

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

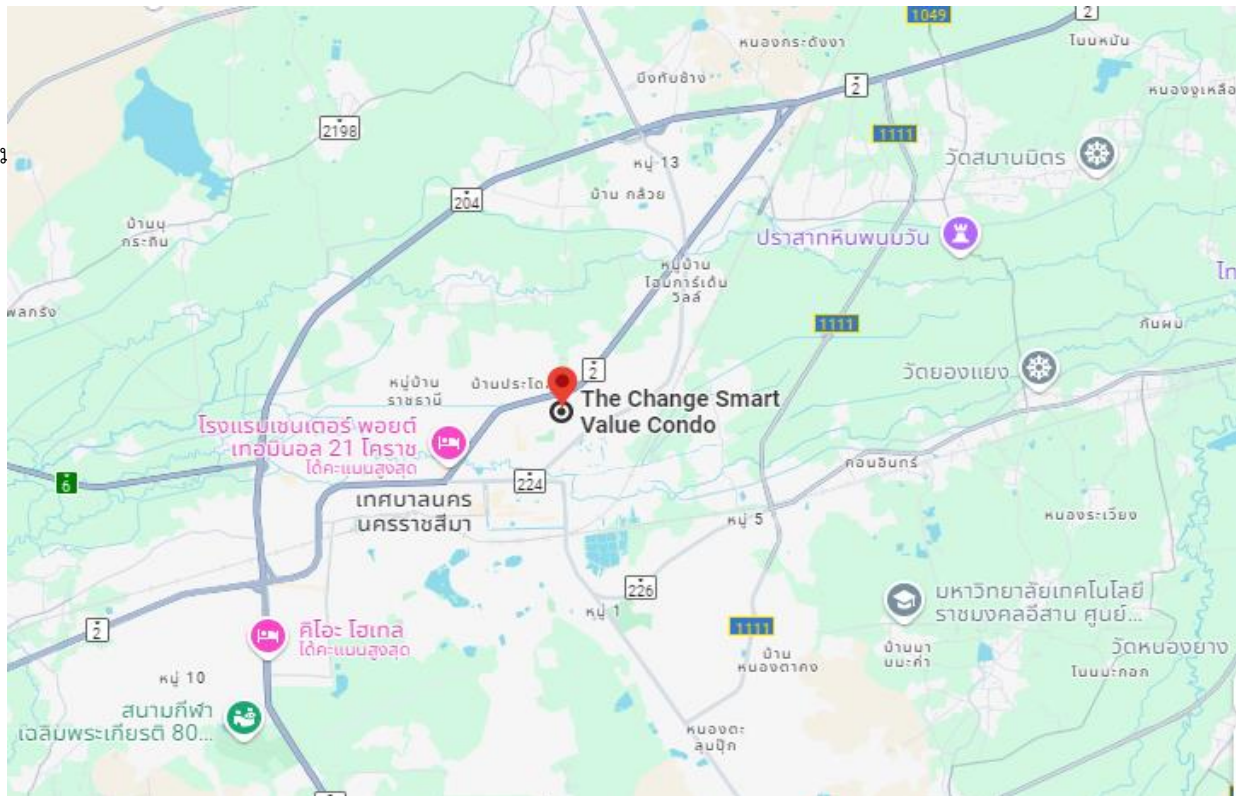
โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด ของบริษัท ไทยเมโทร แคปิตอล จำกัด (รูปที่ 1.1-1) ของบริษัท เซนจ์ เอสเตส จำกัด ตั้งอยู่ที่ ซอย 30 ถนนกม. 2 ถนนมิตรภาพ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เสนอต่อสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และได้รับความเห็นชอบในรายงานฯ จาก คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และ บริการชุมชน ตามลำดับขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ตาม หนังสือเลขที่ ทส 1009.5/7488 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2561 (ภาคผนวกที่ 1)

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

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

ภายหลังจากการจดทะเบียนฯ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเซนจ์ สมาร์ท แวลู คอนโด มีหน้าที่ปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ ได้รับการเห็นชอบ โดยได้มอบหมายให้ บริษัท แอลโลแอนด์ พลัส จำกัด เป็นบุคคลที่ 3 (Third Party) ทำหน้าที่ ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ (เดือน มกราคม – มิถุนายน 2569) และจัดทำเป็น รายงานฯ ครั้งที่ 1/2569 เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา

ที่



1.2 รายละเอียดโครงการ

1) ที่ตั้งและลักษณะโครงการ

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

1.1-1 พื้นที่โครงการ ตั้งอยู่บริเวณที่มีถนนการจราจรเป็นทาง เข้า-ออก โครงการซึ่งถนนการจราจรดังกล่าวอยู่ทางทิศเหนือของโครงการและอยู่ติดกับถนนสาธารณะ (บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ) ซึ่งมีเขตทางกว้าง 6.00 เมตร ดังนั้นโครงการจึงได้ขออนุญาตจากทางเทศบาลนครราชสีมาขอเชื่อมทาง เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการทำให้พื้นที่โครงการมีโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมต่อถนนสายหลัก คือ ซอย 30 กันยา 2 ซึ่งเชื่อมโยงกับโครงข่ายคมนาคมหลักในบริเวณใกล้เคียงอีกหลายสาย ได้แก่ ถนนมิตรภาพ และถนนสุรนารายณ์ ดังนี้

1.1-2 เส้นทางที่ 1 จากกรุงเทพมหานคร ใช้ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) เข้าสู่จังหวัดสระบุรี แล้วแยกเข้าถนนมิตรภาพ (ทางหลวงหมายเลข 2) เพื่อเข้าสู่ตัวเมืองนครราชสีมา (มุ่งหน้าสู่จังหวัดขอนแก่น) เมื่อมาถึงมหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุลนครราชสีมา เลี้ยวซ้ายเข้าซอย 30 กันยา 2 (มีจุดสังเกตคือศูนย์การค้าเซ็นทรัล

พลาซา นครราชสีมาอยู่ด้านซ้ายมือ) จากนั้นตรงไปประมาณ 400 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าซอย 30 กันยา 2 แยก 7 (ซอย 30 กันยา 2/7) ตรงไปอีกประมาณ 70 เมตร ผ่านทางแยกของถนนสาธารณะตัดกับซอย 30 กันยา 2/7 แล้วตรงไปเพื่อเข้าสู่ถนนการะจำยอม แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

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

1.1-4 พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ราชการ สถานพยาบาล สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

-สถานที่ราชการ ได้แก่ สำนักงานพลังงานภูมิภาคที่5 จังหวัดนครราชสีมา

-สถานที่พยาบาล ได้แก่โรงพยาบาลมหาราชนครราชสีมา

-สถานที่ศึกษา ได้แก่ โรงเรียนเทคโนโลยี ช่างกล-พณิชยการนครราชสีมา โรงเรียนกีฬาเทศบาลนครนครราชสีมา โรงเรียนเกียรติคุณวิทยา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน มหาวิทยาลัยวงษ์ชวลิตกุล มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา วิทยาลัยสารพัดช่างนครราชสีมา

-สถานที่ท่องเที่ยวได้แก่ อนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี (ย่าโม) วัดศาลาลอย ตลาดไนท์บ้านเกาะโคราช เป็นต้น

โดยอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่โครงการมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

2) รายละเอียดโครงการโครงการ

2.1 ระบบน้ำใช้

-ปริมาณน้ำประปา ของพื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบการของประปาเทศบาลนคร นครราชสีมา มีความสามารถจ่ายน้ำประปาให้กับพื้นที่ในความรับผิดชอบได้อย่างเพียงพอ

-ประเมินการใช้น้ำประปาภายในโครงการ คาดว่าจะมีอัตราการใช้น้ำประมาณ 318.47 ลูกบาศก์ เมตร/วัน จะได้รับบริการน้ำประปาจากเทศบาลนครราชสีมา โครงการจะจัดให้มีถังเก็บสำรองใช้ประจำแต่ละ อาคารได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และ ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ประจำอาคาร L อาคาร I และอาคาร U และถังเก็บน้ำ ประจำอาคารสโมสร สามารถรองรับน้ำใช้ในโครงการได้ไม่น้อยกว่า 2 วัน ดังนี้

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

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

-อาคาร U : จัดให้มีถังเก็บสำรองน้ำใช้สำหรับจ่ายให้อาคาร I และอาคารพักผ่อนรวม ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรกักเก็บน้ำรวม 243.20 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า ความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 6 ถัง

2.2 การจัดการจัดการมูลฝอย

(1) ปริมาณมูลฝอยของโครงการ ปริมาณมูลฝอยโครงการที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ โดยใช้อัตราการ การผลิตมูลฝอยจากผู้พักอาศัย และพนักงาน เท่ากับ 3 ลิตร/คน/วัน (อ้างอิงจาก แนวทางการจัดทำรายงานฯ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) โดยพื้นที่โครงการอยู่ในความรับผิดชอบด้าน การเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครราชสีมา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(2) การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดให้มีห้องพักมูลฝอยย่อย ประจำชั้นในอาคารชุดพักอาศัย โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยย่อยในอาคาร อาคาร L อาคาร I และอาคาร U โดย จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้น 1-8 ของแต่ละอาคารแต่ละอาคารจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ตั้งวางไว้ในห้องพักมูลฝอยย่อยแต่ละห้อง โดยใช้สีถังที่แตกต่างกันออกไป พร้อมทั้งจะติดป้ายบอกระดับของถัง รองรับมูลฝอยไว้ที่ด้านข้างของถังด้วยข้อความที่สามารถมองเห็นอย่างชัดเจนพร้อมใส่ถุงบรรจุมูลฝอย รองรับไว้ในถัง

อีกชั้นหนึ่งแยกเป็นถุงมูลฝอยเปียก (ถุงบรรจุมูลฝอยสีดำน)มูลฝอยแห้งทั่วไป (ถุงบรรจุมูลฝอยสีน้ำเงิน) มูลฝอยรีไซเคิล (ถุงบรรจุมูลฝอยสีขาว)และมูลฝอยอันตราย (ถุงบรรจุมูลฝอยสีส้ม)

(3) การจัดการมูลฝอยภายในแต่ละส่วนของอาคารสโมสร

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

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

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

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

-โดยในแต่ละวันจะมีแม่บ้านเข้าไปทำความสะอาดและเก็บรวบรวมมูลฝอยในบริเวณต่างๆ ภายในอาคารสโมสร รวมทั้งสระว่ายน้ำแล้วนำมูลฝอยแต่ละประเภทไปเก็บรวบรวมไว้ที่อาคารพักมูลฝอยรวมทุกวัน

2.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

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

-จุดที่ 1 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศใต้ของอาคาร I

-จุดที่ 2 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร L

-จุดที่ 3 เลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ ระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) อยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคาร U

สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละจุด จะมีค่า BOD ออกจากระบบฯ ต้องไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งบริเวณด้านหน้าโครงการ ก่อนไหลออกสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนการะจำยอมและท่อระบายน้ำสาธารณะ

2.การกำจัดกากตะกอนและไขมัน

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

2.2 การกำจัดน้ำมันและไขมัน : โครงการจะกำจัดกากไขมันออกจากถังดักไขมันทุกวัน โดยการดักไขมันที่เกิดขึ้นในในกระถางดินเผาภายในรองรับด้วยกระดาษทิชชู เพื่อซับน้ำก่อนนำไปฝังให้แห้งในบริเวณห้องพักมูลฝอยแห้งของโครงการ โดยกากไขมันที่แห้งแล้วนำไปใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้สนิทก่อนนำไปทิ้งในถังมูลฝอยแห้งในห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งมีปริมาณไขมันที่เกิดขึ้นจากถังดักไขมันแต่ละจุดประมาณ 1.98-2.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3.การกำจัดก๊าซมีเทน

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

ดังนั้น โครงการจะจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียรวมภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 3 จุด โดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ เป็นระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) โดยเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ประกอบด้วยหน่วยบำบัดต่างๆ ได้แก่ ถังดักไขมัน ถังแยกกากตะกอน ถังปรับสภาพน้ำ ถังเติมอากาศ และถังตกตะกอน จากการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการรองรับน้ำเสียที่มีค่าความสกปรก (BOD) ก่อนไหลเข้าสู่ระบบน้ำเสียรวมไม่ต่ำกว่า 250 มิลลิกรัม/ลิตร ระบบฯมีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียร้อยละ 93-94% โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการทั้ง 3 จุด โดยมีค่าความสกปรก (BOD) ออกจากระบบฯ แต่ละจุดอยู่ในช่วง 19.72-19.99 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งไม่เกินค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจาก

อาคารประเภท ก. (ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548) ซึ่งน้ำทิ้งทั้งหมดจะไหลรวมในท่อน้ำทิ้งภายในโครงการ โดยมีค่าความสกปรก (BOD) ประมาณ 18.94 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำบริเวณถนนการะจำจอม และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป ซึ่งโครงการไม่ได้มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่แหล่งน้ำผิวดินโดยตรงแต่อย่างใด ดังนั้น จึงคาดว่าจะเกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอยู่ในระดับต่ำ

2.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

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

2.5 ระบบไฟฟ้า

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

2.6 ระบบป้องกันอัคคีภัยและการรักษาความปลอดภัย

- เดิมโครงการจัดให้มีตู้อุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ไว้ในอาคาร L อาคาร I และอาคาร U จำนวนชั้นละ 2ชุด/อาคาร เป็นระบบท่อแห้ง ภายในตู้สายดับเพลิงจะมีสายต่อฉีดน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำ

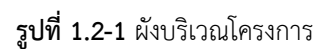
ดับเพลิงเชื่อมต่อกับหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection) ที่ด้านหน้าอาคารของแต่ละอาคาร จำนวน 1 หัว/อาคาร เพื่อรับน้ำจากบรรทุกน้ำดับเพลิงของเทศบาลนครราชสีมา

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

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

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

โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด ระหว่างเดือน มกราคม – มิถุนายน 2569



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

1.3 แผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

1) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

2) การตรวจสอบผลการปฏิบัติตาม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

3) การจัดทำรายงาน

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

ตารางที่ 1.3-1 แผนการดำเนินงานตรวจสอบ ผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ โครงการ สมาร์ท แวลู คอนโด

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

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2569											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
3.2 การจัดเก็บสถิติข้อมูล และรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้ว ตามกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานผลสรุปการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
3.3 บ่อเกรอะหรือบ่อแยกกากตะกอนและบ่อพักระบายน้ำ/บ่อดักขยะ	2 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
4.การใช้น้ำ 4.1ตรวจสอบการทำงานของระบบจ่ายน้ำ เช่น วาล์ว , เครื่องสูบน้ำ	4 เดือน/ครั้ง 6 เดือน/ครั้ง 1 ปี/ครั้ง												
4.2 ตรวจสอบท่อประปา	4 เดือน/ครั้ง 6 เดือน/ครั้ง 1 ปี/ครั้ง												
4.3 ตรวจสอบว่ามีการปนเปื้อนของน้ำภายนอกถังหรือไม่	เดือน/ครั้ง												
5.สระว่ายน้ำ 5.1 ตรวจสอบโครงสร้างสระว่ายน้ำ	1 เดือน/ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
5.2 ตรวจสอบคุณภาพสระว่ายน้ำ - PH - Free Chlorine	2 ครั้ง/วัน ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- Total coliform Bacteria - Fecal coliform - คุณภาพน้ำ - Combine Chlorine - Alkalinity - calcium hardness - Cyanuric Acid-Chloride - Ammonia - Nitrate -Escherichia coli - Staphylocococcus aureus - Pseudomonas aeruginosa	1 เดือน/ครั้ง												
	ทุกวัน ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
	1 ปี / ครั้ง												
6. อุบัติเหตุจากการใช้ส้วมว่ายน้ำ การลื่นหกล้ม และการจมน้ำ	ทุกวัน												
	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
7.การระบายน้ำ													
7.1 ตรวจสอบไม่ให้มีเศษมูลฝอย เศษใบไม้อุดตันในท่อระบายน้ำ	สัปดาห์ละ 1 ครั้ง												
	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
7.2ตรวจให้มีการทำความสะอาด และ ขุดลอกเศษตะกอนจากบ่อหน่วงน้ำและท่อระบายน้ำของโครงการ	6 เดือน/ครั้ง												

การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2568											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7.3 ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำของโครงการ	1 เดือน/ครั้ง												
8.การจัดการมูลฝอย	ทุกวัน												
8.1 ตรวจสอบถังรองรับมูลฝอย	ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
8.2 ตรวจสอบห้องพักมูลฝอย	ทุกวัน												
9. การใช้ไฟฟ้า													
9.1 ตรวจสอบไฟส่องสว่างทางเดินในอาคารและนอกอาคาร	1 เดือน/ครั้ง												
9.2 ตรวจสอบอุปกรณ์และสายไฟ	สัปดาห์/ครั้ง												
10. การคมนาคม													
10.1 ตรวจสอบไฟส่องสว่างทางจราจรบริเวณลานจอดรถยนต์ ถนนและทางเข้า-ออกโครงการ	1 เดือน/ครั้ง												
10.2 ตรวจสอบสัญญาณจราจร เช่น ลูกศรแสดงทิศทางการเดินรถ ป้ายแสดงทางเข้า-ออก	1 เดือน/ครั้ง												
11. ความปลอดภัยสาธารณะ และการป้องกันอัคคีภัย													
11.1 ตรวจสอบระบบกล้องวงจรปิด	1 เดือน/ครั้ง												
11.2 ตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัย	1 เดือน/ครั้ง												

	ตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ												
การดำเนินงาน	ความถี่	แผนการดำเนินงาน											
		ปี 2569											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ษ.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
3. การจัดทำรายงาน	2 ครั้ง/ปี (ทุก 6 เดือน)												

หมายเหตุ : แผนการดำเนินงาน (Plan), ผลการดำเนินการ (Actual)

1.4 รายละเอียดการนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ผ่านมา

ที่ผ่านมาโครงการได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2569 เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต รายงานครั้งนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1/2569 (เดือน มกราคม – มิถุนายน 2569)