

บทที่ 1

บทนำ

## บทที่ 1 บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส ตั้งอยู่ที่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 13 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 77 ห้อง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ เลขที่ 532/2548 ออกให้ ณ วันที่ 22 กันยายน 2548 ต่อมาโครงการได้มีการดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงประเภทโครงการจากอาคารพักอาศัยรวม (ให้เช่า) ไปเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่ ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 147 ห้อง ดำเนินการโดย บริษัท ปานวาด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2539) เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้อาคารพักอาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป และอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงจัดทำและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านโครงการที่พักอาศัย ในการประชุมครั้งที่ 20/2553 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2553 รายละเอียดดังหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.5/17972 ลงวันที่ 30 กันยายน 2563 (สำเนาแสดงในภาคผนวก ก.) โดยกำหนดให้ บริษัท ปานวาด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด

ปัจจุบันโครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส อยู่ในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด พี แอนด์ เอส เฟลส ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุด พี แอนด์ เอส เฟลส ได้มอบหมายให้บริษัท ไฮโดร ซิสเต็มส์ จำกัด เป็นผู้ประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ “พี แอนด์ เอส เฟลส” ระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทที่ปรึกษา ได้เริ่มเข้าดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการของโครงการ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 โดยในรายงานฉบับเดือนกรกฎาคม 2569 นี้ จะเป็นการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ ในระหว่างเดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน 2569

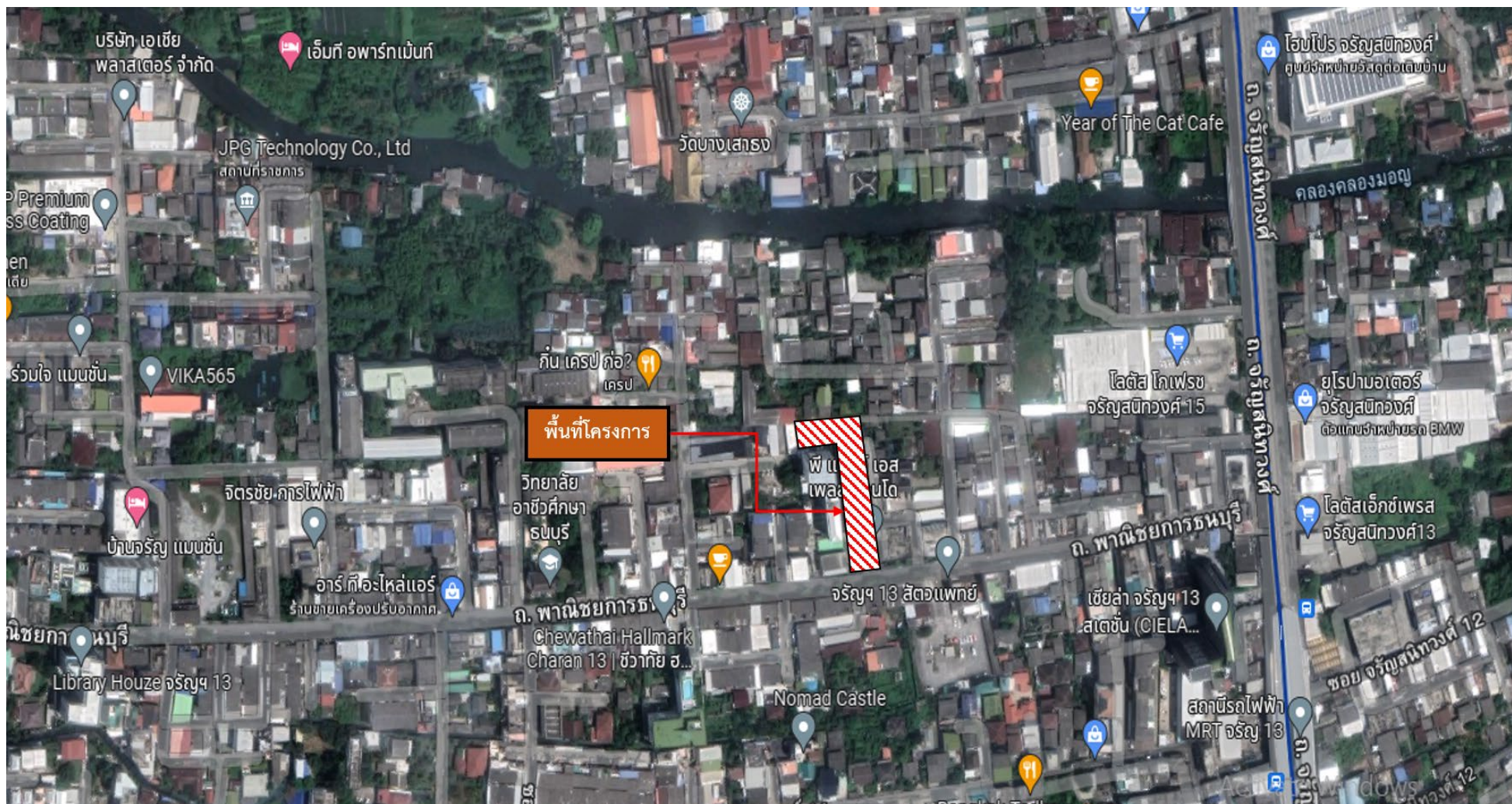
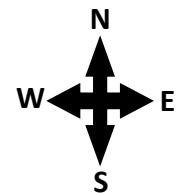
## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- (1) เพื่อประเมินประสิทธิภาพมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ
- (2) เพื่อติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ ที่ได้รับความเห็นชอบจาก สผ.
- (3) เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยมีให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยในโครงการและชุมชนใกล้เคียง
- (4) เพื่อให้ข้อเสนอแนะและแนวทางที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงคุณภาพสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมประกอบการดำเนินโครงการต่อไป และที่จะต้องดำเนินการปรับปรุงโดยเร่งด่วน

## 1.3 ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส ตั้งอยู่ที่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 13 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร

เส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ เริ่มจากแยกวัดท่าพระ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ จากนั้นตรงไปประมาณ 1.4 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพาณิชย์การธนบุรี เข้าสู่ถนนพาณิชย์การธนบุรี (ซอยจรัญสนิทวงศ์ 13) ประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวา แสดงดังรูปที่ 1-1



รูปที่ 1-1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

#### 1.4 อาณาเขตโดยรอบพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส ของนิติบุคคลอาคารชุด พี แอนด์ เอส เฟลส ตั้งอยู่ในซอย  
จรัญสนิทวงศ์ 13 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร สภาพการใช้ประโยชน์  
ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์และอาคารอยู่อาศัยรวม สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดิน  
บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในปัจจุบัน ดังนี้ แสดงดังรูปที่ 1-2

|             |                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ติดกับ บ้านเดี่ยวขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และบ้านเดี่ยวขนาด 1 ชั้น<br>จำนวน 1 หลัง ถัดไปเป็นถนนสาธารณะ |
| ทิศใต้      | ติดกับ ถนนซอยจรัญสนิทวงศ์ 13 (ถนนพาณิชย์การธนบุรี) ถัดไปเป็นอาคาร<br>พาณิชย์ขนาด 3 ชั้น                |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ อาคารพาณิชย์ขนาด 3 ชั้น ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 5 ชั้น<br>และถนนสาธารณะ                      |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับ อาคารพาณิชย์ขนาด 3 ชั้น                                                                         |



อาคารพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น

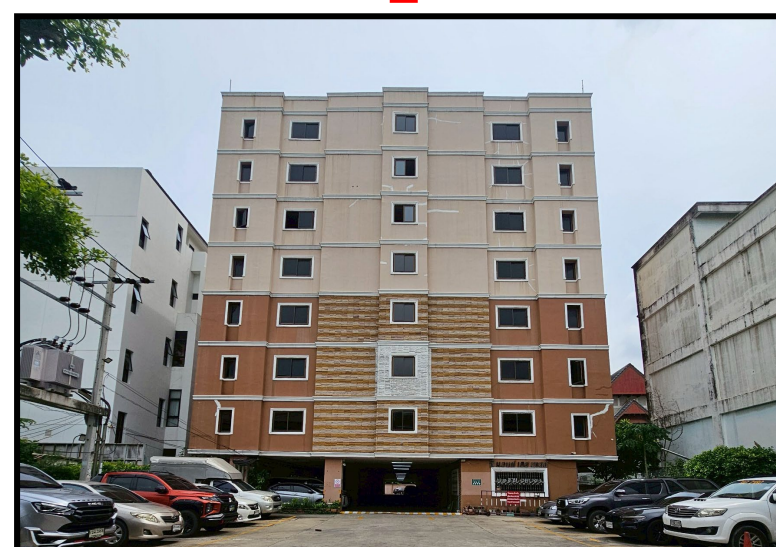
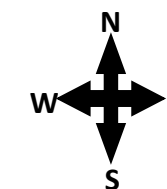
พื้นที่โครงการ

ทิศตะวันตก บริเวณลานจอดรถโครงการ ติดกับ  
อาคารพักอาศัยรวม ลีเทค เรสซิเดนซ์ สูง 8 ชั้น



พื้นที่โครงการ

ทิศเหนือ ติดกับบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง  
และขนาด 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง



พื้นที่โครงการ

อาคารพาณิชย์  
ขนาด 3 ชั้น

ทิศตะวันออก ติดกับอาคารพาณิชย์ขนาด 3 ชั้น ถัดไปเป็น  
อาคารพักอาศัยขนาด 5 ชั้น



พื้นที่โครงการ

ทิศตะวันตก ติดกับอาคารพาณิชย์ขนาด 3 ชั้น



ซอยรัฐสันทวงศ์ 13

พื้นที่โครงการ

ทิศใต้ ติดกับซอยรัฐสันทวงศ์ 13  
(ถนนพาณิชย์การธนบุรี)

รูปที่ 1-2 แสดงสภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ

## 1.5 ประเภทและขนาดของโครงการ

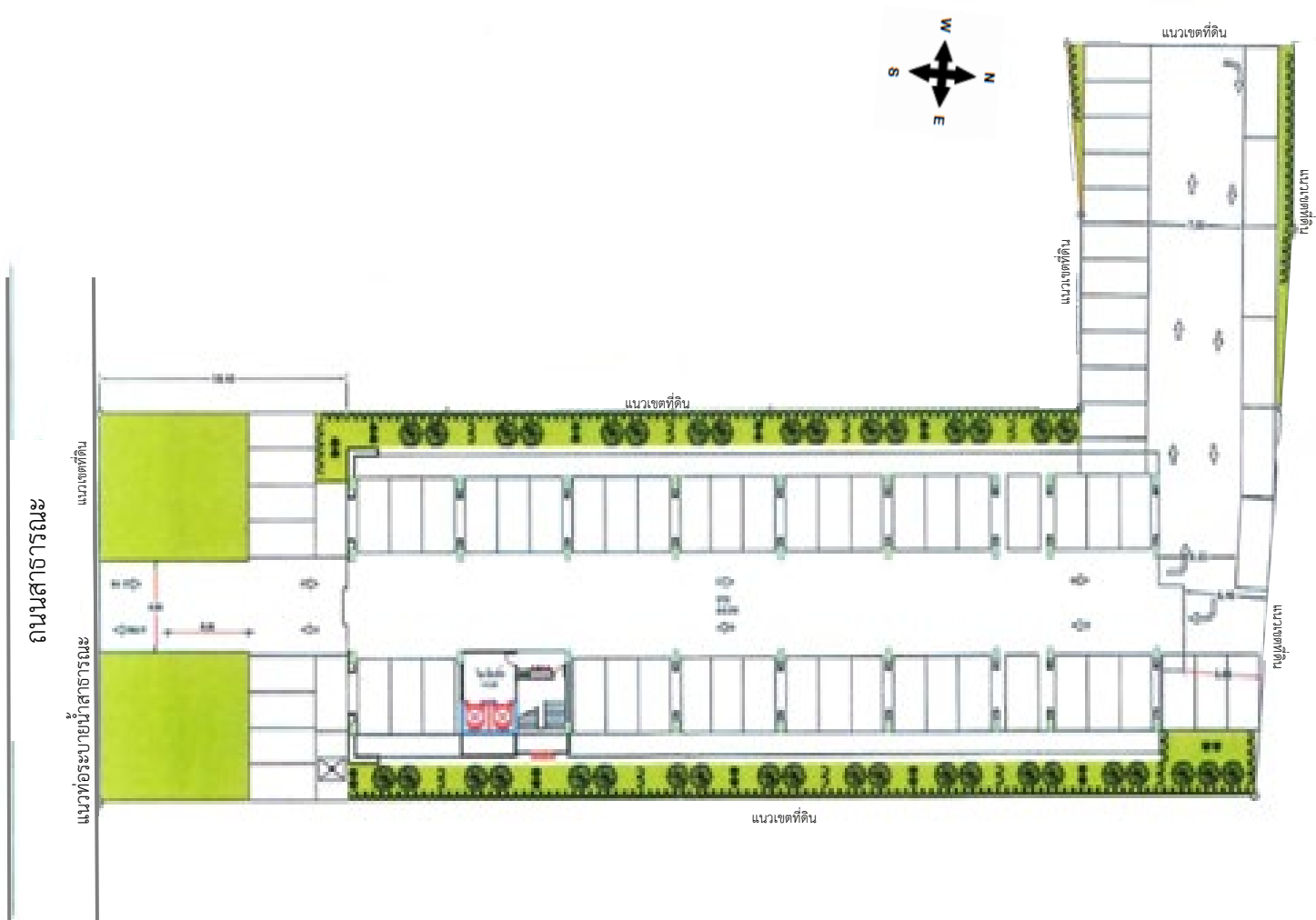
โครงการ พี แอนด์ เอส เพลส เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวม 147 ห้อง ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นหลังคา 22.60 ม. บนพื้นที่กรรมสิทธิ์ที่ดินขนาด 4-2-71 ไร่ หรือ 2,684 ตร.ม. พื้นที่อาคารทั้งหมด 9,790 ตร.ม. ผังบริเวณโครงการแสดงดังรูปที่ 1-3

การให้บริการของโครงการ พี แอนด์ เอส เพลส ระหว่างเดือนมกราคม - เดือนมิถุนายน พ.ศ.2569 ที่ผ่านมามีผู้เข้าพักอาศัย จำนวน 130 ห้อง มีจำนวนผู้พักอาศัยโดยประมาณ 228 คน

## 1.6 กิจกรรมในระยะดำเนินการ

### 1.6.1 การจัดการพื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง โดยโครงการได้ออกแบบให้มีการปลูกไม้ยืนต้นโดยรอบพื้นที่โครงการ ได้แก่ ต้นทองหลางต่าง ต้นโมก ต้นปาล์มพล็อกเทล เป็นต้น นอกจากนี้ได้มีการจัดให้ปลูกต้นไม้ขนาดเล็ก และไม้ประดับ เพื่อความสวยงามภายในพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-3 แสดงผังบริเวณโครงการ

## 1.6.2 ระบบน้ำใช้

### (1) ปริมาณการใช้น้ำ

โครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส มีความต้องการน้ำใช้ทั้งหมดจากการคาดการณ์เท่ากับ 147 ลบ.ม./วัน ปริมาณการใช้น้ำจริงในช่วงเดือนมกราคม – เดือนมิถุนายน 2569 พบว่าประมาณ 30.77-38.86 ลบ.ม./วัน มีปริมาณการใช้น้ำสูงสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ประมาณ 38.86 ลบ.ม./วัน แสดงรายละเอียดการใช้น้ำ และค่าใช้จ่ายน้ำประปา แสดงดังตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 แสดงค่าใช้จ่ายน้ำประปาของโครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส ระหว่างเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569

| เดือน/ พ.ศ. 2569 | ยอดค่าใช้จ่ายน้ำประปา (บาท) | ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม.) /วัน |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| มกราคม           | 14,991.45                   | 31.87                        |
| กุมภาพันธ์       | 16,553.65                   | 38.86                        |
| มีนาคม           | 14,460.30                   | 30.77                        |
| เมษายน           | 16,084.99                   | 35.27                        |
| พฤษภาคม          | 16,116.23                   | 34.19                        |
| มิถุนายน         | 15,835.04                   | 34.73                        |
| เฉลี่ย           | 15,673.61                   | 34.28                        |

ที่มา : ค่าบริการน้ำประปาของโครงการเดือนมกราคม – มิถุนายน 2569, ข้อมูลจากโครงการ

หมายเหตุ : คำนวณคิดค่าใช้จ่ายตามการประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ

### (2) การสำรองน้ำใช้

โครงการ พี แอนด์ เอส เฟลส รับน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ มากักเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 1 ถัง ขนาด 220 ลบ.ม. และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร จำนวน 6 ถัง ขนาดความจุถังละ 3,000 ลิตร แสดงดังรูปที่ 1-4 ซึ่งมีปริมาณการสำรองน้ำใช้ทั้งหมด 238 ลบ.ม. โดยแบ่งออกเป็นการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 153 ลบ.ม. และการสำรองน้ำใช้สำหรับระบบดับเพลิง 85 ลบ.ม.

## 1.6.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

จากการคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียเมื่อโครงการเปิดดำเนินการโครงการ (ตามรายงาน EIA) คาดว่า มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 118 ลบ.ม./วัน แต่จากการใช้น้ำจริงของโครงการตาม ตารางที่ 1-1 พบว่าโครงการ มีปริมาณน้ำเสียที่ต้องรวบรวมไปบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 27.42 ลบ.ม./วัน (คิดที่ 80% ของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยต่อวันของเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน 2569 ซึ่งมีปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย เท่ากับ 34.28 ลบ.ม./วัน)

โครงการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบชีวภาพชนิดเติมอากาศสัมผัสตัวกลาง โดยอาศัยจุลินทรีย์ประเภทใช้อากาศ (Aerobic Bacteria) โดยออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียจากอาคารได้ชุดละ 62 ลบ.ม./วัน จำนวน 2 ชุด โดยวางถังกรองเพื่อรองรับน้ำเสียทั้งสองฝั่งของอาคาร ฝั่งละ 7 ถัง และ 8 ถัง โดยจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำ และตำแหน่งติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ แสดงดังรูปที่ 1-5 และ รูปที่ 1-6 มีรายละเอียดดังนี้

#### ถังแยกกากตะกอน

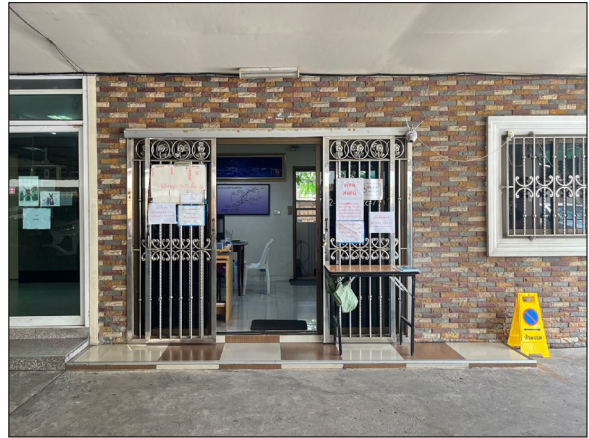
- ฝั่งด้านขวาของอาคาร ประกอบด้วย ถังเกรอะรูน UB-3200 S จำนวน 6 ถัง และถังเกรอะรูน UB-6000 S จำนวน 2 ถัง มีปริมาตรรวม 33.55 ลบ.ม.
- ฝั่งด้านซ้ายของอาคาร ประกอบด้วย ถังเกรอะรูน UB-3200 S จำนวน 2 ถัง และถังเกรอะรูน UB-6000 S จำนวน 5 ถัง มีปริมาตรรวม 38.74 ลบ.ม. โดยถังเกรอะจะรองรับน้ำเสียจาก ห้องน้ำ ห้องครัว ของอาคาร ฝั่งละ 62 ลบ.ม./วัน ทำหน้าที่แยกกากตะกอนหนัก-เบา ออกจากน้ำเสียและเก็บตะกอนส่วนเกินปริมาตรรวม 70.11 ลบ.ม. มีระยะเวลาเก็บกัก 15 ชม.

#### ถังเติมอากาศ

- ขนาดถังเติมอากาศมีปริมาตร 8.01 ลบ.ม. กำหนดระยะเวลาในการสูบตะกอน 6 เดือน/ครั้ง โดยโครงการได้ประสานให้รถสูบล้างถังของสำนักงานเขตบางกอกใหญ่ เข้ามาสูบล้างถังเมื่อเดือนมิถุนายน 2569 ดังรูปที่ 1-7



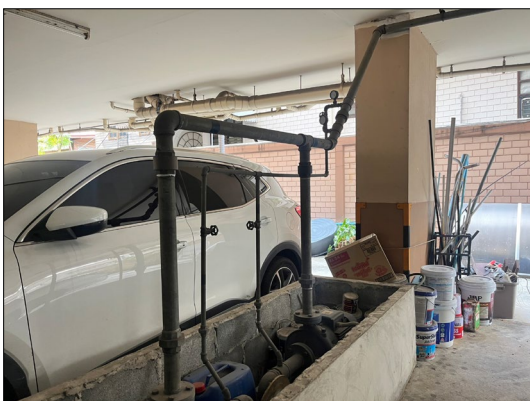
อาคารโครงการ



ห้องสำนักงาน



ถังสำรองน้ำใช้ จำนวน 6 ถัง  
ขนาดความจุถังละ 3,000 ลิตร

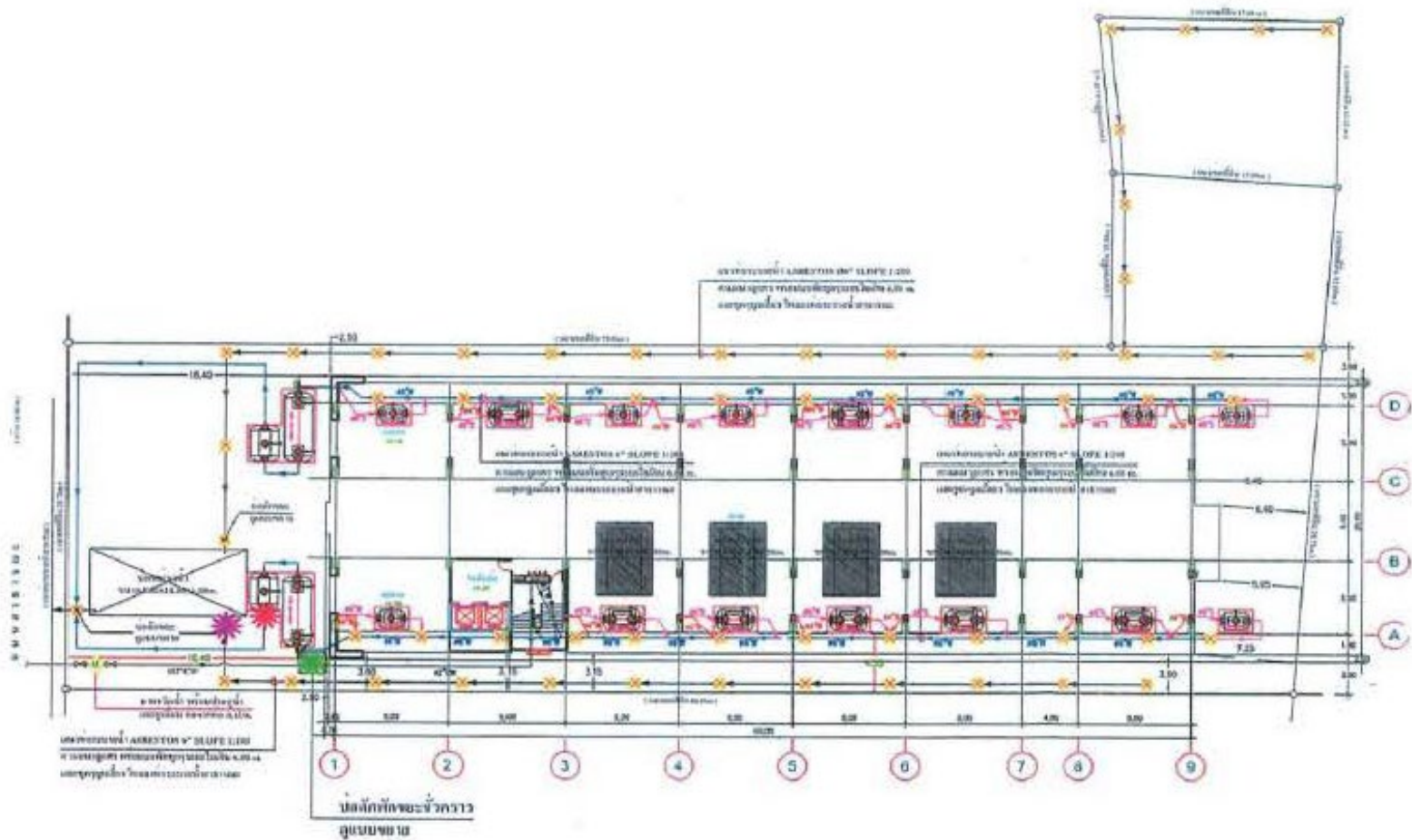


ปั๊มสูบน้ำ



จุดรวมพล

รูปที่ 1-4 สภาพพื้นที่ปัจจุบันของโครงการ



- ✱ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ✱ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำหลังผ่านระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ✱ จุดเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกจากโครงการ

รูปที่ 1-5 แสดงตำแหน่งการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ



จุดที่ 1 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำเสีย  
ก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวม



จุดที่ 2 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง  
หลังผ่านการบำบัดจากระบบบำบัด  
น้ำเสียรวม



จุดที่ 3 จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง  
ก่อนระบายออกจากโครงการ





รูปที่ 1-7 แสดงการสูบลากตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

#### 1.6.4 การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำของโครงการ เป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก คือน้ำทิ้งหลังผ่านการบำบัดแล้ว จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะโดยไม่ไหลผ่านบ่อหน่วงน้ำ และบ่อหน่วงน้ำจะรองรับน้ำฝนเพียงอย่างเดียว เท่านั้น มีรายละเอียดดังนี้

ระบบระบายน้ำบนชั้นดาดฟ้า รับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้าแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝนแนวตั้ง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร

ระบบระบายน้ำภายในอาคาร น้ำเสียจากห้องพักแต่ละห้องจะไหลลงตามท่อระบายน้ำเสีย แบ่งเป็น 2 แนว คือ แนวที่รับน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ยกเว้นน้ำโสโครก มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ส่วนแนวที่รับน้ำเสียจากห้องส้วมมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว ท่อระบายน้ำเสียจะเชื่อมเข้าสู่ระบบบำบัด น้ำเสียของโครงการ

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เป็นระบบระบายน้ำแบบแยก ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียและท่อระบายน้ำฝน มีลักษณะเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กทำหน้าที่รับน้ำฝนจากตัวอาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการ ซึ่งมีขนาดกว้าง 3.0 เมตร ยาว 11.0 เมตร ลึก 3.0 เมตร ความจุ 165 ลบ.ม. โดยน้ำฝนจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำในอัตราที่ไม่เกินค่าการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

#### 1.6.5 การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังขยะขนาด 60-90 ลิตร วางไว้ในทุกชั้นของโครงการ จำนวนชั้นละ 4 ใบ แยกเป็น ขยะเปียก ขยะแห้ง ขยะอันตราย และขยะรีไซเคิล มีป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัย ในโครงการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถังที่เตรียมไว้ โดยจะมีพนักงานของโครงการดำเนินการเก็บรวบรวมขยะทั้งหมดไปยังที่พิกมูลฝอยรวม

สำหรับที่พิกมูลฝอยรวมของโครงการ มีลักษณะเป็นกระบะ ขนาดความกว้าง 3.0 เมตร ยาว 2.0 เมตร สูง 2.0 เมตร ความจุ 12.0 ลบ.ม. **แสดงดังรูปที่ 1-8**



ที่พักรวมของโครงการ



จุดวางถังขยะภายในโครงการ



จุดรองรับมูลฝอยในแต่ละชั้นของโครงการ

รูปที่ 1-8 แสดงตำแหน่งที่พักรวมของโครงการ และภาชนะรองรับมูลฝอยภายในโครงการ

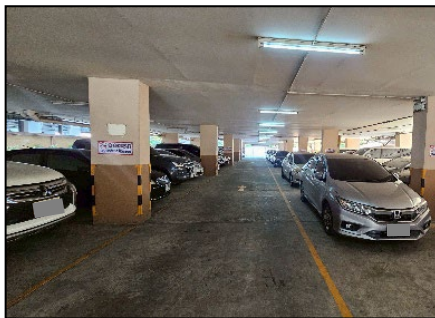
## 1.6.6 ระบบการจราจร

### (1) ถนนและที่จอดรถของโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก 1 ทาง คือทางทิศใต้ของโครงการ ติดกับซอยจรัญสนิทวงศ์ 13 มีความกว้าง 16 เมตร มีระบบการจราจรแบบ 2 ทิศทาง ทิศทางละ 2 ช่องจราจร ถนนภายในโครงการเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 6.0 เมตร จัดระบบจราจรแบบ 2 ทิศทาง ภายในโครงการจัดให้มีป้ายจราจรได้แก่ ป้ายจำกัดความเร็วของรถยนต์ให้ใช้ความเร็วไม่เกิน 30 กม./ชม. ป้ายให้ดับเครื่องยนต์ขณะจอดรถและป้ายห้ามจอดตลอดแนวถนนสายหลักที่ใช้เข้า-ออกโครงการ นอกจากนี้ทางโครงการได้จัดให้มีสัญญาณชะลอความเร็ว รวมถึงมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถทางโครงการได้จัดเตรียมไว้เพียงพอ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 75 คัน แสดงดังรูปที่ 1-9

### (2) การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ เริ่มจากแยกวัดท่าพระ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ จากนั้นตรงไปประมาณ 1.4 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพาณิชยการธนบุรี เข้าสู่ถนนพาณิชยการธนบุรี (ซอยจรัญสนิทวงศ์ 13) ประมาณ 300 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวา



ที่จอดรถภายในโครงการ



ป้ายให้ดับเครื่องยนต์ขณะจอดรถ



สัญญาณชะลอความเร็ว



ลูกศรบอกทิศทางการจราจร



ป้ายห้ามจอด



ป้ายจำกัด  
ความเร็ว 30 กม./ชม.



รูปที่ 1-9 แสดงการจัดระบบการจราจรบริเวณที่จอดรถของโครงการ

## 1.6.7 ระบบการป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย แสดงดังรูปที่ 1-10 ดังนี้

### (1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel)

โครงการจัดให้มีระบบสัญญาณเตือนภายในอาคาร ประกอบด้วย สัญญาณแบบกริ่ง (Alarm bell) สามารถส่งเสียงให้คนที่อยู่ภายในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึงทุกชั้น และติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุระบบที่ใช้มือดึงในทุกชั้นของอาคาร

### (2) ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วย

2.1 ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Breeding Inlet) โดยเป็นแบบอะลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาด  $4 \times 2.5 \times 2.5$  นิ้ว จำนวน 2 แห่ง ซึ่งได้จัดให้มีการติดตั้งไว้บริเวณทางวิ่งรอกอาคาร เพื่อรับน้ำดับเพลิงและส่งเข้าสู่ระบบท่อน้ำดับเพลิงของอาคารต่อไป

2.2 ระบบท่อยืน (Standpipe System) ออกแบบให้มีท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน จำนวน 4 ท่อ ขนาด 4 นิ้ว ครอบคลุมพื้นที่ดับเพลิงทั้งอาคาร

2.3 ตู้ดับเพลิง ทางโครงการได้ติดตั้งตู้ดับเพลิงทุกชั้นของอาคาร อุปกรณ์ในตู้ดับเพลิงประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง และหัวต่อ 1 ชุด และถังดับเพลิงแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง จำนวน 1 ถัง โดยระยะห่างแต่ละตู้ไม่เกิน 42.35 เมตร

2.4 เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน โดยเครื่องสูบน้ำดับเพลิงสามารถสูบน้ำได้ 750 แกลลอน/นาที่ (2,840 ลิตร/นาที่) ที่ TDH 85 เมตร และเครื่องสูบน้ำรักษาความดันสามารถสูบน้ำได้ 15 แกลลอน/นาที่ (56.78 ลิตร/นาที่) ที่ TDH 90 เมตร เพื่อรักษาความดันภายในเส้นท่อน้ำดับเพลิงให้คงที่ พร้อมสำหรับการจ่ายน้ำไปยังชั้นต่างๆ ในอาคาร

2.5 การสำรองน้ำดับเพลิง โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อใช้ในการดับเพลิง 85 ลบ.ม. ซึ่งโครงการจัดเตรียมการสำรองน้ำใช้ของโครงการไว้บริเวณถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร

### (3) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟไว้ 1 แห่ง มีความกว้าง 1.95 เมตร โดยมีการติดป้ายเรืองแสงไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟไว้อย่างชัดเจน โดยออกแบบให้บันไดเชื่อมโยงขึ้นลงได้จากชั้นล่างถึงชั้นดาดฟ้า ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูกันไฟ ที่มีความกว้าง 1 เมตร สูง 2 เมตร ลักษณะเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก โดยโครงการจะติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉิน ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจน และจะไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “ทางหนีไฟ” และมีบันไดขึ้น-ลงของอาคารวิ่งเป็นทางหนีไฟได้อีก 1 แห่ง มีความกว้าง 3.8 เมตร

### (4) การระบายอากาศ

#### 4.1 ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจัดให้มีพัดลมระบายอากาศบริเวณ ห้องน้ำ ห้องเครื่อง และโรงลิฟต์ทุกชั้น ส่วนระบบระบายอากาศบริเวณลิฟต์โดยสาร ใช้อุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศช่วยในการนำอากาศภายนอกเข้าสู่ลิฟต์ อัตราไม่ต่ำกว่า 17,000 ลบ.ม./นาที่ โดยมีความดันที่ 3.86 ปาสคาลเมตร สามารถทำงานได้

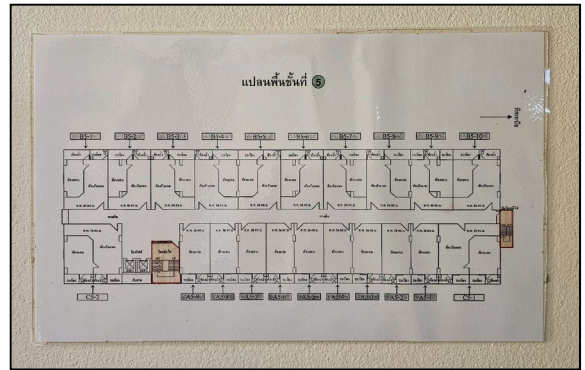
โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบ Air Cooled Split Type ในแต่ละห้อง  
ดังนั้น มีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 385 ตันความเย็น

#### 4.2 ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการได้ออกแบบห้องพักภายในอาคารให้มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อย 1 ด้าน  
ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด โดยช่องเปิดเหล่านี้มีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10  
ของพื้นที่ห้องนั้น



ตู้ FHC



ป้ายแสดงเส้นทางหนีไฟ



สัญญาณแจ้งเตือนไฟไหม้และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ

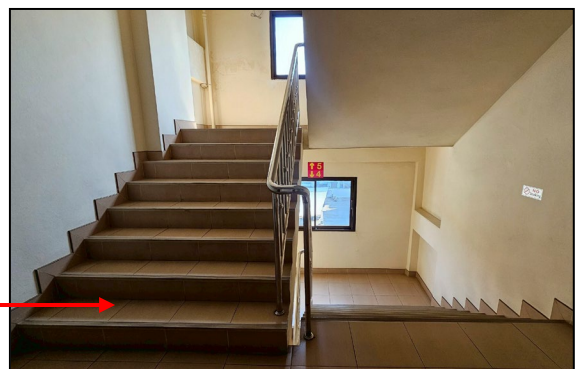


ป้ายบอกทางหนีไฟ



ติดป้ายบอกชั้น

บันไดหลัก

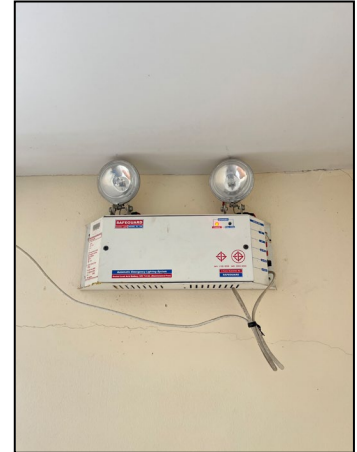




ป้ายประชาสัมพันธ์  
การห้ามใช้แก๊สหุงต้ม



ป้ายคำแนะนำการใช้ลิฟท์  
ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้



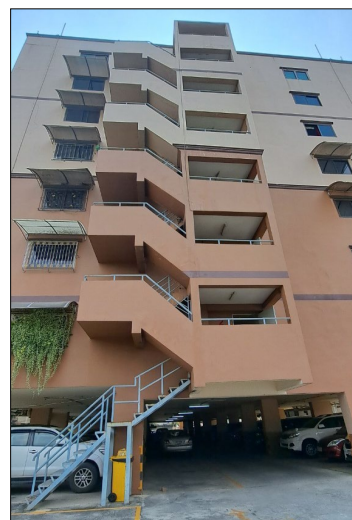
ไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



หัวรับน้ำดับเพลิง



จุดรวมพล



บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

## 1.6.8 ระบบไฟฟ้า

โครงการได้รับการบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตธนบุรี โดยจะติดตั้งหม้อแปลง ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 400/230 V เพื่อแจกจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ แสดงรายละเอียดการใช้ไฟฟ้าและค่าใช้จ่ายไฟฟ้า ดังตารางที่ 1-2

โครงการได้มีการเตรียมระบบไฟฟ้าฉุกเฉินไว้บริเวณบันไดหลักอยู่บริเวณลิฟต์ และบริเวณบันได หนีไฟของแต่ละชั้นในอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยภายในอาคาร ในกรณีที่การไฟฟ้า นครหลวง เขตธนบุรี เกิดเหตุขัดข้องไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้ และจัดให้มีระบบจ่ายไฟฟ้า สำรอง โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด แยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงาน ได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน เพื่อจ่ายไฟสำหรับเครื่องหมาย ทางฉุกเฉิน FIRE EXIT ไฟฟ้าบริเวณทางเดินห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และระบบสื่อสาร

ตารางที่ 1-2 แสดงค่าใช้จ่ายไฟฟ้าของโครงการ พี แอนด์ เอส เพลส ระหว่างเดือนมกราคม – มิถุนายน พ.ศ. 2569

| เดือน/ พ.ศ. 2569 | ยอดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า (บาท) | ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย) |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| มกราคม           | 17,538.93                | 4,014                     |
| กุมภาพันธ์       | 15,520.13                | 3,543                     |
| มีนาคม           | 18,897.66                | 4,331                     |
| เมษายน           | 20,393.55                | 4,680                     |
| พฤษภาคม          | 17,265.34                | 3,887                     |
| มิถุนายน         | 19,830.93                | 4,476                     |
| เฉลี่ย           | 18,241.09                | 4,155.17                  |

ที่มา : ค่าบริการไฟฟ้าของโครงการเดือนมกราคม – มิถุนายน 2569, ข้อมูลจากโครงการ

หมายเหตุ : ค่าไฟฟ้าคิดค่าใช้จ่ายตามการไฟฟ้านครหลวง เขตธนบุรี