

# บทที่ 1

## รายละเอียดโครงการ

## บทที่ 1

### รายละเอียดโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการโรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท ของบริษัท ริชชี เซ็นเตอร์ แอนด์ ซัพพลาย จำกัด ปัจจุบันดำเนินงานโดยบริษัท เดลมอน สยาม จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ระหว่างซอยสุขุมวิท 13 และซอยสุขุมวิท 15 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.1-1) ซึ่งเป็นโครงการประเภทอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น จำนวนห้องพัก 350 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-97 ไร่ หรือ 5,188 ตารางเมตร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อดำเนินการพิจารณาให้ความเห็นในชั้นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ซึ่งโครงการได้ดำเนินการจัดทำตามกระบวนการและผลการพิจารณารายงานของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ มีมติเห็นชอบรายงานฯ ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009/5202 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 (เอกสารแนบ 1) ทั้งนี้ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น บริษัท เดลมอน สยาม จำกัด ในฐานะเจ้าของโครงการ ซึ่งได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปฏิบัติตามมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมที่ระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และเพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการมีประสิทธิภาพ จึงมอบหมายให้ บริษัท ตรวจวัดสิ่งแวดล้อม จำกัด เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

## 1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

ชื่อโครงการ	:	โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท
สถานที่ตั้งโครงการ	:	ถนนสุขุมวิท ระหว่างซอยสุขุมวิท 13 และซอยสุขุมวิท 15 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่โครงการ 3-0-97 ไร่ มีอาณาเขตติดในทิศทางต่างๆ ดังนี้ (ภาพที่ 1.1-1)
ทิศเหนือ ติดกับ	:	โรงแรมไมอามี 4 ชั้น
ทิศตะวันออก ติดกับ	:	โรงแรมไฮแอทรีเจนซีกรุงเทพสุขุมวิท
ทิศใต้ ติดกับ	:	สวนสาธารณะซูวิทย์
ทิศตะวันตก ติดกับ	:	โรงแรมร่วมจิตต์
เจ้าของโครงการ	:	นิติบุคคลอาคารชุด (เอกสารแนบ 2)
สถานที่ติดต่อ	:	189 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	
อีเมล	:	
จัดทำรายงานโดย	:	บริษัท ตรวจจับสิ่งแวดล้อม จำกัด
ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	:	ทส 1009/5202 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2547
ได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครึ่งสุดท้ายเมื่อ	:	กรกฎาคม 2566
ประเภทโครงการ	:	โครงการประเภทอาคารโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น จำนวนห้องพัก 350 ห้อง
สภาพปัจจุบัน	:	โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด
ขนาดพื้นที่	:	3-0-97 ไร่ หรือ 5,188 ตารางเมตร





ภาพที่ 1.1-1

สถานที่ตั้งโครงการ



### 1.3 รายละเอียดโครงการ

#### 1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

##### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการโรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท ตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนด 3 ฉบับ รวมพื้นที่โครงการ 3-0-97 ไร่ หรือ 5,188 ตารางเมตร โครงการจัดเป็นอาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น มีความสูงจากพื้นถึงหลังคาประมาณ 120 เมตร มีห้องพักขนาดตั้งแต่ 42 ถึง 145 ตารางเมตร รวม 350 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ ภัตตาคาร ร้านค้า Spa และ Health Club และสระว่ายน้ำ เป็นต้น มีรายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ ดังนี้

##### PODIUM

ใต้ดิน	พื้นที่ระบบสาธารณูปโภค เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และห้องควบคุมระบบฯ บ่อเก็บน้ำใต้ดิน 2 บ่อ บ่อหนองน้ำ ทางเดิน และลิฟต์
ชั้นที่ 1	ห้องโถง (Hotel Lobby) ที่พักคอย สำนักงานโรงแรม พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม ร้านค้า พื้นที่อื่นๆ ได้แก่ บันได ทางเดิน ห้องเครื่อง ลิฟต์ ห้องพักขยะมูลฝอย ฯลฯ
ชั้นที่ 2	ภัตตาคาร (All Day Dining) ห้องครัว/ Room service เบเกอรี่ พื้นที่อื่น ๆ ได้แก่ บันได ทางเดิน ห้องเครื่อง ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 3	ภัตตาคาร (Chinese Restaurant) ห้องครัว Cold storage พื้นที่อื่นๆ ได้แก่ บันได ทางเดิน ห้องเครื่อง ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 4	พื้นที่บันได ทางเดิน ห้องครัว ห้องเก็บของ ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 5	พื้นที่บันได ทางเดิน ห้องเก็บของ ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 6	พื้นที่บันได ทางเดิน ห้องครัว ห้องเก็บของ/ห้องพนักงาน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 7	ห้องโถง ห้องประชุม และห้องครัวจัดเลี้ยง พื้นที่อื่น ๆ เช่น บันได ทางเดิน ห้องเก็บของ ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 8	ห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง สถานออกกำลังกาย (Health Club) พื้นที่อื่นๆ เช่น ห้องพัสดุจัดการ บันได ทางเดิน ลิฟต์ และห้องเครื่อง
ชั้นที่ 9	ห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร จำนวน 13 ห้อง พื้นที่อื่นๆ ได้แก่ Spa สระว่ายน้ำ น้ำ สวนหย่อม ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ

##### ส่วนพื้นที่จอดรถ

P 1	พื้นที่จอดรถ 7 คัน และทางวิ่ง
P 2	พื้นที่จอดรถ 14 คัน และทางวิ่ง
P 3 - P 10	พื้นที่จอดรถ 39 คัน และทางวิ่ง พื้นที่อื่นๆ เช่น ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ



### Tower

ชั้นที่ 10	ห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร จำนวน 13 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ห้องเก็บของ ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 11-19	ห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร ชั้นละ 19 ห้อง รวมทั้งหมด 171 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 20-24	ห้องพักชั้นละ 18 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร ชั้นละ 16 ห้อง และขนาดประมาณ 85 ตารางเมตร 2 ห้อง คิดเป็นห้องพักทั้งหมด 90 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 25	ห้องพักชั้นละ 16 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร 13 ห้อง และขนาดประมาณ 85 ตารางเมตร 2 ห้อง และขนาดประมาณ 120 ตารางเมตร 1 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 26	ห้องพักชั้นละ 12 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร 9 ห้อง และขนาดประมาณ 75 ตารางเมตร 2 ห้อง และขนาดประมาณ 145 ตารางเมตร 1 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 27	ห้องพักรวม 14 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร 11 ห้อง และขนาดประมาณ 75 ตารางเมตร 3 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 28	ห้องพักรวม 8 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 42 ตารางเมตร 6 ห้อง และขนาดประมาณ 75 ตารางเมตร 2 ห้อง ภัตตาคาร (Executive Lounge) พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 29	ห้องพักรวม 4 ห้อง จำแนกเป็นห้องพักขนาดประมาณ 108 ตารางเมตร, 128 ตารางเมตร และ 135 ตารางเมตร อย่างละ 1 ห้อง พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 30	ภัตตาคาร (Specialty Restaurant) พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นที่ 31	ภัตตาคาร (Executive / cocktail Lounge) พื้นที่อื่นๆ เช่น บันได ทางเดิน ลิฟต์ ฯลฯ
ชั้นหลังคา	ระบบสาธารณูปโภค และระบบความปลอดภัย เช่น ห้องเครื่อง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องลิฟต์ ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ เป็นต้น

### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดเป็นอาคารโรงแรม 1 หลัง สูง 31 ชั้น มีห้องพักรวม 350 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้แก่ ภัตตาคาร ร้านค้า Spa และ Health Club และสระว่ายน้ำ เป็นต้น โดยกิจกรรมของโครงการในปัจจุบันอยู่ในระยะดำเนินการ ปัจจุบันมีผู้เข้าพักอาศัยแล้วประมาณร้อยละ 60 ของจำนวนห้องพัก ทั้งนี้รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ปัจจุบัน และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 14/2555 ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2555 ซึ่งรับรองว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ ต.38/2558 ลงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2553

รวมถึงได้รับการตรวจสอบอาคาร เพื่อรับรองความปลอดภัยในการใช้งาน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกปี

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม แสดงดังภาพที่ 2.2-1 และเอกสารแนบ 2

### 1.3.2 ระบบน้ำใช้

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสุขุมวิท ซึ่งมีโครงข่ายท่อประธาน (Bulk Lines) วางเลียบถนนสุขุมวิทผ่านด้านหน้าโครงการ โครงการจะได้ติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร หรือ 4 นิ้ว เข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินจำนวน 2 ถัง ความจุถังละ 428 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นความจุรวม 856 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสูบน้ำเข้าสู่อาคารภายในอาคาร สำหรับเป็นน้ำใช้ภายในอาคารและสำรองเพื่อการดับเพลิง

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสุขุมวิท ซึ่งมีโครงข่ายท่อประธานวางเลียบถนนสุขุมวิทผ่านด้านหน้าโครงการ โครงการจะได้ติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินจำนวน 2 ถัง เพื่อสูบน้ำเข้าสู่อาคารภายในอาคาร สำหรับเป็นน้ำใช้ภายในอาคารและสำรองเพื่อการดับเพลิงต่อไป รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่ควบคุมดูแลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ท่อจ่ายน้ำ และปั๊มสูบน้ำของเพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของโครงการมีสภาพดีอยู่เสมอ อีกทั้งยังมีการรณรงค์เกี่ยวกับการประหยัดน้ำแก่ลูกค้าและพนักงาน โดยการจัดให้มีการติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ และเลือกใช้สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำภายในโครงการ

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-6 และเอกสารแนบ 2

### 1.3.3 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

น้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการจะผ่านท่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งชั้นใต้ดิน ยกเว้นน้ำเสียจากห้องครัวจะรวบรวมเข้าสู่ถังดักไขมันก่อน ระบบบำบัดน้ำเสียเป็นชนิดตะกอนเร่งแบบเติมอากาศยาวนาน (Activated Sludge – Extended Aeration) ได้รับการออกแบบให้รองรับปริมาณน้ำเสียจากโครงการประมาณ 284 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ 278 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่ง

ระบบประกอบด้วย บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) บ่อแยกตะกอน (Solid Separation Tank) บ่อปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Tank) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) บ่อสัมผัสคลอรีน (Chlorine Contact Tank) และบ่อเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank)

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการบำบัดน้ำเสียชนิดตะกอนเร่งแบบเติมอากาศยาวนาน (Activated Sludge Combined With Extended Aeration) รองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นภายในโครงการมาบำบัดก่อนปล่อยออกนอกพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสียให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และจัดให้มีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง สำหรับประเมินประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย และควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาดลงวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 122 ตอนที่ 125 ง วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548 (ประเภท ก.) ก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะ

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-5 เอกสารแนบ 3 และเอกสารแนบ 4

### 1.3.4 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบระบายน้ำฝนในอาคาร ฝนที่ตกในชั้นดาดฟ้าและพื้นที่ส่วนเปิดโล่งรับน้ำฝนในชั้นต่างๆ จะระบายผ่านหัวระบายน้ำฝนเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนในอาคาร (Rain Leader) เพื่อระบายน้ำฝนที่รวบรวมได้เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำที่ชั้นใต้ดิน ก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ

2) ระบบระบายน้ำฝนรอบอาคาร ระบายน้ำฝนบริเวณพื้นที่นอกอาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำที่ชั้นใต้ดิน มีลักษณะเป็นรางเปิด มีตะแกรงเหล็กปิดครอบ รางระบายน้ำจะวางที่ระดับความลาดชัน 1 : 500 มีทิศทางลาดเอียงลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ

3) บ่อหน่วงน้ำ และการควบคุมการระบายน้ำ โครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำสำหรับกักเก็บน้ำฝนที่ตกลงมาในบริเวณพื้นที่โครงการ รวมถึงน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียก่อนระบายออกสู่ท่อสาธารณะ โดยบ่อหน่วงน้ำได้ถูกออกแบบเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็กสี่เหลี่ยมผืนผ้า ความจุ 235 ลูกบาศก์เมตร การระบายน้ำที่กักเก็บไว้จะใช้เครื่องสูบน้ำสูบล้นท่อผ่านทางรางระบายน้ำด้านทิศเหนือของโครงการออกสู่ท่อสาธารณะริมถนนสุขุมวิทด้านหน้าโครงการ



### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการระบายน้ำฝนที่ตกลงในพื้นที่โครงการ โดยจะรวบรวมน้ำฝนผ่านท่อจากดาดฟ้า แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคาร ไปพักไว้ยังบ่อหน่วงน้ำที่ชั้นใต้ดิน และทำการสูบน้ำออกสู่ท่อสาธารณะริมถนนสุขุมวิทด้านหน้าโครงการต่อไป รวมถึงจัดให้เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดรางระบายน้ำและภายในบ่อพักน้ำเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกันสิ่งอุดตันหรือกีดขวางทางไหลของน้ำในรางระบายน้ำและภายในบ่อพักน้ำ

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-8 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.5 การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดเตรียมถังรับมูลฝอยขนาดตั้งแต่ 50-150 ลิตร มีฝาปิดมิดชิดไว้ประจำห้องพักทุกห้อง และพื้นที่ในส่วนบริการอื่น ๆ ได้แก่ ล็อบบี้โรงแรม ภัตตาคาร ร้านค้า และพื้นที่นันทนาการ ให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น ซึ่งการเก็บรวบรวมมูลฝอยในห้องพักเป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพัก วันละ 1 ครั้ง จากนั้นจะลำเลียงเข้าสู่ห้องพักมูลฝอยรวมเพื่อรอการเก็บขนต่อไป

ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการจะตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร เป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความจุประมาณ 122 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้ประมาณ 8 วัน ภายในห้องพักมูลฝอยรวมแบ่งออกเป็นห้องย่อย 3 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักมูลฝอยสด ห้องพักมูลฝอยแห้ง และห้องเก็บขวด มีประตูปิดมิดชิด ซึ่งการเก็บขนและกำจัดมูลฝอย สำหรับมูลฝอยสดและมูลฝอยแห้ง โครงการได้ขอรับบริการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตวัฒนา ซึ่งจะเข้ามาเก็บขนมูลฝอยจากโครงการวันละครั้ง ส่วนมูลฝอยที่เป็นขวด โครงการจะจำหน่ายให้กับผู้รับเหมาเพื่อนำกลับไปใช้ประโยชน์ใหม่ต่อไป

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอยมีฝาไว้ในห้องพักทุกห้องและพื้นที่ใช้ประโยชน์อื่นๆ จำนวนอย่างน้อย 1 ถัง และจัดให้เจ้าหน้าที่ทำการเก็บมูลฝอยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมเป็นประจำทุกวัน โดยห้องพักมูลฝอยรวมแยกเป็น ห้องมูลฝอยเปียก ห้องมูลฝอยแห้ง ซึ่งในห้องพักมูลฝอยแห้ง มีการแยกประเภทของมูลฝอยเป็น พลาสติก ขวดแก้ว กระดาษ และขยะทั่วไป โดยมีถังมูลฝอย ประเภทละ 3 ถัง และมีการประสานงานให้สำนักงานเขตวัฒนาเข้ามาเก็บมูลฝอยทุกวัน รวมถึงจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรคเป็นประจำทุกวัน

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-9 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.6 ระบบไฟฟ้า

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

##### 1) ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้รับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) สำนักงานเขตบางกะปิ ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงขนาด 12/24 KV 50 Hz 3 เฟส 3 สาย ซึ่งจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการประมาณ 3,271 kVA โดยโครงการได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้งขนาด 2,000 kVA จำนวน 2 ชุด เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของ กฟน. โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) ลดแรงดันไฟฟ้าเป็นระบบแรงดันต่ำ 380 V/220 V 50 Hz 3 เฟส 4 สาย การจ่ายไฟในอาคาร เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Distribution Panel, SDP) ในแต่ละชั้น เพื่อจ่ายไฟไปยังส่วนต่างๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker)

##### 2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีเหตุทำให้ กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น ทางโครงการฯ ได้เตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง 2 ชุด ติดตั้งที่ห้องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 5 ขนาด 1,000 kVA ระบบไฟฟ้าสำรองทำงานทันทีเมื่อไฟฟ้าในโครงการดับ โดยมีขอบเขตการให้บริการตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ได้แก่ ระบบแสงสว่างฉุกเฉินของทางหนีไฟทุกแห่ง ลิฟต์ดับเพลิง สัญญาณเตือนภัยไหม้ และระบบหัวฉีดน้ำดับเพลิง/เครื่องสูบน้ำดับเพลิง/เครื่องสูบน้ำเสีย พัฒลมระบายอากาศ เป็นต้น

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการรับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) สำนักงานเขตบางกะปิ ผ่านระบบไฟฟ้าแรงสูงมายังหม้อแปลงของโครงการเพื่อจ่ายไปยังส่วนต่าง ๆ ในอาคาร ทั้งนี้เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันสายฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติไว้ด้วย และในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการได้นั้น ทางโครงการฯ ได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 2 ชุด ติดตั้งที่ห้องกำเนิดไฟฟ้าชั้น 5 ซึ่งจะทำงานทันทีเมื่อไฟฟ้าในโครงการดับ รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบ ดูแลรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าต่าง ๆ ของโครงการให้มีสภาพดี มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ และมีการประชาสัมพันธ์รณรงค์ให้มีการประหยัดพลังงานแก่ผู้ใช้บริการและพนักงาน โดยการติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์การประหยัดพลังงานภายในโครงการ

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-10 และเอกสารแนบ 3

### 1.3.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ซึ่งอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน NFPA และ วสท. ประกอบด้วย

**1) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้** ประกอบด้วย แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel ; FCP) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector ; H) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector; SD) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Devices) ระบบส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน (Emergency Evacuation Broadcasting System) ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Telephone)

**2) ระบบดับเพลิง** ประกอบด้วย ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

**3) ระบบดับลิฟต์ดับเพลิงและทางหนีไฟ** ประกอบด้วย ลิฟต์ดับเพลิง (Fireman Lift) 1 ชุด บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) จำนวน 4 ชุด และทางหนีไฟทางอากาศ

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงและทางหนีไฟตาม พรบ.ควบคุมอาคาร และกฎหมาย/ข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง ถังดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ เป็นต้น รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ เป็นประจำทุกวันวันละ 3 ครั้ง ได้แก่เวลา 07.00 น. 16.00 น. และ 20.00 น. รวมทั้งจัดให้มีการประสานกับบริษัทซัพพลายเออร์ให้เข้ามาตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้มีสภาพดี มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ทั้งนี้ยังจัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ภายในรวมถึงเจ้าหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับดับเพลิงและอพยพหนีไฟเป็นประจำทุก 4 เดือน/ครั้ง และจัดให้มีการซ้อมอพยพให้กับพนักงานและผู้พักอาศัยภายในโครงการเป็นประจำทุกปี

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 และ เอกสารแนบ 3

### 1.3.8 ระบบระบายอากาศ

#### รายละเอียดโครงการตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ วิธีกล และระบบปรับอากาศ ดังนี้

1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบใช้กับพื้นที่จอตลอดทุกชั้น เนื่องจากลักษณะโครงสร้างอาคารของชั้นที่ 1 มีพื้นที่เปิดโล่งด้านข้าง 70 ตารางเมตร มากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ และชั้นที่ L1-L9 มีพื้นที่เปิดโล่งด้านข้าง 230 ตารางเมตร มากกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้พื้นที่ช่องเปิดต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นๆ

2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ การระบายอากาศโดยใช้พัดลมระบายอากาศ และการเติมอากาศจากภายนอกด้วยเครื่องปรับอากาศ โดยในพื้นที่ห้องพัก ภัตตาคาร ห้องประชุม/จัดเลี้ยง Spa/Health Club ห้องน้ำ/ห้องส้วม จะเป็นระบบปรับอากาศด้วยหอผึ่งเย็น (Chiller) ส่วนบริเวณพื้นที่ห้องสุขาภิบาล ห้องครัว ห้องน้ำ/ห้องส้วม จะใช้พัดลมระบายอากาศประเภทต่างๆ ได้แก่ Centrifugal Fan, Propeller Fan, Axial Ventilation Fan เป็นต้น

#### รายละเอียดโครงการตามสภาพปัจจุบัน

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย การระบายอากาศโดยวิธีแบบธรรมชาติ (ประตู หน้าตา และออกแบบให้พื้นที่จอตลอดมีพื้นที่เปิดโล่ง) และการระบายอากาศโดยวิธีกล (ระบบพัดลมระบาย และระบบปรับอากาศ) รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบ ดูแลให้มีสภาพดี มีประสิทธิภาพ พร้อมใช้งานอยู่เสมอ อีกทั้งยังจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดคอยตรวจสอบดูแล ประตู และ หน้าต่าง ภายในโครงการไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางระบายอากาศเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอทุกวัน

ดังนั้นการดำเนินการส่วนใหญ่ในปัจจุบันเป็นไปตามรายละเอียดโครงการที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม อนึ่ง ข้อมูลดังกล่าวได้จากการสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และสอบถามข้อมูลจากช่างประจำโครงการ แสดงดังภาพที่ 2.2-11 และ เอกสารแนบ 3

### **1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โรงแรมโซฟิเทล สุขุมวิท ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานแสดงดังบทที่ 2

### **1.5 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย การตรวจติดตามคุณภาพน้ำ แสดงดังตารางที่ 1.5-1



ตารางที่ 1.5-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการเสนอรายงาน

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												
1.1 คุณภาพน้ำทิ้ง												
2. การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ												
3. การจัดส่งรายงาน												

หมายเหตุ :

- การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1 เดือน/ครั้ง
- การตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ ปีละ 2 ครั้ง
- การเสนอรายงานปี 2566
- การเสนอรายงานปี 2567