หรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากโถส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบและชักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำ ให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้อากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อท่อระบายน้ำเพื่อรักษา ดักกลิ่น (TRAP SEAL) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

3. ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งโครงการ จำนวน 1 ชุด/อาคาร สำหรับรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบ ชักล้าง และจากการทำครัวของห้องพักอาศัย โดยรวบรวมมาตามท่อรวมน้ำเสียภายในโครงการ และเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

3.1 อาคาร A

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบ ACTIVATED SLUDGE (COMPLETELY MIX) จำนวน 1 ชุด ฝังไว้ใต้ดินบริเวณทางรถวิ่งและที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร A โดยระบบสามารถรองรับน้ำเสียได้ 590 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียจนได้คุณภาพน้ำทิ้งก่อนนำไปรดน้ำต้นไม้ และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพลโยธินต่อไป ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ได้แก่ บ่อดักไขมัน บ่อเกรอะ ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน ถังน้ำใส และถังเก็บตะกอน

รวมถึงจัดให้มีการติดตั้งอุปกรณ์ GAS LEAK DETECTOR เพื่อทำหน้าที่ตรวจจับก๊าซมีเทน โดยจะมีเสียง ALARM เตือนเมื่อมีก๊าซรั่ว และจะมีสัญญาณแสดงไปยังห้องควบคุม เพื่อทราบปัญหา และทำการควบคุมสั่งปิดวาล์วส่งก๊าซต่อไป โดยก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะนำไปกำจัดด้วยวิธีเผาทำลายก๊าซมีเทนด้วยตะเกียงก๊าซ เพื่อให้แสงสว่างในเวลา

กลางคืน ซึ่งเปลี่ยนรูปจากก๊าซมีเทนให้เป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ทำให้ศักยภาพในการเกิดภาวะโลกร้อนน้อยกว่าก๊าซมีเทน 21 เท่า

นอกจากนี้ ยังจัดให้มีการกำจัด AEROSOL ในถังเติมอากาศ เป็นถัง ค.ส.ล. ผังไว้ใต้ดิน โดยมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่เหนือผิวดิน คือ ส่วนฝาบ่อ และส่วนระบายอากาศ ที่มีระบบปิดมิดชิด เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากการตกหล่น ดังนั้นในส่วนละอองน้ำเสีย และกลิ่นเหม็นจากการบำบัดจะส่งผลกระทบในระดับน้อยมาก ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยจากการแพร่กระจายของเชื้อโรคมากยิ่งขึ้น จึงจัดให้มีท่อบำบัด AEROSOL ที่เกิดขึ้น ไปยังถังสัมผัสโอโซน และเติม OZONE จากเครื่อง OZONE GENERATION รุ่น OZ-6501T จำนวน 1 เครื่อง เพื่อฆ่าเชื้อโรค และกำจัดกลิ่นออกมาเป็น CLEAN AIR ปลอยสู่บรรยากาศต่อไป

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

3.2 อาคาร B

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการออกแบบและติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแบบ ACTIVATED SLUDGE (COMPLETELY MIX) จำนวน 1 ชุด สำหรับอาคาร A และระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด สำหรับอาคาร B (อาคารสำนักงาน) โดยปัจจุบันโครงการ RHYTHM PHAHON-ARI ได้รับอนุญาตจากสำนักงานการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามหนังสือ กท 1007/81 เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2567 โดยระบุว่าสำนักงานจัดการคุณภาพน้ำ ได้ตรวจสอบและพิจารณารายละเอียดแล้วพบว่าโครงการ RHYTHM PHAHON-ARI ตั้งอยู่ในพื้นที่บริการบำบัดน้ำเสียของโรงงานควบคุมคุณภาพน้ำดินแดง จึงอนุญาตให้สามารถระบายน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดขั้นต้นลงสู่ท่อพักท่อระบายน้ำสาธารณะของกรุงเทพมหานครได้ และจะต้องชำระค่าธรรมเนียมบำบัดน้ำเสียเมื่อกรุงเทพมหานครได้ประกาศหลักเกณฑ์การปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ทางกฎหมายต่อไปในอนาคต รายละเอียดแสดงดังเอกสารแนบ 2 ด้วยเหตุนี้ทางโครงการจึงไม่ได้จัดให้มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนด

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการสูบน้ำกากตะกอน และดักไขมันออกจากระบบบำบัดน้ำเสียเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี รวมถึงจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบปริมาณตะกอนจากถังเก็บตะกอนเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน โดยหากพบว่ามีปริมาณกากตะกอนสะสมจำนวนมากจะประสานงานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาดำเนินการสูบน้ำ

ตะกอนไปกำจัดทันที ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

1.3.4 ระบบระบายน้ำ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำภายในโครงการแบ่งออกเป็น 2 แนว ดังนี้

1. การระบายน้ำในแนวตั้ง

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (SEPARATE SYSTEM) โดยมีท่อระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำฝนและน้ำเสีย หลังจากนั้นจะไหลลงสู่ชั้นล่างของอาคาร ประกอบด้วย

1.1 ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (SOIL PIPE)

เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละส่วนของโครงการ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้ง รับสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ผ่านท่อระบายสิ่งปฏิกูลในแนวนอน เพื่อระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

1.2 ท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง (WASTEWATER PIPE)

เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำ ชักล้าง และจากการประกอบอาหารของห้องพักทุกห้องและห้องกิจกรรมอื่น ๆ โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

1.3 ท่อระบายน้ำฝน (RAIN PIPE)

เป็นท่อระบายน้ำฝน โดยจะเป็นท่อระบายน้ำในแนวตั้งผ่านท่อระบายน้ำในแนวนอน เพื่อระบายน้ำฝนลงสู่ราง และท่อระบายน้ำในโครงการ

2. การระบายน้ำในแนวนอน

เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (SEPARATED SYSTEM) คือ ท่อระบายน้ำฝนจะรองรับน้ำฝนจากท่อระบายน้ำชั้นดาดฟ้า ระเบียงของทุกชั้น รวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำในแนวนอน ซึ่งเป็นท่อ ค.ส.ล. ชั้น 2 ขนาด 0.4, 0.6 และ 0.8 เมตร ด้วยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยแรงโน้มถ่วง ระบายไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณถนนพหลโยธิน ด้านหน้าโครงการต่อไป

3. การจัดการและการควบคุมการระบายน้ำ

เนื่องจากพื้นที่โครงการจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่เกษตรกรรม (ประติศฐชัย) ห้างแถว จำนวน 46 คูหา และทาวเฮาส์ จำนวน 22 หลัง มาเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 53 ชั้น พร้อมพื้นที่สวนและถนน ทำให้พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการมีสิ่งปกคลุมดินน้อยลง ค่า C จึงลดลง ทำให้อัตราการไหลของน้ำฝนออกนอกพื้นที่โครงการมีค่าน้อยกว่าสภาพเดิม

ดังนั้น การระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการ มีอัตราการระบายน้ำน้อยกว่าการระบายน้ำฝนก่อนมีโครงการ จึงสามารถระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการได้โดยไม่ต้องจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อระบายน้ำแยกระหว่างน้ำฝนและน้ำเสียออกจากกัน และการระบายน้ำในแนวนอน โดยทางโครงการจัดให้มีช่วงประจำโครงการทำความสะอาด และชุดลอกวางระบายน้ำโดยรอบโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน (2 ครั้ง/ปี) รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบดูแลวางระบายน้ำเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่ามีมูลฝอย เศษใบไม้ และกิ่งไม้ ขวางกั้นทางระบายน้ำ จะดำเนินการกำจัดออกทันที เพื่อป้องกันการอุดตันของท่อระบายน้ำ ทั้งนี้ การระบายน้ำหลังพัฒนาโครงการ มีอัตราการระบายน้ำน้อยกว่าการระบายน้ำฝนก่อนการพัฒนาโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ลักษณะและปริมาณของขยะมูลฝอย

1.1 ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการ แยกเป็น ขยะเปียก ได้แก่ เศษอาหาร เป็นต้น ขยะแห้ง ในรูปของเศษกระดาษ ถุง ขวดแก้ว พลาสติก และอื่น ๆ เป็นต้น และขยะอันตราย ได้แก่ กระป๋องสี หลอดไฟฟ้าแสงสว่าง ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น

1.2 คาดว่าจะมีปริมาณขยะเกิดขึ้นทั้งหมด 11.451 ลูกบาศก์เมตร/วัน แยกตามประเภทของกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

- ห้องพักอาศัย 10.641 ลูกบาศก์เมตร/วัน

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

1.3 ปริมาณขยะมูลฝอยอันตราย คิดเป็นขยะมูลฝอยอันตราย 4.0 ลิตร/วัน เฉลี่ยร้อยละ 0.35 ของขยะมูลฝอยทั่วไปทั้งหมด

2. การรวบรวมขยะมูลฝอยภายในโครงการ

2.1 ถังรองรับขยะและห้องพักขยะแต่ละชั้น

1) อาคาร A

- ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถยนต์ พื้นที่ห้องแม่บ้าน ห้องยาม และห้องวิศวกรจัดให้มีถังขยะรองรับขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียก จำนวน 1 ถัง และขยะแห้ง จำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมทั้งเขียนบอกรหัสบริเวณถังขยะ และจัดให้มีห้องพักขยะรวม ขนาดความจุ 43.8 ลูกบาศก์เมตร

- ชั้นที่ 2-5 เป็นที่จอดรถยนต์ จัดให้มีถังรองรับขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียก จำนวน 1 ถัง และขยะแห้ง จำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ พร้อมที่เขี่ยบูห์ บริเวณโถงลิฟต์ ชั้นที่ 6-12 เป็นที่จอดรถยนต์ พื้นที่ห้องพักอาศัยจัดให้มีห้องพักขยะแต่ละชั้น บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงภายในห้องพักขยะจัดให้มีถังขยะขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะเปียกและขยะแห้ง และจัดให้มีถังขยะอันตรายขนาด 30 ลิตร จำนวน 1 ถัง

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

2) อาคาร B

- ชั้นที่ 1 เป็นสำนักงาน จัดให้มีถังรองรับขยะขนาด 20 ลิตร จำนวน 2 ถัง สำหรับรองรับขยะเปียก จำนวน 1 ถัง ขยะแห้ง จำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับขยะ

2.2 การจัดการรวบรวมขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการรวบรวมขยะมูลฝอยในส่วนต่าง ๆ ของอาคาร สำหรับการเก็บรวบรวมขยะของทุกชั้นจะจัดให้แม่บ้านทำการเก็บและคัดแยกขยะทุกวัน เพื่อป้องกันการตกค้างของขยะ และป้องกันกลิ่นมาเก็บรวบรวมไว้ภายในห้องพักขยะรวมของโครงการ บริเวณชั้นล่าง ซึ่งแม่บ้านจะขนย้ายขยะภายในห้องพักขยะแต่ละชั้น ขึ้นลงมาทางลิฟต์ดับเพลิง โดยจะกำหนดเวลาการปฏิบัติงานในช่วงเวลา 10.00 น. ไปแล้ว (นอกเวลาเร่งด่วนที่ผู้อยู่อาศัยจะใช้ลิฟต์) เมื่อขนย้ายขยะลงมายังชั้นล่างแล้ว แม่บ้านสามารถเซ็น และขนย้ายไปยังห้องพักขยะรวมได้อย่างสะดวก โดยมีรายละเอียดการคัดแยกขยะมูลฝอยดังนี้

1) มูลฝอยเปียก ให้แม่บ้านนำขยะมูลฝอยเปียกจากถังมูลฝอยเปียกในแต่ละชั้น โดยรวบรวมใส่ถุงดำและมัดปากถุงให้แน่น และนำมารวบรวมไว้ยังห้องพักมูลฝอยเปียก บริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไทต่อไป

2) มูลฝอยแห้ง ให้แม่บ้านนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยแห้ง และนำมารวบรวมไปยังห้องพักมูลฝอยแห้ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ โดยจัดให้แม่บ้านคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก ได้แก่ พลาสติกห่อขนม ของบะหมี่สำเร็จรูป ถุงพลาสติก โฟม และฟอยล์ที่เปื้อนอาหาร โดยจะรวบรวมใส่ถุงดำมัดปากถุงให้แน่น แล้วนำมารวมไว้ที่ห้องพักขยะแห้ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไทต่อไป

มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือผ่านกรรมวิธีใด ๆ เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก และโลหะ โดยจะรวบรวมใส่ถุงสีใสมัดปากถุงให้แน่น และนำมาพักไว้ยังห้องพักขยะแห้งให้เป็นระเบียบ เพื่อรอให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

3) มูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ และกระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น โดยให้แม่บ้านทำการรวบรวมขยะมูลฝอยอันตรายแต่ละชิ้นมาเก็บพักไว้ยังห้องพักขยะแห้ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ ซึ่งจัดให้มีถังขยะสีเทาฝาสีส้มขนาด 200 ลิตร จำนวน 3 ถัง พร้อมถุงสีแดงรองรับ ซึ่งสามารถรองรับขยะมูลฝอยอันตรายได้นานประมาณ 15 วัน เพื่อรอการเก็บขนจากเขตพญาไท แต่ในกรณีที่ปริมาณขยะมูลฝอยอันตรายมากเกินไปที่จะเก็บพักไว้ภายในโครงการ ทางนิติบุคคลสามารถประสานงานกับทางเขตพญาไท เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บได้ตลอดเวลา

2.3 ที่พักขยะรวม

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวม บริเวณชั้นล่างของอาคาร มีจำนวน 2 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักขยะเปียก 1 ห้อง และห้องพักขยะแห้ง 1 ห้อง โดยประตูของห้องพักขยะอยู่บริเวณทางวิ่ง โดยรถเก็บขนมูลฝอยสามารถจอดบริเวณทางวิ่งดังกล่าว เพื่อเก็บขนขยะ ซึ่งสามารถเก็บขนได้โดยสะดวก และไม่เป็นการกีดขวางการจราจร เนื่องจากช่วงเวลาเก็บขนเป็นช่วงเวลากลางคืน (20.00–06.00 น.) อยู่นอกเวลาเร่งด่วน โดยในขณะที่ทำการเก็บขนให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดประสานงานให้รถเก็บขนขยะเปิดไฟกระพริบฉุกเฉินตลอดช่วงเวลาการเก็บขน และจัดให้มีแสงสว่างอย่างเพียงพอ เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากรถยนต์ที่วิ่งเข้า-ออกภายในโครงการ โดยมีขนาดของห้องพักขยะแต่ละห้องดังนี้

1) ห้องพักขยะเปียก มีขนาด 3.3×4.0×3.1 เมตร (ลึกกักเก็บ 1.5 เมตร) คิดเป็นปริมาตร 24 ลูกบาศก์เมตร โดยจัดให้มีถังขยะสีเหลือง ขนาด 200 ลิตร พร้อมถุงดำรองรับ เพื่อความสะดวกในการขนย้าย

2) ห้องพักขยะแห้ง มีขนาดคิด 3.3×4.0×3.1 เมตร (ลึกกักเก็บ 1.5 เมตร) เป็นปริมาตร 19.8 ลูกบาศก์เมตร/ห้อง โดยจัดให้มีถังขยะสีเขียว ขนาด 200 ลิตร พร้อมถุงดำรองรับ และถังขยะสีเทาฝาสีส้ม สำหรับรองรับขยะมูลฝอยอันตราย ขนาด 200 ลิตร จำนวน 3 ถัง พร้อมถุงสีแดงรองรับ เพื่อความสะดวกในการขนย้าย

3) รวมความจุในการเก็บขยะได้เท่ากับ 43.8 ลูกบาศก์เมตร สามารถเก็บขยะได้นาน 3.8 วัน
ลักษณะของห้องพักขยะ มีรายละเอียดดังนี้

- ห้องพักขยะแต่ละห้องจัดให้มีรางระบายน้ำขามูลฝอย 0.3×0.3 เมตร พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อบำบัดน้ำเสียรวม
- ห้องพักขยะเปียก จัดให้มีระบบปรับอากาศ เพื่อช่วยชะลอการเน่าเสียและกลิ่นเหม็นจากขยะเปียก
- ห้องพักขยะมีประตูปิดได้สนิท พร้อมผนังปิดทึบ เพื่อป้องกันกลิ่นและแมลง
- จัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดทุกครั้ง หลังจากรถเก็บขยะเก็บขนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

3. การกำจัดขยะมูลฝอย

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

โดยทางโครงการได้จัดเตรียมพื้นที่สำหรับให้รถขยะเข้าออก เพื่อจัดเก็บขยะอยู่ตรงกับประตูห้องพักขยะรวม ซึ่งจะทำให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานภายในโครงการ รวมถึงเจ้าหน้าที่ ที่เข้ามาเก็บขยะ จึงคาดว่าจะการเข้ามาเก็บขยะของโครงการ จะสามารถจัดเก็บขยะได้อย่างสะดวก และไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ

โครงการได้ขอหนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขนขยะจากสำนักงานเขตพญาไท ซึ่งรถเก็บขนมูลฝอยสามารถวิ่งเข้าไปทำการเก็บขยะที่ห้องพักขยะรวมของโครงการได้อย่างสะดวก

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่มีประตูปิดมิดชิด ภายในประกอบไปด้วย ถังรองรับมูลฝอยแห้งและเปียกที่รองด้วยถุงดำ จำนวน 2 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย ที่รองด้วยถุงสีแดง จำนวน 1 ถัง รวมถึงจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และที่เชื่อมหรือบริเวณพื้นที่สุขภัณฑ์ภายในโครงการ และจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม 1 แห่ง แบ่งเป็น 2 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยแห้ง และมูลฝอยเปียก ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร สามารถรองรับมูลฝอยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ และมีวางระบายน้ำสำหรับรวบรวมน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียต่อไป รวมถึงกำหนดให้มีแม่บ้านประจำโครงการดำเนินการเก็บขนมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน รวมถึงคอยตรวจสอบดูแลความสะอาดหลังการเก็บขนมูลฝอยเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน ทั้งนี้กำหนดให้มีการประสานงานไปยังสำนักงานเขตพญาไทให้เข้ามาดำเนินการเก็บขนมูลฝอยภายในโครงการเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน เพื่อป้องกันมูลฝอยตกค้างภายในโครงการ

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น รวมถึงสอบถามข้อมูลจากแม่บ้านและช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

1.3.6 ระบบไฟฟ้า

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

สำหรับการจ่ายไฟฟ้าภายในอาคารแยกเป็น ระบบจ่ายไฟฟ้าปกติและระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ

ทางโครงการได้จัดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 1,250 KVA จำนวน 4 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงดันต่ำ ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ โดยหม้อแปลงจะจ่ายไฟไปยังแผงจ่ายไฟแต่ละชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หม้อแปลง 1 และ 2 สำหรับจ่ายโหลดส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องพักอาศัยชั้นที่ 6-24
- หม้อแปลง 3 และ 4 สำหรับจ่ายโหลดห้องพักอาศัย ชั้นที่ 25-50

สำหรับการจ่ายไฟฟ้าไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการจะทำการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า และตู้ควบคุมไฟฟ้าแยกออกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ ของอาคารโครงการ

2. ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าสำรองจะเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 600 KVA จำนวน 1 เครื่อง เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ โดยติดตั้งภายในห้องระบบไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของเครื่อง โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (MAIN DISTRIBUTION BOARD : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้อง

3. ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วและป้องกันฟ้าผ่า

ทางโครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบเสาหล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรทัศน์สายนอก 1 จุดสายใน 1 จุด และสายสัญญาณโทรทัศน์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟและอุปกรณ์อื่น ๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าสำรอง รวมถึงจัดให้มีระบบป้องกันไฟฟ้ารั่วและป้องกันฟ้าผ่า โดยโครงการจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลอุปกรณ์เครื่องไฟฟ้าสำรอง และสายไฟฟ้าภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองเป็นประจำทุกสัปดาห์ รวมถึงจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุกเดือน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

1.3.7 ระบบระบายอากาศ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1. ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในอาคารจะแยกเป็น 2 ส่วน คือ

- ส่วนแรก ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องพัก ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง
- ส่วนที่สอง คือ บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้น จะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย เช่น ภายในห้องงานระบบไฟฟ้า โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องแม่บ้าน และห้องยาม เป็นต้น

2. ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์

2.1 บันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของโครงการมีจำนวน 2 แห่ง ผนังของบันไดหนีไฟที่อยู่ภายในตัวอาคารเป็นผนังทนไฟทุกด้าน โดยใช้ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีผนัง 1 ด้าน เชื่อมต่อกับอากาศภายนอกโครงการ และระบบอัดอากาศ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) บันไดหนีไฟที่ 1 (ST-1) อยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ จัดให้มีระบบระบายอากาศดังนี้

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

2) บันไดหนีไฟที่ 2 (ST-2) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ จัดให้มีระบบระบายอากาศดังนี้

- ชั้นที่ 1-11 จัดให้มีระบบระบายอากาศตามธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดด้านหนึ่งเปิดออกสู่ภายนอกอาคาร
- ชั้นที่ 12-52 จัดให้มีระบบอัดอากาศ มีอัตราการอัดอากาศ 1,700 CFM/ชั้น

2.2 โถงลิฟต์ดับเพลิง

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

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศภายในอาคารเป็น 3 ส่วน คือ ระบบระบายอากาศธรรมชาติ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น ระบบเครื่องปรับอากาศ และระบบพัดลมอัดอากาศ (PRESSURIZED FAN) ซึ่งโครงการจะจัดให้มีช่างประจำโครงการคอยตรวจสอบดูแลระบบพัดลมอัดอากาศ (PRESSURIZED FAN) ภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน และจัดให้มีการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (PM) ทุก

เดือน รวมถึงมีการล้างทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทุก 6 เดือน อีกทั้งยังมีการกำหนดให้แม่บ้านประจำโครงการคอยตรวจสอบระบบระบายอากาศธรรมชาติภายในโครงการ เช่น ประตู หน้าต่าง เป็นต้น โดยมีการเปิดระบายอากาศไว้บางจุด รวมถึงตรวจสอบดูแลไม่ให้มีสิ่งกีดขวางบริเวณช่องระบายอากาศต่าง ๆ เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-4 และเอกสารแนบ 3

1.3.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

1. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งทุกชั้นของอาคารประกอบด้วย

1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FIRE ALARM CONTROL PANEL : FACP) จะอยู่บริเวณห้องสำนักงานนิติบุคคล ทำหน้าที่เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีตู้แสดงแผนผังโครงการ (GRAPHIC ANNUNCIATOR : GANN) ชุดจ่ายไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ และระบบเสียงตามสายประกาศ

1.2 อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (ALARM BELL) และ FIRE PHONE JACK โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ MANUAL STATION บริเวณโถงลิฟต์ และหน้าบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร โดยทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้ง 2 ประเภท ทั้งแบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบใช้มือกด ดังนี้

1) ชุดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (MANUAL STATION) พร้อมสัญญาณเสียง จะติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ และหน้าบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร

2) เครื่องตรวจจับควัน (SMOKE DETECTOR) ติดตั้งไว้ในห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคล โถงลิฟต์ และทางเดินของทุกชั้น

3) เครื่องตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR) เป็นแบบตรวจจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (RATE OF RISE DETECTOR) มีหลักการทำงานคือ เมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้ เครื่องจะทำงานทันที ติดตั้งไว้ห้องครัว ห้องยิม ห้องฟิตเนส และภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง

2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ถึงเก็บน้ำสำรอง หัวดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1 ท่อเย็น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างไปยังชั้นบนสุดของอาคารจำนวน 4 ท่อ เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำ และถึงเก็บน้ำของอาคาร และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

2.2 ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (FIRE HOSE CABINET) ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 1/2 นิ้ว และสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดแข็ง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 45 เมตร ติดตั้งไว้ในบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ

2.3 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) จำนวน 2 หัว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทิศทาง ขนาด 2 1/2 นิ้ว × 2 1/2 นิ้ว × 6 นิ้ว อยู่บริเวณด้านหน้าอาคารโครงการ เพื่อรับน้ำจากระบบดับเพลิงเดิมลงในถังเก็บน้ำใต้ดิน

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

3. เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นเครื่องดับเพลิงเคมีชนิดแห้ง ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม โดยติดตั้งไว้ร่วมกับตู้สายฉีดดับเพลิงทุกตู้

4. ระบบจ่ายน้ำอัตโนมัติ (SPRINKLER SYSTEM) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดิน ห้องพักทุกห้อง ส่วนสำนักงาน ห้องต่าง ๆ และที่จอดรถยนต์ โดยตำแหน่งการติดตั้ง SPRINKLER แต่ละหัวจะห่างกันประมาณ 4 เมตร ทั้งนี้เพื่อให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละชั้นของอาคาร

5. บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 4 บันได ที่ช่วยอพยพคนออกจากตัวอาคารชั้นบนสุดถึงชั้นพื้นดิน มาয়งจตุรรวมพลได้อย่างปลอดภัย ดังนี้

5.1 บันไดหลัก ST-1 อยู่บริเวณทิศตะวันออกของอาคารส่วนผู้พักอาศัย กว้างประมาณ 1.5 เมตร มีความสูงจากชั้นหลังคาชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

5.2 บันไดหนีไฟ ST-2 อยู่บริเวณทิศตะวันตกของอาคารส่วนผู้พักอาศัย กว้างประมาณ 1.2 เมตร มีความสูงจากชั้นที่ 52 – ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน

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

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

5.5 บันไดหนีไฟ ST-1 และ ST-2 อยู่ในตำแหน่งที่สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก สำหรับผู้พักอาศัยภายในอาคารสามารถถึงหนีไฟได้โดยใช้เวลาประมาณ 41.42 นาที ซึ่งเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.6 ส่วนผู้พักอาศัย และลานจอดรถยนต์ ในชั้นที่ 12 – ชั้นล่างสุดสู่พื้นดิน สามารถใช้บันไดหนีไฟเพิ่มขึ้นอีก 1 บันได คือ บันไดหนีไฟ ST-3 รวมเป็น 3 บันได ซึ่งสามารถวิ่งหนีไฟได้โดยใช้เวลาประมาณ 4.98 นาที

6. **ลิฟต์ดับเพลิง** จัดให้มีโถงลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 2 ชุด พร้อมระบบอัดอากาศตั้งแต่ชั้นที่ 1–52 มีอัตราการอัดอากาศ 18,800 CFM ทั้งนี้ยังเป็นลิฟต์โดยสารตัวที่ 7–8 อยู่ติดกับโถงลิฟต์ และโถงลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และสามารถจอดได้ทุกชั้น

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

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

9. **ป้ายบอกทางหนีไฟ** เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร “FIRE EXIT ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างใช้พลังงานไฟฟ้าจากหลอดฟลูออเรสเซนต์ 11 วัตต์ พร้อมแบตเตอรี่สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมงเมื่อไฟดับ ติดตั้งไว้บริเวณทางเข้า-ออกบันไดหนีไฟ และทางเดิน

10. **ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่** เป็นป้ายพลาสติกใสปิดหุ้มภาพแปลนของชั้นต่าง ๆ ในอาคาร มีรายละเอียดตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ ทางหนีไฟ เป็นต้น ติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของทุกชั้น

11. **ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า** ประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ

12. **จุดรวมพล** เป็นการกำหนดไว้เป็นแนวทางเบื้องต้น ซึ่งได้กำหนดไว้บริเวณสวนหย่อมด้านทิศเหนือของโครงการ คิดเป็นพื้นที่ 1,616.24 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนของผู้พักอาศัย และผู้ใช้บริการของโครงการ เป็น 1 คน ต่อพื้นที่จุดรวมพล 0.453 ตารางเมตร (คาดว่าจะมีผู้อาศัยในโครงการ 3,567 คน/วัน) โดยบริเวณดังกล่าวจะไม่กีดขวางการอำนวยความสะดวก และเส้นทางวิ่งของรถดับเพลิงในกรณีเกิดอัคคีภัยของโครงการแต่อย่างใด

พร้อมกันนี้จุดรวมพลเบื้องต้นดังกล่าว สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม ตามการซ้อมดับเพลิงประจำปีของโครงการ ซึ่งโครงการต้องขอคำปรึกษาจากหน่วยงานซ้อมดับเพลิงต่อไปอีกครั้งหนึ่ง

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

อัคคีภัยและเตือนอัคคีภัยให้อยู่ในสภาพดี สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามคำแนะนำของผู้ผลิต เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกเดือน รวมถึงจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ จุดรวมพล บันไดหนีไฟ ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง รายละเอียดตามมาตรการกำหนด ทั้งนี้มีการประสานงานไปยังสถานีดับเพลิงที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

ให้เข้ามาดำเนินการฝึกอบรมและซ้อมอพยพหนีไฟให้แก่เจ้าหน้าที่ พนักงาน และผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นประจำ อย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อเตรียมความพร้อมกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินขึ้นในโครงการ

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

1.3.9 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ ประโยชน์ในการพักผ่อน ผ่อนคลาย ออกกำลังกาย บริเวณสวนหย่อม และต้นไม้บริเวณรอบ ๆ โครงการได้ ซึ่งในการ ออกแบบสวนของโครงการนั้น ทางโครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ REUSE ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วของโครงการ รายละเอียดพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของ โครงการ แสดงดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	หมายเหตุ
1. พื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 คน ต่อ 1 ตร.ม. - จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ = 3,567 คน - พื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มี = 3,567 ตร.ม. - อยู่บนพื้นดิน 50% = 1,785.5 ตร.ม. - เป็นไม้ยืนต้น 50% ของพื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน = 891.75 ตร.ม.	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1 คนต่อ 1.08 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวของโครงการ 3,838.2 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน 3,446.4 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 89.79 ของพื้นที่สีเขียว - ปลูกไม้ยืนต้น 2,805.0 ตร.ม. คิดเป็น ร้อยละ 81.39 ของพื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน	- มากกว่าเกณฑ์กำหนด - รายละเอียดการปลูก พื้นที่สีเขียวแสดงในหัวข้อ ต่อไป - มากกว่าเกณฑ์กำหนด - มากกว่าเกณฑ์กำหนด
2. พื้นที่สีเขียวยั่งยืน 50% ของพื้นที่ว่างตาม กฎหมายควบคุมอาคาร (30% ของที่ดิน) ดังนั้นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนจึงคิดเป็น 15% ของ พื้นที่ดิน = 1,328.7 ตร.ม.	- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนชั้น พื้นดิน 3,446.4 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ - 38.9 ของพื้นที่ดินที่ใช้ก่อสร้างตาม กฎหมายกำหนด	- มากกว่าเกณฑ์กำหนด

2. การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

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

2.1 พื้นที่ชั้นล่าง มีพื้นที่สีเขียว 3,446.40 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 4 โซน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

3) โซน C มีขนาดพื้นที่สีเขียว 50 ตารางเมตร ปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ ขนชม และหญ้า

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

รวมพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 3,446.40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 89.79 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องการ

2.2 พื้นที่บนอาคาร มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 391.80 ตารางเมตร

- ชั้นที่ 13 ปลูกเป็นสวนหย่อมบนอาคาร ไม้ยืนต้นที่ปลูกประมาณ 6 ต้น ได้แก่ ต้นลิลาวดี และปิปปอ และปลูกไม้พุ่ม/ไม้คลุมดิน ได้แก่ ต้นโมก ชาดัด และหญ้า

3. ชนิดและลักษณะพันธุ์ไม้ที่ปลูกในโครงการ

3.1 ไม้ยืนต้น โดยเน้นปลูกบริเวณชั้นล่างของโครงการ เพื่อให้ร่มเงา ลดความร้อนจากเครื่องปรับอากาศ และดูดซับคาร์บอนมอนอกไซด์ที่เกิดขึ้นจากรถยนต์ พันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ดังนี้ ต้นปาล์มอิสราเอล ปิปปอโคอินเดีย และปาล์มพัด

3.2 ไม้พุ่มและพืชคลุมดิน จัดให้ปลูกบริเวณชั้นล่าง และบนอาคารชั้นที่ 13 เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน และช่วยเพิ่มทัศนียภาพให้มีความสวยงาม พันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ดังนี้ ขนชม ชาดัด และหญ้าม้าเลเชีย

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

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

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-2 และเอกสารแนบ 3

1.3.10 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ภายในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่อดูแลอำนวยความสะดวก และตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัย และประตูเปิด-ปิดด้วยระบบ KEY CARD นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ที่ชั้นที่ 1-53 ของอาคารโครงการ

รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

จัดให้มีการป้อม ปรก. บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นจุดตรวจสติกเกอร์ และรับแลกบัตรสำหรับบุคคลภายนอก รวมถึงจัดให้มีการเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยอำนวยความสะดวกการจราจรและควบคุมการปฏิบัติตามกฎจราจรทั้งบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ถนนภายในโครงการ และบริเวณลานจอดรถภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง อีกทั้งยังจัดให้มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ รวมถึงจัดให้มีห้องควบคุมระบบกล้องวงจรปิดที่มีเจ้าหน้าที่ประจำตลอด 24 ชั่วโมง

ดังนั้น การดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-12

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ RHYTHM PHAHON-ARI ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวนติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการจัดทำรายงานฯ

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

หมายเหตุ : ตามแถบสี

	ดำเนินการทุกวัน		ดำเนินการตรวจสอบสัปดาห์ละ 1 ครั้ง
	ดำเนินการตรวจวัดเดือนละ 1 ครั้ง		ดำเนินการตรวจสอบปีละ 2 ครั้ง
	ดำเนินการจัดทำรายงานเดือน มกราคม - มิถุนายน		ดำเนินการจัดทำรายงานเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม