

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ พหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2 ของบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตส จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่เลขที่ 71 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร โครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น 4 อาคาร และ ความสูง 5 ชั้น 3 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 970 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 967 ห้อง และร้านค้า 3 ห้อง) และมีที่จอดรถ 289 คัน ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่อง "กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม" ลงวันที่ 24 เมษายน 2535 ระบุว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EA) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน โดยกำหนดให้เสนอรายงานฯ นี้ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

โครงการ พหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2 ของบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตส จำกัด (มหาชน) มีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น 3 อาคาร และ ความสูง 5 ชั้น 3 อาคาร มีห้องพัก 970 ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย 967 ห้อง และร้านค้า 3 ห้อง) จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานตามประกาศข้างต้นเพื่อนำเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ได้มีมติให้ความเห็นชอบรายงานฯ ตามเลขที่ ทส 1009.5/5639 ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2559 ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ พหลิม คอนโดแจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2 ของบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตส จำกัด (มหาชน) อย่างเคร่งครัด และให้มีการนำเสนอรายงานฯ กับทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทุก 6 เดือนบัดนี้ ทางโครงการฯ ได้มอบหมายให้ บริษัท เอสเตทแมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ดังกล่าวนำเสนอแก่ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณา โดยรายงานฉบับนี้ เป็นฉบับเดือน มกราคม-มิถุนายน พ.ศ.2565

รายละเอียดโครงการ

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	พหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 345 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
ชื่อเจ้าของโครงการ	พฤษาเรียลเอสเตส จำกัด (มหาชน)
สถานที่ติดต่อ	1177 อาคารเฟิร์ล แบงก์ค็อก ชั้น 23 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
จัดทำโดย	บริษัท เอสเตท แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด
โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ	ตามเลขที่ ทส 1009.5/5639 ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2559

รายละเอียดโครงการในปัจจุบัน

ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น 3 อาคารและ 5 ชั้น 4 อาคาร บนพื้นที่ 9-2-14.8 ไร่ จำนวนห้องชุดรวม 970 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 967 ห้อง และร้านค้า 3 ห้อง มีที่จอดรถ 289 คัน บนที่ดิน 10-1-29.20 ไร่ หรือ 16,516.8 ตารางวา
---------------	---

พื้นที่โครงการมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	โครงการพหลิมคอนโดแจ้งวัฒนะเฟส 2
ทิศตะวันออก	พื้นที่ส่วนบุคคลบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	พื้นที่ส่วนบุคคลบ้านพักอาศัย
ทิศตะวันตก	โครงการพหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ เฟส 1



พหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2 ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับ พหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 1 และ เฟส 3 และ
โครงการ พหลิม คอนโด มิกซ์ แจ้งวัฒนะ

รูปที่ 1.2-2 อาณาเขตติดต่อโครงการ



ภาพโครงการในปัจจุบัน



รูปแบบอาคาร

อาคารชุดพักอาศัย 7 อาคาร แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (A B C) และอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (E D F G) มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 34,029 ตารางเมตร

จากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ข้อ 3(1) จำนวนที่จอดรถยนต์ในอาคารประเภทต่างๆ ในท้องที่กรุงเทพมหานคร กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของตารางเมตรให้คิดเป็น 120 ตารางเมตรทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ โดยโครงการพหลิม คอนโด แจ้งวัฒนะ สเตชั่น เฟส 2 มีพื้นที่อาคารประมาณ 34,029 ตารางเมตร ซึ่งข้อกำหนดโครงการฯ จะต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้อย่างน้อย 284 คัน ($34,029 / 120 = 283.57$) ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถไว้ 289 คัน

ระบบน้ำใช้

โครงการฯ ได้รับบริการน้ำประปาจาก การประปานครหลวงสาขาประจวบฯ ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการโครงการฯ อย่างเพียงพอ โดยทางโครงการฯ ได้จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินคอนกรีตเสริมเหล็กความจุ 2,253 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ความจุ 920 ลบ.ม. สำหรับสำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยถังสำรองน้ำใต้ดิน ได้ออกแบบให้มีฝาดัง เพื่อให้สามารถเข้าไปทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรองได้ โดยโครงการฯ มีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรองอย่างน้อยทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

ระบบไฟฟ้า

โครงการฯ ได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน

ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการฯ จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยสำหรับอาคารพักอาศัย สามารถสรุปรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยได้ดังนี้

1) ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย ติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร ประกอบด้วย

แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP)

จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ขูดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั้งอาคาร

อุปกรณ์ส่งสัญญาณให้หนีไฟ (Alarm Bell)

เป็นสัญญาณแบบกริ่ง ติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์และโถงบันไดหนีไฟแต่ละชั้น

อุปกรณ์แจ้งเหตุ

ติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ดังนี้

- (1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Station) พร้อมสัญญาณเสียง ติดตั้งบริเวณโถงลิฟต์ และโถงบันไดหนีไฟในแต่ละชั้น
- (2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักทุกห้อง โถงทางเข้าโถงลิฟต์ โถงทางเดินร่วม ภายในห้องควบคุมระบบไฟฟ้าหลัก ห้องนิติบุคคล ห้องสมุดห้องกิจกรรม และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น
- (3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ติดตั้งบริเวณห้องครัว ภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย

- ☐ ระบบท่อเย็น ติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างไปยังชั้นบนสุด
 - ☐ ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จัดเตรียมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.5 นิ้วสำหรับตำรวจดับเพลิงใช้งาน
 - ☐ ท่อรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร 2 หัว มีขนาด 65x65x65 มม. แบ่งออกเป็น 32 ส่วน คือสำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงเข้าถึงเก็บน้ำ และสำหรับรับน้ำจากรถดับเพลิงอัดเข้าระบบดับเพลิงภายในอาคาร ติดตั้งบริเวณมุมอาคารที่ดินกับถนนภายในโครงการ
 - ☐ ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นเครื่องดับเพลิงชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยติดตั้งไว้บริเวณห้องควบคุมระบบไฟฟ้าหลักทุกอาคาร และเครื่องดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง รวมกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงทุกตู้ บริเวณหน้าบ้านโดหนี้ไฟ 2 แห่ง และหน้าโถงลิฟต์
 - ☐ บ้านโดหนี้ไฟอย่างน้อย 2 แห่ง มีความกว้างของชั้นบันไดตามที่กฎหมายกำหนด
 - ☐ บ้านโดหนี้ไฟสามารถลำเลียงคนออกสู่ภายนอกอาคารได้ภายใน 10 นาที
- โดยบ้านโดหนี้ไฟของโครงการทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งเป็นวัสดุทนไฟ และไม่ถูกร่อนโดยบันได ST1 มีความกว้าง 1.55 ม. และ ST2 มีความกว้าง 1.20 เมตร บ้านโดหนี้ไฟมีผนังกันไฟโดยรอบ และมีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินบริเวณผนังชานพักบันได
- ☐ ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจน ป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า "Exit ทางออก" และ "Fire Exit ทางหนีไฟ" ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 ซม. และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่บริเวณทางเข้า-ออก บ้านโดหนี้ไฟ โถงลิฟต์และทางเดิน
 - ☐ ประตุนิรภัยของโครงการ มีความกว้าง 0.9 ม. สูง 2.0 ม. ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ซม. และเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง

3) จุลรวมพล

จัดให้มีจุลรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการในทุกเฟส รวมมีขนาดพื้นที่ 3,887 ตร.ม. โดยพื้นที่จุลรวมพลสามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 15,548 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยในโครงการจำนวน 13,034 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมคนต่อจำนวนผู้พักอาศัยเท่ากับ 1.19 ตร.ม./คน (ข้อกำหนดไม่น้อยกว่า 0.25 ตร.ม./คน)

ระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียภายในโครงการเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Activated Sludge Process) ทำงานร่วมกันในบ่อเดียวกัน ได้รับการออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 2,627 ลบ.ม./วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มก./ล. ซึ่งได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก (กำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 30 มก./ล.)

ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการมีการออกแบบระบบป้องกันน้ำท่วมจากภายนอกโครงการในแต่ละบริเวณ ดังนี้

- ท่อระบายน้ำ : จัดให้มีประตูน้ำเปิด-ปิด ป้องกันน้ำจากภายนอกย้อนกลับเข้าสู่ภายในโครงการในกรณีที่เกิดน้ำท่วมภายนอกโครงการประตูน้ำโครงการ
- : ทำ stop Log เพื่อปิดกั้นน้ำจากภายนอกเข้าทางด้านหน้าโครงการ รวมทั้งมีการติดตั้งปั๊มสูบน้ำในกรณีพื้นที่โครงการเกิดเหตุน้ำท่วม

การจัดการมูลฝอย

การจัดการมูลฝอยภายในโครงการสรุปได้ดังนี้

- 1) จัดตั้งรองรับมูลฝอยขนาด 100 ลิตร แบบมีฝาปิดมิดชิด พร้อมสวมถุงดำรองรับไว้ในทุกชั้นที่มีห้องพัก และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอย คัดแยกมูลฝอย จากนั้นนำมูลฝอยไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมเพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของเขตหลักสี่มาจัดเก็บต่อไป
- 2) จัดให้มีถังมูลฝอยอันตรายขนาด 240 ลิตร จำนวน 1 ถัง ตั้งไว้บริเวณห้องพักมูลฝอยประจำชั้นเพื่อให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยอันตรายมาทิ้ง และจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยอันตรายใส่ถุงสีดำนำนำมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยอันตรายที่ตั้งอยู่บริเวณห้องพักมูลฝอยรวมแยกจากมูลฝอยอื่นชัดเจน
- 3) จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ สามารถรองรับขยะได้ 249.89 ลบ.ม. ซึ่งรองรับมูลฝอยจากอาคารได้ประมาณ 4 วันโดยจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิลในห้องพักขยะแห่งของโครงการ
- 4) จัดที่จอดรถบริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยของอาคาร เพื่อเป็นที่จอดรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตหลักสี่