บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

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

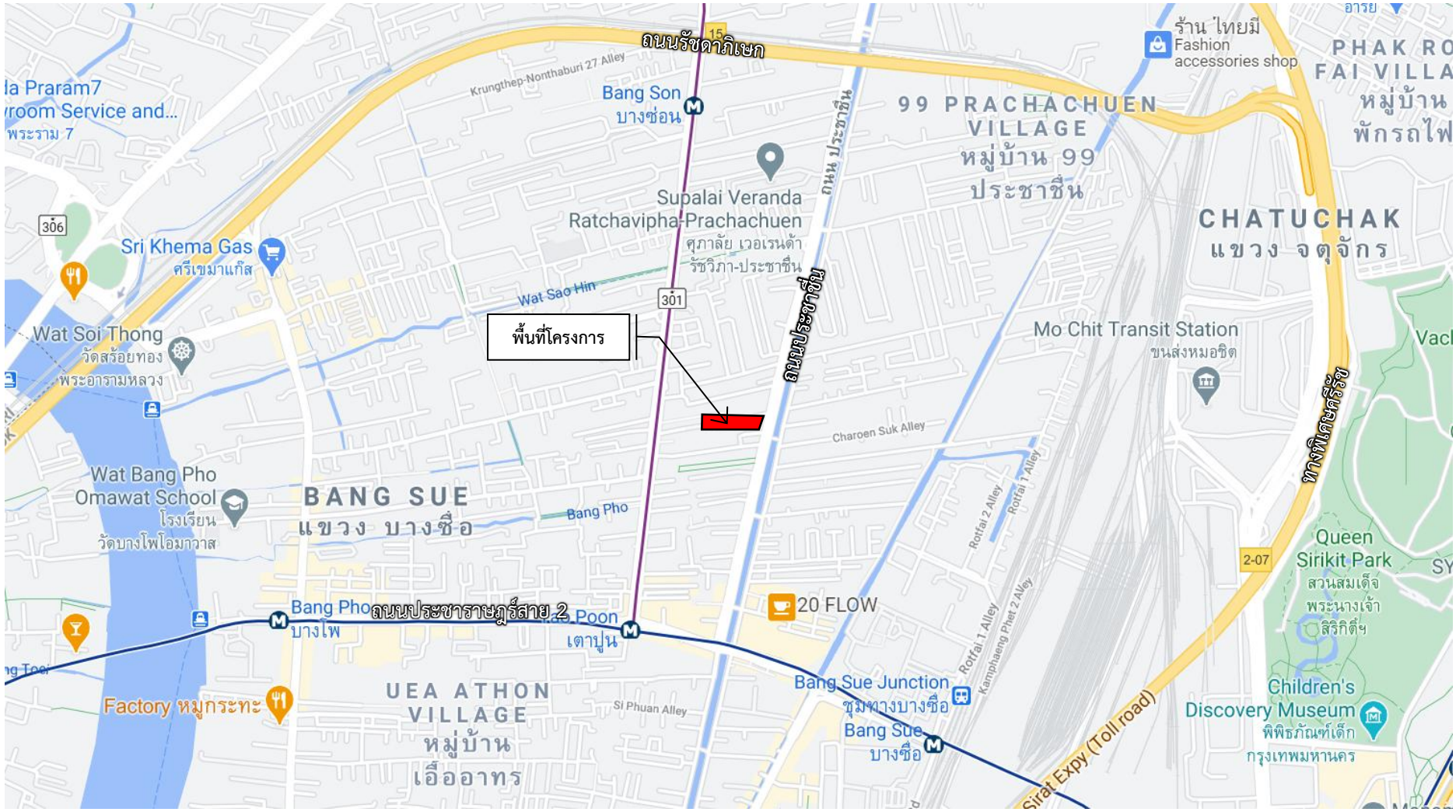
ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการทำการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายงานผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น ซึ่งตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด และเพื่อให้ดำเนินงานตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบให้ บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ของโครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น) ช่วงเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

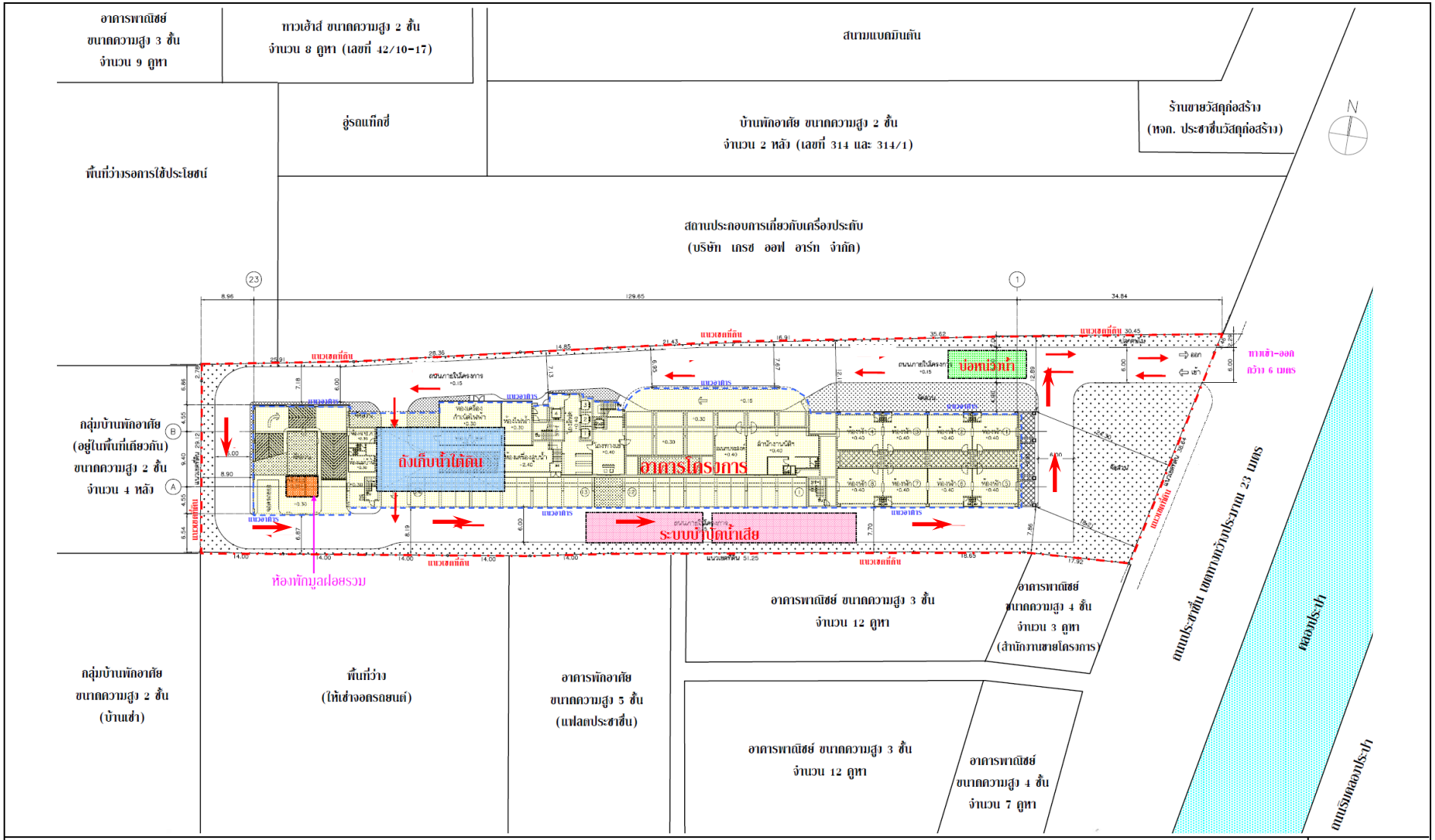
1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	:	โครงการ ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น (เดิมชื่อโครงการ อาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้น)
ที่ตั้งโครงการ	:	ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด ยู ดีไลท์ แอท บางซื่อ สเตชั่น
สถานที่ติดต่อ	:	เลขที่ 308 ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ผู้จัดทำรายงาน	:	บริษัท เซนเซส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อ	:	เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2552 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/2350 ลงวันที่ 23 มีนาคม พ.ศ. 2552
โครงการแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ	:	ตามหนังสือเลขที่ ทส 1010.5/14626 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563



รูปที่ 1.2-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 1.2-2 แสดงผังบริเวณโครงการ

1.2.2 ลักษณะ/ประเภทโครงการ

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

1.2.3 ขนาดพื้นที่โครงการ

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

1.2.4 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างพอเพียง โดยสามารถประเมินจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการจากพื้นที่ของโครงการ

1) จำนวนผู้พักอาศัย

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

- ห้องพักอาศัยไม่เกิน 35 ตร.ม. จำนวน 550 ห้อง มีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 1,650 คน (550 x 3= 1,650 คน)
- ห้องพักอาศัยเกิน 35 ตร.ม. จำนวน 72 ห้อง มีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 360 คน (72 x5 = 360 คน)

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

2) จำนวนพนักงานในโครงการ จำนวน 40 คน

3) จำนวนผู้มาใช้บริการห้องออกกำลังกายและเซาว์น่า จำนวน 10 คน/วัน

1.2.5 กิจกรรมในโครงการ

- **แหล่งน้ำใช้**

1) ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยประเมินจากอัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 200 ลิตร/คน-วัน พนักงาน 50 ลิตร/คน/วัน ห้องออกกำลังกายและเซาว์น่า 30 ลิตร/คน/วัน (อัตราการใช้บริการ 10 คน/วัน) ห้องซักรีด 5 เครื่อง (3,000 ล./เครื่อง/วัน) สระว่ายน้ำ พื้นที่สระว่ายน้ำประมาณ 220 ตร.ม. (อัตราการระเหยเฉลี่ย 4.88 มม./วัน) รวมปริมาณการใช้น้ำทั้งโครงการ 424.00 ลบ.ม./วัน

2) แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาประชาชื่น โดยต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ค.ส.ล. แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

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

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

3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

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

- **การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล**

1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบล้าง และน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในห้องพัก ซึ่งเมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสีย 80% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำ) โดยจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้นประมาณ 338 ลูกบาศก์เมตร/ วัน

2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

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

และทำการย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน เพื่อแยกตะกอนจุลินทรีย์ และสารแขวนลอยออกจากน้ำเสีย ซึ่งตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศโดยทันที และตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปยังบ่อพักตะกอน และถูกสูบต่อไปยังบ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน เพื่อให้รถสูบสิ่งปฏิกูลมาสูบไปกำจัดต่อไป

- **การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม**

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารแต่ละชั้นจะมีท่อระบายน้ำเสีย ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบล้างและอื่นๆ จากส่วนต่างๆ เข้าสู่บ่อดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Sewage Pipe) ภายในอาคารแต่ละชั้น จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่บ่อเกรอะภายในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

โครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการ โดยเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำทิ้งซึ่งระบบระบายน้ำฝนมีท่อระบายน้ำ โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่ในการระบายน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุประมาณ 105 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.06 ลูกบาศก์เมตร/นาที (0.001 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนประชาชื่นด้านหน้าโครงการต่อไป

- **การจัดการมูลฝอย**

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก เป็นต้น โดยคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการประมาณ 6.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น มูลฝอยแห้งประมาณ 4.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดจากร้อยละ 70 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) และมูลฝอยเปียกประมาณ 1.9 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดจากร้อยละ 70 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้อาคารมีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ในแต่ละชั้น โดยห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ 4.4 ตารางเมตร ซึ่งโครงการตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร

จำนวน 3 ถัง/ชั้น โดยความจุ 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง เป็นถังขยะเปียก ถังขยะRecycle ส่วนถังใส่เศษอาหาร (food waste) มีขนาด 8 ลิตร พร้อมฝาปิดมิดชิด ไว้ในห้องพักมูลฝอยดังกล่าว มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องดังกล่าว และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอย ไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมต่อไป

ในการจัดเก็บมูลฝอยพนักงานคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอยและติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ ก่อนนำไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นล่าง โดยใช้ลิฟต์ดับเพลิงในการขนย้ายมูลฝอย และกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 10.00- 12.00 น. ซึ่งคาดว่าจะเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

ทั้งนี้ในด้านการจัดการมูลฝอยรีไซเคิล โครงการได้ยกระดับการประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือจากเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการคัดแยก ตามระบบ (ข้อเสนอแนะ) จาก SCG ทำให้การคัดแยกมีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยส่งเสริมการนำบรรจุภัณฑ์ที่ใช้แล้ว กลับมาเป็นวัตถุดิบ ในการผลิตครั้งใหม่ ซึ่งลดทั้งการใช้พลังงาน และ วัตถุดิบต้นทุตั้งต้นจากแหล่งธรรมชาติและก่อให้เกิดรายได้ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2566 โครงการได้รับรางวัลรองชนะเลิศอันดับสอง ในการคัดแยกขยะถูกประเภท นำไปรีไซเคิลได้ง่ายจาก SCG ภายหลังการคัดแยกขยะ พนักงานทำความสะอาดจะนำมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ขายให้กับ SCG ซึ่งรายรับค่าจำหน่ายขยะรีไซเคิลโครงการ กับ SCG ช่วงเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 เป็นจำนวนเงิน 12,331.30 บาท และยังมีการนำเศษอาหาร มาทำเป็นน้ำหมักชีวภาพ เพื่อนำไปใช้เป็นปุ๋ยรดต้นไม้ ใส่บ่อเกรอะเพิ่มจุลินทรีย์อีกด้วย

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

- **ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย**

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

1) ระบบการป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน

ประกอบด้วย ท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล

จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบเครื่องละ 0.38 ลูกบาศก์เมตร/นาที ที่ TDH 135 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบเครื่องละ 0.08 ลูกบาศก์เมตร/นาที ที่ TDH 140 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของอาคาร

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

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ภายในอาคารประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์

โครงการติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารแต่ละชั้น

นอกจากนี้ โครงการติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด CO_2 ขนาด 10 ปอนด์ ภายในห้องเครื่องงานระบบต่างๆ ได้แก่ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า เป็นต้น

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

(4) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด โดยลิฟต์ดังกล่าวมีคุณสมบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

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

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

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

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยติดตั้งอยู่บริเวณหน้าบันไดหนีไฟ (ST-3) ของแต่ละชั้น

(5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

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

4) ทางหนีไฟ

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

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

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

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจัดให้มีแผนการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงบางโพ มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ โดยเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ทุกคนจะไปรวมตัวกันที่จุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ ซึ่งโครงการจัดทำผังเส้นทางการอพยพหนีไฟจากจุดต่างๆ ไปยังจุดรวมคนเบื้องต้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ภายในอาคาร สามารถหนีไฟไปยังจุดรวมคนได้อย่างรวดเร็ว

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ มีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิงหรือทีมค้นหา หรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันท่วงที ซึ่งโครงการกำหนดให้พื้นที่บริเวณทิศตะวันออกของโครงการ เป็นจุดรวมคนเบื้องต้น โดยบริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีขนาดพื้นที่ประมาณ 555 ตารางเมตร โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร ดังนั้น สามารถรองรับจำนวนคนได้ 2,220 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของโครงการ ซึ่งมีจำนวน 2,010 คน จากนั้นเมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะหาผู้ประสบภัยออกภายนอกโครงการต่อไป

ทั้งนี้ บริเวณดังกล่าวไม่ได้กีดขวางการจราจรของรถดับเพลิง แม้ว่าจะมีพื้นที่บางส่วนอยู่บนถนนภายในโครงการก็ตาม เนื่องจากรถดับเพลิงยังสามารถเดินรถไปรอบๆ โครงการได้โดยใช้เส้นทางอื่น รวมทั้งในการตรวจเช็คจำนวนคนเป็นสิ่งที่ต้องปฏิบัติในขั้นต้น เพื่อช่วยเหลือผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งต้องดำเนินการในเวลาที่รวดเร็ว แล้วจึงเคลื่อนย้ายผู้พักอาศัยภายในโครงการออกสู่ภายนอกโครงการ จากนั้นจึงมีการฉีดน้ำดับเพลิงจากภายนอก เพื่อกำจัดการลุกลามของเพลิงไปยังพื้นที่ข้างเคียง

ดังนั้นโครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการซักซ้อมอพยพหนีไฟผู้บริหารอาคารชุด จะประสานกับสถานีดับเพลิงบางโพและ/หรือ สถานีที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่ตั้งอาคาร ในการกำหนดจุดรวมคนที่เหมาะสมในสภาวการณ์ขณะนั้นต่อไป

7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศและการช่วยเหลือ

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

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

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

อนึ่ง โครงการได้ออกแบบพื้นที่หนีไฟทางอากาศให้มีลักษณะเปิดโล่ง เพื่อมิให้กีดขวางทางบินของเฮลิคอปเตอร์ ซึ่งจะทำให้การช่วยเหลือสามารถทำได้โดยสะดวก จากนั้นเมื่อเฮลิคอปเตอร์นำผู้ประสบภัยขึ้นจากพื้นที่หนีไฟทางอากาศแล้ว จะนำผู้ประสบภัยมาส่งยังพื้นที่ที่ปลอดภัย โดยบริเวณพื้นที่

ดังกล่าวจะมีการจัดเตรียมหน่วยพยาบาลและรถพยาบาลไว้ เพื่อให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นแก่ผู้ประสบภัย และนำผู้ที่ได้รับบาดเจ็บส่งโรงพยาบาลต่อไป

ทั้งนี้ ในการใช้เฮลิคอปเตอร์ช่วยเหลือและอพยพผู้ประสบภัยทางอากาศนั้น จะสามารถช่วยเหลือผู้ประสบภัยได้ครั้งละไม่เกิน 5-10 คน/เที่ยวเท่านั้น ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟทางโครงการ จะต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการไม่หนีไฟขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ โดยจะให้พยายามใช้บันไดทั้ง 3 แห่ง (บันได ST-1, ST-2 และ ST-3) ลงมายังชั้นล่างของอาคาร เพื่อสะดวกต่อการให้ความช่วยเหลือ

- **ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ**

1) ระบบปรับอากาศ

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

2) ระบบระบายอากาศ

การระบายอากาศของโครงการมี 2 ระบบ ดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ จัดให้บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ซึ่งจะเปิดให้อากาศผ่านในขณะใช้สอยพื้นที่นั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้จะมีพื้นที่ลมผ่านสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับพื้นที่ของห้องนั้นหรือบริเวณนั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง ติดตั้งระบบระบายอากาศ โดยมีอัตราการระบายอากาศใน 1 ชั่วโมง ไม่น้อยกว่า 30 เท่าของปริมาตรลิฟต์

- **การจราจร**

1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ

(1.1) จากถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) บริเวณแยกประชาชื่น ตรงไประยะทางประมาณ 700 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(1.2) จากถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งใต้) บริเวณแยกประชานุกูล ตรงไประยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายข้ามคลองประปา (บริเวณแยกสะพาน 99) และเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนริมคลองประปา (ทิศมุ่งใต้) ตรงไประยะทางประมาณ 870 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาข้ามคลองประปา (บริเวณแยกสำนักงานเขตบางซื่อ) และเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) ตรงไประยะทางประมาณ 280 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ

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

จากโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนประชาชื่น (ทิศมุ่งเหนือ) ตรงไประยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาแยกประชานุกูล เข้าสู่ถนนรัชดา

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนประชาชื่นด้านทิศตะวันออกของโครงการ สำหรับการจราจรภายในโครงการนั้น จะมีถนนโดยรอบอาคารความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร การเดินรถเป็นแบบเดินรถทางเดียว โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน

สำหรับที่จอดรถนั้นทางโครงการจะจัดเตรียมไว้อย่างเพียงพอ โดยจัดให้มีที่จอดรถภายในอาคารรวมทั้งสิ้น 286 คัน

- **พื้นที่สีเขียวของโครงการ**

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

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

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3.1 แผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนการติดตามตรวจสอบการดำเนินการตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ รายละเอียดมีดังนี้

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

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

1.3.2 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับแผนการดำเนินงานติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการ โดยโครงการได้เริ่มดำเนินการตามแผนดังกล่าว เพื่อติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ดังตารางที่ 1.3-1)

ตารางที่ 1.3-1 แสดงแผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจสอบ	พารามิเตอร์	วิธีการตรวจสอบ	ความถี่ในการตรวจวัด	ผู้รับผิดชอบ
1. คุณภาพน้ำ **1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด**	- บ่อปรับสภาพน้ำเสีย	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - Total Coliform	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อเติมคลอรีน	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - Total Coliform - Residual Chlorine	- เก็บและวิเคราะห์ตัวอย่างด้วยวิธีมาตรฐาน	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
2. การใช้น้ำ	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	-	- เดือนละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด
3. มูลฝอย	- บริเวณที่ตั้งถังมูลฝอยห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	-	- ตลอดระยะดำเนินการ	นิติบุคคลอาคารชุด
4. การป้องกันอัคคีภัย	1. อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพพร้อมใช้งาน	- ตรวจสอบตามชนิดอุปกรณ์	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด
	2. ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองอยู่ตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน	- ทดสอบอุปกรณ์	- 3 ครั้ง/เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด

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

1.4 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

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

รูปที่ 1.4-1 แสดงสถานภาพปัจจุบันของโครงการ (ช่วงเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569)