

บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ ยูทรีคอนโดแอคแยกเกษตร ตั้งอยู่เลขที่ 1544 ซอยพลโยธิน 34 ถนนพลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัท ยูทีลิตี้ แอนด์ จำกัด สำนักงานเลขที่ 1544 ซอยพลโยธิน 34 ถนนพลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โครงการ ยูทรีคอนโดแอคแยกเกษตร เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย พื้นที่โครงการมีขนาด 2-2-33.7 ไร่ หรือ 4,134.8 ตารางเมตร ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 435 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 434 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/6347.5 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดยูทรีคอนโดแอคแยกเกษตร ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบของโครงการเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการอย่างเคร่งครัด มีประสิทธิภาพ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการยูทรีคอนโดแอคแยกเกษตร (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม – มิถุนายน 2565 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ** ยูทรีคอนแอนด์แยกเกษตร
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ** เลขที่ 1544 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ขนาดพื้นที่โครงการ 2-2-33.7 ไร่ หรือ 4,134.8 ตารางเมตร



รูปภาพสถานที่ตั้งโครงการ

- 1.2.3 สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบ** มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบ ดังนี้
- | | | |
|-------------|--------|---------------------------------------|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | คอนโด เอลลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน |
| ทิศใต้ | ติดกับ | P29 Mansion, 7-ELEVEN และบ้านพักอาศัย |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | พื้นที่ว่าง |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | เอ็ม.เค.รอยัลเพลส แอท เกษตร |



ทิศเหนือ ติดกับคอนโด เอลิโอ เดล มอสส์ พหลโยธิน



ทิศใต้ ติดกับ P29 Mansion 7-ELEVEN และบ้านพักอาศัย



ทิศตะวันออก ติดกับพื้นที่ว่าง



ทิศตะวันตก ติดกับ เอ็ม.เค.รอยัลเพลส แอท เกษตร

- 1.2.3 เจ้าของโครงการ** บริษัท ยูทรีดี แลนด์ จำกัด
- สถานที่ติดต่อ** เลขที่ 1541/1 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย** บริษัท ทีม พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.2.5 โครงการได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม**
หนังสือที่ ทส 1009.5/6347.5 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2559
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุดเมื่อ**
รายงานการปฏิบัติตามมาตรการระยะดำเนินการฉบับเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2564
- 1.2.7 รายละเอียดโครงการ** เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย พื้นที่โครงการมีขนาด 2-2-33.7 ไร่ หรือ 4,134.8 ตารางเมตร ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 435 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 434 ห้อง และ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง

1.3 การคมนาคมเข้า-ออก ผู้พื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

1.3.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากถนนพหลโยธิน ทิศทางจากแยกรัชโยธิน มุ่งหน้าแยกเกษตร ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 130 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 จากถนนพหลโยธิน ทิศทางจากแยกบางบัว มุ่งหน้าแยกรัชโยธิน เลี้ยวซ้ายที่แยกเกษตร เข้าถนนประเสริฐมนูกิจ มุ่งหน้าแยกลาดปลาเค้า ระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถได้สะพานข้ามคลองบางบัว มุ่งหน้าแยกเกษตร ระยะทางประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 จากถนนงามวงศ์วาน ทิศทางจากแยกบางเขน ลอดอุโมงค์ผ่านแยกเกษตร เข้าถนนประเสริฐมนูกิจ มุ่งหน้าแยกลาดปลาเค้า ระยะทางประมาณ 1.5 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถได้สะพานข้ามคลองบางบัว มุ่งหน้าแยกเกษตร ระยะทางประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 4 จากถนนประเสริฐมนูกิจ ทิศทางจากแยกลาดปลาเค้า มุ่งหน้าแยกเกษตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 5 จากถนนเสนานิคม 1 ทิศทางจากแยกวังหิน มุ่งหน้าแยกเกษตร เลี้ยวขวาที่ถนนเสนานิคม 1 ซอย 11 ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 130 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.3.2 การเดินทางออกจากโครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ระยะทางประมาณ 25 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 130 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินได้

เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ระยะทางประมาณ 25 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประเสริฐมนูกิจ มุ่งหน้าแยกบางเขน เลี้ยวขวาที่แยกเกษตร ออกถนนพหลโยธิน มุ่งหน้าแยกบางบัว ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพหลโยธินได้

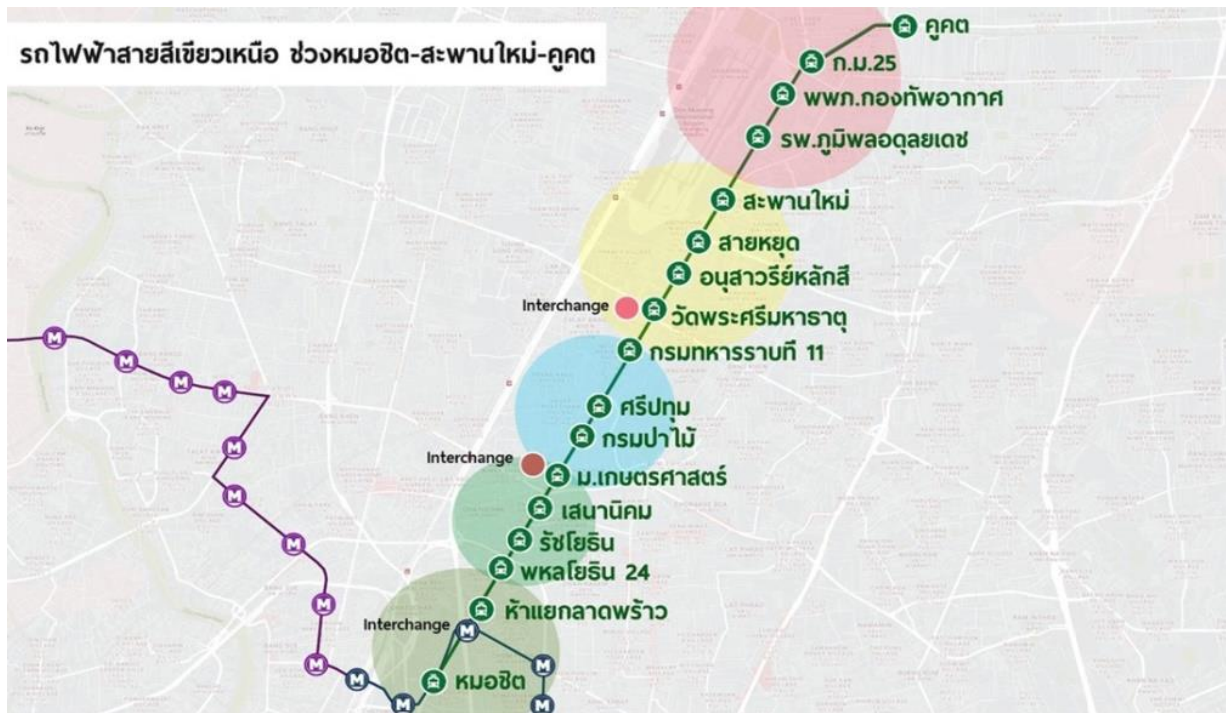
เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ระยะทางประมาณ 25 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประเสริฐมนูกิจ ลอดอุโมงค์ผ่านแยกเกษตร ออกถนนงามวงศ์วาน ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนงามวงศ์วาน และถนนวิภาวดีรังสิตได้

เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 25 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 190 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนประเสริฐมนูกิจ กลับรถที่แยกเกษตร ซึ่งเป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรต่อไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนประเสริฐมนูกิจได้

เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ระยะทางประมาณ 25 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ระยะทางประมาณ 130 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนเสนานิคม 1 ซอย 11 ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนเสนานิคม 1 เพื่อไปแยกวังหินได้

1.3.3 การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว

โครงการสร้างรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต โดยต่อขยายมาจากสถานีหมอชิต มาทางห้าแยกลาดพร้าว วิ่งไปตามเส้นทางถนนพหลโยธิน โดยสถานีเสนานิคมจะอยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด



1.4 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

โครงการ ยูทรีคอนแอนด์แยกเกษตร เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย พื้นที่โครงการมีขนาด 2-2-33.7 ไร่ หรือ 4,134.8 ตารางเมตร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) และอาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 22.60 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 435 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 434 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุดและที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

อาคาร A ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 231 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 230 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่ อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,956 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,174 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถ และทางวิ่ง (ประกอบด้วยที่จอดรถยนต์ จำนวน 45 คัน และที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย จำนวน 1 คัน) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง ห้องเก็บของ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 2-7 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 33 ห้อง/ชั้น(รวมจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 198 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 32 ห้องห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่สีเขียว ห้องเก็บของ ถังเก็บน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์

อาคาร B ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 22.60 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จะเป็นห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 204 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่ที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,849 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,164 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 43 คัน) ทางเดิน บันได โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถ และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 50 คัน) ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้องห้องอ่านหนังสือ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นที่ 3-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง/ชั้น(รวมจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 180 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

ชั้นดาดฟ้า เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเก็บของ ทางเดิน บันได และลิฟต์

นอกจากนี้ ยังมีอาคารพัสดุฝอยรวม ขนาดชั้นเดียว ความสูง 3.1 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ มีพื้นที่อาคารรวม พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน และพื้นที่อาคารปกคลุมดิน เท่ากับ 11.4 ตารางเมตร ภายในแบ่งเป็น ห้องพัสดุฝอยเปียก ห้องพัสดุฝอยทั่วไป ห้องมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพัสดุฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำที่บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B จำนวน 1 สระ ขนาดพื้นที่ 84.5 ตารางเมตร ความลึก 1.2 เมตร โดยการฆ่าเชื้อโรคน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรค จึงไม่ส่งผลกระทบด้านสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยที่มาใช้บริการ

ทั้งนี้ ผู้มาใช้บริการสระว่ายน้ำสามารถใช้ห้องน้ำชาย - หญิง จำนวน 2 ห้อง (แยกจากกัน) บริเวณใกล้เคียงสระว่ายน้ำ โดยภายในห้องน้ำชาย-หญิง จะมีห้องอาบน้ำเพื่อชำระร่างกายก่อนลงสระว่ายน้ำ รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ และป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ รวมทั้งโครงการจัดให้มีไฟส่องสว่างบริเวณรอบพื้นที่สระว่ายน้ำ เพื่อความปลอดภัยในการใช้สระว่ายน้ำเวลากลางคืน ตลอดจนให้มีการดูแลรักษาไฟฟ้าส่องสว่างให้สามารถใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ นอกจากนี้ โครงการจะต้องกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ โดยจะนำเสนอไว้ในบทที่ 4 5 และ 6 ต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีห้องอ่านหนังสือ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าว ผู้พักอาศัยอาคาร A และ B จะใช้บันได 7 ซึ่งสามารถขึ้นลงได้จากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 2 เท่านั้น โดยไม่ได้ผ่านห้องชุดพักอาศัยบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B แต่อย่างใด ดังนั้น การเข้าถึงพื้นที่อ่านหนังสือ ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำของผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะไม่ส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัยของผู้พักอาศัย บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B

ทั้งนี้ ภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในการบริหารจัดการโครงการจะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 28 ตารางเมตร ซึ่งจะมีโต๊ะทำงานของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 คน เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง สาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ซึ่งสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ นอกจากนี้ จัดให้มีผู้เก็บเอกสารไว้ในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเก็บเอกสารต่างๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดเก็บ อาทิเช่น รายงานการประชุมประจำปี รายรับ-รายจ่าย ซึ่งผู้เก็บเอกสารดังกล่าวมีความเพียงพอต่อการเก็บเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ตามที่ต้องการ โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

ภายนอกห้องชุด

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 13185 54217 54218 54219 54220 54221 54222 54223 13554 แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 2-2-33.7 ไร่
- 2) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 3) โครงสร้างอาคารชั้นฐานราก ประกอบด้วย เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานรากคานคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาคอนกรีตเสริมเหล็กตามหลักวิศวกรรม
- 4) บ่อน้ำ
- 5) รั้วรอบอาคาร ถนน ท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักรอบอาคาร ถังบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ ถังเก็บน้ำ ชันดาไฟฟ้า และถังเก็บน้ำใต้ดิน
- 6) ตู้เก็บสายลึคน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์
- 7) ทางเดินกลางอาคาร บันไดกลางภายในอาคาร บันไดหนีไฟ

- 8) ที่จอดรถภายในและภายนอกอาคาร และบริเวณที่ปลูกต้นไม้
- 9) ลิฟต์โดยสาร
- 10) ระบบบัตรผ่านเข้า-ออกประตูอัตโนมัติ
- 11) ระบบไฟฟ้า ประกอบด้วย หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ MDB สายเมนไฟฟ้าจากตู้ MDB ถึงตู้ PB สายเมนไฟฟ้าจากตู้ PB ถึงห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด และตู้ PB
- 12) ไฟฟ้าแสงสว่างภายนอกและภายในอาคารส่วนกลางทั้งหมด
- 13) ระบบประปาและระบบสุขาภิบาล
- 14) ห้องปั้มน้ำ และปั้มน้ำพร้อมระบบควบคุม
- 15) ระบบส่งท่อน้ำดี จากปั้มถึงถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ระบบส่งน้ำจากถังเก็บน้ำดาดฟ้า ถึงห้องพักอาศัยทุกห้อง ระบบ Booster Pump
- 16) ระบบท่อน้ำทิ้งจากห้องพักอาศัยทุกห้องถึงระบบบำบัดน้ำเสีย
- 17) ระบบจานดาวเทียม และระบบทีวีรวม
- 18) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น
- 19) ห้องน้ำ รวมทั้งอุปกรณ์ที่จัดไว้ในบริเวณของอาคาร
- 20) สระว่ายน้ำ 1 สระ ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์
- 21) ห้องอ่านหนังสือ
- 22) ทรัพย์สินอื่นๆ ของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว และจะให้เพิ่มขึ้น

ในภาพหน้า

1.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำเสียจากการประกอบอาหาร น้ำโสโครกจากห้องส้วม และน้ำเสียจากการอาบน้ำอื่นๆ โดยเมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ) โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด (อาคาร A 1 ชุด และอาคาร B 1 ชุด) เป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge) แต่ละชุดออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A ตั้งอยู่ใต้ทางวิ่งและที่จอดรถ ออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากอาคาร A และอาคารพักมูลฝอยรวม ปริมาณ 111 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B ตั้งอยู่ใต้ทางวิ่งและที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน ออกแบบให้สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากอาคาร B ปริมาณ 99.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสีย มีดังนี้

1.5.1 ถังดักไขมันสำเร็จรูป

อาคาร A จำนวน 1 ถึง ความจุ 12 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องชุด และน้ำเสียจากการล้างพื้นอาคารพักมูลฝอยรวม เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนจะไหลเข้าสู่ถังแยกกาก-ปรับสภาพสมดุล ซึ่งโครงการจะให้พนักงานดักไขมันจากถังดักไขมันทุก 2-3 วัน และจดบันทึกรายงานทุกครั้ง โดยนำกากไขมันมาใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองที่ก้นกระถาง เพื่อให้ส่วนที่เป็นน้ำซึมออกจากกากไขมัน และทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถุงดำ จากนั้นนำไปทิ้งรวมกับมูลฝอยที่อาคารมูลฝอยรวม (ห้องพักมูลฝอยทั่วไป) ของโครงการเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

อาคาร B จำนวน 1 ถึง ความจุ 12 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องชุด เพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสียก่อนจะไหลเข้าสู่ถังแยกกาก-ปรับสภาพสมดุล ซึ่งโครงการจะให้พนักงานดักไขมันจากถังดักไขมันทุก 2-3 วัน และจดบันทึกรายงานทุกครั้ง โดยนำกากไขมันมาใส่ในกระถางที่มีกระดาษทิชชูรองที่ก้นกระถาง เพื่อให้ส่วนที่เป็นน้ำซึมออกจากกากไขมัน และทิ้งไว้จนแห้งเป็นก้อนก่อนนำไปใส่ถุงดำ จากนั้นนำไปทิ้งรวมกับมูลฝอยที่อาคารมูลฝอยรวม (ห้องพักมูลฝอยทั่วไป) ของโครงการเพื่อนำไปกำจัดต่อไป

1.5.2 ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ

ขนาด 120 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ชุด (อาคาร A 1 ชุด และอาคาร B1 ชุด) ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด มีลักษณะเหมือนกันทุกประการ โดยมีรายละเอียดส่วนประกอบของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

ถังปรับสภาพสมดุล จำนวน 1 ถึง ความจุ 35.26 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำโสโครก น้ำเสียจากถังดักไขมัน และน้ำจากการอาบน้ำ และอื่น ๆ เพื่อแยกกากตะกอน รวมทั้งทำหน้าที่ปรับอัตราการไหลของน้ำเสียที่ไหลเข้าระบบ เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหล

ถังเติมอากาศ จำนวน 1 ถึง ความจุ 42.49 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากถังปรับสภาพสมดุล เป็นส่วนเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้น ยังมีรา สาหร่าย และโปรโตซัว อีกบ้าง จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรียสารและอนินทรียสารที่ละลายอยู่และบางส่วนแขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย โดยภายในมีการเติมอากาศด้วยเครื่องเติมอากาศ อัตราการจ่ายอากาศ 2.2–2.6 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง (ทำงานสลับกัน)

ถังตกตะกอนน้ำใส จำนวน 2 ถึง แต่ละถังมีความจุ 7.2 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถึง มีความจุ 14.4 ลูกบาศก์เมตร มีพื้นที่ผิวตกตะกอน 9.81 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ ที่ปะปนมาับน้ำเสียเพื่อให้ใส ซึ่งตะกอนจุลินทรีย์จะตกลงสู่ก้นถังตกตะกอนน้ำใส โดยตะกอนบางส่วนจะถูกสูบกลับไปยังถังเติมอากาศ โดยเครื่องสูบตะกอน อัตราการสูบ 0.14 ลิตร/นาที่ ที่ TDH 4 เมตร จำนวน 2 เครื่อง(ทำงานสลับกัน) และสูบตะกอนส่วนที่เหลือไปยังถังเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน ด้วยเครื่องสูบตะกอนชุดเดียวกันสำหรับน้ำใสจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำและไหลเข้าบ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ต่อไป

ถังเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน จำนวน 1 ถึง ความจุ 26.27 ลูกบาศก์เมตรทำหน้าที่กักเก็บตะกอนเพื่อให้รถสูบล้างปฏิทินของสำนักงานเขตจตุจักร มาสูบไปกำจัดต่อไป

1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1.6.1 ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 และ 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาแต่ละอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 และ 4 นิ้ว ซึ่งจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบแต่ละอาคารต่อไป

1.6.2 ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

ท่อระบายน้ำเสีย ภายในอาคาร A และ B จะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ถังแยกกาก - ปรับสภาพสมดุลภายในระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารต่อไป

ท่อระบายน้ำโสโครก ภายในอาคาร A และ B จะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่ถังแยกกาก - ปรับสภาพสมดุลภายในระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารต่อไป

ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหาร เข้าสู่ถังดักไขมันของแต่ละอาคารต่อไป

1.6.3 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักระบายน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหนองน้ำ โดยโครงการจัดให้มีบ่อหนองน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุประมาณ 346 ลูกบาศก์เมตร เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรง สามารถรองรับปริมาณน้ำหลากของโครงการได้อย่างเพียงพอ ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 1 ลูกบาศก์เมตร/ นาที ที่ TDH 7 เมตร เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนพัฒนาโครงการ และระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 ต่อไป

ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วทั้งหมดของอาคาร A และ B จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ตามลำดับ แล้วไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11-6 ซึ่งจะถูกรวบรวมเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำจตุจักรต่อไป

1.7 การจัดการมูลฝอย

การจัดการขยะมูลฝอยในปัจจุบันนั้น โครงการได้จัดตั้งถังพักขยะแต่ละอาคาร ดังนี้

อาคาร A ถังสำหรับขยะแห้ง 2 ถัง สำหรับเปียก 3 ถัง ถังขยะทั่วไป 1 ถัง และถังอันตราย 2 ถัง โดยแต่ละถังมีฝาปิดมิดชิด

อาคาร B ดังสำหรับขยะแห่ง 1 ถึง ดังสำหรับเปียก 2 ถึง ดังขยะทั่วไป 1 ถึง และถึงอันตราย 2 ถึงโดยแต่ละถังมีฝาปิดมิดชิด

ตั้งอยู่ที่ห้องพักขยะของแต่ละอาคาร บริเวณห้องพักขยะจากนั้นจะมีพนักงานทำความสะอาดประจำโครงการเก็บรวบรวมไปไว้ที่ห้องพักขยะ รวมของโครงการเพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตจตุจักร โดยจะทำการจัดเก็บขยะจากห้องพักขยะภายในจุดต่างๆ ของอาคารอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดพื้นอาคารพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างพื้นอาคารพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร A เพื่อบำบัดก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการต่อไป

สำหรับความสะดวกในการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรนั้น รถเก็บขนมูลฝอยสามารถจอดรอบริเวณถนนภายในโครงการบริเวณทางเข้า-ออก (ดูรูปที่ 2.7.4-5 ประกอบ) ซึ่งจากการสอบถามกับสำนักงานเขตจตุจักร ได้รับแจ้งว่ารถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการในช่วงเวลา 03.00 - 04.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ปริมาณจราจรภายในโครงการเบาบาง โดยในช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย ตลอดจนรถของผู้พักอาศัยภายในโครงการให้สามารถเดินรถได้อย่างสะดวก

1.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 2,300 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.8.1 ระบบไฟฟ้าอาคาร A

ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Oil Type ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 12/24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยอาคาร A มีความต้องการไฟฟ้า 1,135 kVA

ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 100 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง และจัดให้มีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12 V สามารถสำรองไว้ใช้ได้นาน 2 ชั่วโมง

1.8.2 ระบบไฟฟ้าอาคาร B

ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าโดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Oil Type ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 12/24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยอาคาร A มีความต้องการไฟฟ้า 1,165 kVA

ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจะจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 100 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง และจัดให้มีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12 V สามารถสำรองไว้ใช้ได้นาน 2 ชั่วโมง

ทั้งนี้ หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นแบบติดตั้งบนนั่งร้าน จำนวน 2 ชุด (1 ชุด/อาคาร) ซึ่งจะติดตั้งภายนอกอาคาร โดยการดำเนินการจะสอดคล้องตามข้อกำหนดดังกล่าว โดยมีรายละเอียดการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ ดังนี้

อาคาร A จัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นแบบติดตั้งบนนั่งร้าน ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับนั่งร้าน 2.81 เมตร โดยส่วนที่มีไฟฟ้าแรงดันสูงมีระยะห่างจากแนวอาคาร A เท่ากับ 2.13 เมตร และโครงการจัดให้มีระแนงไม้เซอร์รา ความสูง 3.3 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินถึงระแนงไม้เซอร์รา 0.21 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.15 เมตร) และมีระยะห่างจากระแนงไม้เซอร์ราถึงหม้อแปลงไฟฟ้า 0.30 เมตร

อาคาร B จัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นแบบติดตั้งบนนั่งร้าน ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับนั่งร้าน 2.81 เมตร โดยส่วนที่มีไฟฟ้าแรงดันสูงมีระยะห่างจากแนวอาคาร B เท่ากับ 1.83 เมตร และโครงการจัดให้มีระแนงไม้เซอร์รา ความสูง 3.3 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินถึงระแนงไม้เซอร์รา 0.18 เมตร (ไม่น้อยกว่า 0.15 เมตร) และมีระยะห่างจากระแนงไม้เซอร์ราถึงหม้อแปลงไฟฟ้า 0.30 เมตร

ในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการจะประสานให้การไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขนเป็นผู้ดำเนินการซึ่งการไฟฟ้านครหลวงจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมอีกทางหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโครงการจะกำหนดให้มีมาตรการ ดังนี้

- 1) จัดให้มีพนักงานของโครงการคอยดูแล เฝ้าระวัง กรณีพบสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ประสาน กับการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที
- 2) จัดให้มีเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ภายในห้องเครื่องหม้อแปลงไฟฟ้า
- 3) ติดป้ายเตือนแสดงข้อความ “อันตรายไฟฟ้าแรงสูง” และ “เฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น” ให้เห็นชัดเจนติดไว้ที่จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า
- 4) จัดให้มีการติดแท่งกั้นไม้ที่อยู่ใกล้เคียง ไม่ให้มีส่วนล้ำไปยังหม้อแปลง

1.9 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1.9.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบท่อยืน (Stand Pipe) แต่ละอาคารจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ เพื่อรับน้ำจากกรดดับเพลิงของสถานีดับเพลิงลาดพร้าว

หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้วพร้อม Check Valve มีจำนวน 1 ชุด/อาคาร โดยอาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณด้านทิศตะวันตก และอาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณด้านทิศใต้ของอาคาร ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากกรดดับเพลิงของสถานีดับเพลิงลาดพร้าว เพื่อส่งน้ำไปตามท่อยืนและจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ประกอบด้วย

1) สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร

2) หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว)

พร้อมฝาคกรอบและโซ่ร้อย

3) ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์แต่ละอาคารจะติดตั้งผู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้บริเวณโถงทางเดินใกล้กับบันไดภายในแต่ละอาคาร จำนวน 3 ตู้ ซึ่งมีระยะห่างกันประมาณ 40 เมตร

1.9.2 ระบบเตือนอัคคีภัย

แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งแต่ละอาคาร

เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร A จะติดตั้งไว้บริเวณภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ โถงพักคอย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

อาคาร B จะติดตั้งไว้บริเวณภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ โถงพักคอย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน

1.9.3 เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน รายละเอียดดังนี้

อาคาร A จะติดตั้งไว้บริเวณที่จอดรถ ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง และห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น

อาคาร B จะติดตั้งไว้บริเวณที่จอดรถ ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้นห้องพักรมูลฝอยรวม ห้องออกกำลังกาย และห้องอ่านหนังสือ

1.9.4 เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง ไว้บริเวณหน้าโถงลิฟต์และบันไดหนีไฟแต่ละชั้น และบริเวณที่จอดรถของแต่ละอาคาร

1.9.5 เครื่องแจ้งเหตุโดยสวิตช์กุญแจ เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้สวิตช์กุญแจ บริเวณเดียวกันกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

1.9.6 กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm Bell) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัยบริเวณเดียวกันกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

1.9.7 โทรศัพท์ฉุกเฉิน (Telephone Jack) แต่ละอาคารจะติดตั้งไว้บริเวณบันไดแต่ละแห่ง

1.10 ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดที่ใช้เพื่อการหนีไฟได้ โดยมีจำนวน 3 แห่ง/ อาคาร รายละเอียดดังนี้

อาคาร A บันได 1 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่กลางอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175-0.180 เมตร มีชนพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

บันได 2 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึง 8 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร มีชนพักกว้าง 1.2 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

บันได 3 (บันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกภายนอกอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 2 ถึง 8 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.7 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร มีชนพักกว้าง 0.8 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร และจัดให้มีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

อาคาร B บันได 4 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่กลางอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.156-0.180 เมตร มีชนพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

บันได 5 (บันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกภายนอกอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 2 ถึง 8 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.7 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร มีชนพักกว้าง 0.8 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร และจัดให้มีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

บันได 6 (บันไดหนีไฟ) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกภายนอกอาคาร เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 2 ถึง 8 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9 เมตร ลูกลอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร มีชนพักกว้าง 1 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิธีธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร และจัดให้มีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟ ที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2 เมตร ประตูเหล็กดังกล่าวเป็นประตูเหล็กทนไฟนานไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า

15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างเห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉิน
ไว้ที่บริเวณทางออกสู่นับได้ทุก ๆ ชั้นของแต่ละอาคาร

1.11 ระบบน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท