

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการ You 2 Condo ตั้งอยู่ที่ 998 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท ยูทิลิตี้ แอนด์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 998 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โครงการ You 2 Condo เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 451 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 446 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 5 ห้อง) ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-12.2 ไร่ หรือ 4,848.8 ตารางเมตร จัดให้มีทางเข้า -ออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) และมีถนนระหว่างอาคารต่อเนื่องเข้าถึงพื้นที่ด้านหลัง ช่วยให้การรถบัสสามารถเข้าถึงแต่ละอาคารได้โดยสะดวก

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/4555 ลงวันที่ 28 เมษายน 2557

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดยูทูคอนโดแอคแทกเกชเตอร์ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบของโครงการเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการอย่างเคร่งครัด มีประสิทธิภาพ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการยูทูคอนโดแอคแทกเกชเตอร์ (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน 2566 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ ยูทูคอนโดแอตแทกเกเตอร์
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ เลขที่ 998 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-12.2 ไร่ หรือ 4,848.8 ตารางเมตร

แผนที่ตั้งโครงการ



พื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น และตลาดศรีเสนา ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนา 1 ซอย 11) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดความสูง 3 ชั้นจำนวน 11 คูหา
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ทางสาธารณะ (ถนนซอยหลังตลาดศรีเสนา) เขตทางกว้างประมาณ 6.5 – 7 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา (ติดโครงการ 1 คูหา) บ้านพักอาศัย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	โครงการบ้านกลางเมือง ถัดไปเป็นกลุ่ม อาคารชุดพักอาศัย The Key ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร



ทิศเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับ

อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2 ชั้น และตลาดศรีเสนา ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น



ทิศตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อกับ

ทางสาธารณะ (ถนนซอยหลังตลาดศรีเสนา) อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น บ้านพักอาศัย ขนาดชั้นเดียว และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 2 ชั้น



ทิศใต้ มีอาณาเขตติดต่อกับ

ทางสาธารณะ (ถนนซอยหลังตลาดศรีเสนา) เขตทางกว้าง ประมาณ 6.5 – 7 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 14 คูหา (ติดโครงการ 1 คูหา) บ้านพักอาศัย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง



ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดต่อกับ โครงการบ้านกลางเมือง ถัดไปเป็นกลุ่ม อาคารชุดพักอาศัย The Key ขนาดความสูง 8 ชั้น

- 1.2.3 เจ้าของโครงการ** นิติบุคคลอาคารชุดยูทูคอนโดแอคแทกเกชเตอร์
- สถานที่ติดต่อ** เลขที่ 998 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
- เบอร์โทรศัพท์** 095-2510546
- E-mail** you2family@gmail.com
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย** บริษัท ทีม พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.2.5 โครงการได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม**
หนังสือที่ ทส 1009.5/4555 ลงวันที่ 28 เมษายน 2557
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งล่าสุดเมื่อ**
รายงานการปฏิบัติตามมาตรการระยะดำเนินการฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2565
- 1.2.7 รายละเอียดโครงการ**
เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า)
จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 451 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 446 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 5 ห้อง) ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-12.2 ไร่ หรือ 4,848.8 ตารางเมตร
- 1.3 การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ**
จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธินแยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) โดยมีเส้นทาง การเดินทางเข้า - ออกโครงการดังนี้
- 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลักดังนี้**
- **เส้นทางที่ 1** จากถนนพหลโยธินขาออกเมือง (ทิศมุ่งเหนือ) เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
 - **เส้นทางที่ 2** จากถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ
 - **เส้นทางที่ 3** จากถนนเสนานิคม 1 เลี้ยวเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ
 - **เส้นทางที่ 4** จากถนนประเสริฐมนูกิจ ในทิศมุ่งไปถนนพหลโยธิน (ทิศมุ่งตะวันตก) เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยประเสริฐมนูกิจ 2 (หรือถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 ระยะทางประมาณ 50 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 4 เส้นทางหลักดังนี้

- **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินเข้าเมือง (ทิศมุ่งใต้) ได้
 - **เส้นทางที่ 2** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวขวาออกถนนพหลโยธินออกเมือง (ทิศมุ่งเหนือ) ได้
 - **เส้นทางที่ 3** จากโครงการเลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 200 เมตร ออกปากทางถนนซอยเสนาสัมพันธ์ เลี้ยวซ้ายออกถนนเสนานิคม 1 เพื่อไปแยกวังหินได้
 - **เส้นทางที่ 4** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ์) ระยะทางประมาณ 80 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 34 ระยะทางประมาณ 50 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 11 (ถนนซอยประเสริฐมนูกิจ 2) ระยะทางประมาณ 350 เมตรออกปากทางถนนซอยประเสริฐมนูกิจ 2 สามารถเลี้ยวซ้ายออกถนนประเสริฐมนูกิจได้
- ## 3) การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว

โครงการสร้างรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต โดยต่อขยายมาจากสถานีหมอชิต มาทางห้าแยกลาดพร้าว วังไปตามเส้นถนนพหลโยธิน โดยสถานีเสนานิคมจะอยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด



1.4. ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 451 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย 446 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 5 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละชั้นของ แต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 230 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 226 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,507 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โถงต้อนรับ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย รวม บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 3-7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 33 ห้อง/ชั้น ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 31 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 29 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟท์ พื้นที่สีเขียว และทางเดิน

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 221 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 220 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,781 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง โถงต้อนรับ ห้องไฟฟ้า รวม บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 29 ห้อง ห้องสมุด ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าชาย-หญิง สระว่ายน้ำ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 3-7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 33 ห้อง/ชั้น ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 31 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟท์

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟท์ พื้นที่สีเขียว และทางเดิน

สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 อาคาร B ขนาดพื้นที่ 120 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) ความลึก 1.10 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคในน้ำ สระจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) เปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์ ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อด้านสุขภาพอนามัยของผู้ใช้บริการ และ โครงการจัดให้มีห้องน้ำชาย -หญิงอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ใกล้กับตำแหน่งสระว่ายน้ำโดยภายในห้องน้ำชาย -หญิงจะมีพื้นที่อาบน้ำชำระร่างกายก่อนลงสระว่ายน้ำซึ่งโครงการจะต้อง

กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดให้บริการ

สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A มีขนาดพื้นที่ 28 ตารางเมตร โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1) รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) พื้นที่ตั้งอาคารชุด พื้นที่รวม 3 - 0 - 12.2 ไร่ (4,848.8 ตารางเมตร)
- (2) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- (3) โครงสร้างอาคารชั้นฐานราก ประกอบด้วย เสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานรากคานคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามหลักวิศวกรรม
- (4) บ่อพักน้ำรดน้ำต้นไม้
- (5) รั้วรอบอาคาร ถนน ท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพักรอบอาคาร ถังบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และถังเก็บน้ำใต้ดิน
- (6) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์
- (7) ทางเดินกลางภายในอาคาร บันไดกลางภายในอาคาร บันไดหนีไฟทุกจุด (ทุกชั้น)
- (8) ที่จอดรถภายใน และภายนอกอาคาร และบริเวณที่ปลูกต้นไม้
- (9) ลิฟต์โดยสาร
- (10) ระบบบัตรผ่านเข้า-ออก ประตูอัตโนมัติ
- (11) ระบบไฟฟ้า ประกอบด้วย หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA (2 ลูก) ตู้ MDB สายเมนไฟฟ้าจากตู้ MDB ถึงตู้ PB สายเมนไฟฟ้าจากตู้ PB ถึงห้องพักอาศัยทั้งหมด และตู้ PB
- (12) ไฟฟ้าแสงสว่างภายนอก และภายในอาคารส่วนกลางทั้งหมด
- (13) ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล
- (14) ห้องปั้มน้ำและปั้มน้ำพร้อมระบบควบคุม
- (15) ระบบส่งท่อน้ำดีจากปั้มถึงถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ระบบส่งน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าถึงห้องพักอาศัยทุกห้อง และระบบ Booster Pump
- (16) ระบบท่อน้ำทิ้งจากห้องพักอาศัยทุกห้องถึงระบบบำบัดน้ำเสีย
- (17) ระบบงานดาวเทียม และระบบทีวีรวม
- (18) ห้องพักมูลฝอยตามชั้น
- (19) โถงต้อนรับ ห้องสุขา รวมทั้งอุปกรณ์ที่จัดไว้ในบริเวณของอาคาร
- (20) สระว่ายน้ำ 1 สระ และห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์
- (21) ห้องสมุดส่วนกลาง 1 ห้อง
- (22) ทรัพย์สินอื่น ๆ ของอาคารชุดที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมที่มีอยู่แล้ว และจะใหม่ขึ้นในภายหน้า

3. จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ และจำนวนพนักงานภายในโครงการ

โครงการ ยูทูคอนโดแอตแทกเกสเตอร์ เป็นอาคารพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีหน่วยพักอาศัยทั้งหมด 451 ห้องชุด

3.1 สถานะผู้พักอาศัยภายในโครงการ ยูทูคอนโดแอตแทกเกสเตอร์

อัปเดต ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ห้องชุดทั้งหมด จำนวน 451 ห้องชุด

พักอาศัยอยู่	จำนวน	420	ห้องชุด
เจ้าของร่วม	จำนวน	241	ห้องชุด
ผู้เช่า	จำนวน	179	ห้องชุด
ห้องไม่มีผู้พักอาศัย	จำนวน	31	ห้องชุด

3.2 สถานะพนักงานภายในโครงการ ยูทูคอนโดแอตแทกเกสเตอร์

โดยนิติบุคคลอาคารชุด ยูทูคอนโดแอตแทกเกสเตอร์ จัดจ้าง บริษัท ทีม พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด

พนักงานฝ่ายบริหารอาคารชุด	7	คน
พนักงานคู่สัญญา	7	คน
รวมจำนวนพนักงาน	14	คน

4. ระบบสาธารณูปโภค

4.1 ที่จอดรถยนต์

สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมไว้บริเวณชั้น 1 ประมาณ 144 คัน (รวมซ้อนคัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ประมาณ 130 คัน (รวมซ้อนคัน) ที่จอดรถจักรยานประมาณ 20 คัน เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้ใช้งานพาหนะ

5. น้ำใช้ในโครงการ

โครงการให้บริการน้ำอุปโภค (น้ำใช้) จากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยมีการเก็บสำรองน้ำไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินปริมาตรกักเก็บ จำนวน 1 แท็งก์ ของแต่ละอาคาร และถังเก็บน้ำที่คาดฟ้าอาคาร จำนวน 1 แท็งก์ ของแต่ละอาคาร สูบจ่ายน้ำไปยังห้องพักอาศัยและส่วนกลางของโครงการ

การบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เป็นแบบ ตะกอนเร่ง (Activate Sludge) ทั้ง 2 อาคาร

ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นแบบระบบแยก (Separated system) โดยส่วนแรกจะเป็นการระบายน้ำฝนจากตัวอาคารที่ระบายลงสู่ท่อในแนวดิ่ง และไหลสู่ท่อระบายน้ำรอบโครงการ ส่วนที่สองจะเป็นท่อน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วไหลลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้ง

การจัดการขยะมูลฝอย

การจัดการขยะมูลฝอยในปัจจุบันนั้น โครงการได้จัดตั้งถังพักขยะขนาด 240 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด ตั้งอยู่บริเวณด้านล่างของอาคาร A และอาคาร B แยกเป็นถังขยะเปียกและขยะแห้งอย่างละ 4 ถัง/อาคาร สำหรับทิ้งขบวนน้ำ 1 ถังต่ออาคาร (รวมเป็น 10 ถัง) ไว้บริเวณห้องพักขยะจากนั้นจะมีพนักงานทำความสะอาดประจำโครงการเก็บรวบรวมไปไว้ที่ห้องพักขยะรวมของโครงการเพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตจตุจักร โดยจะทำการจัดเก็บขยะจากห้องพักขยะรวมสัปดาห์ละ 2 ครั้ง

ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้มีการล้างห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้าง ห้องพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A เพื่อบำบัดก่อนการระบายออกสู่ท่อระบายน้ำน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 34 แยก 16 (ถนนซอยเสนาสัมพันธ) บริเวณด้านหน้าโครงการซึ่งจะถูกรวบรวมเข้าสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำจตุจักรต่อไป

ในการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรนั้น โครงการจะกำหนดตำแหน่งจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยบริเวณพื้นที่ภายในโครงการ บริเวณทางวิ่งรถช่วงที่จัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (one way) เพื่อไม่ให้กระทบต่อการจราจรต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการเนื่องจากรถเก็บขนมูลฝอยมีความกว้างประมาณ 2.5 - 3 เมตร ในขณะที่ทางวิ่งรถภายในโครงการมีความกว้างประมาณ 6 เมตร ดังนั้น รถคันอื่นๆจะยังสามารถเดินรถได้ตามปกติ โดยเหลือความกว้างผิวจราจรประมาณ 3.5 - 3 เมตร โดยเมื่อเก็บขนแล้วเสร็จรถเก็บมูลฝอยสามารถกลับรถออกสู่ภายนอกโครงการได้อย่างสะดวก

ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางเขนซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง

1) ระบบไฟฟ้าปกติ แต่ละอาคารจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางเขน โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลงชนิด Oil Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ ซึ่งโครงการมีความต้องการใช้ ไฟฟ้า รวม 1,660 KVA แบ่งเป็น อาคาร A 841 KVA และอาคาร B 819 KVA โดยสามารถแยกปริมาณการใช้ไฟฟ้าในแต่ละกิจกรรม

2) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง แต่ละอาคารจะติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ได้แก่ Emergency Light ขนาด 220 V สำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบท่อน้ำ (Stand Pipe) แต่ละอาคารจัดให้มีท่อน้ำ (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ เพื่อรับน้ำจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงบางเขน นอกจากนี้ โครงการจะเชื่อมต่อถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แต่ละอาคารกับท่อน้ำดับเพลิง เพื่อให้ท่อน้ำดังกล่าวมีน้ำหล่อลื่นในเส้นท่อนตลอดเวลา เพื่อให้สามารถใช้ น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงในเบื้องต้นระหว่างที่รถดับเพลิงเดินทางมายังไม่ถึงโครงการ

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (**Fire Department Connector : FDC**) ขนาด $2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 4$ นิ้ว พร้อม **Check Valve** จำนวน 1 ชุด/อาคาร ที่ติดตั้งไว้บริเวณด้านหน้าแต่ละอาคาร ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากกรดดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงบางเขนเพื่อส่งน้ำไปตามท่อขึ้นและจำหน่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (**FHC**) ภายในอาคารต่อไป

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (**Fire Hose Cabinet : FHC**) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยถังดับเพลิงมือถือ ขนาด 15 ปอนด์

ทั้งนี้ โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (**Fire Hose Cabinet: FHC**) ไว้บริเวณบันไดหนีไฟ ST-1 (สำหรับอาคาร A) และ ST-5 (สำหรับอาคาร B) และโถงลิฟท์ของแต่ละอาคาร โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 34 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (**Fire Alarm Control Panel : FCP**) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน (**Smoke Detector**) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายใน อาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในแต่ละอาคาร บริเวณโถงต้อนรับ โถงลิฟท์ ห้องชุดพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 ห้องเครื่องไฟฟ้า สำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด (อาคาร A) ห้องออกกำลังกาย (อาคาร A) ห้องสมุด (อาคาร B) ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น บันไดและบริเวณทางเดินทุกชั้นของแต่ละอาคาร

(3) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (**Manual Station**) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย โดยแต่ละอาคารจะติดตั้งไว้บริเวณโถงต้อนรับ และโถงบันไดทุกบันได

(4) กริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (**Fire Alarm Bell**) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ **Manual Station**

ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีบันไดซึ่งออกแบบเพื่อใช้ในการหนีไฟได้ โดยมีรายละเอียดบันไดที่ใช้ในทางหนีไฟ ดังนี้

(1) อาคาร A

(1.1) บันได ST-1 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น – ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.171 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้ มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(1.2) บันได ST-2 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น – ลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ด้วยบันได ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้ง 0.175 เมตร ลูกนอน 0.22 เมตร ชานพักกว้าง 1.2 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้ มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(1.3) บันได ST-3 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายนอกอาคารที่สามารถขึ้น - ลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 2 ด้วยบันไดทำด้วย คอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.6 เมตร ลูกตั้ง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.22 เมตร ชานพักกว้าง 0.6 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้ ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติและจัดให้มีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือย่นลงมาถึงชั้นล่าง

(2) อาคาร B

(2.1) บันได ST-5 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น – ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 ด้วย บันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.171 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.5 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้ มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(2.2) บันได ST-6 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายในอาคารที่สามารถขึ้น - ลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 1 ด้วยบันได ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.22 เมตร ชานพักกว้าง 1.2 เมตร มีราว บันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้ มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ

(2.3) บันได ST-7 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดภายนอกที่สามารถขึ้น – ลงจากชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 2 ด้วยบันไดทำด้วยคอนกรีต เสริมเหล็กความกว้าง 0.6 เมตร ลูกตั้ง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.22 เมตรชานพักกว้าง 0.6 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่ง จัดให้ มีระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และจัดให้มีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือย่นลงมาถึงชั้นล่าง

อีกหนึ่งทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูกันไฟที่มีความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2 เมตรประตูดังกล่าวเป็นประตู เหล็กทนไฟนานไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง โดยโครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจน และจะไม่ ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกันสำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้ “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตรโดยตัวอักษรจะใช้ สีเขียวบนพื้นสีขาว พร้อมทั้งจัดให้มีป้ายสัญลักษณ์ การหนีไฟ มีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของ อาคาร

6. พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมประมาณ 1,373.7 ตารางเมตร

1) พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ภายนอกอาคาร จัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 730.7 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืน ต้นประมาณ 728.7 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้คลุมดิน (นอกทรงพุ่มไม้ยืนต้น) 2 ตารางเมตร

2) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ได้แก่

- อาคาร A จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ประมาณ 282 ตารางเมตร
- อาคาร B จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ประมาณ 361 ตารางเมตร