

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

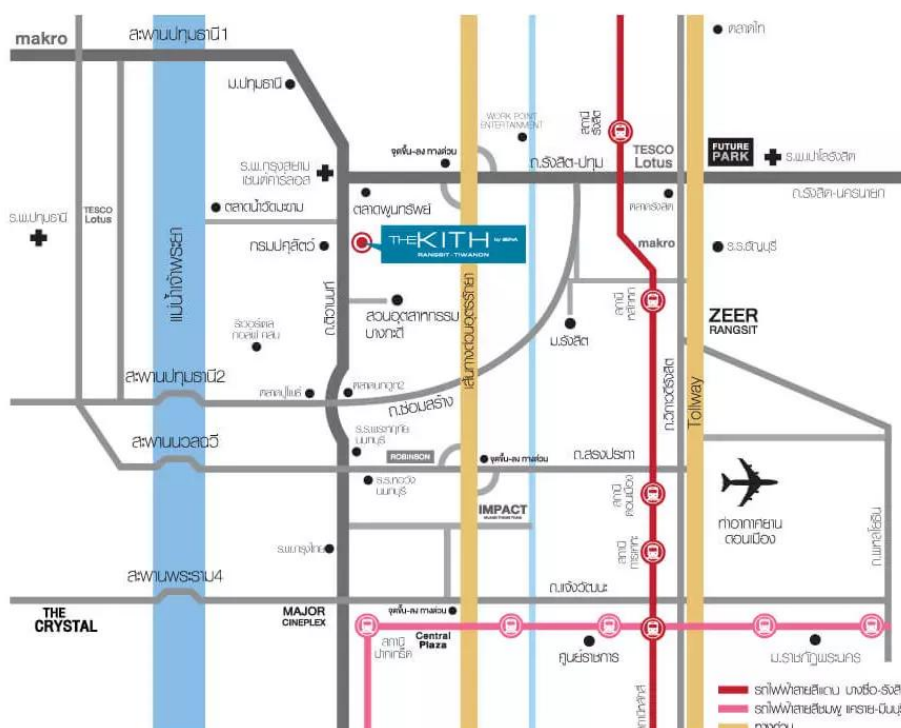
ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

อาคารชุดเคอะกิตท์ รังสิต-คิวนนท์ ของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนคิวนนท์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306) ตำบลบางกะดี อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 413 ห้อง อาคารสำนักงาน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาต จะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว โดยกำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

ทั้งนี้นิติบุคคลอาคารชุดเคอะกิตท์ รังสิต-คิวนนท์ ได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่เสนอในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านการเห็นชอบตามหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานที่ ทส 1010.5/6838 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 อย่างเคร่งครัด รวมถึงได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อหน่วยงานอนุญาตและสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาเป็นประจำทุก 6 เดือน

ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนทางเข้าภายใน โครงการเสนาเวนิว และเดอะคิทท์ โลท์ บางกะดี-ติวานนท์ ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ในโครงการเสนาเวนิวและโครงการบ้านสวอยพาร์ทเมนต์แอนด์โฮเทล ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารที่พักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ติดกับ	ที่ดินของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นพื้นที่เก็บกองวัสดุก่อสร้าง และที่ตั้งสำนักงานก่อสร้างชั่วคราว โครงการเดอะคิทท์ โลท์ บางกะดี-ติวานนท์ ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่ที่มีวัชพืชขึ้นปกคลุม
ทิศตะวันออก	ติดกับ	โครงการเดอะคิทท์ โลท์ บางกะดี-ติวานนท์ ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ถนนการะจำยอมทางเข้าโครงการและพื้นที่ว่างเปล่า ถัดไปเป็นสำนักงานขายของโครงการและถัดไปเป็นถนนติวานนท์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306) มีความกว้างเขตทางเท่ากับ 30 เมตร



แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ

รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

- ชื่อโครงการ : เดอะคิท์ รังสิต-ติวานนท์
- สถานที่ตั้งโครงการ : 175 หมู่ 5 ถนนติวานนท์ ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
- ชื่อเจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุดเดอะคิท์ รังสิต-ติวานนท์
- ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 413 ห้อง อาคารสำนักงาน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)

- จำนวนห้องพัก: 196 ห้อง (ชั้นละ 28 ห้อง อยู่ที่ชั้น 2-8)
- พื้นที่ใช้สอยรวม: 8,525 ตารางเมตร
 - ชั้นที่ 1: 1,077 ตารางเมตร (โถงลิฟต์, ตู้จดหมาย, ที่จอดรถ, ห้องเครื่องระบบ)
 - ชั้นที่ 2-8: 7,448 ตารางเมตร (ห้องพักอาศัย, โถงทางเดิน, ห้องพักรักษาพยาบาล)
 - ชั้นดาดฟ้า: ห้องเครื่องสูบน้ำ และถังเก็บน้ำ

อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B)

- จำนวนห้องพัก: 217 ห้อง (ชั้นละ 31 ห้อง อยู่ที่ชั้น 2-8)
- พื้นที่ใช้สอยรวม: 9,429 ตารางเมตร
 - ชั้นที่ 1: 1,190 ตารางเมตร (โถงลิฟต์, ตู้จดหมาย, ที่จอดรถ, ห้องเครื่องระบบ)
 - ชั้นที่ 2-8: 8,239 ตารางเมตร (ห้องพักอาศัย, โถงทางเดิน, ห้องพักรักษาพยาบาล)
 - ชั้นดาดฟ้า: ห้องเครื่องสูบน้ำ และถังเก็บน้ำ

อาคารสำนักงานและส่วนกลาง (อาคาร C)

- จำนวนห้องพัก: ไม่มี (เป็นอาคารส่วนกลาง 1 ชั้น)
- พื้นที่ใช้สอยรวม: 188 ตารางเมตร
 - ชั้นที่ 1: โถงต้อนรับ, สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด, ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส), ห้องน้ำชาย-หญิง

รายละเอียดกิจกรรมในโครงการ

1. ระบบน้ำใช้

การจัดเก็บและการจ่ายน้ำ

โครงการจัดเรียงระบบน้ำ เพื่อให้มีน้ำใช้อย่างทั่วถึงและปลอดภัย ดังนี้ครับ

- แหล่งน้ำดิบ : รับน้ำตรงจากการประปาส่วนภูมิภาค สาขารังสิต
- การกักเก็บน้ำขั้นแรก : น้ำประปาจะไหลเข้าสู่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน ของแต่ละอาคารเพื่อเป็นบ่อพักน้ำหลัก
- การจ่ายน้ำใช้งาน : ระบบจะสูบน้ำจากใต้ดินขึ้นไปพักที่ ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า แล้วปล่อยน้ำให้ไหลลงมาตามห้องต่างๆ
- การสำรองเหตุฉุกเฉิน : ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าจะเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำดับเพลิง เพื่อเตรียมพร้อมหากเกิดอัคคีภัย

การดูแลรักษาความสะอาด

- ความถี่ : มีกำหนดการล้างและขัดถังเก็บน้ำ เพื่อเอาคราบตะกอนและคราบสะสมออกอย่างสม่ำเสมอตามที่มาตรการกำหนด
- ความปลอดภัย : ห้ามใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมี เพื่อป้องกันไม่ให้มีสารพิษตกค้างในน้ำดื่มน้ำใช้

2. ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดและการรวบรวมน้ำเสีย

- แหล่งกำเนิด : มาจากกิจกรรมประจำวันของผู้พักอาศัยและพนักงาน เช่น น้ำอาบ น้ำซักล้าง น้ำจากโอชักโครก และน้ำเสียจากห้องครัว
- ระบบท่อแฉด : แยกท่อซัดเจนตามประเภทใช้งาน เพื่อความปลอดภัยและลดกลิ่น
 - ท่อน้ำเสียรวบรวมน้ำจากการชำระล้างในห้องน้ำและห้องพักขยะ
 - ท่อสิ่งปฏิกูลรวบรวมสิ่งปฏิกูลจากโถส้วมและโถปัสสาวะ
 - ท่อน้ำเสียครัวแยกท่อน้ำเสียจากห้องครัวโดยเฉพาะเพื่อส่งไปดักไขมัน
 - ท่อระบายอากาศช่วยรักษาความดันในเส้นท่อและป้องกันกลิ่นย้อนกลับ โดยระบายออกทางดาดฟ้า
- ระบบท่อแฉรวบ : รวบรวมน้ำเสียทั้งหมดผ่านบ่อดักน้ำที่พื้นดิน เพื่อส่งเข้าสู่ระบบบำบัดต่อไป

ขั้นตอนกระบวนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวมสองขั้น เพื่อให้ทำน้ำสะอาดตามมาตรฐานก่อนระบายออก

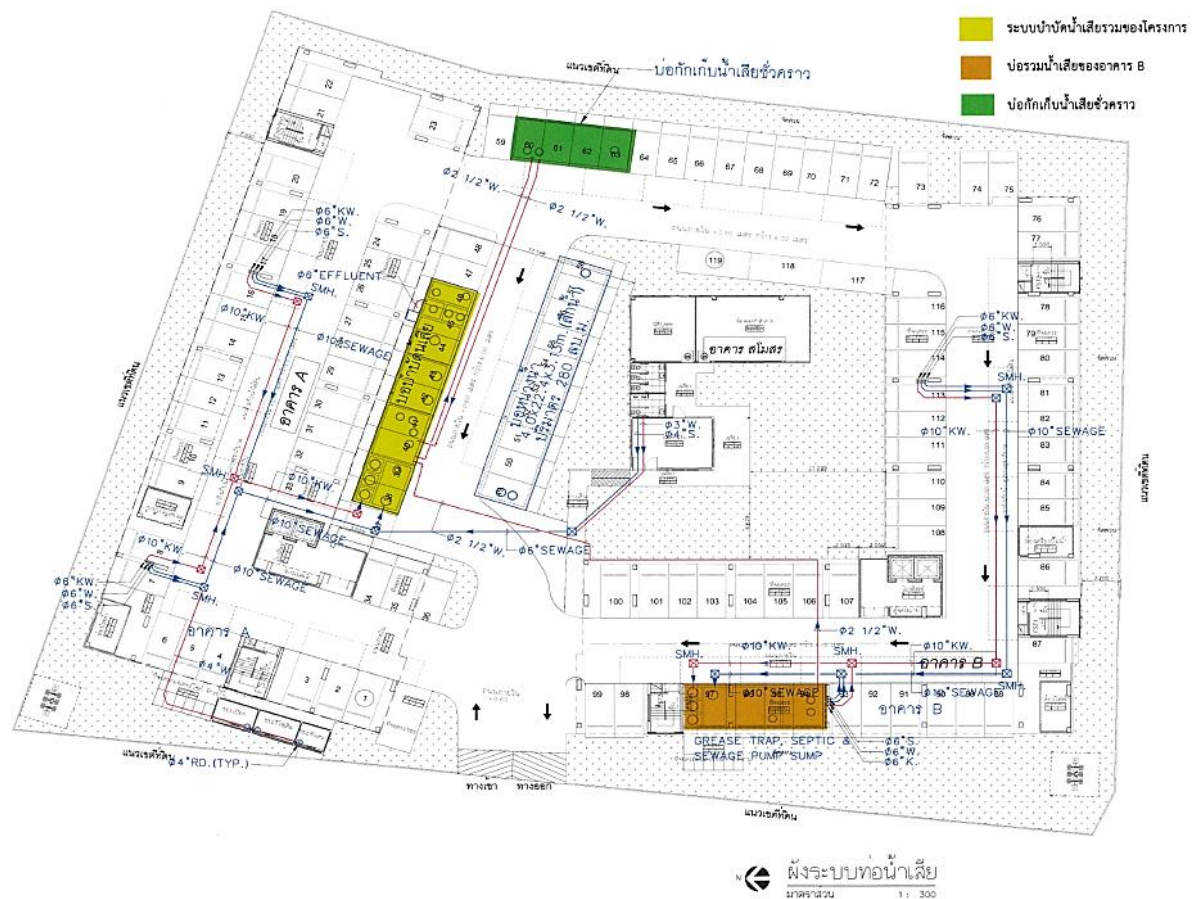
- การบำบัดขั้นต้น (แยกอาคาร)
 - ส่วนครัว : เข้าบ่อดักไขมัน เพื่อแยกไขมันออกก่อน เศษไขมันจะถูกดักตากแห้งและใส่ถุงดำส่งเทศบาล
 - ส่วนทั่วไป : เข้าบ่อดักทราย เพื่อแยกและย่อยสลายตะกอนหนัก-เบา ถ้ามีเทนที่เกิดขึ้นจะถูกส่งไปกำจัดที่บ่อดินบริเวณพื้นที่สีเขียว
- การบำบัดขั้นที่สอง (ระบบรวม)
 - น้ำเสียจะไหลรวมกันไปที่บ่อดักอากาศ โดยมีจุลินทรีย์ช่วยย่อยสลายสารสกปรก ส่งต่อไปยังบ่อดักตะกอน เพื่อแยกน้ำใสออกจากตัวตะกอน จุลินทรีย์ ตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปกักเก็บไว้เพื่อให้รถสูบสิ่งปฏิกูลของเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัดอย่างถูกต้อง

การนำน้ำกลับมาใช้และการระบายน้ำทิ้ง

- รีไซเคิลรดน้ำต้นไม้ : น้ำใสที่ผ่านการบำบัดแล้ว ส่วนหนึ่งจะถูกส่งไปฆ่าเชื้อโรคด้วยระบบโอโซน เพื่อนำกลับมาใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้รอบโครงการ
- การระบายน้ำทิ้ง : น้ำใสส่วนที่เหลือจะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนใหญ่หน้าโครงการ

ระบบสำรองฉุกเฉินและป้องกันน้ำท่วม

- **บ่อเก็บน้ำเสียชั่วคราว :** หากระบบบำบัดหลักขัดข้องหรือเกิดปัญหา โครงการมีบ่อสำรองสำหรับกักเก็บน้ำเสียไว้ชั่วคราว พร้อมระบบเติมอากาศเพื่อลดกลิ่น เมื่อซ่อมแซมระบบหลักเสร็จแล้วจึงจะสูบกลับมาบำบัดตามปกติ
- **ระบบหนองน้ำฝน :** เพื่อป้องกันปัญหาน้ำล้นไปท่วมพื้นที่ชุมชนรอบข้างเมื่อฝนตกหนัก โครงการจัดให้มี บ่อแบ่งน้ำและบ่อหนองน้ำ เพื่อกักเก็บและควบคุมอัตราการปล่อยน้ำฝนให้ออกไปในปริมาณที่เหมาะสม ไม่เกินความสามารถในการรับน้ำของท่อสาธารณะ
- **การป้องกันน้ำท่วมตัวโครงการ :** มีการปรับถมระดับพื้นที่ดินของโครงการให้สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า เพื่อป้องกันน้ำจากภายนอกไหลบ่าเข้าท่วม



3. การจัดการมูลฝอย

การคัดแยกและจัดเก็บมูลฝอย

- **จุดตั้งถังขยะ :** โครงการจัดวางถังขยะแยกประเภทสีสันทัดเจนไว้ที่ห้องพักขยะประจำชั้น (ชั้น 2-8) บริเวณใกล้กับโรงลิฟต์โดยสาร
- **ป้ายอธิบาย :** มีการติดแผนผังอธิบายวิธีการคัดแยกขยะที่ต้นทาง เพื่อประชาสัมพันธ์และูงใจให้ผู้พักอาศัยคัดแยกขยะได้อย่างถูกต้อง

การรวบรวมและการขนย้ายในอาคาร

- **การป้องกันของพนักงานทำความสะอาด :** พนักงานทำความสะอาดต้องแต่งกายรัดกุม สวมผ้าปิดจมูก ถุงมืออนามัย รองเท้ายาง และผ้ากันเปื้อน เพื่อความปลอดภัยและป้องกัน
- **การติดเชือกการแยกบรรจุ :** ขยะเปียก ขยะทั่วไป และขยะรีไซเคิล จะถูกรวบรวมใส่ในถุงดำแยกกันขยะอันตรายจะถูกแยกใส่ถุงพลาสติกสีส้มหรือสีแดง โดยแยกขาดจากกันเป็น 2 ถุง คือ ขยะขยะอิเล็กทรอนิกส์ และถุงกระป๋องสเปรย์
- **การลำเลียง :** พนักงานจะใช้รถเข็นที่มีกระบะพลาสติกรองรับ (ป้องกันน้ำขยะรั่วไหลลงพื้นหากถุงฉีกขาด) และขนย้ายผ่านทางลิฟต์โดยสารในช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

จุดพักขยะรวมและการขนส่งออกภายนอก

- **สถานที่ตั้ง :** ห้องพักขยะรวมตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ติดกับที่จอดรถจักรยานยนต์ ด้านหน้าอาคาร A โดยสร้างเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็ก ประตูปิดทึบ และแบ่งเป็น 4 ห้องย่อยแยกตามประเภทขยะ
- **ขยะแต่ละประเภท**
 - ขยะเปียกและขยะทั่วไป : มัดปากถุงให้แน่น ใส่ถังแยกสี รอให้รถเก็บขยะของเทศบาลตำบลบางกะดี มาจัดเก็บไปกำจัด (สัปดาห์ละ 3 ครั้ง)
 - ขยะรีไซเคิล : พนักงานจะทำการคัดแยกละเอียดอีกครั้งที่จุดพักรวม เพื่อนำไปจำหน่ายให้ร้านรับซื้อของเก่า
 - ขยะอันตราย : เก็บแยกในห้องเฉพาะ ก่อนประสานงานให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัดอย่างปลอดภัย
- **จุดจอดรถขยะ :** โครงการจัดพื้นที่เฉพาะไว้บริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อให้รถขยะจอดเทียบและขนถ่ายเสร็จสิ้นได้รวดเร็ว เพื่อลดการรบกวน

ระบบการกำจัดกลิ่นและน้ำชะขยะ

- **การจัดการกลิ่นประจำชั้น :** ติดตั้งพัดลมดูดอากาศในห้องขยะประจำชั้นทุกห้อง เพื่อดูดกลิ่นผ่านท่อระบายอากาศตรงขึ้น ไปปล่อยทิ้งเหนือชั้นดาดฟ้าการจัด
- **การกลิ่นที่ห้องพักรวม :** ห้องพักรวมส่วนที่เป็น ขยะเปียก จะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศขนาดเล็ก เพื่อลดการเน่าเสียและลดกลิ่น ส่วนห้องขยะอื่นๆ จะติดพัดลมระบายอากาศ พร้อมปลูกไม้พุ่มมีกลิ่นหอม (ต้นโมกดอก) ไว้โดยรอบเพื่อช่วยพรางสายตาและช่วยลดกลิ่นรบกวน
- **การจัดการน้ำชะขยะ :** ทุกครั้งหลังการขนย้ายขยะ พนักงานจะฉีดล้างทำความสะอาดถังและห้องขยะด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค โดยพื้นห้องจะมีรางระบายน้ำพร้อมตะแกรงเหล็กดักเศษขยะ เพื่อรวบรวมน้ำเสียทั้งหมดส่งเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ไม่ให้ไหลนองพื้น

4. ระบบไฟฟ้า

แหล่งกำเนิดและการรับกระแสไฟฟ้าแหล่งจ่ายไฟหลัก: โครงการรับกระแสไฟฟ้าแรงสูงโดยตรงมาจาก การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคปทุมธานี 2 (บางกะดี)

ระบบการแปลงและจ่ายกระแสไฟฟ้า (ภาวะปกติ)

- **การแปลงแรงดันไฟ :** กระแสไฟฟ้าแรงสูงจะวิ่งผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน เพื่อแปลงให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำที่เหมาะสมกับการใช้งานทั่วไปภายในอาคาร
- **การกระจายไฟ :** หลังจากแปลงแรงดันแล้ว ไฟฟ้าจะถูกส่งไปยังแผงควบคุมการจ่ายไฟหลัก (MDB) ของแต่ละอาคาร เพื่อกระจายไฟไปยังส่วนต่างๆ
- **การแบ่งสัดส่วนการใช้ไฟ :** โครงการจัดวางระบบแยกหม้อแปลงไฟฟ้าออกจากกันชัดเจน โดยแบ่งเป็นชุดที่ดูแลอาคาร A ร่วมกับสำนักงานนิติบุคคล และอีกชุดดูแลอาคาร B แยกจากกัน
- **กิจกรรมหลักที่ใช้ไฟ :** กระแสไฟฟ้าส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้กับห้องพักอาศัย ระบบแสงสว่าง เครื่องปรับอากาศ ระบบเครื่องสูบน้ำ ลิฟต์โดยสารภายในอาคาร และห้องออกกำลังกาย

มาตรฐานความปลอดภัยและการติดตั้ง

- **การป้องกันอัคคีภัย :** โครงการมีการติดตั้งระบบป้องกันไฟฟาลัดวงจร และระบบป้องกันไฟเกินด้วย เซอร์กิตเบรกเกอร์ (Circuit Breaker) ซึ่งเป็นระบบตัดไฟอัตโนมัติเพื่อความปลอดภัยสูงสุดของผู้พักอาศัย
- **สถานที่ตั้งหม้อแปลง :** ออกแบบเป็นลานหม้อแปลงภายนอกอาคารและตั้งอยู่บนพื้นดิน
- **ระยะห่างที่ปลอดภัย :** มีการจัดระยะตำแหน่งหม้อแปลงให้ห่างจากเขตที่ดิน และห่างจากตัวอาคารรวมถึงสิ่งปลูกสร้างรอบข้างทุกด้านตามระยะมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (วสท.) และกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อความปลอดภัยและป้องกันอันตราย

5. ระบบรักษาความปลอดภัย

เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.)

- มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลความปลอดภัยประจำโครงการตลอด 24 ชั่วโมง
- มีจุดรักษาความปลอดภัยหลักประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกหน้าอาคาร
- มีห้องควบคุมระบบความปลอดภัยตั้งอยู่ที่ห้องสำนักงานนิติบุคคลฯ

ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)

- มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดกระจายตามพื้นที่ต่างๆ ทั้งทั้งอาคาร A และอาคาร B ทั้งบริเวณภายในและภายนอกอาคารเพื่อเฝ้าดูความเรียบร้อย
- ระบบกล้องทั้งหมดจะเชื่อมต่อสัญญาณตรงมายังจอมอนิเตอร์ที่ห้องควบคุมภายในห้องนิติบุคคลฯ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้ตลอดเวลา

ระบบบัตรผ่านเข้าอาคาร (Access Control)

- โครงการจำกัดสิทธิ์การเข้าพื้นที่พักอาศัย (ตั้งแต่ชั้น 2 ถึงชั้น 8) ให้เข้าได้เฉพาะผู้ที่มีบัตร Key Card เท่านั้น
- กำหนดให้ประตูทางเข้าสู่โถงลิฟต์โดยสารที่ชั้น 1 ของทุกอาคาร ต้องใช้ Key Card ในการเปิดประตู
- บุคคลภายนอกหรือผู้ที่ไม่มีบัตร Key Card จะไม่สามารถผ่านเข้าสู่พื้นที่ส่วนห้องชุดพักอาศัยได้

ความร่วมมือกับหน่วยงานภายนอก

- โครงการได้ประสานงานและขอความอนุเคราะห์ไปยัง สถานีตำรวจภูธรปากคลองรังสิต เพื่อให้ช่วยเข้ามาดูแลความปลอดภัยและสวัสดิภาพของผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการเพิ่มเติม

6. ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm)

- **อุปกรณ์ตรวจจับ** : มีการติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทั่วทุกพื้นที่ที่ใช้สอยในอาคาร
- **การแจ้งเตือน** : มีปุ่มกดแจ้งเหตุด้วยมือ (Manual Station) และระบบส่งสัญญาณเตือนภัยทั้งระบบแสงและเสียง
- **ศูนย์ควบคุม** : สัญญาณทั้งหมดจะส่งตรงไปยังแผงควบคุมหลักที่โถงส่วนกลางของแต่ละอาคาร โดยมีศูนย์สั่งการใหญ่อยู่ที่ห้องสำนักงานนิติบุคคลฯ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบจุดเกิดเหตุได้อย่างแม่นยำก่อนกระจายสัญญาณเตือนภัยทั่วอาคาร

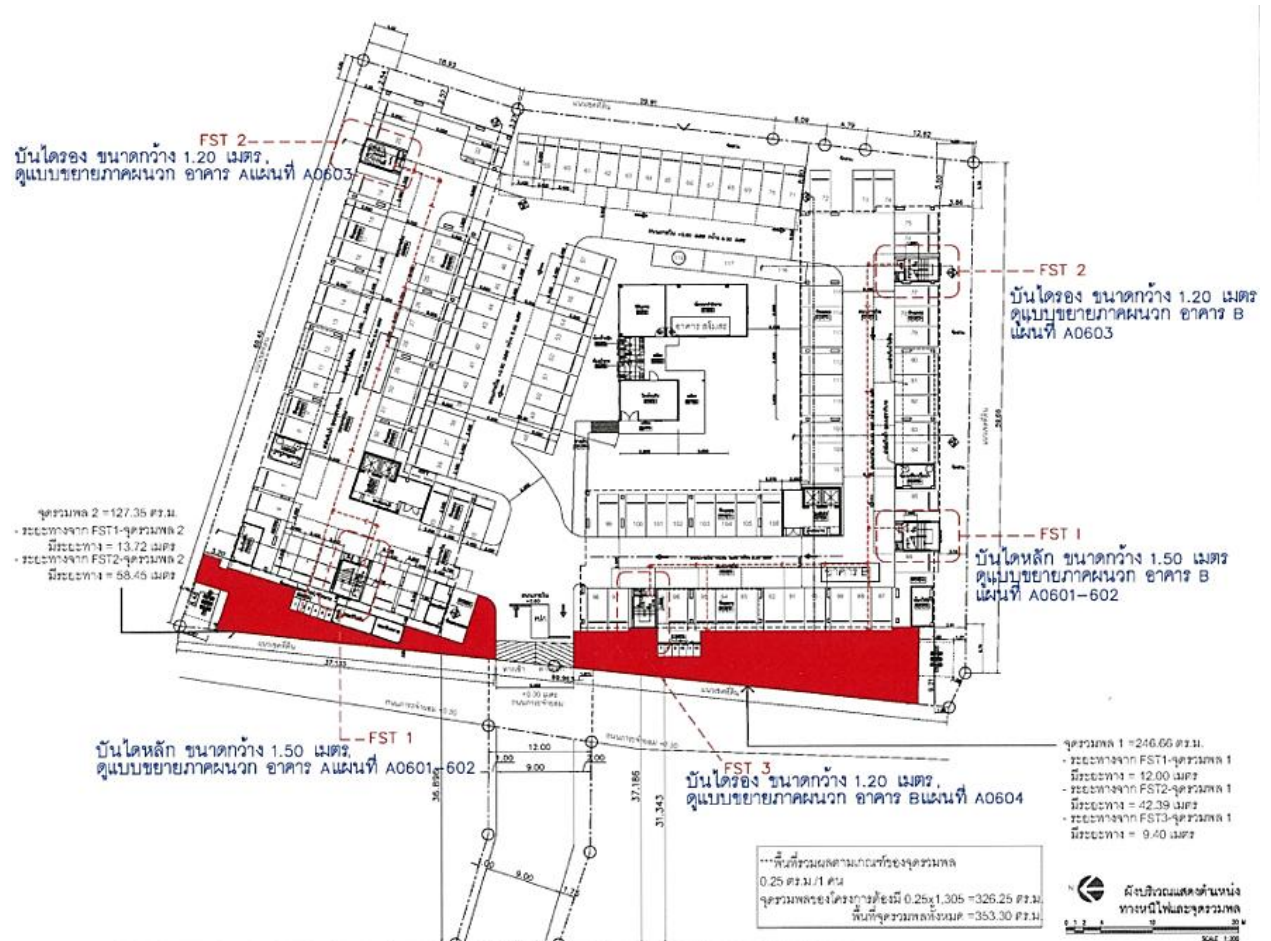
ระบบและอุปกรณ์ผจญเพลิง (Fire Fighting)

- **แหล่งน้ำดับเพลิง** : ระบบท่อน้ำภายในอาคารจะใช้น้ำสำรองหลักจากถังเก็บน้ำคาน้ำฟ้า ของแต่ละอาคาร โดยน้ำจะไหลเข้าสู่ระบบระบบดับเพลิงทันทีเมื่อมีการเปิดใช้งานสายฉีด และมีวาล์วป้องกันน้ำดับเพลิงไหลย้อนกลับเข้าสู่อุปโภคบริโภค
- **ตู้ดับเพลิงประจำชั้น (FHC)** : มีการวางระบบตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงไว้บริเวณหน้าบันไดหนีไฟทุกชั้น
 - ภายในตู้มีชุดสายฉีดน้ำขนาดเล็กสำหรับผู้พักอาศัยใช้งานเบื้องต้น และมีวาล์วขนาดใหญ่สำหรับพนักงานดับเพลิง
 - โครงการออกแบบตู้ดับเพลิงไว้ชั้นละหลายจุด เพื่อให้ความยาวของสายฉีดสามารถลากเข้าถึงบริเวณห้องพักที่เป็นจุดอับหรืออยู่ด้านในสุดของอาคารได้อย่างทั่วถึง
- **หัวรับน้ำภายนอกอาคาร (FDC)** : ติดตั้งไว้รอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงจากภายนอกสามารถต่อท่อและส่งน้ำเข้ามาสนับสนุนระบบดับเพลิงในอาคารได้โดยตรง
- **ถังดับเพลิงเคมี** : มีการจัดเตรียมถังดับเพลิงแบบเคลื่อนย้ายได้ติดตั้งไว้ตามจุดต่างๆ เพื่อความสะดวกในการระงับเหตุเบื้องต้น

ระบบและการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

- **โครงสร้างการหนีไฟ** : ประกอบด้วยเส้นทางหนีไฟ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟภายในตัวอาคารที่ออกแบบตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างถูกต้อง เพื่อลำเลียงคนออกจากอาคารไปยังจุดรวมพลด้านนอกได้อย่างปลอดภัย
- **การฝึกซ้อม** : โครงการกำหนดให้มีแผนอพยพหนีไฟ และจัดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำปีละ 1 ครั้ง เพื่อเตรียมความพร้อมให้กับผู้พักอาศัยและเจ้าหน้าที่

การสนับสนุนจากภายนอก : พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับ สถานีดับเพลิงบางกะดี (ห่างออกไปประมาณ 500 เมตร) ซึ่งทางโครงการได้ประสานงานและมีหนังสือตอบรับยืนยันการเข้าช่วยเหลือหรือระงับเหตุได้อย่างรวดเร็วกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน



7. ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

ทางเข้า-ออก และระบบการเดินรถภายในโครงการ

- **ทางเข้า-ออกหลัก** : มีทางเข้า-ออกหลักเพียงจุดเดียว เชื่อมต่อกับถนนการะจำยอมเพื่อวิ่งออกสู่ถนนใหญ่ (ถนนติวานนท์)
- **ขนาดช่องทาง** : ถนนการะจำยอมด้านหน้าแบ่งเป็น 2 ช่องทางสวนกัน ส่วนบริเวณประตูหลักของโครงการมีการแยกฝั่งทางเข้าและทางออกชัดเจน มีความกว้างรวมที่ได้มาตรฐานตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- **ระบบเดินรถทางเดียว (One Way)** : เมื่อรถแล่นผ่านประตูเข้าสู่ถนนภายในโครงการแล้ว จะต้องเลี้ยวซ้ายเพื่อเดินรถแบบทางเดียววนผ่านอาคาร A ก่อนจะแยกไปยังอาคาร B หรือเลี้ยวเข้าสู่พื้นที่จอดรถจุดต่างๆ เพื่อลดการตัดกระแสดจราจรและป้องกันการจราจรติดขัดภายในโครงการ
- **อุปกรณ์และป้ายจราจร** : ตลอดเส้นทางเดินรถมีการติดตั้งป้ายบอกทาง ลูกศรชี้ทิศทางบนพื้นถนน กระบอกสัญญาณส่องมุมอับ สันชะลอความเร็วเพื่อความปลอดภัย ระบบไฟแสงสว่าง รวมถึงมีเจ้าหน้าที่ րปภ. คอยอำนวยความสะดวกในการจอดรถ

การจัดพื้นที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์

- **การจัดที่จอดรถยนต์** : โครงการจัดพื้นที่จอดรถยนต์ไว้บริเวณพื้นที่ชั้น 1 (ใต้อาคาร) และพื้นที่โล่งนอกอาคาร โดยจัดเตรียมจำนวนที่จอดรถไว้มากกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่กฎหมายอาคารขนาดใหญ่กำหนด เพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการของลูกบ้าน
- **การจัดที่จอดรถจักรยานยนต์/จักรยาน** : มีการจัดพื้นที่จอดแยกไว้ที่บริเวณด้านหน้าอาคาร A และหน้าอาคาร B

กฎระเบียบการใช้งาน : โครงการระบุในสัญญาซื้อขายชัดเจนว่าพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์นี้ถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ลูกบ้านทุกคนมีสิทธิใช้งานเท่าเทียมกัน และหากในอนาคตที่จอดไม่เพียงพอ ทางนิติบุคคลจะเป็นผู้พิจารณาจัดหาพื้นที่สำรองอื่นๆ โดยต้องไม่จอดรถกีดขวางทางสัญจรหลักของโครงการ



8. การจัดภูมิทัศน์และพื้นที่สีเขียว

แนวคิดและวัตถุประสงค์หลัก

- **ความร่มรื่น** : ออกแบบพื้นที่สีเขียวไว้ที่ระดับพื้นดินโดยรอบโครงการ เพื่อสร้างความร่มรื่นและลดความแข็งแรงกระด้างของผิวคอนกรีตตัวอาคาร
- **กำแพงสีเขียวกรองมลสาร (Green Barrier)** : ปลูกต้นไม้และไม้พุ่มเสริมบริเวณพื้นที่ว่างริมรั้วรอบโครงการ เพื่อช่วยกรองฝุ่นละอองและมลสารต่างๆ ทั้งยังช่วยบังสายตาและลดผลกระทบทางทัศนียภาพที่อาจรบกวนเพื่อนบ้านหรือชุมชน โดยรอบ

เกณฑ์และการจัดสรรพื้นที่สีเขียว

- **สอดคล้องตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม** : โครงการจัดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจไว้ที่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด โดยคำนวณสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยและพนักงาน ซึ่งมีปริมาณมากกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดไว้
- **ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร** : การจัดสรร "ที่ว่างภายนอกอาคาร" เพื่อทำเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเป็นไปตามสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกประการ

การเปรียบเทียบจำนวนพื้นที่สีเขียวของโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

เกณฑ์ข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	พื้นที่สีเขียวที่โครงการจัดให้มี
1. แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม และโรงพยาบาล		
- พื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ ต้องไม่น้อยกว่า 1 ตร.ม. ต่อ 1 คน	ไม่น้อยกว่า 1,305 ตร.ม.	1,471.49 ตร.ม. (1.13 ตร.ม. ต่อ 1 คน)
- พื้นที่สีเขียวชั้นพื้นไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	ไม่น้อยกว่า 652.50 ตร.ม.	1,471.49 ตร.ม. (ร้อยละ 100 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด)
- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	ไม่น้อยกว่า 326.25 ตร.ม.	816.87 ตร.ม.
2. แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนตามมติคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2550		
- พื้นที่สีเขียวยั่งยืน ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายควบคุมอาคาร	ไม่น้อยกว่า 368.25 ตร.ม.	816.87 ตร.ม.

ที่มา : บริษัท มิตรสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด, 2561

