

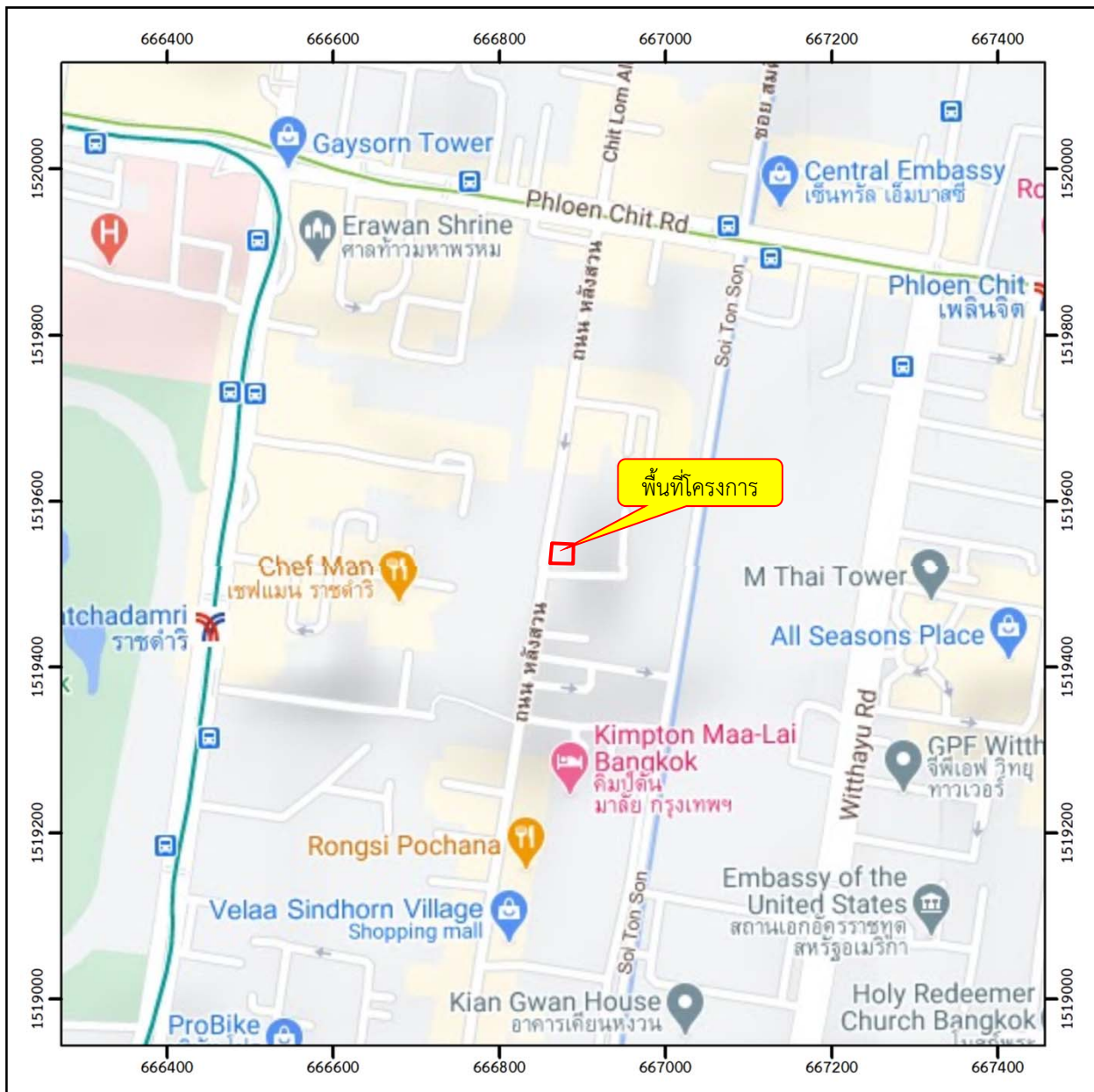
## 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

สืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่ 9/2551 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2551 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการบริการชุมชน มีมติให้ความเห็นชอบกับรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (เดิมชื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) โครงการ โฮเทล มิวส์ (เดิมชื่อโครงการ Langsuan Hotel Project) ของบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทโรงแรม ขนาดพื้นที่ 1-0-47 ไร่ มีขนาดความสูง 22 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงโดยรวม 84.75 ม. มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 166 ห้อง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แจ้งผลการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการดังกล่าว และโครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 (เอกสารแนบ 1) รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทางโครงการได้มีการรับรองการก่อสร้าง ตามแบบ อ.6 (เอกสารแนบ 2)

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงดำเนินการ โดยทางบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงมอบหมายให้บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในระยะดำเนินการของโครงการ

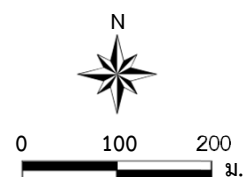
## 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

- 1) ชื่อโครงการ โฮเทล มิวส์
- 2) ชื่อเดิมโครงการก่อนมีการเปลี่ยนแปลง : โครงการ Langsuan Hotel Project
- 3) เจ้าของโครงการ บริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด (เอกสารแนบ 3)
- 4) สถานที่ตั้งโครงการ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- 5) ขนาดโครงการ จำนวนห้องชุด 166 ห้อง พื้นที่ทั้งหมด 1-0-47 ไร่ (1,788 ตร.ม.)
- 6) ผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ตามการประชุมครั้งที่ 9/2551 เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2551
- 7) สถานภาพโครงการปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ
- 8) โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการในระยะดำเนินการล่าสุดเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565
- 9) จัดทำรายงานโดย บริษัท เอ บี อี เอ็น เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด



สัญลักษณ์ :

□ พื้นที่โครงการ



ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (เมษายน 2565) และการสำรวจภาคสนาม (2565)

รูปที่ 1.1-1

แสดงที่ตั้งพื้นที่โครงการ

## 1.3 รายละเอียดของโครงการ

### 1.3.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โฮเทล มิวส์ อาคารชุดพักอาศัย 22 ชั้น ตั้งอยู่ในพื้นที่ 1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตารางเมตร (ตร.ม.) ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียง (รูปที่ 1.3-1) ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับบ้านพักอาศัยขนาด 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 5 ชั้น (หลังสวนอพาร์ทเมนต์)
- ทิศใต้ ติดต่อกับถนนซอยหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ 5 ม. ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัยขนาด 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับทาวเฮ้าส์ขนาด 3 ชั้น จำนวน 21 หลัง ถัดไปเป็นอาคารพักอาศัย ขนาด 7 ชั้น (อาคารต้นสน)
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับถนนหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ 19.2 ม. ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 15 ชั้น (การ์เดนท วิว แมนชั่น)

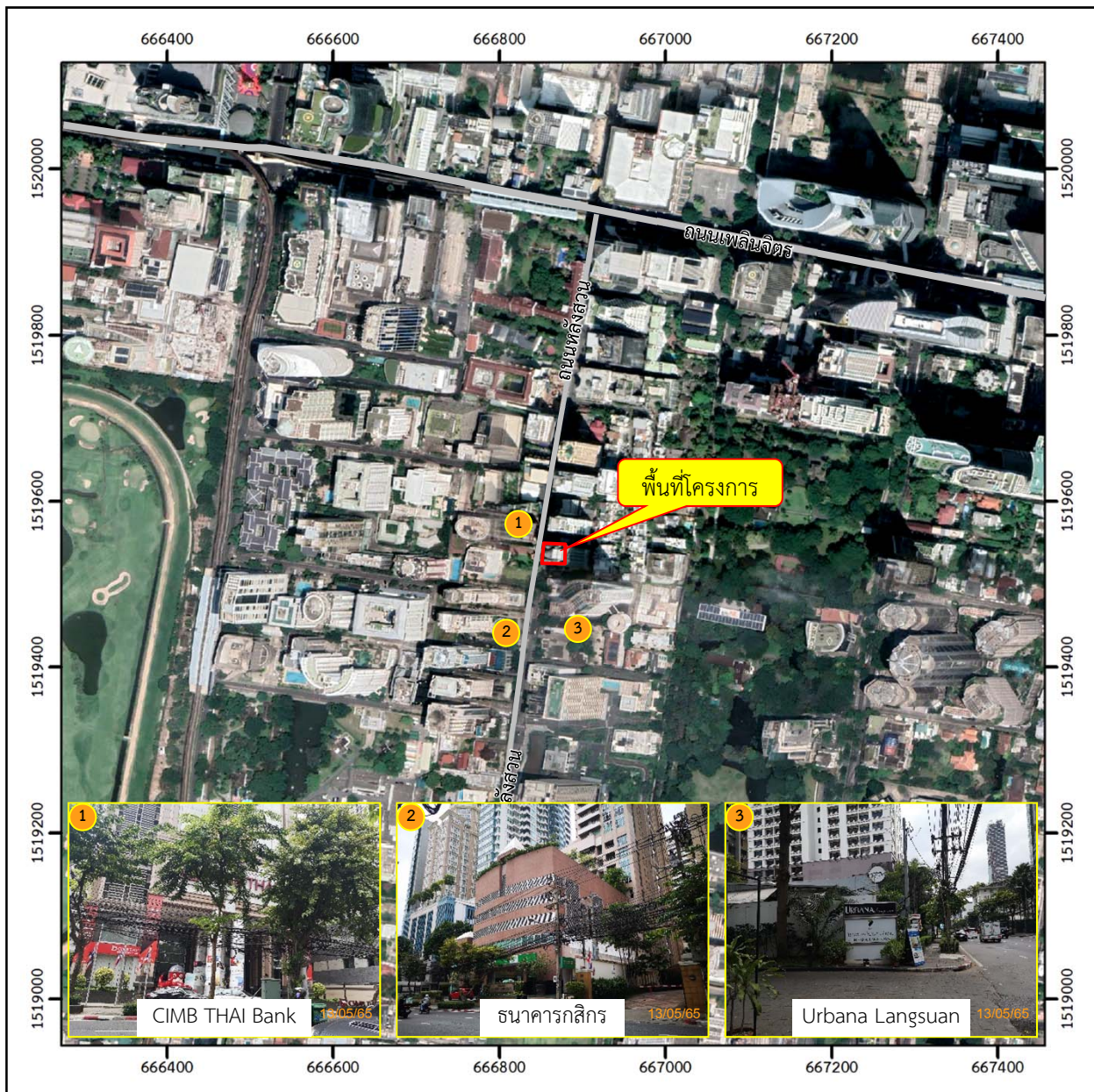
### 1.3.2 ขนาดและประเภทโครงการ

อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินถึงระดับสูงสุดอาคารประมาณ 84.75 เมตร (ม.) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 166 ห้อง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่ากับ 1,788 ตร.ม.

### 1.3.3 กิจกรรมในโครงการ

#### 1) การบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดทางชีวภาพแบบฟิล์มตรึงเติมอากาศ (Fixed Film Aeration) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 133 ลบ.ม./วัน น้ำเสียจากภาคอาคารจะไหลเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนไหลไปรวมกับน้ำเสียส่วนอื่นๆ และน้ำโสโครกในถังแยกตะกอน จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังปรับอัตราการไหล (Equalization Tank) และจะถูกสูบเข้าสู่ถังเติมอากาศแบบฟิล์มตรึง (Fixed Film Aeration Tank) โดยน้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อตกตะกอน ซึ่งตะกอนที่ตกสู่ก้นถังตกตะกอนจะไหลเข้าสู่ถังพักตะกอน (Return Sludge Tank) โดยตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบกลับเข้าสู่ถังเติมอากาศ และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบเข้าสู่ถังเก็บตะกอน (Sludge Tank) สำหรับน้ำใสจะไหลผ่านเวียร์ของถังตกตะกอนเข้าสู่ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent Tank) และจะเติมคลอรีนฆ่าเชื้อโรคในน้ำทิ้ง



สัญลักษณ์ :

□ พื้นที่โครงการ



0 100 200  
ม.

ที่มา : ดัดแปลงจาก <https://www.google.co.th/maps> (เมษายน 2565) และการสำรวจภาคสนาม (2565)

รูปที่ 1.3-1

สภาพแวดล้อมและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ



## 2) ระบบปรับอากาศและการระบายอากาศ

โครงการมีระบบปรับอากาศแบบ Water Cool Chiller ซึ่งเป็นระบบทำความเย็นส่วนกลางระบายความร้อนด้วยหอผึ่งเย็น (Cooling Tower) แบ่งเป็น 2 ระบบ ได้แก่

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอก เช่น ประตู หน้าต่าง บานเกล็ด

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ภายในอาคารจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศ บริเวณทางเดิน ห้องเครื่อง ห้องน้ำ โถงลิฟท์ ห้องครัว ห้องพักรวมฝอย บริเวณบันไดชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า มีการระบายอากาศโดยการติดตั้งพัดลมอัดอากาศ บริเวณบันไดทั้งสองแห่งของอาคาร และโถงลิฟท์ดับเพลิง ซึ่งจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

## 3) ระบบอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยภายในอาคาร ดังนี้

### (1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1.1) ระบบท่อเย็นรับน้ำประปาจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง 1 เครื่องทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ รักษาความดันในท่อให้คงที่

(1.2) ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงจากภายนอกอาคาร (Fire Department Connector) สำหรับรับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิง

(1.3) ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินและโถงบันได

(1.4) เครื่องดับเพลิงชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) ติดตั้งไว้บริเวณห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องปรับอากาศ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟท์

(1.5) ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก สามารถเปิดออกได้ทันทีเมื่อมีความร้อนสูงขึ้น จนถึงอุณหภูมิที่กำหนด ติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร

(1.6) ลิฟท์ดับเพลิง มีจำนวน 1 ชุด

### (2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(2.1) แผงควบคุม เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจจับ เมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณให้ทราบทั่วอาคาร

(2.2) เครื่องตรวจจับควัน เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วอาคาร

(2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน ติดตั้งบริเวณลานจอดรถ ห้องครัว

(2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง คู่กับกริ่งสัญญาณเตือนภัย ติดตั้งไว้บริเวณโถงบันได

(3) **การสำรองน้ำดับเพลิง** โครงการจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ เก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร ปริมาณ 175 ลบ.ม. สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 61 นาที

(4) **ทางหนีไฟ** จัดให้มีบันไดหนีไฟ 2 แห่ง ได้แก่ บันได (ST1) และบันได (ST2) ติดตั้งพัดลมอัดอากาศ สามารถทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(5) **พื้นที่จุดรวมพล** พื้นที่จุดรวมพลอยู่บริเวณพื้นที่ว่างทิศตะวันตกของโครงการ มีพื้นที่ประมาณ 192 ตร.ม. ทางโครงการจัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟปีละ 1 ครั้ง โดยประสานงานกับสถานีดับเพลิงบ่อนไก่

(6) **พื้นที่หนีไฟทางอากาศ** โครงการจัดพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บริเวณชั้นดาดฟ้า กว้าง 10 ม. ยาว 10 ม. สามารถใช้บันไดทั้ง 2 แห่งของอาคารโครงการเพื่อเข้าสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้สะดวก

#### 4) การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาดเล็กประมาณ 4 ลิตร จำนวน 2 ถัง ตั้งไว้ในห้องพักและห้องน้ำแต่ละห้องพัก ทุกวันพนักงานทำความสะอาดเก็บรวบรวมมูลฝอย และนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักรวมมูลฝอยรวมของโครงการ สำหรับพื้นที่ส่วนอื่นๆ จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาดประมาณ 100 ลิตรพร้อมฝาปิดตั้งอยู่ทั่วไปภายในพื้นที่โรงแรม แบ่งเป็นถังขยะรีไซเคิล 1 ถัง และถังขยะทั่วไป 1 ถัง จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการทุกวัน มัดปากถุงดำให้แน่นนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักรวมมูลฝอยซึ่งตั้งอยู่ที่ชั้น 1 การรวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นจะใช้ลิฟต์ดับเพลิงขนส่งมูลฝอยจากชั้นที่ 22 มายังชั้นที่ 1 ซึ่งจะไม่เป็นการรบกวนผู้มาใช้บริการ การทำความสะอาดห้องพักในแต่ละวันจะทำในช่วงเวลา 10.00-12.00 น. หรือทันทีที่ผู้มาใช้บริการออกจากห้องพัก

#### 5) ระบบการจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกหลัก 1 แห่ง มีความกว้าง 8 ม. โดยเชื่อมต่อกับถนนหลังสวน โดยจัดการเดินรถ 2 ทิศทาง ถนนโดยรอบโครงการมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. การเดินรถแบบทิศทางเดียว โดยมีสัญลักษณ์จราจร เป็นลูกศรบอกทิศทางจราจรบนถนนอย่างชัดเจน

ที่จอดรถยนต์รวม 113 คัน อยู่ที่ยุทธศาสตร์ 1 จำนวน 1 คัน ชั้นที่ 2 จำนวน 18 คัน ชั้นที่ 3 จำนวน 20 คัน และชั้นที่ 4-6 จำนวน 63 คัน และชั้นที่ 7 จำนวน 11 คัน มีที่จอดรถสำหรับรถบัส 1 คัน บริเวณด้านหน้าทางเข้าโครงการ สำหรับที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพจะจัดไว้ใกล้กับลิฟท์ สามารถใช้ลิฟท์ไปยังห้องพักได้สะดวกและปลอดภัย

#### 6) ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออกโรงแรม ตลอด 24 ชม. และติดตั้งกล้องวงจรปิดบริเวณที่จอดรถชั้นต่างๆ

### 1.3.4 รายละเอียดการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่โครงการ

โครงการเป็นอาคารที่พักอาศัย ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 84.75 ม. มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 166 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 1-0-47 ไร่ หรือ 1,788 ตร.ม. บนโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ดังตารางที่ 1.3-1

ตารางที่ 1.3-1 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม	805
2. พื้นที่ทางวิ่งภายนอกอาคาร	887.03
3. พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	95.97
<b>รวม</b>	<b>1,788</b>

### 1.3.5 การดำเนินงานปัจจุบัน

กิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยวันหยุดอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 60 ส่วนวันธรรมดา อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 35 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตั้งแต่วันที่ 26 กรกฎาคม 2550 เป็นต้นมา และเริ่มเปิดให้ผู้พักอาศัยเข้าพักตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2554 เป็นต้นมา

### 1.4 มาตรการด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โฮเทล มิวส์ ของบริษัท ปาร์ค ฟิโก้ จำกัด ตั้งอยู่ที่ 55/555 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 นำเสนอไว้ในเอกสารแนบ 1

### 1.5 แผนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมของโครงการ

จากมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วงดำเนินการโครงการ โฮเทล มิวส์ ดังหนังสือที่ ทส 1009.5/4663 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2551 สรุปแผนการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อม และการเสนอรายงานผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการนำเสนอ ดังตารางที่ 1.5-1 ทั้งนี้ โครงการได้ทำการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมครั้งแรกในเดือนกรกฎาคม 2564

ตารางที่ 1.5-1 แผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

การดำเนินงาน	เดือนที่ดำเนินงาน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม - คุณภาพน้ำเสีย	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ							■					■
3. การเสนอรายงาน	◆						◆					

หมายเหตุ : ★ การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

■ การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

◆ การเสนอรายงาน