

## บทที่ 1

### บทนำ และรายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ รีเจนท์ โฮม ตั้งอยู่ที่ถนนซอยพหลโยธิน 67 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท รีเจนท์ กรีน พาวเวอร์ จำกัด (ปัจจุบันดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์ โฮม 1) ซึ่งโครงการได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโครงการ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ตามใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 23/ 2549 ลงวันที่ 19 มกราคม 2549 เพื่อก่อสร้างอาคารตึก 8 ชั้น จำนวน 3 หลัง (อาคาร A B และ C) หลังละ 21 ห้อง เพื่อใช้อาศัยรวม พาณิชยกรรม จอดรถยนต์ และก่อสร้างอาคารตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (อาคาร D) เพื่อใช้เป็นสโมสร สระว่ายน้ำ บันไดนาคที่ดินเลขที่ 32413

ต่อมาโครงการมีความประสงค์ที่จะแบ่งกันห้องพักของอาคาร 8 ชั้น ให้มีขนาดเล็กลง ทำให้มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้น โดยอาคาร A จะมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากเดิม 21 ห้อง เป็น 233 ห้อง อาคาร B จะมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากเดิม 21 ห้อง เป็น 219 ห้อง และอาคาร C จะมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นจากเดิม 21 ห้อง เป็น 205 ห้อง รวมจำนวนห้องพักทั้งโครงการจะเพิ่มขึ้นจากเดิม 63 ห้อง เป็น 657 ห้อง ดังนั้น โครงการจึงเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นขอขยายจำนวนห้องพักตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจกรรมของราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ลงวันที่ 22 มกราคม 2539 ซึ่งกำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณา จากผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/6105 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 (ภาคผนวก ก-1) ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับมติเห็นชอบรายงานฯ จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางนิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์ โฮม 1 มีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้าย

ของหนังสือเห็นชอบ โดยนิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์ โฮม 1 ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นพีเอสเอส แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1.2.1 เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ รีเจนท์ โฮม ของนิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์ โฮม 1 ระหว่างเดือนมกราคม ถึง เดือนมิถุนายน 2566

1.2.2 เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง

1.2.3 เพื่อจัดทำเป็นข้อมูลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1.3.1 ชื่อโครงการ : โครงการ รีเจนท์ โฮม

1.3.2 สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนซอยพหลโยธิน 67 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.3-1) มีเนื้อที่โครงการรวม 4-3-95 ไร่ หรือ 7,980 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อในทิศต่างๆ ดังนี้ (รูปที่ 1.3-2)

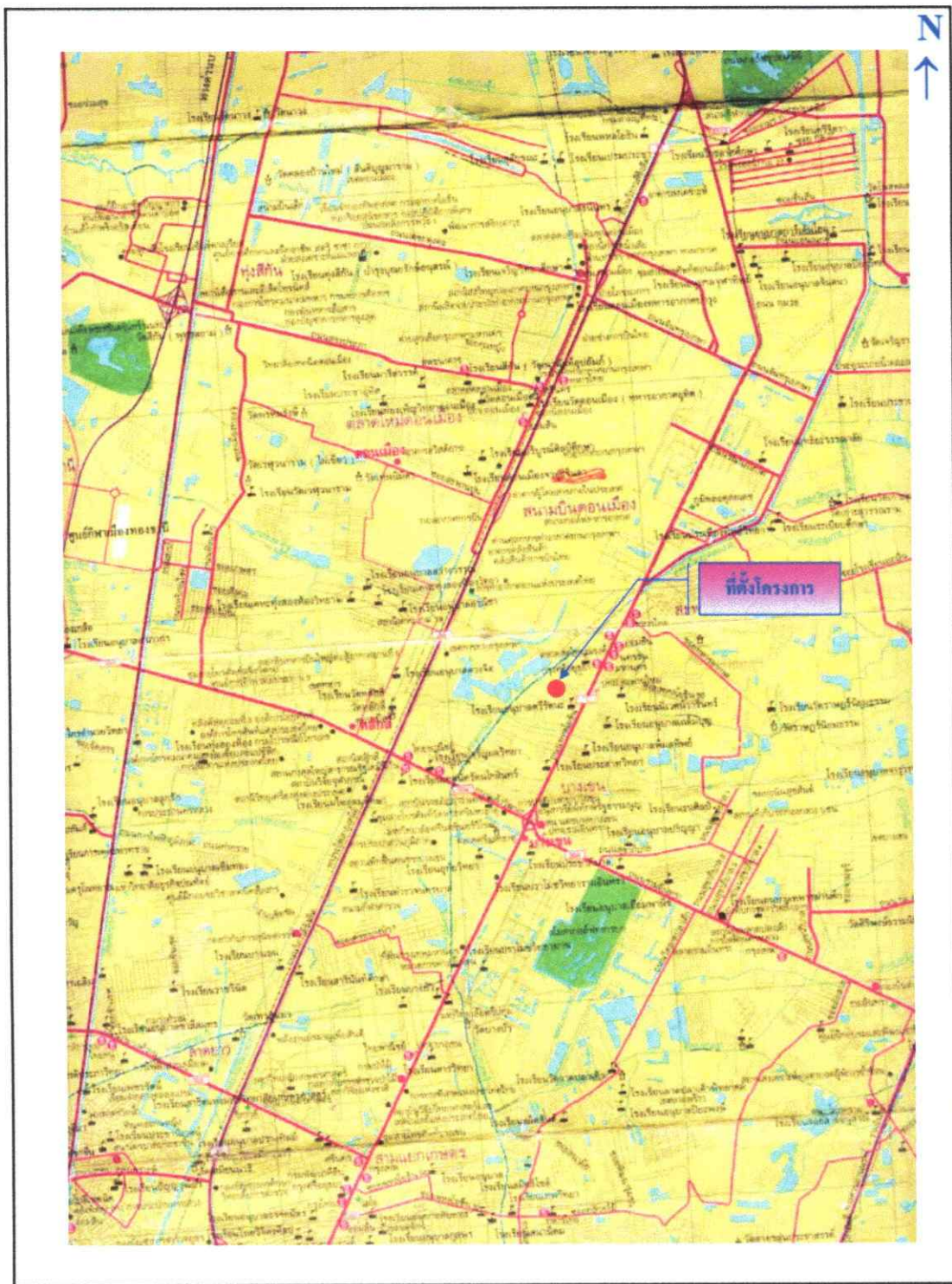
ทิศเหนือ	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นถนนสาธารณะ เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย ขนาด 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารพักอาศัย ขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารเอส. เอ็น. แมนชั่น) และกลุ่มบ้านพักอาศัยขนาด 1-2 ชั้น
----------	--------	--

ทิศใต้	ติดกับ	ถนนซอยพหลโยธิน 67 เขตทางกว้าง 6 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และอาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคารมานนท์ เฟลส)
--------	--------	---

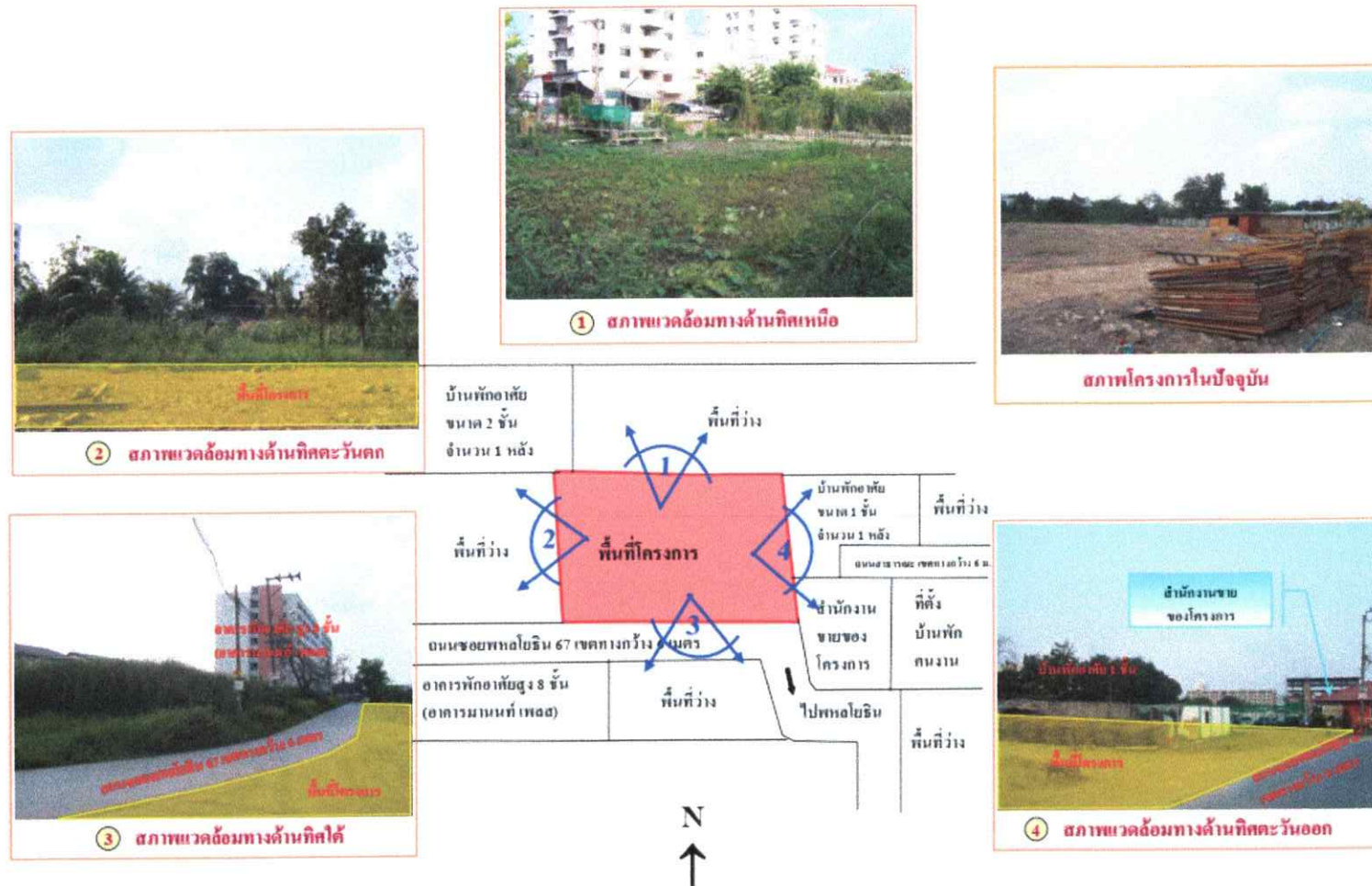
ทิศตะวันออก	ติดกับ	สำนักงานขายโครงการ ขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัย ขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน ขนาด 1 ชั้น (อาคารร้าง) และกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาด 1-2 ชั้น ถัดไปเป็นคลองรางบัว ขนาดกว้างประมาณ 15- 30 เมตร

- 1.3.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด รีเจนท์ โฮม 1  
สถานที่ติดต่อ : ถนนซอยพหลโยธิน 67 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน  
กรุงเทพมหานคร  
เบอร์โทรศัพท์ : -
- 1.3.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด
- 1.3.5 หนังสือแจ้งพิจารณาเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
: เลขที่ ทส 1009/6105 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2549
- 1.3.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้าย : -





รูปที่ 1.3-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ  
(ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)



รูปที่ 1.3-2 อาณาเขตติดต่อโครงการ (ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)



## 1.4 การคมนาคม

การคมนาคมในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบก โดยอาศัยรถยนต์ซึ่งสามารถใช้เส้นทางถนนแจ้งวัฒนะ และถนนรามอินทรา ผ่านถนนพหลโยธิน เข้าถนนซอยพหลโยธิน 67 โดยพื้นที่โครงการจะมีทางเข้า-ออกโครงการเชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 67 อยู่ห่างจากปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 ประมาณ 420 เมตร โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้ (รายละเอียดแสดงดังรูปที่ 1.4-1)

### 1.4.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1) **เส้นทางที่ 1** จากถนนพหลโยธินขาออกเมือง (ทิศมุ่งทิศเหนือ) ผ่านทางลอดใต้ทางแยกหลักสี่ตรงไปตามถนนพหลโยธินขาออกเมือง ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 67 จากปากทางถนนซอยระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบทางแยกให้เลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(2) **เส้นทางที่ 2** จากถนนแจ้งวัฒนะขาออกเมือง (ทิศมุ่งทิศตะวันออก) เลี้ยวซ้ายบริเวณวงเวียนหลักสี่เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง ระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 67 จากปากทางถนนซอยระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบทางแยกให้เลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(3) **เส้นทางที่ 3** จากถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง (ทิศมุ่งทิศใต้) กลับรถเข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง ที่บริเวณจุดกลับรถหน้าปากทางถนนซอยพหลโยธิน 59 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง ระยะทางประมาณ 450 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 67 จากปากทางถนนซอยระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบทางแยกให้เลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

(4) **เส้นทางที่ 4** จากถนนรามอินทราขาเข้าเมือง (ทิศมุ่งทิศตะวันตก) เลี้ยวขวาบริเวณวงเวียนหลักสี่เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง ระยะทางประมาณ 13 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 67 จากปากทางถนนซอยระยะทางประมาณ 300 เมตร จะพบทางแยกให้เลี้ยวขวาระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

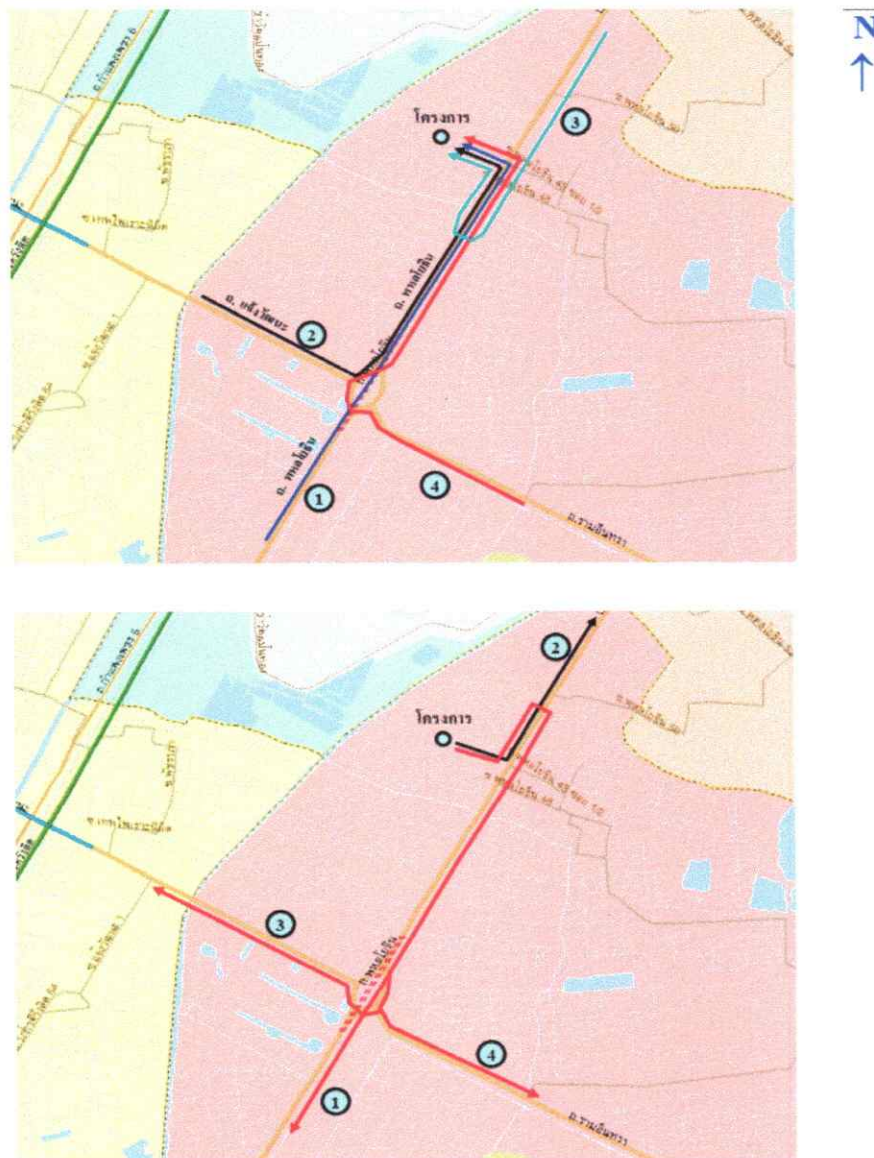
### 1.4.2 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

(1) **เส้นทางที่ 1** จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง จากนั้นกลับรถ ณ จุดกลับรถที่ห่างจากปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 ประมาณ 450 เมตร เพื่อเข้าสู่ถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง วิ่งตรงไปผ่านทางแยกวงเวียนหลักสี่เข้าสู่ถนนพหลโยธิน

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง เพื่อออกนอกเมือง

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง จากนั้นกลับรถ ณ จุดกลับรถที่ห่างจากปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 ประมาณ 450 เมตร เพื่อเข้าสู่ถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง วิ่งตรงไปถึงทางแยกวงเวียนหลักสี่ เพื่อเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ

(4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง จากนั้นกลับรถ ณ จุดกลับรถที่ห่างจากปากทางถนนซอยพหลโยธิน 67 ประมาณ 450 เมตร เพื่อเข้าสู่ถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง วิ่งตรงไปถึงทางแยกวงเวียนหลักสี่ เพื่อเข้าสู่ถนนรามอินทรา



รูปที่ 1.4-1 แผนที่แสดงการเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ  
(ที่มา : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)



## 1.5 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A, B และ C แต่ละอาคารสูง 22.95 เมตร (ความสูงที่ระดับผนังสูงสุด) มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 657 ห้อง และอาคารสโมสร (อาคาร D) ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 5.9 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) สำหรับการใช้พื้นที่ภายในโครงการขนาด 4-3-95 ไร่ (7,930 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

1.5.1 พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 4,089 ตารางเมตร ได้แก่

- อาคาร A	=	1,260 ตารางเมตร
- อาคาร B	=	1,186 ตารางเมตร
- อาคาร C	=	1,108 ตารางเมตร
- อาคาร D	=	535 ตารางเมตร

1.5.2 พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 1,964 ตารางเมตร

1.5.3 พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 1,927 ตารางเมตร

## 1.6 รายละเอียดภายในโครงการ

### 1.6.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาบางเขน โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

#### (1) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค

(1.1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จะมีจำนวน 3 ถัง แบ่งเป็นสำหรับอาคาร A B และ C อาคารละ 1 ถัง โดยจะตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณกลางอาคารของแต่ละอาคาร โดยแต่ละถังจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร

(1.2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จะจัดให้มีถังเก็บน้ำชั้นหลังคา สำหรับอาคาร A, B และ C จำนวน 2 ถังอาคาร โดยแต่ละอาคารจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 ชุด (ใช้งานจริง 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) ทำหน้าที่จ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

(2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง จะตั้งอยู่ใต้อาคาร D โดยโครงการจะจัดให้มีห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และติดตั้งเครื่องช่วยสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงสำหรับอาคาร



A, B และ C สำหรับอาคาร D ซึ่งเป็นอาคารสโมสร ขนาด 2 ชั้น โครงการจะต่อท่อประปาปรับน้ำจากการประปานครหลวง มายังอาคารโดยตรงผ่านท่อประปาขนาด 3 นิ้ว

## 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป" โดยจากการประเมินพบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวม 410 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น น้ำใช้อาคาร A ปริมาณ 144 ลูกบาศก์เมตร/วัน อาคาร B ปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร/วัน อาคาร C ปริมาณ 126 ลูกบาศก์เมตร/วัน และอาคาร D ปริมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 1.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการจะแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากครัวของแต่ละห้องพัก โดยจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ซึ่งโครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวม 328 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น น้ำเสียจากอาคาร A ปริมาณ 116 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากอาคาร B ปริมาณ 108 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียจากอาคาร C ปริมาณ 100 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำเสียอาคาร D ปริมาณ 4 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2) รายละเอียดและขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป จำนวน 4 ชุด (1 ชุด/อาคาร) แต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Fixed Film Aeration) ระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดจะประกอบด้วย ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Tank) ซึ่งจะรองรับน้ำเสียทั้งหมด จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนเติมอากาศชนิดมีตัวกลางยึดเกาะ (Fixed Film Aeration Tank) และเข้าสู่ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Tank) ซึ่งตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นในถังตกตะกอนจะไหลกลับไปยังถังแยกกากตะกอน (Solid Separation Tank) โดยอาศัยระบบการยกตัวของอากาศ (Air Lift System) เพื่อให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตบางเขนมาสูบไปกำจัดต่อไป ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่บ่อสัมผัสคลอรีน จากนั้นน้ำทิ้งบางส่วนจะถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือ จะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 67 ต่อไป

### 1.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แต่ละอาคารจะประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4,6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงมาตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4,6 และ 8 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่รางระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายในแต่ละอาคาร จะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครก ให้ไหลลงมาตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหาร และน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ (อาคาร A B และ C) จะไหลเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนจะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย สำหรับน้ำโสโครก จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียโดยตรง ซึ่งระบบระบายน้ำภายในอาคารจะประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2, 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียทั้งหมดรวมถึงน้ำเสียจากการประกอบอาหาร เข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของแต่ละอาคารต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของแต่ละอาคาร และไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของแต่ละอาคารต่อไป

#### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 400, 500 และ 800 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1 : 500 ทำหน้าที่ในการระบายน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อบรรจุน้ำ ซึ่งมีจำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ใต้ดินด้านหน้าอาคาร A ใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ โดยน้ำจากบ่อบรรจุน้ำจะถูกจำกัดการระบาย ด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) สูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพลโยธิน 67 ต่อไป

### 1.6.4 การจัดการมูลฝอย

#### 1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น สำหรับปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จะมีประมาณ 6.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน (แบ่งเป็น มูลฝอยแห้งประมาณ 4.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมูลฝอยเปียกประมาณ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน)



## 2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีการจัดการมูลฝอย ดังนี้

(1) อาคาร A จะมีปริมาณมูลฝอย 2.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้น โดยภายในตั่งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจะให้ผู้พักอาศัย นำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคาร D ใกล้กับบันไดขึ้น-ลงอาคารต่อไป

(2) อาคาร B จะมีปริมาณมูลฝอย 2.1 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้น โดยภายในจะตั่งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจะให้ผู้พักอาศัย นำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคาร D ใกล้กับบันไดขึ้น-ลงอาคารต่อไป

(3) อาคาร C จะมีปริมาณมูลฝอย 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้น โดยภายในจะตั่งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตรจำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจะให้ผู้พักอาศัย นำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอยจากแต่ละชั้น ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคาร D ใกล้กับบันไดขึ้น-ลงอาคารต่อไป

(4) อาคาร D จะมีปริมาณมูลฝอย 0.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการตั้งถังรองรับมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ที่บริเวณห้องโถง โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีพนักงานรวบรวมมูลฝอย ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ชั้นล่างของอาคารใกล้กับบันไดขึ้น-ลงอาคารต่อไป

### 1.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางเขน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

#### 1) ระบบไฟฟ้าปกติ

อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ผ่าน Transformer

ชนิด Oil Immersed Type ขนาด 800 KVA จำนวน 3 ชุด เพื่อแปลงไฟขนาด 12/24 KV เป็นขนาด 240/416 V จ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ทางโครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองได้นานไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ได้แก่ Battery สำหรับแต่ละอาคาร

#### 1.6.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และจัดเตรียมอุปกรณ์ เครื่องมือในการป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

ภายในอาคาร A B และ C ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ดังนี้

##### (1) ระบบท่อยื่น

โครงการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง และติดตั้งเครื่องช่วยสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิง ซึ่งตั้งอยู่ที่อาคาร D และเดินท่อสำหรับจ่ายน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ไปยังอาคาร A, B และ C อาคารละ 2 ท่อ

##### (2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร

(2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร

- ถังดับเพลิงเคมีแบบถือชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร A B และ C จำนวน 2 ตู้/ชั้น/อาคาร

สำหรับอาคาร D (อาคารสโมสร) ซึ่งเป็นอาคารขนาด 2 ชั้น โครงการจะติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบถือชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง ไว้บริเวณโถงทางเดินชั้นที่ 2

(3) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) จะติดตั้งหัวสปริงเกอร์ไว้ทุกชั้นของอาคาร A B และ C ได้แก่ บริเวณที่จอดรถชั้นล่าง, ห้องพัก, โถงลิฟต์, โถงบันได และโถงทางเดิน เป็นต้น



## 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่ง สัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนภัย และเครื่องตรวจจับควัน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึงบริเวณ โถงลิฟต์ และโถงบันได ของอาคาร A, B และ C โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 1 จุด/อาคาร และบริเวณชั้นที่ 2-8 จำนวน 3 จุด/อาคาร

(3) ลำโพงแจ้งเหตุ (Fire Alarm Bell) เป็นกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย จะติดตั้งอยู่ในอาคาร บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual station ของอาคาร A, B และ C โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 1 จุด/อาคาร และบริเวณชั้นที่ 2-8 จำนวน 3 จุด/ชั้น/อาคาร

(4) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องเครื่อง และห้องเก็บของ อาคาร A, B และ C รวมทั้งสิ้น 8 จุด/อาคาร โดยจะติดตั้ง จำนวน 1 จุด/ชั้น/อาคาร

## 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงอย่างเพียงพอ สำหรับอาคาร A, B และ C ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร D (อาคารสโมสร) ซึ่งออกแบบให้สามารถสำรองน้ำได้นานไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

## 4) ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันไดหนีไฟ และบันไดหลัก ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการได้ออกแบบเพื่อให้ใช้ในการหนีไฟได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### (1) อาคาร A, B และ C

(1.1) บันไดหลัก ST 1 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 1-8 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(1.2) บันไดหนีไฟ ST 2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 1-8 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(1.3) บันไดหนีไฟ ST 3 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 1-8 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

## (2) อาคาร D

(2.1) บันไดหลัก ST 1 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 1-2 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร

(2.2) บันไดหนีไฟ ST 2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

## 5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงบางเขน มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ โดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทางการอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้นของโครงการ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน

## 6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคน ว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยกันหาผู้สูญหายได้ทันท่วงที ซึ่งโครงการกำหนดให้พื้นที่ว่างบริเวณด้านหน้าของแต่ละอาคารเป็นจุดรวมคนเบื้องต้น จากนั้นเมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะพาผู้พักอาศัยไปยังภายนอกโครงการต่อไป โดยพื้นที่จุดรวมคนดังกล่าว มีความเพียงพอต่อคนภายในโครงการ

### 1.6.7 ระบบระบายอากาศ

#### 1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการ จะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) โดยมีขนาดความเย็นของระบบปรับอากาศรวมประมาณ 1,180 ตัน

#### 2) ระบบระบายอากาศ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ซึ่งจะต้องเปิดให้อากาศผ่านในขณะ



ใช้สอยพื้นที่นั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ จะต้องมียี่พื้นที่ลมผ่านสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

### 1.7 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1.7-1 สถานโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2566