

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 โดยได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ตามใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 23/ 2549 ลงวันที่ 19 มกราคม 2549 เพื่อก่อสร้างอาคารตึก 8 ชั้น จำนวน 3 หลัง (อาคาร A B และ C) หลังละ 21 ห้อง เพื่อให้อยู่อาศัยรวมพาณิชย์กรรม จอดรถยนต์ และก่อสร้างอาคารตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (อาคาร D) เพื่อใช้เป็นสโมสร สระว่ายน้ำ บันไดวนที่ดินเลขที่ 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 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (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 ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนธันวาคม 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

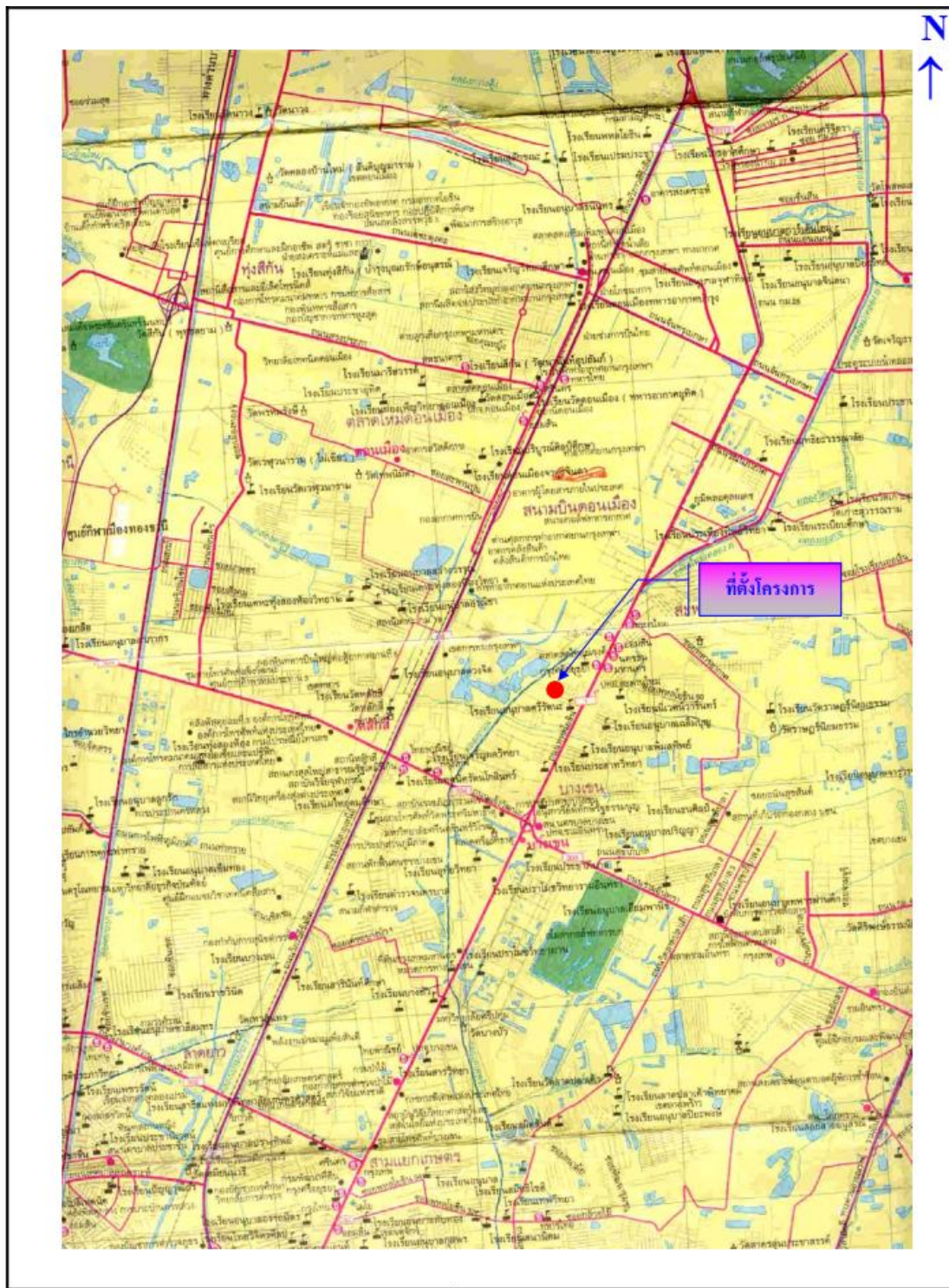
1.3.2 สถานที่ตั้งโครงการ : ถนนซอยพหลโยธิน 67 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.3-1) มีเนื้อที่โครงการรวม 4-3-95 ไร่ หรือ 7,980 ตารางเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินต่าง ๆ ดังนี้

(รูปที่ 1.3- 2)

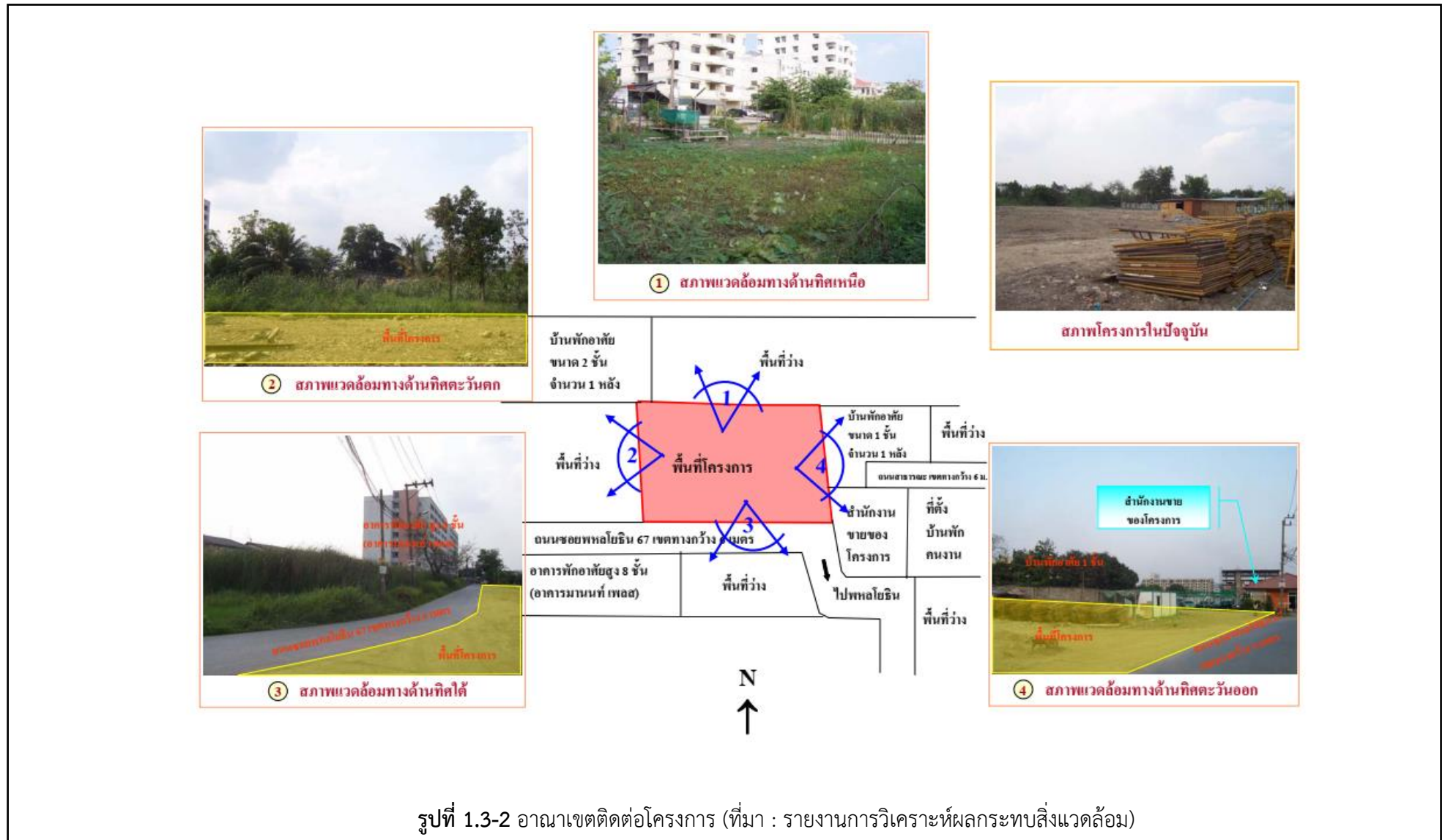
ทิศเหนือ	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นถนนสาธารณะ เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย ขนาด 4 ชั้น
		จำนวน 1 อาคาร, อาคารพักอาศัย ขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคารเอส. เอ็น. แมนชั่น) และกลุ่มบ้านพักอาศัยขนาด 1-2 ชั้น

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 :
: เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2566



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

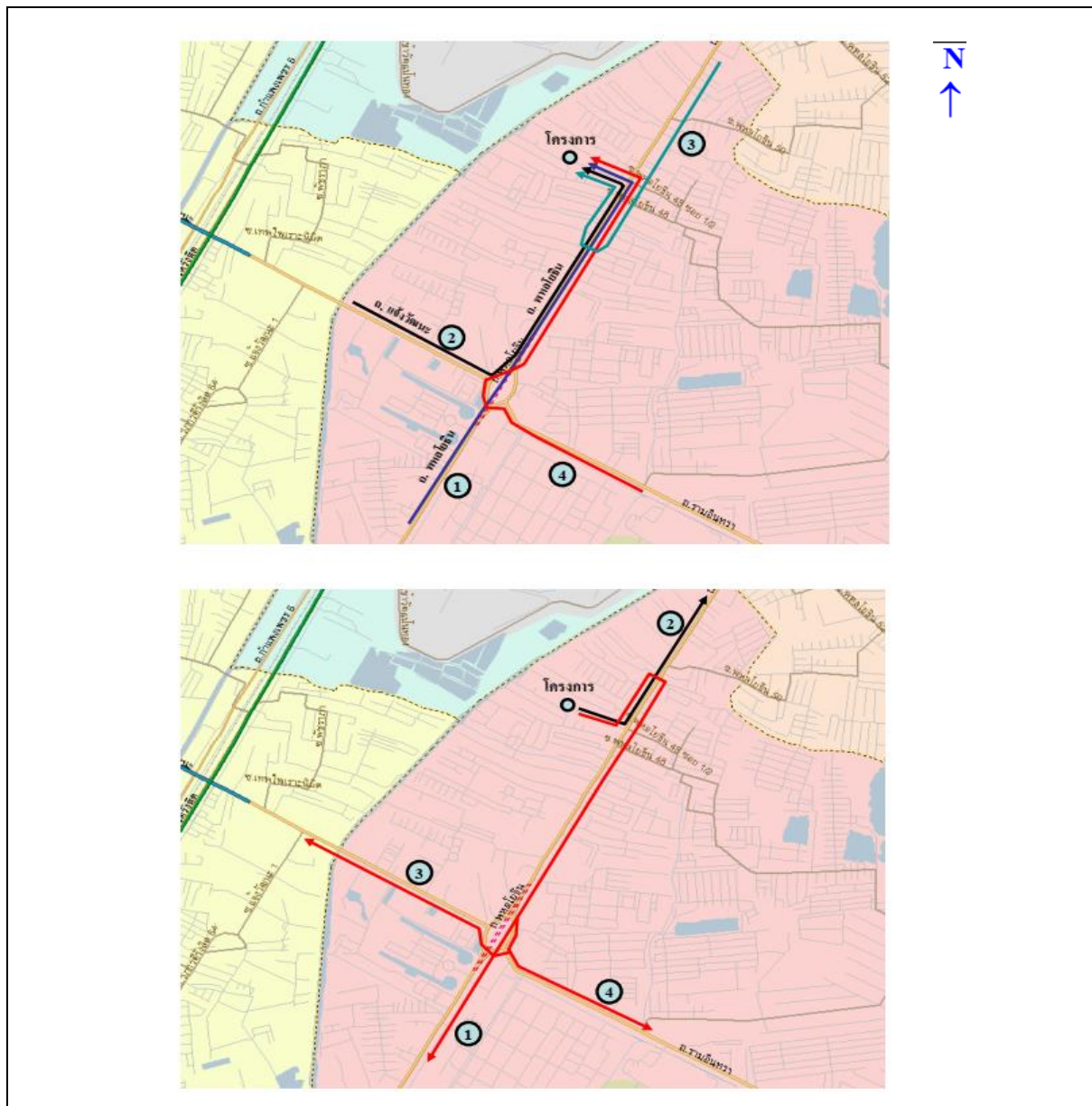
1.4.2 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

(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



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 โดยแต่ละถังจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 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 โครงการจะต่อท่อประปารับน้ำจากการประปานครหลวงมายังอาคารโดยตรงผ่านท่อประปาขนาด 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) เพื่อให้รถสูบล้างของสำนักงานเขตบางเขนมาสูบไปกำจัดต่อไป ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่บ่อผสมคลอรีน จากนั้นน้ำทั้งบางส่วนจะถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทั้งส่วนที่เหลือ จะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 67 ต่อไป

1.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำภายในแต่ละอาคาร จะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครก ให้ไหลลงไปตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก 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 เข้าสู่บ่อบังคับน้ำ ซึ่งมีจำนวน 1 บ่อ ตั้งอยู่ใต้ดินด้านหน้าอาคาร A ใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ โดยน้ำจากบ่อบังคับน้ำจะถูกจำกัดการระบาย 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 โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 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 โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 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 โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 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) ระบบท่อยืน

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

- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด 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 โครงการจะติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด 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 (เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนภัย และเครื่องตรวจจับควัน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณ 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 1.4 ตารางเมตร

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

5) แผนการอพยพหนีไฟ

โครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงบางเขน มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ โดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทาง การอพยพหนีไฟ และจุดรวมคนเบื้องต้นของโครงการ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน

6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคน ว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยกันหาผู้สูญหายได้ทันเวลาที่ ซึ่งโครงการกำหนดให้พื้นที่ว่างบริเวณด้านหน้าของแต่ละอาคารเป็นจุดรวมคนเบื้องต้น จากนั้นเมื่อเช็คจำนวนคนเรียบร้อยแล้ว ทีมให้ความช่วยเหลือจะพาผู้พักอาศัยไปยังภายนอกโครงการต่อไป โดยพื้นที่จุดรวมคนดังกล่าว มีความเพียงพอต่อคนภายในโครงการ

1.6.7 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

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

2) ระบบระบายอากาศ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ซึ่งจะต้องเปิดให้อากาศผ่านในขณะใช้สอยพื้นที่นั้นๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ จะต้องมียุทธศาสตร์ที่ลมผ่านสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

1.7 สถานภาพปัจจุบันของโครงการ



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