

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร (ชื่อเดิม โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์) ปัจจุบันโครงการฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเข้ามาบริหารจัดการแล้ว ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร (ภาคผนวกที่ 2-1) โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร ตั้งอยู่บน รัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 83.75 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) ขนาดพื้นที่ 4-2-5.25 ไร่ (7,221.6 ตารางเมตร) มีจำนวนห้องพักอาศัย 630 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักจำนวน 621 ห้อง และร้านค้า จำนวน 9 ห้อง

โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร อยู่ในข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง “กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” พ.ศ. 2555 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอย ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จัดเป็นการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายที่ต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส.1009.5/7532 ลงวันที่ 29 กันยายน 2551 แสดงดัง (ภาคผนวกที่ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร ได้มอบหมายให้ บริษัท วี เอ็น ไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการอาคาร ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2568 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้รับทราบต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการโดนสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร
สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท แอร์เซฟ จำกัด
- 1.2.5 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ ทส.1009.5/7532 ลงวันที่ 29 กันยายน 2551
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ : ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ระยะดำเนินการ)
วันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2568 (ภาคผนวกที่ 2-3)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคารรวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2) รายละเอียดการขออนุญาตก่อสร้าง และใบรับรองการก่อสร้าง (ภาคผนวกที่ 2-2)
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : เนื้อที่ 4-2-5.25 ไร่ (7,221.6 ตารางเมตร)



ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 1.2-2 สภาพโครงการปัจจุบัน

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย มีขนาดพื้นที่รวม 7,221.6 ตารางเมตร การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ แบ่งออกเป็น ที่ตั้งอาคารอยู่อาศัยรวมขนาด 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่รวม 3,207 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.4 ของพื้นที่โครงการ พื้นที่ถนนทางเข้าถนนภายนอกอาคารและทางเท้า คิดเป็นพื้นที่รวม 2,495.4 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 34.56 ของพื้นที่โครงการ และพื้นที่สีเขียวรอบอาคารบริเวณชั้นล่างคิดเป็นพื้นที่รวม 1,519.2 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 21.04 ของพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณดาดฟ้าของชั้น 6 และชั้นดาดฟ้า คิดเป็นพื้นที่ 2,435 ตารางเมตร

1.3.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการตั้งอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยทำเชื่อมต่อท่อประปาจากท่อส่งน้ำของการประปานครหลวงริมถนน รัชดาภิเษก ที่ผ่านด้านข้างโครงการเข้าไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ซึ่งการประปานครหลวงมี ความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ

2) การสำรองน้ำใช้และระบบจ่ายน้ำ

โครงการจะสำรองน้ำใช้สำหรับอาคารเพื่อกักเก็บและสำรองน้ำประปาโดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง มีปริมาตรรวม 150 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง มีปริมาตรรวม 805 ลูกบาศก์เมตร

1.3.3 การบำบัดน้ำเสีย

ทางโครงการศุภาลย์พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร ปัจจุบันได้รับอนุญาตให้ส่งน้ำเสียที่บำบัดเบื้องต้นให้กับสำนักระบายน้ำ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่บริการของโรงควบคุมคุณภาพน้ำของนนทบุรี ได้ปฏิบัติตามกฎของสำนักระบายน้ำทุกอย่าง อย่างเคร่งครัด

1.3.4 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดเตรียมถังรองรับขยะมูลฝอยไว้อย่างเพียงพอ โดยภายในอาคารจัดวางถังขยะไว้ในห้องพักขยะมูลฝอยประจำในแต่ละชั้น ตั้งแต่ชั้น 6 ถึงชั้นที่ 27 โดยในแต่ละห้องจะจัดวางถังขยะขนาด 100 ลิตร สำหรับใส่ขยะแห้ง 4 ใบ ขยะเปียก 1 ใบ และขยะอันตราย 1 ใบ สำหรับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ของบริเวณชั้น 1 ถึงที่จอดรถชั้น 5 เช่น ที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว จะจัดวางถังขยะขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 จุด จุดละ 2 ใบ สำหรับใส่ขยะมูลฝอยเปียกและขยะมูลฝอยแห้งอย่างละ 1 ใบ

สำหรับการจัดการขยะมูลฝอยนั้น ผู้พักอาศัยแต่ละห้องและพนักงานของสำนักงานจะเป็นผู้รวบรวมและนำมาทิ้งเองบริเวณจุดวางถังขยะมูลฝอยในห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้นแต่ละชั้น โดยทุกวันจะมีพนักงานจัดเก็บ (แม่บ้าน) มาทำการเก็บกวาดทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และจะจัดเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้น และส่วนอื่น ๆ ของอาคารใส่ถุงดำแล้วมัดปากถุงให้แน่นแล้วเก็บขนไปยังห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการ ห้องพักขยะมูลฝอยรวมของโครงการเพียงพอที่จะรองรับขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นโครงการจะประสานงานติดต่อสำนักงานเขตยานนาวา ให้เข้ามาจัดเก็บขยะมูลฝอยให้กับโครงการเป็นประจำ

นอกจากนี้ โครงการจะส่งเสริมมาตรการคัดแยกขยะมูลฝอยภายในโครงการอย่างจริงจังตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการเพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของกรุงเทพมหานคร และอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บ เนื่องจากการคัดแยกขยะมูลฝอยที่มีค่าออกจากขยะมูลฝอยทั่วไปจะช่วยลดปริมาณขยะมูลฝอย และขยะมูลฝอยที่ผ่านการคัดแยกแล้วเมื่อผ่านกระบวนการนำกลับมาใช้ประโยชน์สามารถใช้ประโยชน์ได้มากมายอีกด้วย

1.3.5 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าปกติ

ระบบไฟฟ้าของโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตยานนาวา หรือเรียกว่า Normal Load ซึ่งแหล่งจ่ายไฟฟ้าตามปกติมาจากระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,500 KVA และแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (main distribution board : MDB) แปลงไฟจาก 24 KV เป็น 240 V จำนวน 4 ชุด เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้า ประมาณ 3,708.6 KVA สำหรับการจ่ายไฟฟ้าเมื่อผ่านแผงจ่ายไฟฟ้าหลักแล้วจะไปตู้จ่ายไฟฟ้าเพื่อจ่ายไฟฟ้าไปสู่แต่ละห้อง ทั้งนี้ จะมีการติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจร (short circuit) และระบบป้องกันกระแสไฟฟ้าเกิดปริมาณที่กำหนด แบบตัดวงจรไฟฟ้าอัตโนมัติ (circuit breaker) ในแต่ละทางเดินไฟฟ้าที่นำไปใช้ประโยชน์ และจะติดตั้งมิเตอร์วัดปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าสำหรับแต่ละห้อง รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางมารวมกันที่ห้องควบคุมบริเวณชั้น 2

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

กรณีไฟฟ้าปกติขัดข้องโครงการมีการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรอง ได้แก่ ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

1.3.6 ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย

- **อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ (manual pull down station)** เป็นอุปกรณ์ส่งสัญญาณไปยังอุปกรณ์ตรวจจับของแผงควบคุมรวม เพื่อส่งสัญญาณต่อไปยัง alarm bell ให้ดังขึ้นเพื่อแจ้งให้ทราบว่าเมื่อมีเพลิงไหม้เกิดขึ้น อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือติดตั้งอยู่บริเวณโถงด้านหน้าลิฟต์ และทางออกบันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคารทั้ง 2 ฝั่ง รวม 3 จุด/ชั้น อยู่สูงจากพื้นประมาณ 1.50 เมตร เป็นแบบชนิดดิ่งมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันการดิ่งในสภาวะปกติ มีป้าย fire ชัดเจน มี key Switch สำหรับไขเพื่อส่ง general Alarm

- **กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุ (Alarm Bell)** เป็นอุปกรณ์รับสัญญาณจากเครื่องส่งสัญญาณ และเปลี่ยนสัญญาณเป็นเสียงเตือนเพื่อให้ทราบว่าเมื่อมีเพลิงไหม้เกิดขึ้น กริ่งสัญญาณแจ้งเหตุมีขนาด 6 นิ้ว 24 โวลต์ ติดตั้งอยู่บริเวณโถงด้านหน้าลิฟต์ และทางออกบันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคารทั้ง 2 ฝั่ง รวม 3 จุด/ชั้น อยู่สูงจากพื้นประมาณ 2.20 เมตร ทำงานแบบ DC vibration type ลักษณะเป็น gong housing ทำด้วย die cast aluminum

- **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke detector)** โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน (Smoke detector) โดยเครื่องตรวจจับควันจะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟไหม้ หรือความร้อนเป็นสิ่งที่กระตุ้นการทำงาน มีหลอดไฟสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในตัว เมื่อเครื่องทำงานก็จะส่งสัญญาณไปยังอุปกรณ์ตรวจจับของแผงควบคุมรวม เพื่อส่งสัญญาณต่อไปยัง Alarm Bell ให้ดังขึ้น โดยจะติดตั้งไว้บริเวณเพดานโถงทางเดินและห้องนอนทุกห้องของห้องพักต่าง ๆ

- **เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)** โครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของระบบเตือนอัคคีภัยของโครงการ โดยอุปกรณ์ตรวจจับความร้อนเป็นชนิดตรวจจับการเพิ่มอุณหภูมิ และแบบตรวจจับอุณหภูมิตายตัวร่วมกัน (Combination rate of rise and fixed temperature heat detector) และแบบตรวจจับอุณหภูมิตายตัวอย่างเดียว วิธีการทำงาน คือ เครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราและพิกัดที่ตั้งไว้ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องพักอาศัยทุกห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง และบริเวณชั้นที่จอดรถ

2) ระบบผจญเพลิงและป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

(1) **ระบบฉีดน้ำดับเพลิง** ระบบฉีดน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย ท่อเย็นขนาด 6 นิ้ว โดยจะใช้น้ำสำรองจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ซึ่งมีความจุ 805 ลูกบาศก์เมตร น้ำสำรองดับเพลิงปริมาณ 158 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายน้ำไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (fire hose cabinet) ตามชั้นต่าง ๆ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณชั้น 1 ถึง ชั้น 5 จำนวน 4 ตู้/ชั้นและบริเวณชั้น 6 ถึง ชั้น 27 จำนวน 3 ตู้/ชั้น รวมทั้งหมด 86 ตู้ โดยกำหนดให้ระดับน้ำเก็บกักสำรองเพื่อการดับเพลิงไว้ไม่น้อยกว่า 30 นาที หรือปริมาณ 158 ลูกบาศก์เมตร

(2) **หัวรับน้ำดับเพลิง (fire department connections)** หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับระบบฉีดน้ำดับเพลิงจะติดตั้งไว้ 2 จุด บริเวณชั้นล่าง โดยหัวรับน้ำดับเพลิงจะใช้แบบ Siamese twin connector ขนาด 2.5 x 2.5 x 4 นิ้ว พร้อม check valve หัวสวมเร็วและฝาปิด สำหรับหัวสูบน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิง

(3) **ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)** เป็นระบบท่อเปียก สามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร บริเวณชั้นที่จอดรถ ห้องพัก โถงทางเดิน

(4) **เครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ (fire extinguisher)** เครื่องดับเพลิงชนิดมือถือแบบผงเคมีแห้ง (dry chemical extinguisher ABC.Type) ขนาด 4 กิโลกรัม แบบหัวได้ ชนิดมีมาตรวัดความดันอยู่ในตัว ถูกติดตั้งไว้ในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงทุกตู้ ๆ ละ 1 เครื่อง รวมทั้งหมด 86 เครื่อง โดยการติดตั้งจะกำหนดให้ส่วนบนสุดของเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร นอกจากนี้จะติดตั้งถังดับเพลิงแบบ CO2 ไว้ในห้องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ และห้องเครื่องลิฟต์

(5) **บันไดหนีไฟ (stairwell)** บันไดหนีไฟของอาคารทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก โดยถูกออกแบบให้ได้มาตรฐานระบบป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยบันไดหนีไฟทั้งโครงการมีทั้งหมด 3 แห่ง คือ

- **บันไดหลัก** ถูกออกแบบให้ได้มาตรฐานระบบป้องกันอัคคีภัยสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยปกติจะใช้เป็นทางขึ้นลงของอาคารและจะใช้เป็นบันไดหนีไฟฉุกเฉินในกรณีที่เกิดอัคคีภัย บันไดหลักทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีความกว้าง 1.6 เมตร ลูกตั้งสูง 0.16 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร มีชานพักขนาด 1.5 x 1.6 ตารางเมตร

- **บันไดหนีไฟ 1 ST-1** จะตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า บันไดหนีไฟทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยบันไดหนีไฟบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 5 มีความกว้าง 1.025 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.23 เมตร มีชานพักขนาด 2.25 x 2.025 ตารางเมตร และบันไดหนีไฟบริเวณชั้น 6 ถึงชั้นดาดฟ้า มีความกว้าง 0.9 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.23 เมตร มีชานพักขนาด 1.5 x 2 ตารางเมตร

- **บันไดหนีไฟ 2 ST-2** จะตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า บันไดหนีไฟทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยบันไดหนีไฟบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 5 มีความกว้าง 1.025 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.23 เมตร มีชานพักขนาด 2.25 x 2.025 ตารางเมตร และบันไดหนีไฟบริเวณชั้น 6 ถึงชั้นดาดฟ้า มีความกว้าง 0.9 เมตร ลูกตั้งสูง 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.23 เมตร มีชานพักขนาด 1.5 x 2 ตารางเมตร

ประตูหนีไฟของอาคารทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูเปิดได้เอง มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร มีความสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ทางออกสู่บันไดหนีไฟไม่มีธรณีประตู มีความสูงจากชั้นบนสุดสู่พื้นดินอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมาถึงได้โดยสะดวก สำหรับการระบายอากาศบริเวณบันไดหนีไฟนั้น จะใช้การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ จะมีช่องเปิดระบายอากาศสู่ภายนอกเพื่อให้อากาศสามารถระบายได้สำหรับโทรศัพท์ฉุกเฉินซึ่งจะไว้ใช้สำหรับพนักงานดับเพลิงกรณีฉุกเฉินนั้น โครงการจะติดตั้งเต้าสำหรับเสียบโทรศัพท์ของพนักงานดับเพลิงไว้บริเวณโถงด้านหน้าลิฟต์และทางออกบันไดหนีไฟทุกชั้น

3) **เครื่องส่องสว่างฉุกเฉิน (emergency light)** เครื่องส่องสว่างฉุกเฉินจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้ เพื่อเป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวเองขณะที่เกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง/ครั้ง โดยติดตั้งบริเวณโถงทางเดินหน้าลิฟต์ด้านหน้าทางเข้าบันไดหนีไฟทุกชั้นและด้านในบริเวณชานพักบันไดหนีไฟทุกชั้น

4) **ป้ายบอกทางหนีไฟ (fire exit sign light)** ป้ายบอกทางหนีไฟจะเป็นชนิดเรืองแสง โดยตัวอักษรมีขนาดใหญ่กว่า 10 เซนติเมตร พร้อม ชุดชาร์จแบตเตอรี่ซึ่งมีกำลังเพียงพอในการใช้งานขณะที่แหล่งจ่ายกำลังไฟฟ้าในสภาวะปกติเกิดขัดข้องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งบริเวณโถงทางเดินหน้าลิฟต์และหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น

5) **แผนผังอาคาร** โครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้องพร้อมตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นๆ ไว้บริเวณโถงทางเดินหน้าลิฟต์ของอาคารทุกชั้น

6) **ลานหนีภัยทางอากาศ** โครงการจัดให้มีลานหนีภัยทางอากาศ จำนวน 1 แห่ง บริเวณชั้นดาดฟ้า ขนาดกว้าง 10 เมตร ยาว 10 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 100 ตารางเมตร นอกจากระบบป้องกันและควบคุมอัคคีภัยดังกล่าวข้างต้น การเตรียมพร้อมบุคลากรสำหรับใช้งานอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยและแผนปฏิบัติการฉุกเฉินเป็นสิ่งที่จำเป็นโดยอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยที่โครงการจัดให้มีนั้นจำเป็นต้องมี “คน” ที่จะต้องรับผิดชอบและสามารถใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ เหล่านั้นได้ในการนี้บริษัทที่ปรึกษาจึงได้เสนอแนะและได้รับการตอบรับจากโครงการ ในการดำเนินการจัดเตรียมทีมอาสาสมัครป้องกันภัย โดยความร่วมมือระหว่างเจ้าของโครงการและผู้พักอาศัย เพื่อทำหน้าที่ในการควบคุมเหตุการณ์เพลิงไหม้ สำหรับสาระโดยสังเขปของแผนปฏิบัติการฉุกเฉินของโครงการอธิบายได้ ดังนี้

แผนปฏิบัติการทั่วไป

1. จัดอบรมและสาธิตการระงับอัคคีภัยเบื้องต้นด้วยถังดับเพลิงชนิดมือถือให้กับเจ้าหน้าที่ของโครงการและทีมอาสาสมัครป้องกันภัยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ติดประกาศแจ้งเบอร์โทรศัพท์ฉุกเฉินเมื่อเกิดอัคคีภัยของหน่วยงานราชการและเจ้าหน้าที่ตัวแทนของโครงการไว้อย่างชัดเจนกับแผนผังของอาคารแต่ละชั้น
3. ติดป้ายแสดงวิธีการใช้ถังดับเพลิงชนิดมือถืออย่างชัดเจนที่จุดติดตั้งถังดับเพลิงทุกจุด
4. จัดให้มีแผนปฏิบัติการอพยพเมื่อเกิดอัคคีภัย
5. ตรวจสอบการทำงานของสัญญาณฉุกเฉินและอุปกรณ์เป็นประจำ

6. จัดตั้งอาสาสมัครป้องกันภัยเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับสถานีดับเพลิงถนนจันทน์ สถานีดับเพลิงยานนาวา และสถานีดับเพลิงทุ่งมหาเมฆ ในการควบคุมดำเนินการปฏิบัติตามแผนซักซ้อมและฝึกอบรมในการป้องกันและอพยพเมื่อเกิดอัคคีภัยให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและรวดเร็ว โดยมีสมาชิก ดังนี้

- ผู้จัดการโครงการ
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
- ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

1. ผู้พบเหตุการณ์ใช้ถังดับเพลิงมือถือเข้าระงับเพลิงไหม้ทันทีและแจ้งไปยังผู้จัดการโครงการทันทีหลังจากเข้าระงับเพลิงไหม้แล้ว
2. ผู้จัดการโครงการส่งเจ้าหน้าที่ที่ผ่านการอบรมการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงและแผนปฏิบัติการในการระงับอัคคีภัยและอพยพหนีไฟเข้าช่วยระงับเพลิงไหม้พร้อมกับอาสาสมัคร ป้องกันภัย
3. ถ้าไม่สามารถระงับเพลิงไหม้ได้ ผู้จัดการโครงการ แจ้งเหตุขอความช่วยเหลือไปยังสถานีดับเพลิงถนนจันทน์ สถานีดับเพลิงยานนาวา และสถานีดับเพลิงทุ่งมหาเมฆ
4. กตัญญูเตือนภัยให้ดังขึ้นและปฏิบัติตามขั้นตอนการอพยพ
5. เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและอาสาสมัครป้องกันภัย จัดการจราจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับหน่วยดับเพลิงที่จะมาช่วยเหลือได้อย่างรวดเร็ว

แผนปฏิบัติการในการอพยพเมื่อเกิดอัคคีภัย

1. จัดให้มีป้ายแสดงขั้นตอนในการปฏิบัติเมื่อได้ยินสัญญาณเตือนภัยในห้องพักทุกห้องและสถานที่ต่างๆ ทั่วโครงการ ดังนี้
 - ดับไฟฟ้าและแหล่งกำเนิดความร้อนทุกประเภททันทีให้เรียบร้อย
 - ตรวจสอบจำนวนคนภายในห้องพักให้เรียบร้อยก่อนออกจากห้องพัก
 - นำกุญแจห้องและกุญแจรถยนต์ออกมาพร้อมกับถือห้องให้เรียบร้อย
 - ลงจากอาคารโดยการเดินให้เร็วที่สุดไปตามทางเดินหนีไฟที่ใกล้ที่สุดเท่านั้น
2. จัดซ้อมปฏิบัติตามขั้นตอนในการอพยพอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สำหรับเส้นทางหนีไฟกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินจะใช้บันไดหนีไฟทั้ง 2 บันไดของอาคาร บันไดหลัก และเส้นทางหนีไฟทางอากาศ โดยเมื่อออกจากบันไดหนีไฟแล้วจะกำหนดให้ไปรวมพลยังจุดรวมพลได้ทั้งหมด ซึ่งในเบื้องต้นจะโดยกำหนดให้ใช้บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศใต้และบริเวณทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการเป็นจุดรวมพลซึ่งมีอยู่ 3 แห่ง โดยในเบื้องต้นได้จัดแบ่งกลุ่มของผู้พักอาศัยตามกลุ่มชั้นต่างๆ ให้มีจำนวนเหมาะสมกับขนาดพื้นที่ของจุดรวมพลแต่ละจุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จุดรวมพล 1 มีขนาดพื้นที่ 406 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 1,624 คน
- (2) จุดรวมพล 2 มีขนาดพื้นที่ 217 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 868 คน
- (3) จุดรวมพล 3 มีขนาดพื้นที่ 157 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 628 คน

1.3.7 การระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

การระบายอากาศภายในตัวอาคารจะใช้วิธีกลและวิธีธรรมชาติ ดังนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ซึ่งจะใช้เฉพาะกับห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ เช่น ประตู หน้าต่างหรือบานเกล็ด โดยโครงการจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติของบริเวณต่างๆ ภายในอาคาร คือ

- บริเวณลานจอดรถชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 5 และบริเวณบันไดหนีไฟ มีระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ จะมีช่องเปิดระบายอากาศสู่ภายนอกเพื่อให้อากาศสามารถระบายได้ โดยทางโครงการได้ออกแบบให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ผนังด้านนั้น
- บริเวณทางเดินในแต่ละชั้นของอาคารจะมีช่องเปิดโล่งที่บันไดให้อากาศสามารถระบายได้
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์จะมีการระบายอากาศตามช่องระบายอากาศผ่านหน้าต่าง ประตูที่เปิดเข้าสู่พื้นที่ภายในห้องต่างๆ ดังกล่าว

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล โดยจัดให้มีเครื่องจักรกลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ เพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามา

- ติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในอาคารบริเวณห้องต่าง ๆ ได้แก่ ห้องสำนักงาน ห้องพักอาศัย ห้องโถง เป็นต้น
- ห้องน้ำ ทุกห้องต้องติดตั้งพัดลมดูดอากาศ โดยติดตั้งเพื่อระบายอากาศออกภายนอกโดยตรง
- ห้องครัว สำหรับจากการประกอบอาหารภายในห้องครัวจะผ่านเครื่องดูดควันที่มีอุปกรณ์ดักไขมัน เครื่องกรองกลิ่นและสิ่งสกปรก ก่อนระบายออกสู่ภายนอก

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟและโถงหนีไฟดับเพลิง

ทางโครงการจัดให้มีพัดลมอัดอากาศสำหรับโถงลิฟต์ดับเพลิงตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ซึ่งจะทำงานเมื่อได้รับสัญญาณการสั่งงานมาจากระบบ Fire Alarm โดยจะมี Differential Pressure Sensor เป็นตัวควบคุมความดันภายในช่องบันได ถ้าความดันเกินกว่าค่าที่กำหนด Differential Pressure Sensor จะสั่งการให้ Pressure Relief Damper เปิดเพื่อระบายความดันส่วนเกินออกไป ซึ่งสามารถหยุดการทำงานของพัดลมได้ด้วย Manual Switch ที่ติดตั้งอยู่ในห้องพัดลม สำหรับบริเวณบันไดหนีไฟ โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติจะมีช่องเปิดระบายอากาศสู่ภายนอกเพื่อให้อากาศสามารถระบายได้ โดยทางโครงการได้ออกแบบให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ผนังด้านนั้น

1.3.8 ระบบจราจรและที่จอดรถภายในโครงการ

ทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะเชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบันทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการเป็นสะพานข้ามรางระบายน้ำสาธารณะซึ่งมีความกว้างประมาณ 4.5 เมตร ทั้งนี้โครงการได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างสะพานเพื่อใช้เป็นทางสัญจรเข้า-ออกพื้นที่โครงการ เพื่อทดแทนสะพานเดิมในปัจจุบัน โดยได้รับใบอนุญาตจากกรุงเทพมหานครเรียบร้อยแล้ว ซึ่งสะพานดังกล่าวมีผิวจราจรกว้าง 8 เมตร ซึ่งสะพานได้รับการออกแบบตามหลักวิศวกรรม สามารถรองรับภาระจากการดำเนินการของโครงการทั้งในช่วงก่อสร้างและเปิดดำเนินการได้อย่างเพียงพอ โดยผ่านการรับรองโดยวิศวกร รวมทั้งผ่านการตรวจและอนุญาตจากกรุงเทพมหานครเรียบร้อยแล้วสำหรับที่จอดรถโครงการได้จัดเตรียมที่จอดรถยนต์ไว้บริเวณชั้น 1 ถึงบริเวณชั้น 5 รวมที่จอดรถทั้งหมด 481 คัน

- ที่จอดรถชั้นที่ 1 จำนวน 75 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 2 จำนวน 72 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 3 จำนวน 110 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 4 จำนวน 112 คัน
- ที่จอดรถชั้นที่ 5 จำนวน 112 คัน

1.3.9 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรอบอาคารเพื่อเป็นการช่วยรักษาสภาพแวดล้อมโดยรอบและสร้างทัศนียภาพที่ดีต่อโครงการและสิ่งแวดล้อมข้างเคียง รวมทั้งคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยอีกด้วย โดยจะปลูกสนามหญ้าและจัดสวนหย่อมไว้ทั่วทั้งบริเวณพื้นที่โครงการ พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่สันทนาการ เช่น สถานที่นั่งพักผ่อนบริเวณพื้นที่สีเขียวสำหรับพันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกปลูกนั้นจะเป็นไม้ยืนต้น ไม้พุ่มและไม้ดอกไม้ประดับ โดยตำแหน่งการปลูกต้นไม้ไม่สามารถเจริญเติบโตได้และไม่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่อยู่ใต้ นอกจากนี้โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณดาดฟ้าของชั้น 6 และ ชั้นดาดฟ้า

1.4 แผนการดำเนินการตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง 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 ระหว่างเดือน มกราคม ถึง มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย คุณภาพน้ำ กริใช้น้ำ การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม และ อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ดังตารางที่ 1.4.2-1

ตารางที่ 1.4.2-1 (ต่อ) แผนการดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ สุภลัย พรีเมียร์ รัชดา-นราธิวาส-สาทร (ระยะดำเนินการ)

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	จุดเก็บตัวอย่าง	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.
3. การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม	- ไม่มีขยะอุดตันและขุดลอกตะกอนก่อนระบายออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะริมถนนรัชดาภิเษก	- บ่อพักน้ำทิ้ง	- ทุก 3 เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- ตรวจสอบประสิทธิภาพของอุปกรณ์ ระบบดับเพลิง	- ระบบดับเพลิง	- ทุก 1 เดือน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	- จัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันอัคคีภัยของโครงการ		- ปีละ 1 ครั้ง										✓		
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจตราความเรียบร้อยและอำนวยความสะดวกไปยังบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	- บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ	- ตลอด 24 ชั่วโมง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓