

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ ปัจจุบันโครงการฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเข้ามาบริหารจัดการแล้ว ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แคปปิตอล เอกมัย-ทองหล่อ คอนโดมิเนียม แสดงรายละเอียด **ภาคผนวกที่ 2-1** โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ เป็นอาคารชุดพักอาศัย คอนกรีตเสริมเหล็กสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 281 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 179 คัน ขนาดเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 21 ตารางวา หรือ 3,284 ตารางเมตร

โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ อยู่ในข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/8918 ลงวันที่ 11 กันยายน 2555 แสดงรายละเอียด **ภาคผนวกที่ 1** ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

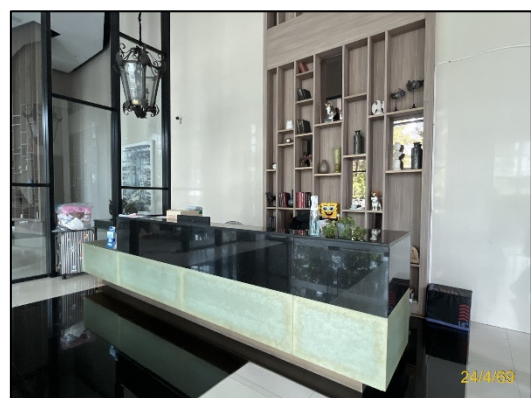
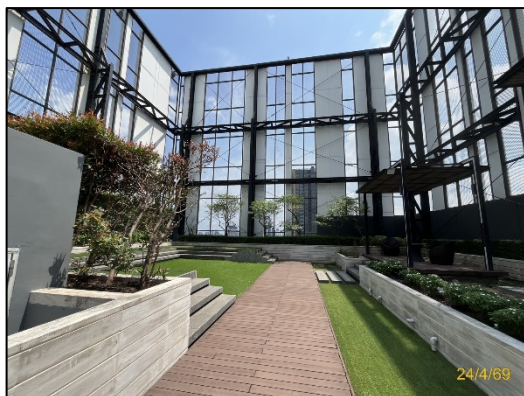
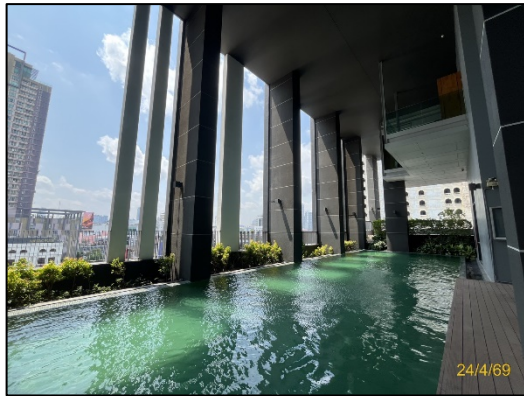
นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แคปปิตอล เอกมัย-ทองหล่อ คอนโดมิเนียม ได้มอบหมายให้ บริษัท วี เอ็น ไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับทราบต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการโดนสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตที่ดินที่ข้างเคียงดังนี้
- | | | |
|-------------|--------|--|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถัดไปเป็นยูเนียนทาวเวอร์ (อาคารพักอาศัยให้เช่า) สูง 18 ชั้น อาคารพาณิชย์ร้าง สูง 3 ชั้น และอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | อาคารมณูผล 1 (อาคารสำนักงาน) สูง 6 ชั้น |
| ทิศใต้ | ติดกับ | อาคารมณูผล 2 (อาคารสำนักงาน) สูง 13 ชั้น |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | อพาร์ทเมนท์สูง 2 ชั้น และบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น |
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แคปปิตอล เอกมัย-ทองหล่อ
- สถานที่ติดต่อ : ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ชัน จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ ทส.1009.5/8919 ลงวันที่ 11 กันยายน 2555
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ : ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ระยะดำเนินการ)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดแสดงดัง ภาพที่ 1.2-2 รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้างแสดงรายละเอียดดัง ภาคผนวกที่ 2-2
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 2 ไร่ 21 ตารางวา หรือ 3,284 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ



ภาพที่ 1.2-2 ลักษณะโครงการ

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นชั้นล่างถึงระดับสูงสุดของอาคารประมาณ 111.65 เมตร พื้นที่แต่ละชั้นมีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.5 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 281 ห้อง ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคารสามารถสรุปได้ ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 10 คัน ห้องเครื่องปั๊ม ถังเก็บน้ำสำรอง ห้องพัสดุฝอย แห้งและเปียก และห้องน้ำชาย-หญิง คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 120 ตารางเมตร
ชั้นที่ 1	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 32 คัน และทางวิ่ง สำนักงานนิติบุคคล โถงต้อนรับ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องผู้จดหมาย ห้องสมุด ห้องควบคุม โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 1,305 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2-3	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวนชั้นละ 30 คัน และทางวิ่ง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 920 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,840 ตารางเมตร
ชั้นที่ 4	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 30 คัน และทางวิ่ง ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,135.6 ตารางเมตร
ชั้นที่ 5	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 30 คัน และทางวิ่ง ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,115.6 ตารางเมตร
ชั้นที่ 6	ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 17 คัน และทางวิ่ง ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 843.6 ตารางเมตร
ชั้นที่ 6A	ใช้ประโยชน์เป็นโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 55 ตารางเมตร
ชั้นที่ 7	ใช้ประโยชน์เป็นสระว่ายน้ำ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได และพื้นที่สีเขียว คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 984 ตารางเมตร
ชั้นที่ 8	ใช้ประโยชน์เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องเด็กเล่น ห้องเก็บไวน์ ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 270 ตารางเมตร
ชั้นที่ 9-11	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 18 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 866.9 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 2,600.7 ตารางเมตร
ชั้นที่ 12-14	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 18 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาลห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 866.9 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 2,600.7 ตารางเมตร
ชั้นที่ 15-16	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 18 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 866.9 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 1,733.8 ตารางเมตร
ชั้นที่ 17	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 883.7 ตารางเมตร
ชั้นที่ 18-20	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 15 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 883.7 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 2,651.1 ตารางเมตร

ชั้นที่ 21-23	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวนชั้นละ 15 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 883.7 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 2,651.1 ตารางเมตร
ชั้นที่ 24	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยชั่วคราว โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 888.5 ตารางเมตร
ชั้นที่ 25	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 5 ห้อง ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องพักมูลฝอยชั่วคราว
ชั้นที่ 26	ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องปั๊ม ถังเก็บน้ำสำรอง พื้นที่บริการ ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องระบบไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์ โถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 115 ตารางเมตร
ชั้นที่ 27	ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่อง โถงบันได และทางเดิน คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 359 ตารางเมตร
ชั้นที่ 27A	ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องเครื่องลิฟท์ทาง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงบันได คิดเป็นพื้นที่ใช้สอย 783.5 ตร.ม

1.3.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งมีโครงข่ายท่อประธาน (Bulk Lines) วางเลียบถนนเพชรบุรีตัดใหม่ด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อขนาด 4 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นล่าง จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่างไปยังระบบจ่ายน้ำใช้อาคาร และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาคาดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารต่อไป

2) ปริมาณความต้องการน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้ของโครงการ มาจากการใช้น้ำในส่วนน้ำอาบ ชักล้าง และน้ำซักโครกของผู้พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ นอกนั้น เป็นการใช้ในห้องพัก/ห้องส้วมของส่วนนันทนาการและสำนักงาน ซึ่งจากการประเมินปริมาณน้ำใช้พบว่าโครงการมีอัตราการใช้น้ำจากกิจกรรมต่างๆ รวมทั้งสิ้นประมาณ 224.99 ลบ.ม./วัน หรืออัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 15 ลบ.ม./ชม.

3) ระบบการจ่ายน้ำในโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะเป็นระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยที่ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่างไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของอาคาร เพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคารด้วยแรงโน้มถ่วงของโลกโดยมีปริมาตรน้ำกักเก็บภายในถังสำรองน้ำของโครงการเท่ากับ 495 ลบ.ม. (แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 324.67 ลบ.ม. และสำรองดับเพลิง 170.33 ลบ.ม.) จึงมีปริมาตรเพียงพอที่สามารถจ่ายน้ำในช่วงสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 7 ชม

1.3.3 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการ มาจากกิจกรรมต่างๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบ น้ำชักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงาน และส่วนอำนวยความสะดวกอื่นๆ สำหรับน้ำเสียจากอาคารชุดพักอาศัยจะคิดอัตราการเกิดน้ำเสีย เท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียเท่ากับ 179.80 ลบ.ม./วัน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.1 ระบบรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคาร จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลใต้ถนนของโครงการ โดยระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ ดังนี้

- 1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างร่างกาย และการชักล้าง และท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอย เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ
- 2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe: S) ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ
- 3) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ทำหน้าที่ระบายอากาศจากระบบระบายน้ำเสียและ สิ่งปฏิกูล เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาที่ติดกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

2.2 รายละเอียดการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียรวม

ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการนำน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ จะผ่านท่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียที่อยู่ใต้ถนนของโครงการ ยกเว้นน้ำเสียจากห้องครัวจะถูกรวบรวมเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียเป็นแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ซึ่งได้รับการออกแบบให้สามารถรับอัตราการไหลของน้ำเสียได้ประมาณ 180 ลบ.ม./วัน โดยน้ำเสียจะมีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ 250 มก./ลิตร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียจะมีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD เท่ากับ 92% ทำให้ BOD ที่ออกจากระบบฯ มีค่าเท่ากับ 20 มก./ลิตร

ระบบฯ ประกอบด้วยหน่วยบำบัดต่างๆ ได้แก่ ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ถังแยกกาก และปรับสภาพสมดุล (Equalization Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) และถังเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน (Sludge Storage and Digestion Tank)

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป แบบถังเกรอะ-ถังบำบัดไร้อากาศ และระบบเติมอากาศ (Septic-Anaerobic filter & Immobilized aeration activated sludge process) เพื่อรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำส่วนกลางชั้นล่างและน้ำล้างห้องพัสดุขยะ ซึ่งมีอัตราน้ำเสียเข้าระบบประมาณ 2.66 ลบ.ม./วัน โดยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งอยู่ใต้อาคารถูกออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 3 ลบ.ม./วัน มีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบไม่น้อยกว่า 250 มก./ล. ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียมีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD ประมาณ 92% ทำให้ BOD ที่ออกจากระบบฯ มีค่าเท่ากับ 20 มก./ล.

2.3 ระบบกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย

1) การกำจัดก๊าซมีเทน โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทนที่อาจเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยจะทำการต่อท่อระบายอากาศเพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนจากถังแยกกาก ซึ่งจะมีปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการประมาณ 2,283.58 ลิ./วัน หรือ 0.10 ลบ.ม./ชม. ทั้งนี้ การกำจัดด้วยการเผาอาจไม่เหมาะสมเนื่องจากปริมาณก๊าซที่เกิดขึ้นมีปริมาณน้อยเกินไป (ปริมาณก๊าซมีเทนที่เหมาะสมต่อการเผาไหม้ควรมีปริมาณอย่างน้อย 10-15 ลบ.ม./ชม.) ดังนั้น โครงการจึงได้เลือกใช้การบำบัดก๊าซมีเทนด้วย Biological Oxidation

2) การกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) โครงการได้พิจารณาการจัดการละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยที่ปลายท่อ Vent จากถังเติมอากาศ (Aeration Tank) และถังเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน (Sludge Storage and Digestion Tank) จะทำการติดตั้งท่อ Vent ขนาด 12 นิ้ว ยาว 0.50 เมตร พร้อมใส่ถ่านไว้ภายใน เพื่อกรองอากาศที่ออกจากถังดังกล่าวโดยทำการเปลี่ยนถ่านทุก 2 เดือน

1.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำฝน ปริมาณน้ำฝนที่โครงการจะต้องหน่วงเอาไว้มีปริมาณ 254.81 ลบ.ม. โดยโครงการได้ออกแบบให้ท่อระบายน้ำของโครงการ สามารถหน่วงน้ำฝนไว้ภายในท่อได้ประมาณ 329.7 ลบ.ม. ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำไว้ในโครงการก่อนระบายออก ทั้งนี้ โครงการจะใช้ปั๊มในการสูบน้ำออก ซึ่งจะช่วยควบคุมให้อัตราการระบายน้ำภายหลังการพัฒนาโครงการมีค่าเท่ากับ 0.0030 ลบ.ม./วินาที ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ 0.0222 ลบ.ม./วินาที โดยท่อระบายน้ำทั้งของโครงการจะต่อเชื่อมกับท่อระบายน้ำสาธารณะของสำนักงานเขตห้วยขวางบริเวณด้านหน้าโครงการจำนวน 2 จุด

ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียปริมาณ 179.80 ลบ.ม./วัน จะถูกระบายผ่านท่อระบายน้ำก่อนออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะหรือนำไปใช้รดน้ำต้นไม้ต่อไป โดยโครงการจะติดตั้งท่อสำหรับรับน้ำที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำไปรดต้นไม้ที่อยู่บริเวณโดยรอบอาคาร และลงสู่บ่อพักน้ำสุดท้ายซึ่งติดตั้งตะแกรงดักขยะ ก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำทั้งสาธารณะของเขตห้วยขวางที่บริเวณด้านหน้าโครงการ

1.3.5 การจัดการมูลฝอย

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการ มาจากกิจกรรมของผู้ใช้บริการในส่วนต่างๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย ส่วนนันทนาการ และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น โดยมูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชนส่วนใหญ่ประกอบด้วย พลาสติก กระดาษ และเศษอาหารสด ซึ่งปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 1 กก./คน/วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน ดังนี้

การเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้นของอาคาร เป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเช้า

1) ส่วนห้องพักอาศัย ประเมินจากจำนวนห้องพัก 281 ห้อง คิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย 1,121 คน อัตรามูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 3,363 ลิตร/วัน

2) ส่วนพนักงานโครงการ ประเมินจากจำนวนพนักงาน จำนวน 10 คน/วัน อัตรามูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 30 ลิตร/วัน

3) ส่วนกลาง ประมาณ 10% ของมูลฝอยจากส่วนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการอัตรามูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 339.3 ลิตร/วัน

อัตราการเกิดมูลฝอยของโครงการเท่ากับ 3,732.3 ลิตร/วัน (3.73 ลบ.ม./วัน) ดังนั้น ปริมาตรห้องพักมูลฝอยที่ต้องออกแบบเท่ากับ 11.19 ลบ.ม. การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ ภายในห้องพักมูลฝอยชั่วคราวจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยทำการคัดแยกประเภทมูลฝอยโดยกำหนดสีของถังรองรับมูลฝอยและที่ตัวถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับมูลฝอยให้ชัดเจน ดังนี้

- 1) ถังรองรับมูลฝอยแห้ง สีฟ้า ภายในมีถังสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 2) ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล สีเหลือง ภายในมีถังสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 3) ถังรองรับมูลฝอยเปียก สีเขียว ภายในมีถังสีดำรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- 4) ถังรองรับมูลฝอยอันตราย สีแดง ภายในมีถังสีแดงรองรับมูลฝอยอันตราย

ห้องพักมูลฝอยและการกำจัดมูลฝอยห้องพักมูลฝอยของโครงการ ห้องพักมูลฝอยตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคารทางทิศใต้ โดยห้องพักมูลฝอยของโครงการ แบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยเปียก มีปริมาตรเก็บกัก 20.76 ลบ.ม. (ความสูงกักเก็บขยะ 1.5 ม.) สำหรับพักขยะเปียก และห้องพักมูลฝอยแห้ง มีปริมาตรเก็บกัก 18.69 ลบ.ม. (ความสูงกักเก็บขยะ 1.5 ม.) สำหรับพักขยะแห้ง ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย รวมปริมาตรเก็บกักมูลฝอยของโครงการทั้งหมด เท่ากับ 39.45 ลบ.ม. ห้องพักมูลฝอยมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กและมีประตูเหล็กชนิดบานม้วนสำหรับปิด-เปิด ห้องพักมูลฝอยเปียก และห้องพักมูลฝอยแห้ง สามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการได้ไม่ต่ำกว่า 3 วัน ดังนั้น ในกรณีที่ทางสำนักงานเขตห้วยขวางไม่สามารถให้บริการเก็บขนได้ตามปกติก็จะไม่มีขยะล้นออกมาก่อให้เกิดกลิ่นเหม็นรบกวนแต่อย่างใดในด้านการดูแลรักษาห้องพักมูลฝอยจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดล้างทำความสะอาดทุกสัปดาห์ น้ำล้างทำความสะอาดจะถูกรวบรวมผ่านท่อระบายน้ำ เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมเพื่อบำบัดให้ได้ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ก่อนระบายทิ้งต่อไป

1.3.6 ระบบไฟฟ้าและพลังงาน

1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้า

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการประมาณ 1,305 kVA โดยแหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้รับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) สาขาบางกะปิ ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 KV โดยโครงการได้ออกแบบติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,000 kVA จำนวน 1 ชุด และ 800 kVA จำนวน 1 ชุด

2) ระบบไฟฟ้าของโครงการ

ระบบไฟฟ้าของโครงการเชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของ กฟน. โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board: MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution: SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้แก่ส่วนต่างๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker) ไว้ด้วย

3) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้ กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น ทางโครงการฯ ได้จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 ชุด ขนาด 330 kVA ติดตั้งที่ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองตั้งอยู่ชั้นที่ 6 ของอาคาร ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงานโดยจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าสำรองในโครงการจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm system) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ป้ายบอกทางออกและหนีไฟ (Exit sign) ระบบปรับอากาศ และระบบดับเพลิง เป็นต้น

1.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตามพรบ. ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะ การทำงาน ดังนี้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel; FCP) หรือแผงควบคุมหลักชนิดลอยติดผนัง ติดตั้งไว้ในห้องควบคุมชั้นที่ 1 ของอาคาร ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่างๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย (Monitor/Control Module) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร เพื่อทำหน้าที่รับส่ง

และแจ้งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผนกควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ

2) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector; H) เป็นแบบ Rate of Rise and Fixed Temperature ชนิดลอยบนเพดาน สามารถตรวจจับความร้อนครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 90 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 3 เมตร เครื่องตรวจจับความร้อนจะแจ้งสัญญาณเมื่อตรวจพบความร้อนสูงเกินกว่า 135 OF ติดตั้งที่บริเวณห้องพัสดุฝอยรวม และห้องน้ำส่วนกลาง เป็นต้น

3) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector; SD) เป็นแบบใช้ไอออน (Photoelectric Type) ในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าและที่ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น โดยเครื่องตรวจจับจะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และควัน โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสิ่งที่กระตุ้นการทำงานเป็นชนิดติดลอยบนเพดาน ตรวจจับควันครอบคลุมพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 4 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 75 ตารางเมตร ที่ความสูงไม่เกิน 3 เมตร ติดตั้งบริเวณโถงพักคอย ห้องควบคุมห้องผู้จัดหมาย สำนักงานนิติบุคคล โถงลิฟต์โดยสารโถงลิฟต์ดับเพลิง โถงบันได โถงทางเดิน ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องไฟฟ้า MDB ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บไวน์ ห้องเด็กเล่น ห้องเครื่องปั๊ม และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น

4) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Devices) ประกอบด้วย อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแบบกระดิ่งสัญญาณชนิดติดลอย (Alarm Bell) ซึ่งจะติดตั้งอยู่ในทุกชั้นของอาคารบริเวณโถงบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์ คู่กับปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) ซึ่งเป็นชนิดแบบกดปุ่มโดยมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันกดในสภาวะปกติ ระบบการทำงานในกรณีเกิดอัคคีภัย อุปกรณ์จะส่งเสียงสัญญาณครอบคลุมทั้งชั้นที่เกิดเหตุ และชั้นบน/ชั้นล่างถัดไปอีก 2 ชั้น เสียงสัญญาณจะไม่หยุดดังจนกว่าจะมีผู้ควบคุมกดสวิตช์ตัดเสียง

ระบบผจญเพลิง

1) ระบบน้ำสำรองดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Water Reserve and Fire Pump) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Water Reserve and Fire Pump) ของโครงการ สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามกฎหมาย แหล่งน้ำดับเพลิงของโครงการมาจากถังสำรองน้ำชั้นล่าง ความจุ 400 ลบ.ม. แบ่งเป็นสำรองน้ำใช้ 229.67 ลบ.ม. และสำรองดับเพลิง 170.33 ลบ.ม. โดยใช้ลูกลอยเป็นอุปกรณ์ในการจัดสรรน้ำเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้น้ำของอาคาร และสำรองน้ำสำหรับดับเพลิง

2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) ผิวโลหะเรียบขนาด 6 นิ้ว แบบท่อเปียกท่อยืนในโครงการมี จำนวน 3 ท่อ ซึ่งครอบคลุมการทำงานทั่วพื้นที่ของอาคาร

3) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ชนิด Pendent Sprinkler Head และ Upright Sprinkler Head ติดตั้งครอบคลุมพื้นที่ใช้ประโยชน์ทุกส่วนของอาคาร โดยระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงทั้งหมดจะทำงาน โดยเปิดให้น้ำฉีดกระจายทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิที่กำหนด

4) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) ติดตั้งบริเวณทิศตะวันออกของอาคารโครงการ สำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีท่อดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวและมีลิ้นก้นน้ำกลับเพื่อให้บริการกับพื้นที่อาคาร และจ่ายให้กับถังเก็บน้ำชั้นล่าง ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการเป็นอลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็ว จำนวน 3 ตัว ขนาด $4 \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$ นิ้ว สำหรับเชื่อมต่อกับระบบดับเพลิงและถังเก็บน้ำสำรองของอาคาร

5) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งให้มีระยะเข้าถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 ม. โดยจะติดตั้งไว้บริเวณ โถง บันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์ ซึ่งแต่ละจุดจะติดตั้งใกล้กับท่อน้ำดับเพลิง (Stand Pipe)

ระบบลิฟต์ดับเพลิงและทางหนีไฟ

1) ระบบลิฟต์ดับเพลิง (Fireman Lift) โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงประจำอาคาร 1 ชุด โดยผนังห้องโถงลิฟต์ดับเพลิงทำด้วยวัสดุทนไฟ และได้ติดตั้งตู้ดับเพลิงอยู่ประจำในทุกชั้นของอาคาร ให้บริการตั้งแต่ชั้นล่าง ถึงชั้นที่ 26 มีระยะ

ลิฟต์เคลื่อนที่ประมาณ 94.05 ม. และมีความเร็ว 2.0-2.5 ม./วินาที (ปรับความเร็วโดยอัตโนมัติ) คิดเป็นระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องระหว่างชั้นล่างถึงชั้นบนสุดประมาณ 42.30 วินาที ซึ่งไม่เกิน 1 นาที

2) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) ของโครงการเป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทุกชั้น โดยให้บริการตั้งแต่ชั้นล่างสุดจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร โดยบันไดหนีไฟของโครงการมี จำนวน 2 ชุด (บันไดหลัก ST-1 และ บันไดหนีไฟ ST-2)

3) ทางหนีไฟทางอากาศ พื้นที่หนีไฟทางอากาศของอาคารโครงการตั้งอยู่ชั้นที่ 27 มีขนาดกว้าง×ยาวประมาณ 10×10 ม. คิดเป็นพื้นที่เท่ากับ 100 ตรม. พื้นที่หนีไฟทางอากาศของอาคารมีทางเดินเชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ

1.3.8 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารของโครงการ ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์ และระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับให้ รปภ. ตรวจสอบเหตุการณ์ภายในโครงการ ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้าและโถงลิฟต์บริเวณชั้นพักอาศัยของโครงการ

1.3.9 ระบบระบายอากาศ

การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น นอกจากนี้ ระบบระบายอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคารจะใช้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่

1) การระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศ และการเติมอากาศจากภายนอกด้วยเครื่องปรับอากาศ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคล โถงพักคอย ห้องควบคุม ห้องออกกำลังกาย และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น โดยใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type)

2) ระบบอัดอากาศภายในโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยเลือกใช้พัดลมอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 22,807 ลูกบาศก์ฟุต/นาที

1.3.10 การจราจร

โครงการได้กำหนดให้มีทางเข้า-ออก 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ทางเข้า-ออกโครงการ มีความกว้างประมาณ 6 ม. แบ่งเป็นทางเข้า 1 ช่องทาง และทางออก 1 ช่องทาง นอกจากนี้ โครงการพิจารณาให้ใช้สติ๊กเกอร์ติดหน้ารถหรือระบบบัตรอิเล็กทรอนิกส์ (Key Card) สำหรับรถยนต์ของผู้ที่พักอาศัยในโครงการเพื่อลดระยะเวลาในการเข้า-ออกโครงการ และป้องกันการเกิดระยะแถวคอยของรถยนต์ที่รอเข้าโครงการ ซึ่งการจัดทางเข้า-ออกดังกล่าวจะช่วยลดความแออัดของสภาพการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการได้

การจัดระบบถนนภายในโครงการ ซึ่งมีความกว้าง 6 ม. โดยถนนรอบอาคาร จัดระบบถนนเป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-way Traffic) และถนนภายในอาคารตามชั้นที่จอดรถต่างๆ จัดระบบถนนเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way Traffic) เพื่อเข้าสู่พื้นที่จอดรถได้โดยสะดวก ทั้งนี้ ทางโครงการจะมีลูกศรแสดงทิศทางป้ายสัญญาณจราจร ไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก

พื้นที่จอดรถ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ได้กำหนดไว้ว่าอาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่รวม 18,930.90 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่น้อยกว่า 158 คัน ทั้งนี้ ทางโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการ จำนวน 179 คัน

1.3.11 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ พื้นที่สีเขียวของโครงการมีทั้งหมดประมาณ 1,139.43 ตรม. โดยพิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียว ให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้ โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/ผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างและตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงาน ฉบับนี้โดยมีระยะเวลาทบทวนมาตรการ ดังตารางที่ 1.4.1-1

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ											
		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	2 ครั้ง/ปี						✓						✓

1.4.2 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569 ประกอบด้วย คุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยและ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	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. การใช้น้ำ	- ระบบจ่ายน้ำประปา	1. ตรวจสอบการรั่ว ซึม หรือแตกของท่อจ่ายน้ำประปา	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ถังสำรองน้ำใช้	2. ถังถังสำรองน้ำใช้ของโครงการทุกถัง	- ปีละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ												✓
2. การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน	- ระบบไฟฟ้าโครงการ	- ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าโครงการ	- ปีละ 2 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ			✓						✓			
3. การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	- ปริมาณมูลฝอยและสภาพห้องพักมูลฝอย	- ตรวจสอบสภาพห้องพักมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะและไม่ให้มีมูลฝอยตกค้าง	- อย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การบำบัดน้ำเสีย	- ค่าความเป็นกรดและด่าง (pH) - บีโอดี (BOD) - สารแขวนลอย (SS) - ซัลไฟด์ (Sulfide) - สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDS) - ตะกอนหนัก (Settleable Solids) - น้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease) - ทีเคเอ็น (TKN)	- จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำมี 5 จุด ได้แก่ 1) จุดรวบรวมน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 จุด 2) จุดระบายน้ำออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 จุด 3) บ่อพักน้ำสุดท้ายของระบบระบายน้ำของโครงการก่อนระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ จำนวน 1 จุด	- เก็บตัวอย่างเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบปริมาณไขมัน/น้ำมัน ที่บ่อดักไขมันถ้ามีปริมาณมากให้ตักออก ตากแห้งและประสานงานให้สำนักงานเขตฯเก็บขนต่อไป	- บ่อดักไขมัน	- ทุกวัน ตลอดช่วงดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจเช็คถังเก็บตะกอน ถ้าตะกอนใกล้เต็มต้องสูบออก	- ถังเก็บตะกอน	- ทุกเดือน ตลอดช่วงดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
4. การบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)	- เปลี่ยนถ่านที่ใช้ดูดซับละอองน้ำเสียที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยถ่านที่ใช้แล้วจะรวบรวมไว้ในถังรองรับมูลฝอยอันตรายโดยประสานงานกับสำนักงานเขตห้วยขวาง เข้ามาเก็บขนมูลฝอยอันตรายเดือนละ 1 ครั้ง	- ปลายท่อ Vent จากถังเติมอากาศและถังเก็บและ ย่อย ตะกอน ส่วนเกิน	- ทุก 2 เดือน ตลอดช่วงดำเนินการ	✓		✓		✓		✓		✓		✓	
5. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- รอยรั่วหรือรอยแตกหักของท่อระบายน้ำ	- ตรวจสอบการรั่วซึมหรือแตกของท่อระบายน้ำ	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย/การป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยประมาณ 2 ครั้ง/ปี						✓						✓
		- จัดให้มีการอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันระบบป้องกันอัคคีภัย	- อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง												✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. สุขภาพและการ สาธารณสุข 7.1 คุณภาพน้ำในสระ ว่ายน้ำ	- ความเป็นกรด-ด่าง (pH) - ปริมาณคลอรีนอิสระคงเหลือ (Free Chlorine)	- ตรวจวัดคุณภาพน้ำ ภายในสระว่ายน้ำ 1 จุด (เนื่องจากความลึก ของสระว่ายน้ำลึก เท่ากันโดยตลอด 1.20 เมตร) โดยพิจารณา เก็บตัวอย่างในบริเวณ จุดที่มีประชาชนใช้ บริการอย่างหนาแน่น	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) - ปริมาณฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) - จุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้ จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค ได้แก่ <i>Escherichia coli</i> , <i>Staphylococcus aureus</i> และ <i>Pseudomonas</i> <i>aeruginosa</i>	- ตรวจวัดคุณภาพน้ำ ภายในสระว่ายน้ำ 1 จุด (เนื่องจากความลึก ของสระว่ายน้ำลึก เท่ากันโดยตลอด 1.20 เมตร) โดยพิจารณา เก็บตัวอย่างในบริเวณ จุดที่มีประชาชนใช้ บริการอย่างหนาแน่น	- ทุก 1 เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7.2 โครงสร้างและ ความปลอดภัยบริเวณ สระว่ายน้ำ	1) ตรวจสอบสภาพโครงสร้าง สระว่ายน้ำพื้นผนังไม่ให้มี รอยแตกหรือรอยร้าวซึม โดย ให้สระว่ายน้ำอยู่ในสภาพดี อยู่เสมอ 2) ตรวจสอบรางระบายน้ำล้น ให้มีฝาปิดแข็งแรงอยู่ใน สภาพดีและไม่มีน้ำล้นออก จากราง 3) ตรวจสอบป้ายบอกความลึก ของสระว่ายน้ำให้อยู่ใน สภาพดี และสามารถ มองเห็นได้อย่างชัดเจน 4) ตรวจสอบหลอดไฟ/แสง สว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณ สระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็น ชัดเจน ในกรณีที่มีการเปิด ใช้สระในเวลากลางคืน 5) ตรวจสอบอ่างล้างมือบริเวณ ล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ ที่ ล้างเท้า ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือที่ เก็บรองเท้า สำหรับ ผู้ให้บริการให้อยู่ในสภาพดี เสมอ	- ตรวจสอบภายใน บริเวณสระว่ายน้ำและ บริเวณรอบสระว่ายน้ำ ทั้งหมด หากพบสภาพ สระ ว่ายน้ำ และ อุปกรณ์ต่างๆอยู่ใน สภาพไม่สมบูรณ์ชำรุด เสียหายให้รีบซ่อมแซม หรือปรับปรุงทันที	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ The Capital เอกมัย-ทองหล่อ (ระยะดำเนินการ) (ต่อ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	สถานที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7.2 โครงสร้างและ ความปลอดภัยบริเวณ สระว่ายน้ำ (ต่อ)	6) ตรวจสอบป้ายแสดงข้อ ปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้บริการ ติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ ให้มองเห็นชัด และอยู่ใน สภาพดีเสมอ 7) ดูแลรักษาและทำความสะอาด สระน้ำและห้องส้วม ในบริเวณสระว่ายน้ำให้ สะอาดอยู่เสมอ 8) ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิต ประจำสระว่ายน้ำ เช่น โฟมช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ ไม้ ช่วยชีวิต และชุดปฐม พยาบาลให้อยู่ในสภาพ พร้อมใช้งานตลอดเวลาไว้	- ตรวจสอบภายใน บริเวณสระว่ายน้ำและ บริเวณรอบสระว่ายน้ำ ทั้งหมด หากพบสภาพ สระว่ายน้ำและ อุปกรณ์ต่างๆอยู่ใน สภาพไม่สมบูรณ์ชำรุด เสียหายให้รีบซ่อมแซม หรือปรับปรุงทันที	- ทุกวัน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. สุขภาพ	- พื้นที่สีเขียวของโครงการ	- ตรวจสอบพืชพันธุ์ไม้ ให้มีสภาพสมบูรณ์ ตามที่ระบุไว้ในรายงาน ฯ หากพบว่ามีกรตาย จะดำเนินการปลูทดแทน ใหม่ทดแทนเดิม	- อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะดำเนินการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓