



บทที่ 1

บทนำ

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

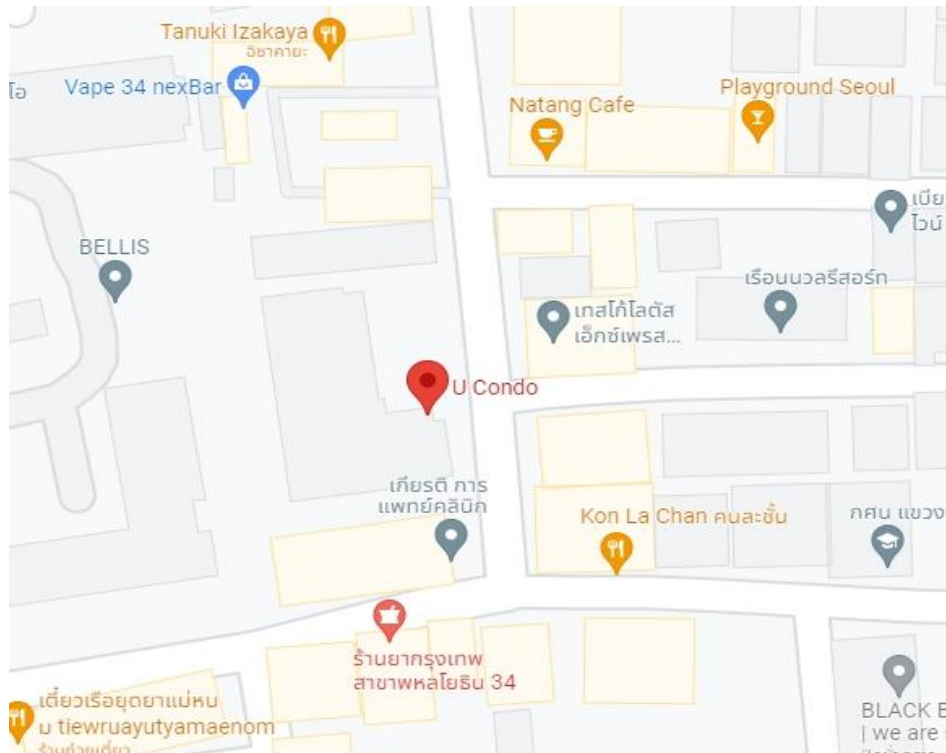
โครงการ ยูคอน โดแอตแดกเกยตร ตั้งอยู่เลขที่ 1541 ซอยพหลโยธิน34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ดำเนินการก่อสร้างโดยบริษัท ยูทีลิตี้ แลนด์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 4/57 หมู่ที่ 3 แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร โดยเปลี่ยนที่ตั้งเป็นเลขที่ 1541/1 ซอยพหลโยธิน34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โครงการ ยูคอน โดแอตแดกเกยตร เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 161 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 1-0-35 ไร่ (1,740 ตารางเมตร) สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ทางด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นตอนของการเปิดดำเนินการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2552 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำรายงานฯ ส่งให้ สผ.พิจารณาจนได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/2884 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2554

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดยูคอน โดแอตแดกเกยตร ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบของโครงการเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการอย่างเคร่งครัดมีประสิทธิภาพ และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการยูคอน โดแอตแดกเกยตร (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568 เพื่อเสนอต่อ สผ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ ยูคอนโดแอตแทกเกเตอร์
- 1.2.2 สถานที่ตั้งโครงการ เลขที่ 1541 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ขนาดพื้นที่โครงการ 1-0-35 ไร่ (1,740 ตารางเมตร)



รูปภาพสถานที่ตั้งโครงการ

- 1.2.3 สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ราบ มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบ ดังนี้
- | | | |
|-------------|--------|---|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | โครงการ Block space พหลโยธิน 34 |
| ทิศใต้ | ติดกับ | อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา และ LOTUS'S GO FRESH |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | คอนโด สุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน-พหลโยธิน 34 |



ทิศเหนือ ติดกับ โครงการ Block space พหลโยธิน 34



ทิศใต้ ติดกับ อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น



ทิศตะวันออก ติดกับ อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา และ LOTUS'S GO FRESH



ทิศตะวันตก ติดกับ คอนโด สุภาลัย ทิวท์ รัชโยธิน-พหลโยธิน 34

- 1.2.3 เจ้าของโครงการ** นิติบุคคลอาคารชุดยูคอนโดแอคแทกเกษตร
- สถานที่ติดต่อ** เลขที่ 1541 ซอยพหลโยธิน 34 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
- เบอร์โทรศัพท์** 090-957-3277
- E-mail** ucondo1@gmail.com
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย** บริษัท ทีม พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1.2.5 โครงการได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม**
- หนังสือที่ ทส 1009.5/2884 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2554
- 1.2.6 ได้เสนอรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งล่าสุดเมื่อ**
- รายงานการปฏิบัติตามมาตรการระยะดำเนินการฉบับเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568
- 1.2.7 รายละเอียดโครงการ** เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย รวม 161 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 1-0-35 ไร่ (1,740 ตารางเมตร)

1.3 การคมนาคมเข้า-ออก ผู้พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์โดยสารสาธารณะ และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว มีรายละเอียดดังนี้

1.3.1 การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางถนน

การเข้า-ออก พื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออกจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 34 2 เส้นทาง

การเดินทางเข้าสู่โครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากถนนพหลโยธินขาออกเมือง (ทิศมุ่งเหนือ) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 2 จากถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 3 จากถนนเสนานิคม 1 เลี้ยวเข้าสู่ถนนซอยเสนาสัมพันธ์ ตรงไประยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 50 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

- เส้นทางที่ 4 จากถนนเกษตร-นวมินทร์ ในทิศมุ่งไปถนนพหลโยธิน (ทิศมุ่งตะวันตก) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยประเสริฐมนูกิจ 2 ซึ่งเชื่อมกับถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ

การเดินทางออกจากโครงการ

- เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร เลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เพื่อไปยังปากทางถนนซอยพหลโยธิน 34 สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนพหลโยธินขาเข้าเมือง (ทิศมุ่งใต้) ได้

- เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร เลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เพื่อไปยังปากทางถนนซอยพหลโยธิน 34 สามารถเลี้ยวขวาออกสู่ถนนพหลโยธินขาออกเมือง (ทิศมุ่งเหนือ) ได้

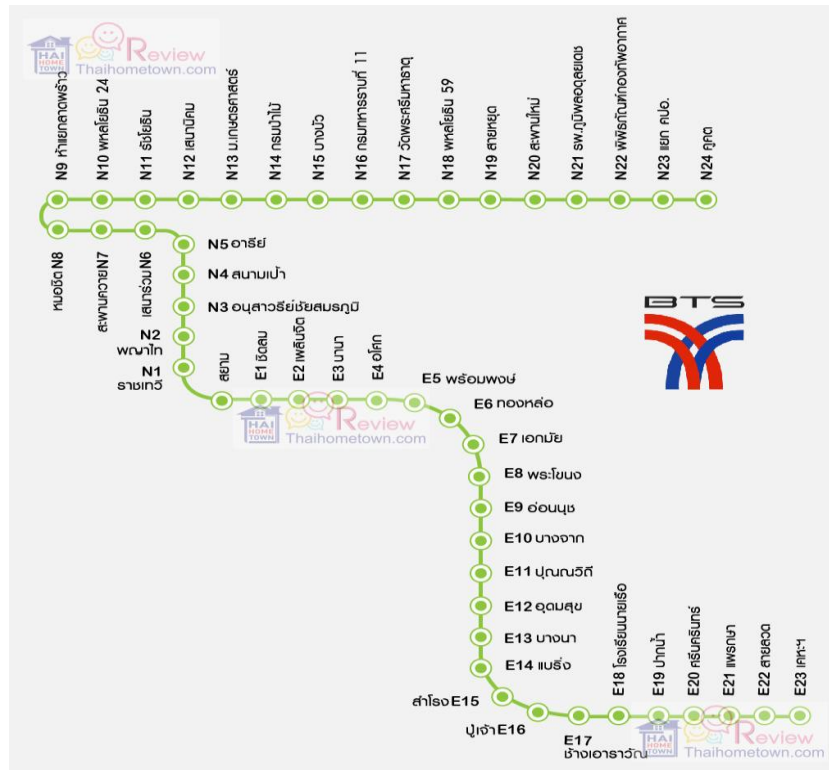
- เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 15 เมตร เลี้ยวขวาออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 ตรงไประยะทางประมาณ 50 เมตร และเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยเสนาสัมพันธ์ ตรงไประยะทางประมาณ 300 เมตร เพื่อไปยังปากทางถนนซอยเสนาสัมพันธ์ สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเสนานิคม 1 เพื่อตรงไปแยกวังหินได้

- เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) ตรงไประยะทางประมาณ 250 เมตร เพื่อไปยังปากทางถนนซอยประเสริฐมนูกิจ 2 สามารถเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนเกษตร-นวมินทร์ได้

1.3.2 การเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว

โครงการสร้างรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต โดยต่อขยายมาจากสถานี

หมอชิต มาทางห้าแยกลาดพร้าว วิ่งไปตามเส้นทางถนนพหลโยธิน โดยสถานีเสนานิคมจะอยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด



1.4 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

โครงการ ยูคอน โดแอคแอกเกยตอร์ เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัย ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) ขนาดพื้นที่โครงการ 1-0-35 ไร่ (1,740 ตารางเมตร) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 161 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถยนต์ โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องขยะมูลฝอยรวม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ ห้องเครื่องซักผ้าและตู้น้ำหยอดเหรียญ ตู้จดหมาย ห้องโถง

ชั้นที่ 2 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 20 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องขยะมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์

ชั้นที่ 3 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 20 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องขยะมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์

ชั้นที่ 4 - 8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 24 ห้อง/ชั้น ห้องขยะมูลฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์

ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

1.5 ทรัพย์สินกลางของอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด

โครงการ ยูคอน โดแอตแดกเกยตร ได้จัดให้มีทรัพย์สินกลาง รายละเอียดดังต่อไปนี้

1.5.1 ระบบไฟฟ้าที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง

- หม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์และแท่นวาง และมิเตอร์ไฟใหญ่ จากการไฟฟ้านครหลวง
- ห้องพร้อมอุปกรณ์ตู้ควบคุมไฟหลัก (ตู้ MDB) บริเวณชั้น 1
- สายไฟฟ้าที่จ่ายไฟฟ้า พร้อมท่อไฟฟ้าที่จ่ายไปยังห้องชุดแต่ละห้อง
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในทางเดินอาคารชุด และที่จอดรถ

1.5.2 ระบบประปา

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า
- บั๊มน้ำ อยู่บริเวณชั้น 1 และชั้นดาดฟ้า
- ระบบท่อจ่ายน้ำ
- มาตรการรักษาของห้องชุดทั้งหมด และพื้นที่ส่วนกลาง

1.5.3 ระบบระบายน้ำ

- ระบายน้ำ และอุปกรณ์ บริเวณชั้น 2
- ระบบปั๊มน้ำระบายน้ำ และอุปกรณ์ระบบระบายน้ำ

1.5.4 ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ

- ถังบำบัดน้ำเสีย และอุปกรณ์ บริเวณชั้น 1
- ระบบท่อน้ำทิ้งส่วนกลางและอุปกรณ์

1.5.5 ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่มีไว้เพื่อให้ หรือเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

1.6 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ และจำนวนพนักงานภายในโครงการ ดังนี้

1.6.1 สถานะผู้พักอาศัยภายในโครงการ ยูคอนโดแอตแดกเกยตร

อัปเดต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ห้องชุดทั้งหมด จำนวน 161 ห้องชุด

พักอาศัยอยู่	จำนวน	136	ห้องชุด
เจ้าของร่วม	จำนวน	80	ห้องชุด
ผู้เช่า	จำนวน	56	ห้องชุด

1.6.2 สถานะพนักงานภายในโครงการ ยูคอนโดแอตแดกเกยตร

พนักงานฝ่ายบริหารอาคารชุด	2	คน
พนักงานกู้สัญญา	4	คน
รวมจำนวนพนักงาน	6	คน

1.7 ระบบสาธารณูปโภค

1.7.1. ที่จอดรถยนต์

สำหรับที่จอดรถ โครงการจัดเตรียมไว้บริเวณชั้น 1 ประมาณ 64 คัน (รวมซ้อนคัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ ประมาณ 50 คัน (รวมซ้อนคัน) เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้ใช้งานพาหนะ

1.8 ระบบน้ำใช้

1.8.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยจะต่อท่อประปามาตามเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว รับน้ำจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ความกว้าง 4 เมตร ความยาว 8.5 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.2 เมตร ความจุประมาณ 75 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราสูบ 0.75 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 40 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้โครงการมีการออกแบบระบบส่งจ่ายน้ำโดยใช้เครื่องสูบน้ำประปา จำนวน 2 เครื่อง สูบน้ำเข้าในระบบดับเพลิง โดยควบคุมแรงดันน้ำในระบบด้วย Pressure Switch รักษาแรงดันน้ำในระบบท่อไว้ที่ประมาณ 4 บาร์ เมื่อแรงดันน้ำในระบบลดลง หรือเมื่อมีการใช้น้ำดับเพลิงโดยผู้ฉีดน้ำดับเพลิงแรงดันลดต่ำกว่า 3 บาร์ Pressure Switch จะสั่งการให้เครื่องสูบน้ำทั้ง 2 เครื่อง ทำงานพร้อมกัน และหยุดพร้อมกันเมื่อแรงดันในระบบท่อน้ำดับเพลิงสูงถึง 4 บาร์ โดย Pressure Switch จะสั่งการให้เครื่องสูบน้ำหยุดทำงาน

- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง (เชื่อมต่อกัน) แต่ละถังมีความกว้าง 3.82 เมตรความยาว 4.75 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.7 เมตร ความจุประมาณ 31 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 62 ลูกบาศก์เมตร สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะจ่ายน้ำไปยังชั้นล่างเพื่อไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

1.9 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1.9.1 ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ ล้าง และอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก

1.9.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้ประเมินความเหมาะสมในการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยเปรียบเทียบระบบบำบัดน้ำเสีย 3 แบบ ได้แก่

1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอกทิเวเต็ดสลัดจ์ (Activated Sludge; AS)
2. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบกรองเติมอากาศชีวสัมผัส (Contact Aeration Biofilter; CAB)

3. ระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบระบบชีวภาพ RBC (Rotating Biological Contactor)

1.9.3 รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสีย

1. ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุประมาณ 50 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เพื่อแยกเศษอาหารและไขมันออกจากน้ำเสีย ก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปต่อไป โดยในการกำจัดกากไขมันเจ้าหน้าที่ฝ่ายช่างจะทำหน้าที่ดักกากไขมันใส่ถุงดำมัดปากถุง และนำไปยังห้องพักมูลฝอยเปียกของโครงการเพื่อนำไปกำจัดทุกสัปดาห์

2. ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ประกอบด้วย ส่วนตกตะกอนชั้นตอน ส่วนบำบัดชีวภาพ RBC ส่วนตกตะกอน และส่วนเก็บตะกอนส่วนเกิน

3. บ่อเก็บน้ำรดน้ำต้นไม้ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 2 เมตร ความยาว 4 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.5 เมตร ความจุประมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำใสที่ไหลมาจากถังตกตะกอนภายในบ่อจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 3 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 15 เมตร เพื่อสูบน้ำทิ้งบางส่วนไปใช้ในการรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 34 (แยก 11) บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการต่อไป

1.10 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1.10.1 ระบบระบายน้ำฝนจากอาคาร ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการต่อไป

1.10.2 ระบบระบายน้ำภายในอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2, 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำ ล้าง และอื่นๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของโครงการต่อไป

- ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ถังแยกกากตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปของโครงการต่อไป

1.10.3 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตรความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งจะทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำ และจะจำกัดอัตราการระบายน้ำก่อนระบายออกนอกโครงการด้วยท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.1 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนา จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้าย

พร้อมตะแกรงดักขยะ และระบายเข้าสู่บ่อพักน้ำริมถนนซอยพลโยธิน 34 (แยก 11) บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการต่อไป

- ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้จะไหลตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 100 จากนั้นจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่บ่อพักน้ำริมถนนซอยพลโยธิน 34 (แยก 11) บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการต่อไป

1.11 การจัดการขยะมูลฝอย

การจัดการขยะมูลฝอยในปัจจุบันนั้น โครงการได้จัดตั้งถังพักขยะขนาด 100 ลิตร ที่มีฝาปิดมิดชิด จำนวน 3 ถัง โดยแยกเป็นถังขยะรีไซเคิล, ถังขยะทั่วไป และถังขยะเปียก ตั้งไว้บริเวณใกล้ห้องพักขยะมูลฝอยรวม จากนั้นจะมีพนักงานทำความสะอาดประจำโครงการเก็บรวบรวมไปไว้ที่ห้องพักขยะมูลฝอยรวมวันละ 2 เวลา (ช่วงเช้า และช่วงเย็น) เพื่อรอเจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตจตุจักรเข้ามาจัดเก็บขยะ โดยจะทำการจัดเก็บขยะจากห้องพักขยะมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 2 ครั้ง (ทุกวันอังคาร และวันพฤหัสบดี)

1.12 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1.12.1 ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางเขน ขนาด 24 KV ผ่าน Transformer ชนิด Oil Type ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อแปลงไฟขนาด 24 KV เป็นขนาด 416/240 V จ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ ซึ่งโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 580 KVA

1.12.2 ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ Battery ขนาด 12 V

1.13 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.13.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

- ระบบท่อยืน

จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงสถานีดับเพลิงบางเขน โดยโครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด ซึ่งติดตั้งไว้บริเวณ

ด้านหน้าอาคารใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงจากรถดับเพลิงบางเขน เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืนและจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

นอกจากนี้ ท่อขึ้นดังกล่าวสามารถรับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งจะถูกสูบจ่ายโดยเครื่องสูบน้ำใช้ของระบบประปา จำนวน 2 เครื่อง สูบส่งน้ำมาตามท่อขึ้นภายในอาคารเข้าสู่เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

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

- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงเคมีมือถือชนิดผงเคมีแห้งขนาด 4 กิโลกรัม

โครงการติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 1 - ชั้นที่ 8 บริเวณโถงทางเดินของแต่ละชั้น จำนวนรวมทั้งสิ้น 8 ตู้ (1 ตู้ / ชั้น) และจัดให้มีการตรวจสอบถังดับเพลิงเคมีให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่ามี การเสียหายหรือใช้การไม่ได้ รับผิดชอบการแก้ไขทันที

1.13.2 ระบบเตือนอัคคีภัย

- แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่ง สัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักแต่ละห้อง (ตั้งแต่ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 8) โดยมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 160 จุด

- เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนบริเวณที่จอดรถยนต์ โถงลิฟต์ ห้องพัสดุฝอยรวม และทางเดินแต่ละชั้น มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 49 จุด

- เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึงบริเวณบันได ST 1 และ ST 2 ในแต่ละชั้นของอาคาร และ โถงลิฟต์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 15 จุด

- กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) จะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง จำนวนรวมทั้งสิ้น 15 จุด

1.13.3 ทางหนีไฟ

โครงการได้ออกแบบให้บันไดหลัก (บันได ST 1) สามารถใช้เพื่อการหนีไฟได้ และจัดให้มีบันไดหนีไฟ (บันได ST 2) นอกเหนือจากบันไดหลัก โดยมีรายละเอียดของบันไดที่ใช้หนีไฟ ดังนี้

- บันได ST 1 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นคาเฟ่ - ชั้นที่ 1

- บันได ST 2 เป็นบันไดที่สามารถลงจากชั้นที่ 8 - ชั้นที่ 1